

重庆渝开发股份有限公司

2015 年度财务审计报告

目 录

一、审计报告	第 1—2 页
二、财务报表	第 3—10 页
(一) 合并资产负债表	第 3 页
(二) 母公司资产负债表	第 4 页
(三) 合并利润表	第 5 页
(四) 母公司利润表	第 6 页
(五) 合并现金流量表	第 7 页
(六) 母公司现金流量表	第 8 页
(七) 合并所有者权益变动表	第 9 页
(八) 母公司所有者权益变动表	第 10 页
三、财务报表附注	第 11—79 页

审计报告

天健审〔2016〕8-81号

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2015年12月31日的合并及母公司资产负债表,2015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渝开发公司管理层的责任,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 2015 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况，以及 2015 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

天健会计师事务所（特殊普通合伙）



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇一六年三月八日

合并资产负债表

2015年12月31日

编制单位：重庆渝开发股份有限公司

会合01表

单位：人民币元

资产	注释号	期末数	期初数	负债和所有者权益 (或股东权益)	注释号	期末数	期初数
流动资产：				流动负债：			
货币资金	1	649,437,481.17	924,564,328.32	短期借款			
结算备付金				向中央银行借款			
拆出资金				吸收存款及同业存放			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				拆入资金			
衍生金融资产				以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
应收票据	2	4,000,000.00		衍生金融负债			
应收账款	3	24,626,704.31	72,083,424.57	应付票据	16	11,778,593.25	
预付款项	4	263,987,364.06	797,285,039.14	应付账款	17	986,704,540.63	933,659,108.57
应收保费				预收款项	18	83,760,924.24	406,404,275.07
应收分保账款				卖出回购金融资产款			
应收分保合同准备金				应付手续费及佣金			
应收利息				应付职工薪酬	19	11,809,621.96	10,322,806.50
应收股利				应交税费	20	89,222,256.91	105,084,197.17
其他应收款	5	20,835,911.48	23,177,239.23	应付利息	21	44,410,330.97	35,862,229.10
买入返售金融资产				应付股利	22	598,462.00	598,462.00
存货	6	4,041,552,500.38	3,538,196,191.62	其他应付款	23	711,582,280.48	608,929,235.97
划分为持有待售的资产				应付分保账款			
一年内到期的非流动资产				保险合同准备金			
其他流动资产	7	35,295,205.14	51,961,545.66	代理买卖证券款			
流动资产合计		5,039,735,166.54	5,407,267,768.54	代理承销证券款			
				划分为持有待售的负债			
				一年内到期的非流动负债	24	691,120,000.00	627,440,000.00
				其他流动负债			
				流动负债合计		2,630,987,010.44	2,728,300,314.38
非流动资产：				非流动负债：			
发放委托贷款及垫款				长期借款	25	388,000,000.00	672,000,000.00
可供出售金融资产	8	117,875,646.00	114,307,263.00	应付债券	26	989,532,163.29	987,033,137.81
持有至到期投资				其中：优先股			
长期应收款				永续债			
长期股权投资	9	978,723.51	3,234,857.99	长期应付款			
投资性房地产	10	214,584,777.40	234,563,422.83	长期应付职工薪酬			
固定资产	11	1,549,943,508.21	1,563,791,775.27	专项应付款			
在建工程	12	1,750,000.00		预计负债	27	1,650,000.00	
工程物资				递延收益			
固定资产清理				递延所得税负债	14	17,468,911.50	16,576,815.75
生产性生物资产				其他非流动负债	28	2,052,832.56	1,762,142.57
油气资产				非流动负债合计		1,398,703,907.35	1,677,372,096.13
无形资产	13	395,473,501.52	426,133,621.24	负债合计		4,029,690,917.79	4,405,672,410.51
开发支出				所有者权益(或股东权益)：			
商誉				实收资本(或股本)	29	843,770,965.00	843,770,965.00
长期待摊费用				其他权益工具			
递延所得税资产	14	37,787,827.19	39,663,684.51	其中：优先股			
其他非流动资产	15	35,000.00	35,000.00	永续债			
非流动资产合计		2,318,428,983.83	2,381,729,624.84	资本公积	30	1,186,175,139.58	1,186,175,139.58
				减：库存股			
资产总计		7,358,164,150.37	7,788,997,393.38	其他综合收益	31	52,406,734.50	49,730,447.25
				专项储备			
				盈余公积	32	105,352,116.55	102,164,903.85
				一般风险准备			
				未分配利润	33	613,880,303.70	626,572,102.51
				归属于母公司所有者权益合计		2,801,585,259.33	2,808,413,558.19
				少数股东权益		526,887,973.25	574,911,424.68
				所有者权益合计		3,328,473,232.58	3,383,324,982.87
				负债和所有者权益总计		7,358,164,150.37	7,788,997,393.38

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：



母 公 司 资 产 负 债 表

2015年12月31日

会企01表

编制单位：重庆渝开发股份有限公司

单位：人民币元

资产	注释 号	期末数	期初数	负债和所有者权益	注释 号	期末数	期初数
流动资产：				流动负债：			
货币资金		414,672,963.96	616,779,395.19	短期借款			
以公允价值计量且其变动计入 当期损益的金融资产				以公允价值计量且其变动计入 当期损益的金融负债			
衍生金融资产				衍生金融负债			
应收票据		4,000,000.00		应付票据		11,778,593.25	
应收账款	1	1,241,025.37	5,053,244.90	应付账款		173,119,472.95	91,157,518.74
预付款项		261,640,026.00	795,269,942.00	预收款项		15,679,586.83	147,538,412.70
应收利息				应付职工薪酬		506,932.68	319,217.57
应收股利				应交税费		30,576,204.72	12,436,599.82
其他应收款	2	430,791,112.77	372,659,885.63	应付利息		25,125,645.38	25,336,905.10
存货		1,774,437,196.34	1,094,375,935.78	应付股利			
划分为持有待售的资产				其他应付款		552,196,364.62	506,594,236.86
一年内到期的非流动资产				划分为持有待售的负债			
其他流动资产		134,620.86	10,107,090.35	一年内到期的非流动负债		167,000,000.00	61,000,000.00
流动资产合计		2,886,916,945.30	2,894,245,493.85	其他流动负债			
				流动负债合计		975,982,800.43	844,382,890.79
非流动资产：				非流动负债：			
可供出售金融资产		117,875,646.00	114,307,263.00	长期借款		244,000,000.00	411,000,000.00
持有至到期投资				应付债券		989,532,163.29	987,033,137.81
长期应收款				其中：优先股			
长期股权投资	3	900,894,811.51	863,150,945.99	永续债			
投资性房地产		53,877,907.18	69,251,565.35	长期应付款			
固定资产		773,276,084.15	800,960,216.54	长期应付职工薪酬			
在建工程				专项应付款			
工程物资				预计负债			
固定资产清理				递延收益			
生产性生物资产				递延所得税负债		17,468,911.50	16,576,815.75
油气资产				其他非流动负债		1,719,881.14	1,671,376.22
无形资产		130,194,531.34	134,799,079.18	非流动负债合计		1,252,720,955.93	1,416,281,329.78
开发支出				负债合计		2,228,703,756.36	2,260,664,220.57
商誉				所有者权益(或股东权益)：			
长期待摊费用				实收资本(或股本)		843,770,965.00	843,770,965.00
递延所得税资产		5,504,876.74	6,113,707.56	其他权益工具			
其他非流动资产		35,000.00	35,000.00	其中：优先股			
非流动资产合计		1,981,658,856.92	1,988,617,777.62	永续债			
资产总计		4,868,575,802.22	4,882,863,271.47	资本公积		1,066,235,621.80	1,066,235,621.80
				减：库存股			
				其他综合收益		52,406,734.50	49,730,447.25
				专项储备			
				盈余公积		105,352,116.55	102,164,903.85
				未分配利润		572,106,608.01	560,297,113.00
				所有者权益合计		2,639,872,045.86	2,622,199,050.90
				负债和所有者权益总计		4,868,575,802.22	4,882,863,271.47

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

合并利润表

2015年度

会合02表

编制单位：重庆渝开发股份有限公司

单位：人民币元

项 目	注释号	本期数	上年同期数
一、营业总收入		1,155,040,014.68	1,947,008,902.56
其中：营业收入	1	1,155,040,014.68	1,947,008,902.56
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		1,227,394,877.12	1,814,010,166.70
其中：营业成本	1	886,997,355.37	1,468,663,366.04
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
营业税金及附加	2	80,229,498.40	139,539,725.28
销售费用	3	29,026,161.92	39,201,734.03
管理费用	4	72,456,484.88	64,298,748.66
财务费用	5	124,867,833.71	114,007,354.17
资产减值损失	6	33,817,542.84	-11,700,761.48
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）	7	3,743,865.52	3,578,337.61
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-2,256,134.48	-2,121,662.39
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-68,610,996.92	136,577,073.47
加：营业外收入	8	5,080,862.46	3,127,067.94
其中：非流动资产处置利得			899.38
减：营业外支出	9	6,504,317.06	3,365,742.08
其中：非流动资产处置损失		42,999.52	93,593.13
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-70,034,451.52	136,338,399.33
减：所得税费用	10	30,618,166.72	28,555,383.99
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-100,652,618.24	107,783,015.34
归属于母公司所有者的净利润		7,370,833.19	122,388,491.56
少数股东损益		-108,023,451.43	-14,605,476.22
六、其他综合收益的税后净额		2,676,287.25	19,215,389.25
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		2,676,287.25	19,215,389.25
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动			
2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中所享有的份额			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益		2,676,287.25	19,215,389.25
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中所享有的份额			
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益	11	2,676,287.25	19,215,389.25
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4. 现金流量套期损益的有效部分			
5. 外币财务报表折算差额			
6. 其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		-97,976,330.99	126,998,404.59
归属于母公司所有者的综合收益总额		10,047,120.44	141,603,880.81
归属于少数股东的综合收益总额		-108,023,451.43	-14,605,476.22
八、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）		0.0087	0.1450
（二）稀释每股收益（元/股）		0.0087	0.1450

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

母 公 司 利 润 表

2015年度

会企02表

编制单位：重庆渝开发股份有限公司

单位：人民币元

项 目	注释号	本期数	上年同期数
一、营业收入	1	520,603,596.37	520,989,075.70
减：营业成本	1	315,326,508.84	337,154,712.06
营业税金及附加		55,245,870.34	33,027,571.13
销售费用		16,710,974.90	13,273,962.71
管理费用		33,967,959.09	31,313,427.36
财务费用		52,141,563.05	56,217,378.65
资产减值损失		1,485,371.19	-21,431,074.75
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）	2	3,743,865.52	3,578,337.61
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	2	-2,256,134.48	-2,121,662.39
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		49,469,214.48	75,011,436.15
加：营业外收入		594,271.28	927,270.22
其中：非流动资产处置利得			
减：营业外支出		3,001,637.28	40,588.97
其中：非流动资产处置损失			40,588.97
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		47,061,848.48	75,898,117.40
减：所得税费用		15,189,721.47	1,792,656.04
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		31,872,127.01	74,105,461.36
五、其他综合收益的税后净额		2,676,287.25	19,215,389.25
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益		2,676,287.25	19,215,389.25
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益		2,676,287.25	19,215,389.25
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4. 现金流量套期损益的有效部分			
5. 外币财务报表折算差额			
6. 其他			
六、综合收益总额		34,548,414.26	93,320,850.61
七、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

法定代表人：

陈平

主管会计工作的负责人：

罗丹

会计机构负责人：

周毅

合并现金流量表

2015年度

会合03表

单位：人民币元

编制单位：重庆渝开发股份有限公司

项 目	注释号	本期数	上年同期数
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		849,552,715.22	1,171,989,723.63
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			
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净			
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	613,001,821.90	390,314,326.18
经营活动现金流入小计		1,462,554,537.12	1,562,304,049.81
购买商品、接受劳务支付的现金		590,755,811.60	1,247,844,529.02
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		109,785,139.93	109,746,513.21
支付的各项税费		162,935,677.17	142,635,706.15
支付其他与经营活动有关的现金	2	552,417,961.41	266,142,955.39
经营活动现金流出小计		1,415,894,590.11	1,766,369,703.77
经营活动产生的现金流量净额		46,659,947.01	-204,065,653.96
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金		6,000,000.00	5,700,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		500.00	46,040.00
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			
投资活动现金流入小计		6,000,500.00	5,746,040.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,787,686.50	1,856,790.00
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		1,787,686.50	1,856,790.00
投资活动产生的现金流量净额		4,212,813.50	3,889,250.00
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	42,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		60,000,000.00	42,000,000.00
取得借款收到的现金		160,000,000.00	350,000,000.00
发行债券收到的现金			1,000,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	3		3,908.43
筹资活动现金流入小计		220,000,000.00	1,392,003,908.43
偿还债务支付的现金		380,320,000.00	867,930,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		175,518,545.52	180,860,032.16
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金	4	3,125,850.00	19,797,800.00
筹资活动现金流出小计		558,964,395.52	1,068,587,832.16
筹资活动产生的现金流量净额		-338,964,395.52	323,416,076.27
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		-288,091,635.01	123,239,672.31
加：期初现金及现金等价物余额		922,869,052.10	799,629,379.79
六、期末现金及现金等价物余额		634,777,417.09	922,869,052.10

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

母 公 司 现 金 流 量 表

2015年度

会企03表

编制单位：重庆渝开发股份有限公司

单位：人民币元

项 目	注释号	本期数	上年同期数
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		386,402,311.98	460,745,727.73
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		254,282,422.64	427,249,723.01
经营活动现金流入小计		640,684,734.62	887,995,450.74
购买商品、接受劳务支付的现金		255,178,914.87	849,743,489.39
支付给职工以及为职工支付的现金		22,243,228.42	26,298,628.50
支付的各项税费		74,747,635.90	67,129,293.20
支付其他与经营活动有关的现金		297,066,945.95	421,204,314.96
经营活动现金流出小计		649,236,725.14	1,364,375,726.05
经营活动产生的现金流量净额		-8,551,990.52	-476,380,275.31
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金		6,000,000.00	5,700,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			1,700.00
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			
投资活动现金流入小计		6,000,000.00	5,701,700.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		201,987.50	824,857.00
投资支付的现金		40,000,000.00	63,000,000.00
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		40,201,987.50	63,824,857.00
投资活动产生的现金流量净额		-34,201,987.50	-58,123,157.00
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			250,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			3,908.43
筹资活动现金流入小计			1,250,003,908.43
偿还债务支付的现金		61,000,000.00	461,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		108,488,901.38	77,219,029.64
支付其他与筹资活动有关的现金		1,690,650.00	15,167,500.00
筹资活动现金流出小计		171,179,551.38	553,386,529.64
筹资活动产生的现金流量净额		-171,179,551.38	696,617,378.79
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		-213,933,529.40	162,113,946.48
加：期初现金及现金等价物余额		615,084,118.97	452,970,172.49
六、期末现金及现金等价物余额		401,150,589.57	615,084,118.97

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

2015年度

单位：人民币元

共 79 页

主管会计工作的负责人:

法定代表人:

周子

母公司所有者权益变动表

2015年度

会企04表

单位：人民币元

项 目	本期数										上年同期数									
	实收资本 (或股本)	其他权益工具 优先股 永续债 其他	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计	实收资本 (或股本)	其他权益工具 优先股 永续债 其他	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计	实收资本 (或股本)	其他权益工具 优先股 永续债 其他	资本公积	减：库存股
一、上年年末余额	843,770,965.00		1,066,235,621.80		49,730,447.25		560,297,113.00	2,622,199,625.90	843,770,965.00		1,066,231,713.37				518,915,326.73	2,622,672,382.81				
加：会计政策变更																				
前期差错更正																				
其他																				
二、本年年初余额	843,770,965.00		1,066,235,621.80		49,730,447.25		560,297,113.00	2,622,199,625.90	843,770,965.00		1,066,231,713.37				518,915,326.73	2,622,672,382.81				
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）																				
（一）综合收益总额																				
（二）所有者投入和减少资本																				
1. 所有者投入资本																				
2. 其他权益工具持有者投入资本																				
3. 股份支付计入所有者权益的金额																				
4. 其他																				
（三）利润分配																				
1. 提取盈余公积																				
2. 对所有者（或股东）的分配																				
3. 其他																				
（四）所有者权益内部结转																				
1. 资本公积转增资本（或股本）																				
2. 盈余公积转增资本（或股本）																				
3. 盈余公积弥补亏损																				
4. 其他																				
（五）专项储备																				
1. 本期提取																				
2. 本期使用																				
（六）其他																				
四、本期期末余额	843,770,965.00		1,066,235,621.80		52,406,734.50		572,106,608.01	2,639,872,045.86	843,770,965.00		1,066,235,621.80				49,730,447.25	2,622,199,625.90				

法定代表人：陈平

主管会计工作的负责人：罗丹

会计机构负责人：周家子

重庆渝开发股份有限公司

财务报表附注

2015 年度

金额单位：人民币元

一、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 2015 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（每股面值 1 元），其中，有限售条件的流通股份：338 股；无限售条件的流通股份 843,770,627 股。公司现持有注册号为 5000000000005053 的营业执照。

本公司属房地产开发行业。经营范围：房地产开发（壹级），房屋销售及租赁，房地产信息咨询，从事建筑相关业务（取得行政许可证后，在行政许可核定范围内承接业务），场

地租赁，受重庆市城市建设投资公司（现为重庆市城市建设投资（集团）有限公司）委托实施土地整治，代办拆迁，展览场馆经营管理，承办展览会（不含对外经济技术交流会），场地租赁，停车服务，酒店管理及咨询服务，销售酒店设备及酒店用品。

本财务报表业经公司 2016 年 3 月 8 日第七届五十一一次董事会批准对外报出。

本公司将重庆渝开发新干线置业有限公司、重庆渝开发物业管理有限公司、重庆渝开发资产经营管理有限公司、重庆道金投资有限公司、重庆祈年房地产开发有限公司、重庆会展中心置业有限公司、重庆国际会议展览中心经营管理有限公司、重庆朗福置业有限公司和重庆捷兴置业有限公司 9 家子公司纳入本期合并财务报表范围，具体情况详见本财务报表附注在其他主体中的权益之说明。

二、财务报表的编制基础

（一）编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

（二）持续经营能力评价

本公司不存在导致对报告期末起 12 个月内的持续经营假设产生重大疑虑的事项或情况。

三、重要会计政策及会计估计

（一）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。

（二）会计期间

会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

（三）营业周期

本公司属于房地产开发行业，公司的营业周期从房产开发至销售变现，一般在 12 个月以上，具体周期根据开发项目情况确定，并以其营业周期作为资产和负债的流动性划分标准。

（四）记账本位币

采用人民币为记账本位币。

（五）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

1. 同一控制下企业合并的会计处理方法

公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。公司按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值份额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. 非同一控制下企业合并的会计处理方法

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。

（六）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，由母公司按照《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》编制。

（七）合营安排分类及共同经营会计处理方法

1. 合营安排分为共同经营和合营企业。
2. 当公司为共同经营的合营方时，确认与共同经营中利益份额相关的下列项目：
 - （1）确认单独所持有的资产，以及按持有份额确认共同持有的资产；
 - （2）确认单独所承担的负债，以及按持有份额确认共同承担的负债；
 - （3）确认出售公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；
 - （4）按公司持有份额确认共同经营因出售资产所产生的收入；
 - （5）确认单独所发生的费用，以及按公司持有份额确认共同经营发生的费用。

（八）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。

（九）外币业务折算

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其他综合收益。

（十）金融工具

1. 金融资产和金融负债的分类

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在初始确认时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在初始确认时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. 金融资产和金融负债的确认依据、计量方法和终止确认条件

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，计入公允价值变动收益；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收益。(2) 可供出售金融资产的公允价值变动计入其他综合收益；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其他综合收益的公允价值变动累计额之后的差额确认为投资收益。

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

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. 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术确定相关金融资产和金融负债的公允价值。公司将估值技术使用的输入值分以下层级，并依次使用：

(1) 第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；

(2) 第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值，包括：活跃市场中类似资产或负债的报价；非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价；除报价以外的其他可观察输入值，如在正常报价间隔期间可观察的利率和收益率曲线等；市

场验证的输入值等；

(3) 第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值，包括不能直接观察或无法由可观察市场数据验证的利率、股票波动率、企业合并中承担的弃置义务的未来现金流量、使用自身数据作出的财务预测等。

5. 金融资产的减值测试和减值准备计提方法

(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) 对于持有至到期投资、贷款和应收款，先将单项金额重大的金融资产区分开来，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。测试结果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的差额确认减值损失。

(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

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，以及被投资单位经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化使公司可能无法收回投资成本。

本公司于资产负债表日对各项可供出售权益工具投资单独进行检查。对于以公允价值计量的权益工具投资，若其于资产负债表日的公允价值低于其成本超过 50%（含 50%）或低于其成本持续时间超过 12 个月（含 12 个月）的，则表明其发生减值；若其于资产负债表日的公允价值低于其成本超过 20%（含 20%）但尚未达到 50%的，或低于其成本持续时间超过 6 个月（含 6 个月）但未超过 12 个月的，本公司会综合考虑其他相关因素，诸如价格波动率等，判断该权益工具投资是否发生减值。对于以成本计量的权益工具投资，公司综合考虑被投资单位经营所处的技术、市场、经济或法律环境等是否发生重大不利变化，判断该权益工具是否发生减值。

以公允价值计量的可供出售金融资产发生减值时，原直接计入其他综合收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，在期后公允价值回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，期后公允价值回升直接计入其他综合收益。

以成本计量的可供出售权益工具发生减值时，将该权益工具投资的账面价值，与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，计入当期损益，发生的减值损失一经确认，不予转回。

（十一）应收款项

1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

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. 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

（1）具体组合及坏账准备的计提方法

按信用风险特征组合计提坏账准备的计提方法	
账龄组合	账龄分析法
合并范围内关联往来组合	不计提坏账

（2）账龄分析法

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

3. 单项金额不重大但单项计提坏账准备的应收款项

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范围内关联往来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。

对应收票据、应收利息、长期应收款等其他应收款项, 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。

(十二) 存货

1. 存货的分类

存货包括在开发经营过程中为出售或耗用而持有的开发用土地、开发产品、原材料和低值易耗品等, 以及在开发过程中的开发成本。

2. 发出存货的计价方法

(1) 发出材料、设备采用先进先出法。

(2) 项目开发时, 开发用土地按开发产品建筑面积计算分摊计入项目的开发成本。

(3) 发出开发产品按建筑面积平均法核算。

(4) 意图出售而暂时出租的开发产品和周转房按公司同类固定资产的预计使用年限分期平均摊销。

(5) 如果公共配套设施早于有关开发产品完工的, 在公共配套设施完工决算后, 按有关开发项目的建筑面积分配计入有关开发项目的开发成本; 如果公共配套设施晚于有关开发产品完工的, 则先由有关开发产品预提公共配套设施费, 待公共配套设施完工决算后再按实际发生数与预提数之间的差额调整有关开发产品成本。

3. 存货可变现净值的确定依据

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

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

按照使用次数分次进行摊销。

（十三）划分为持有待售的资产

公司将同时满足下列条件的非流动资产（不包含金融资产）划分为持有待售的资产：1. 该组成部分必须在其当前状况下仅根据出售此类组成部分的通常和惯用条款即可立即出售；2. 已经就处置该组成部分作出决议；3. 与受让方签订了不可撤销的转让协议；4. 该项转让很可能在一年内完成。

（十四）长期股权投资

1. 共同控制、重要影响的判断

按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策，认定为共同控制。对被投资单位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，认定为重大影响。

2. 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在最终控制方合并财务报表中的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，判断是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，把各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计

处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日，根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额确定初始投资成本。合并日长期股权投资的初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，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，按照原持有的股权投资的账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。

2) 在合并财务报表中，判断是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，把各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，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权益法核算下的其他综合收益等的，与其相关的其他综合收益等转为购买日所属当期收益。但由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

(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；以债务重组方式取得的，按《企业会计准则第 12 号——债务重组》确定其初始投资成本；以非货币性资产交换取得的，按《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》确定其初始投资成本。

3. 后续计量及损益确认方法

对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算；对联营企业和合营企业的长期股权投资，采用权益法核算。

4. 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权的处理方法

(1) 个别财务报表

对处置的股权，其账面价值与实际取得价款之间的差额，计入当期损益。对于剩余股权，对被投资单位仍具有重大影响或者与其他方一起实施共同控制的，转为权益法核算；不能再对被投资单位实施控制、共同控制或重大影响的，确认为金融资产，按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的相关规定进行核算。

(2) 合并财务报表

1) 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权，且不属于“一揽子交易”的

在丧失控制权之前，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，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。

丧失对原子公司控制权时，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或合并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，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，应当在丧失控制权时转为当期投资收益。

2) 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权，且属于“一揽子交易”的

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。

(十五) 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。

(十六) 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。固定资产在同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量时予以确认。

2. 各类固定资产的折旧方法

类 别	折旧方法	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	年限平均法	36	4	2.67
房屋装修	年限平均法	5-12		8.33-20
运输工具	年限平均法	11	4	8.73

办公设备	年限平均法	5-8	4	12-19.2
专用设备	年限平均法	12	4	8
通用设备	年限平均法	5-8	4	12-19.2
其他设备	年限平均法	5-8	4	12-19.2

(十七) 在建工程

1. 在建工程同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量则予以确认。在建工程按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的实际成本计量。

2. 在建工程达到预定可使用状态时，按工程实际成本转入固定资产。已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的，先按估计价值转入固定资产，待办理竣工决算后再按实际成本调整原暂估价值，但不再调整原已计提的折旧。

(十八) 借款费用

1. 借款费用资本化的确认原则

公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时确认为费用，计入当期损益。

2. 借款费用资本化期间

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

(2) 若符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断，并且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化；中断期间发生的借款费用确认为当期费用，直至资产的购建或者生产活动重新开始。

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

3. 借款费用资本化率以及资本化金额

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用（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。

(十九) 无形资产

1. 无形资产包括土地使用权、收费经营权及软件等，按成本进行初始计量。

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

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

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。

(二十) 部分长期资产减值

对长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产等长期资产，在资产负债表日有迹象表明发生减值的，估计其可收回金额。对因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。商誉结合与其相关的资产组或者资产组组合进行减值测试。

若上述长期资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额确认资产减值准备并计入当期损益。

(二十一) 职工薪酬

1. 职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

2. 短期薪酬的会计处理方法

在职工为公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

3. 离职后福利的会计处理方法

离职后福利分为设定提存计划和设定受益计划。

(1) 在职工为公司提供服务的会计期间，根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

(2) 对设定受益计划的会计处理通常包括下列步骤：

1) 根据预期累计福利单位法, 采用无偏且相互一致的精算假设对有关人口统计变量和财务变量等作出估计, 计量设定受益计划所产生的义务, 并确定相关义务的所属期间。同时, 对设定受益计划所产生的义务予以折现, 以确定设定受益计划义务的现值和当期服务成本;

2) 设定受益计划存在资产的, 将设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的, 以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产;

3) 期末, 将设定受益计划产生的职工薪酬成本确认为服务成本、设定受益计划净负债或净资产的利息净额以及重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动等三部分, 其中服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本, 重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益, 并且在后续会计期间不允许转回至损益, 但可以在权益范围内转移这些在其他综合收益确认的金额。

4. 辞退福利的会计处理方法

向职工提供的辞退福利, 在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债, 并计入当期损益: (1) 公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时; (2) 公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

5. 其他长期职工福利的会计处理方法

向职工提供的其他长期福利, 符合设定提存计划条件的, 按照设定提存计划的有关规定进行会计处理; 除此之外的其他长期福利, 按照设定受益计划的有关规定进行会计处理, 为简化相关会计处理, 将其产生的职工薪酬成本确认为服务成本、其他长期职工福利净负债或净资产的利息净额以及重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动等组成项目的总净额计入当期损益或相关资产成本。

(二十二) 预计负债

1. 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. 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。

(二十三) 维修基金核算方法

根据开发项目所在地的有关规定, 维修基金在开发产品销售(预售)时, 向购房人收取或由公司计提计入有关开发产品的开发成本, 并统一上缴维修基金管理部门。

（二十四）质量保证金核算方法

质量保证金根据施工合同规定从施工单位工程款中预留。在开发产品保修期内发生的维修费，冲减质量保证金；在开发产品约定的保修期届满，质量保证金余额退还施工单位。

（二十五）收入

1. 收入确认原则

（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。

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房屋实施有效控制，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）销售商品

销售商品收入在同时满足下列条件时予以确认：1) 将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；2) 公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权，也不再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；5) 相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

（3）提供劳务

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。

物业管理在物业管理服务已经提供，与物业管理服务相关的经济利益能够流入企业，与物业管理相关的成本能够可靠地计量时，确认物业管理收入的实现。

（4）让渡资产使用权

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。

物业出租按租赁合同、协议约定的承租日期与租金额，在相关的经济利益很可能流入时确认出租物业收入的实现。

(5) 建造合同

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。

4) 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。

5) 代建房屋和工程签订有不可撤销的建造合同，与代建房屋和工程相关的经济利益能够流入企业，代建房屋和工程的完工程度能够可靠地确定，并且代建房屋和工程有关的成本能够可靠地计量时，采用完工百分比法确认营业收入的实现。

(6) 其他业务收入

根据相关合同、协议的约定，与交易相关的经济利益能够流入企业，与收入相关的成本能够可靠地计量时，确认其他业务收入的实现。

2. 收入确认的具体方法

公司主要销售商品房。收入确认需满足以下条件：

- (1) 签订了商品房销售合同，且该销售合同已在政府职能部门予以备案；
- (2) 开发产品已经完工并验收合格，公司已取得向业主交房的法定手续；
- (3) 公司遵照销售合同中约定的接房通知方式，公开登报或者向业主寄送交房通知书；

(4) 取得了业主付款证明（通常收到销售合同全款或已确认余下房款的付款安排）。

（二十六）政府补助

1. 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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

2. 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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。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。

（二十七）递延所得税资产、递延所得税负债

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或递延所得税负债。

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。

4. 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。

（二十八）租赁

1. 经营租赁的会计处理方法

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. 融资租赁的会计处理方法

公司为承租人时，在租赁期开始日，公司以租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值中两者较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额为未确认融资费用，发生的初始直接费用，计入租赁资产价值。在租赁期各个期间，采用实际利率法计算确认当期的融资费用。

公司为出租人时，在租赁期开始日，公司以租赁开始日最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。在租赁期各个期间，采用实际利率法计算确认当期的融资收入。

四、税项

(一) 主要税种及税率

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	应纳税营业额	5%
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%
	预缴计税依据：预收售楼款	1%、3.5%
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%
城市维护建设税	应缴流转税税额	7%
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%
企业所得税	应纳税所得额	25%、15%

不同税率的纳税主体企业所得税税率说明

纳税主体名称	所得税税率
重庆道金投资有限公司	15%
重庆渝开发资产经营管理有限公司	15%
重庆国际会议展览中心经营管理有限公司	15%
重庆渝开发物业管理有限公司	15%
除上述以外的其他纳税主体	25%

（二）税收优惠

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）：自 2011 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日，对设在西部地区以《西部地区鼓励类产业目录》中规定的产业项目为主营业务，且其当年度主营业务收入占企业收入总额 70% 以上的企业，经企业申请，主管税务机关审核确认后，可减按 15% 税率缴纳企业所得税。按上述规定重庆道金投资有限公司、重庆渝开发资产管理有限公司、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本期按 15% 税率计缴企业所得税。

五、合并财务报表项目注释

（一）合并资产负债表项目注释

1. 货币资金

（1）明细情况

项 目	期末数	期初数
库存现金	500,954.36	314,357.76
银行存款	635,438,052.42	922,578,594.34
其他货币资金	13,498,474.39	1,671,376.22
合 计	649,437,481.17	924,564,328.32

（2）其他说明

其他货币资金期末数中有 1,719,881.14 元系存放在重庆市住房资金管理中心的维修基金和房款，有 11,778,593.25 元系银行承兑汇票保证金。

2. 应收票据

（1）明细情况

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
银行承兑汇票	4,000,000.00		4,000,000.00			
合 计	4,000,000.00		4,000,000.00			

（2）期末公司无已质押的应收票据。

（3）期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据情况

项 目	期末终止 确认金额	期末未终止 确认金额
银行承兑汇票	4,000,000.00	
小 计	4,000,000.00	

银行承兑汇票的承兑人是商业银行，由于商业银行具有较高的信用，银行承兑汇票到期不获支付的可能性较低，故本公司将已背书或贴现的银行承兑汇票予以终止确认。但如果该等票据到期不获支付，依据《票据法》之规定，公司仍将对持票人承担连带责任。

3. 应收账款

(1) 明细情况

1) 类别明细情况

种 类	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备					
按信用风险特征组合计提坏账准备	75,626,449.37	100.00	50,999,745.06	67.44	24,626,704.31
单项金额不重大但单项计提坏账准备					
合 计	75,626,449.37	100.00	50,999,745.06	67.44	24,626,704.31

(续上表)

种 类	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备					
按信用风险特征组合计提坏账准备	111,327,527.10	100.00	39,244,102.53	35.25	72,083,424.57
单项金额不重大但单项计提坏账准备					
合 计	111,327,527.10	100.00	39,244,102.53	35.25	72,083,424.57

2) 组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账 龄	期末数			期初数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	7,771,982.82	388,601.50	5.00	29,742,990.84	1,487,149.54	5.00

1-2 年	1,690,430.83	169,043.09	10.00	5,302,130.70	530,213.07	10.00
2-3 年	1,461,212.45	438,363.74	30.00	6,230,304.63	1,869,091.40	30.00
3-4 年	6,230,304.63	3,115,152.32	50.00	69,274,248.38	34,637,124.20	50.00
4-5 年	57,919,671.09	46,335,736.86	80.00	286,641.13	229,312.90	80.00
5 年以上	552,847.55	552,847.55	100.00	491,211.42	491,211.42	100.00
小 计	75,626,449.37	50,999,745.06	67.44	111,327,527.10	39,244,102.53	35.25

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 11,755,642.53 元。

(3) 应收账款金额前 5 名情况

单位名称	账面余额	占应收账款余额的比例(%)	坏账准备
重庆保成商业经营管理有限公司	57,943,001.30	76.62	46,312,637.83
重庆东银控股集团有限公司	6,346,738.00	8.39	2,841,043.29
重庆巴云科技有限公司	1,394,554.00	1.84	418,366.20
重庆乐海家私有限公司	1,231,150.00	1.63	61,557.50
重庆复信置业有限公司	872,188.60	1.15	43,609.43
小 计	67,787,631.90	89.63	49,677,214.25

4. 预付款项

(1) 账龄分析

1) 明细情况

账龄	期末数				期初数			
	账面余额	比例(%)	坏账准备	账面价值	账面余额	比例(%)	坏账准备	账面价值
1 年以内	1,741,881.96	0.66		1,741,881.96	591,379,380.14	74.17		591,379,380.14
1-2 年	261,507,072.10	99.06		261,507,072.10	205,168,709.00	25.73		205,168,709.00
2-3 年	1,460.00			1,460.00	49,050.00	0.01		49,050.00
3 年以上	736,950.00	0.28		736,950.00	687,900.00	0.09		687,900.00
合 计	263,987,364.06	100.00		263,987,364.06	797,285,039.14	100.00		797,285,039.14

2) 账龄 1 年以上重要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	261,142,249.00	协议尚未履行完毕
小 计	261,142,249.00	

(2) 预付款项金额前 5 名情况

单位名称	账面余额	占预付款项余额的比例 (%)
重庆市土地和矿业权交易中心	261,142,249.00	98.92
重庆卡博装饰工程有限公司	417,204.90	0.16
重庆市电力公司南岸供电局	372,900.00	0.14
重庆市设计院	183,111.45	0.07
机械工业第三设计研究院	120,000.00	0.05
小 计	262,235,465.35	99.34

5. 其他应收款

(1) 明细情况

1) 类别明细情况

种 类	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备					
按信用风险特征组合计提坏账准备	30,366,907.81	100.00	9,530,996.33	31.39	20,835,911.48
单项金额不重大但单项计提坏账准备					
合 计	30,366,907.81	100.00	9,530,996.33	31.39	20,835,911.48

(续上表)

种 类	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备					
按信用风险特征组合计提坏账准备	29,916,615.15	100.00	6,739,375.92	22.53	23,177,239.23

账准备					
单项金额不重大但单项计提坏账准备					
合 计	29,916,615.15	100.00	6,739,375.92	22.53	23,177,239.23

2) 组合中, 采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账 龄	期末数			期初数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	10,681,531.53	534,076.58	5.00	9,929,039.07	496,451.95	5.00
1-2 年	2,125,273.36	212,527.34	10.00	11,037,563.26	1,103,756.32	10.00
2-3 年	10,288,167.19	3,086,450.16	30.00	1,267,101.07	380,130.33	30.00
3-4 年	924,805.87	462,402.94	50.00	5,769,557.73	2,884,778.87	50.00
4-5 年	5,557,952.73	4,446,362.18	80.00	195,477.83	156,382.26	80.00
5 年以上	789,177.13	789,177.13	100.00	1,717,876.19	1,717,876.19	100.00
小 计	30,366,907.81	9,530,996.33	31.39	29,916,615.15	6,739,375.92	22.53

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 2,791,620.41 元。

(3) 其他应收款项性质分类情况

款项性质	期末数	期初数
其他往来款	6,448,992.05	5,992,598.32
保证金	20,687,279.20	22,233,729.20
押金	96,300.00	72,500.00
其他	3,134,336.56	1,617,787.63
合 计	30,366,907.81	29,916,615.15

(4) 其他应收款金额前 5 名情况

单位名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款余额的比例 (%)	坏账准备
重庆市劳动保障监察总队	保证金	9,354,600.00	2-3 年、4-5 年、5 年以上	30.81	4,368,100.00
重庆市南岸区建设工程施工安全监督站	保证金	3,159,200.00	1-2 年、2-3 年、3-4 年	10.40	743,536.00
渝北区清欠追薪工作领导小组办公室	保证金	2,370,030.00	1 年以内	7.80	118,501.50
重庆市沙坪坝区城乡建设委	保证金	2,290,000.00	1 年以内	7.54	114,500.00

员会					
重庆市电力公司南岸供电局	保证金	1,711,800.00	1-2 年、2-3 年、 3-4 年、4-5 年	5.64	799,160.00
小 计		18,885,630.00		62.19	6,143,797.50

6. 存货

(1) 明细情况

项 目	期末数		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	458,422.46		458,422.46
库存商品	2,036,816.83		2,036,816.83
低值易耗品	10,635,897.31		10,635,897.31
开发产品	1,677,475,071.19	19,270,279.90	1,658,204,791.29
开发成本	2,370,216,572.49		2,370,216,572.49
合 计	4,060,822,780.28	19,270,279.90	4,041,552,500.38

续上表

项 目	期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	582,139.66		582,139.66
库存商品	2,054,305.50		2,054,305.50
低值易耗品	11,678,899.78		11,678,899.78
开发产品	1,379,311,183.76		1,379,311,183.76
开发成本	2,144,569,662.92		2,144,569,662.92
合 计	3,538,196,191.62		3,538,196,191.62

(2) 存货跌价准备

1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加		本期减少		期末数
		计提	其他	转回或转	其他	
开发产品		19,270,279.90				19,270,279.90
小 计		19,270,279.90				19,270,279.90

2) 确定可变现净值的具体依据、本期转回或转销存货跌价准备的原因说明

本期确定存货可变现净值的价格依据为：根据存货的销售价格趋势，如果最近几月的销

售价格变动不大，则选取最近 1-3 月的价格作为销售均价；如果销售价格下降，则根据公司的销售政策，选取公司制定的 2016 年销售政策中的价格作为销售均价。预计存货的可变现净值为销售价格减去预计的销售费用和税金，扣除成本后的金额。

(3) 存货期末余额含有借款费用资本化金额的情况

项目名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期确认资本化金额的资本化率(%)
格莱美城	29,259.19	2,347,643.50		2,376,902.69	6.64
茶园鹿角组团		9,970,643.70		9,970,643.70	6.64
国汇中心	4,481,510.18		237,529.44	4,243,980.74	
新干线大厦	2,000,492.85		184,296.99	1,816,195.86	
金竹项目（上城时代）一期	7,843,130.39		515,575.45	7,327,554.94	
金竹项目（上城时代）二期	16,528,111.55	10,270,727.76	22,380,545.86	4,418,293.45	7.45
金竹项目（上城时代）三期		9,320,519.50	4,633,327.64	4,687,191.86	6.98
南岸黄桷垭项目（山与城）一期	9,095,519.99		1,247,015.78	7,848,504.21	
南岸黄桷垭项目（山与城）二期	27,566,606.77		2,090,677.56	25,475,929.21	
南岸黄桷垭项目（山与城）三期	37,161,507.17	2,091,000.00	21,977,278.15	17,275,229.02	7.38
合 计	104,706,138.09	34,000,534.46	53,266,246.87	85,440,425.68	

(4) 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（上城时代）	2010 年 9 月	2015 年 12 月	1,200,000,000.00	11,698,715.54	456,136,403.66
南岸黄桷垭项目（山与城）	2011 年 5 月	2018 年 12 月	5,900,000,000.00	608,721,432.68	655,227,133.56
巴南依山郡	未确定	未确定	160,000,000.00	57,765,957.35	57,416,096.35
渝开发·星河one（原名星樾项目）	2015 年 3 月	2020 年 6 月	2,000,000,000.00	724,590,634.96	633,085,335.68
格莱美城	2014 年 12 月	2017 年 10 月	1,570,000,000.00	407,014,289.12	342,682,134.97

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
茶园鹿角组团	未确定	未确定	1,853,000,000.00	560,425,542.84	22,558.70
小 计				2,370,216,572.49	2,144,569,662.92

[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。

(5) 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
国汇中心	2011 年	225,090,778.34	86,994,237.16	85,199,395.71	226,885,619.79
新干线大厦	2011 年	45,624,726.09	969,132.38	3,750,196.61	42,843,661.86
金竹项目（上城时代）一期	2013 年	99,499,092.49	721,967.58	14,926,324.73	85,294,735.34
金竹项目（上城时代）二期	2015 年		430,215,022.50	226,371,088.71	203,843,933.79
金竹项目（上城时代）三期	2015 年		334,056,004.49	23,762,195.41	310,293,809.08
南岸黄桷垭项目（山与城）一期	2013 年	311,984,767.03		33,760,746.62	278,224,020.41
南岸黄桷垭项目（山与城）二期	2014 年	354,856,539.46	9,109,644.64	29,765,290.02	334,200,894.08
南岸黄桷垭项目（山与城）三期	2015 年	341,435,231.48	100,775,479.96	247,142,363.47	195,068,347.97
凤天锦园			7,744,481.51	7,744,481.51	
橄榄郡			5,656,172.93	5,656,172.93	
小 计		1,379,311,183.76	976,242,143.15	678,078,255.72	1,677,475,071.19

[注]： 如项目为分期开发交房，竣工时间为最近一期竣工时间。

7. 其他流动资产

项 目	期末数	期初数
预缴税费	35,295,205.14	51,961,545.66
合 计	35,295,205.14	51,961,545.66

8. 可供出售金融资产

(1) 明细情况

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
可供出售权益工具	117,875,646.00		117,875,646.00	114,307,263.00		114,307,263.00
其中：按公允价值计量的	117,875,646.00		117,875,646.00	114,307,263.00		114,307,263.00
合 计	117,875,646.00		117,875,646.00	114,307,263.00		114,307,263.00

(2) 期末按公允价值计量的可供出售金额资产

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	小 计
权益工具的成本	48,000,000.00		48,000,000.00
公允价值	117,875,646.00		117,875,646.00
累计计入其他综合收益的公允价值变动金额	52,406,734.50		52,406,734.50
已计提减值金额			

9. 长期股权投资

(1) 分类情况

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
对联营企业投资	978,723.51		978,723.51	3,234,857.99		3,234,857.99
合 计	978,723.51		978,723.51	3,234,857.99		3,234,857.99

(2) 明细情况

被投资单位	期初数	本期增减变动			
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整
联营企业					
重庆诚投再生能源发展有限公司	3,234,857.99			-2,256,134.48	
合 计	3,234,857.99			-2,256,134.48	

(续上表)

被投资单位	本期增减变动				期末数	减值准备期末余额
	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
联营企业						

重庆诚投再生能源发展有限公司					978,723.51	
合 计					978,723.51	

10. 投资性房地产

项 目	房屋及建筑物	合 计
账面原值		
期初数	261,670,439.97	261,670,439.97
本期增加金额	241,542.48	241,542.48
(1) 存货转入	241,542.48	241,542.48
本期减少金额	15,046,021.29	15,046,021.29
(1) 处置	15,046,021.29	15,046,021.29
期末数	246,865,961.16	246,865,961.16
累计折旧和累计摊销		
期初数	25,306,749.14	25,306,749.14
本期增加金额	6,819,533.47	6,819,533.47
(1) 计提或摊销	6,819,533.47	6,819,533.47
本期减少金额	1,645,366.85	1,645,366.85
(1) 处置	1,645,366.85	1,645,366.85
期末数	30,480,915.76	30,480,915.76
减值准备		
期初数	1,800,268.00	1,800,268.00
本期增加金额		
本期减少金额		
期末数	1,800,268.00	1,800,268.00
账面价值		
期末账面价值	214,584,777.40	214,584,777.40
期初账面价值	234,563,422.83	234,563,422.83

11. 固定资产

项 目	房屋及建筑物 建筑物	房屋装修	运输工具	办公设备	专用设备	通用设备	其他设备	合 计
账面原值								
期初数	1,547,909,857.24	210,510,929.40	13,074,680.02	6,242,130.72	67,617,135.50	78,146,611.80	9,297,781.17	1,932,799,125.85
本期增加金额		55,001,797.08	446,644.00	272,841.00	554,332.00	422,666.00	90,151.50	56,788,431.58
(1) 购置			446,644.00	272,841.00	554,332.00	422,666.00	90,151.50	1,786,634.50
(2) 存货转入		55,001,797.08						55,001,797.08
本期减少金额			83,655.90					83,655.90
(1) 处置或报废			83,655.90					83,655.90
期末数	1,547,909,857.24	265,512,726.48	13,437,668.12	6,514,971.72	68,171,467.50	78,569,277.80	9,387,932.67	1,989,503,901.53
累计折旧								
期初数	232,678,150.78	30,251,603.43	4,540,270.58	4,214,681.33	15,936,937.44	73,367,027.15	8,018,679.87	369,007,350.58
本期增加金额	41,274,913.41	19,811,195.38	1,106,310.07	880,656.51	6,470,418.96	669,278.69	380,426.10	70,593,199.12
(1) 计提	41,274,913.41	19,811,195.38	1,106,310.07	880,656.51	6,470,418.96	669,278.69	380,426.10	70,593,199.12
本期减少金额			40,156.38					40,156.38
(1) 处置或报废			40,156.38					40,156.38
期末数	273,953,064.19	50,062,798.81	5,606,424.27	5,095,337.84	22,407,356.40	74,036,305.84	8,399,105.97	439,560,393.32
减值准备								
期初数								
本期增加金额								
本期减少金额								
期末数								
账面价值								
期末账面价值	1,273,956,793.05	215,449,927.67	7,831,243.85	1,419,633.88	45,764,111.10	4,532,971.96	988,826.70	1,549,943,508.21
期初账面价值	1,315,231,706.46	180,259,325.97	8,534,409.44	2,027,449.39	51,680,198.06	4,779,584.65	1,279,101.30	1,563,791,775.27

12. 在建工程

(1) 明细情况

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
办公室装修	1,750,000.00		1,750,000.00			
合 计	1,750,000.00		1,750,000.00			

(2) 重要在建工程项目本期变动情况

工程名称	预算数	期初数	本期增加	转入固定资产	其他减少	期末数
办公室装修			1,750,000.00			1,750,000.00
小 计			1,750,000.00			1,750,000.00

(续上表)

工程名称	工程累计投入 占预算比例(%)	工程 进度(%)	利息资本 化累计金额	本期利息 资本化金额	本期利息资本 化率(%)	资金来源
办公室装修						自有资金
小 计						

13. 无形资产

项 目	石黄隧道收费经营权	会展中心土地使用权	财务软件	合 计
账面原值				
期初数	500,000,000.00	171,519,405.00	5,353,402.00	676,872,807.00
本期增加金额			25,000.00	25,000.00
(1) 购置			25,000.00	25,000.00
本期减少金额				
期末数	500,000,000.00	171,519,405.00	5,378,402.00	676,897,807.00
累计摊销				
期初数	211,736,111.00	36,720,325.82	2,282,748.94	250,739,185.76
本期增加金额	25,000,000.00	4,604,547.84	1,080,571.88	30,685,119.72
(1) 计提	25,000,000.00	4,604,547.84	1,080,571.88	30,685,119.72
本期减少金额				
期末数	236,736,111.00	41,324,873.66	3,363,320.82	281,424,305.48

减值准备				
期初数				
本期增加金额				
本期减少金额				
期末数				
账面价值				
期末账面价值	263,263,889.00	130,194,531.34	2,015,081.18	395,473,501.52
期初账面价值	288,263,889.00	134,799,079.18	3,070,653.06	426,133,621.24

14. 递延所得税资产、递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

项 目	期末数		期初数	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	29,494,977.66	7,297,344.58	14,204,649.68	3,480,987.83
内部交易未实现利润	97,756,424.59	21,320,846.29	99,336,457.80	21,619,924.28
预提费用	7,051,319.96	1,762,829.99	10,395,925.27	2,598,981.32
房地产行业预计利润	8,234,098.36	2,058,524.58	47,855,164.31	11,963,791.08
可抵扣亏损	6,478,113.94	1,619,528.50		
结转以后纳税年度抵扣的广告费	2,739,677.10	684,919.28		
预缴土地增值税	12,175,335.89	3,043,833.97		
合 计	163,929,947.50	37,787,827.19	171,792,197.06	39,663,684.51

(2) 未经抵销的递延所得税负债

项 目	期末数		期初数	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
可供出售金融资产公允价值变动	69,875,646.00	17,468,911.50	66,307,263.00	16,576,815.75
合 计	69,875,646.00	17,468,911.50	66,307,263.00	16,576,815.75

(3) 未确认递延所得税资产明细

项 目	期末数	期初数
资产减值准备	52,106,311.63	33,579,096.77
可抵扣亏损	258,395,377.24	83,061,282.04
预提费用	22,408,908.68	24,405,213.55
房地产行业预计利润		496,318.89
小 计	332,910,597.55	141,541,911.25

(4) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年 份	期末数	期初数	备注
2017 年		370,721.71	
2018 年	16,401,998.41	17,525,380.84	
2019 年	41,304,416.78	65,165,179.49	
2020 年	200,688,962.05		
小 计	258,395,377.24	83,061,282.04	

15. 其他非流动资产

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

16. 应付票据

项 目	期末数	期初数
银行承兑汇票	11,778,593.25	
合 计	11,778,593.25	

17. 应付账款

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
工程款	706,588,074.59	646,837,576.04
购货款	19,072,200.48	24,181,050.70

土地出让金	253,161,252.70	253,161,252.70
其他	7,883,012.86	9,479,229.13
合 计	986,704,540.63	933,659,108.57

(2) 账龄超过 1 年的重要应付账款

项 目	期末数	未偿还或结转的原因
土地出让金	253,161,252.70	未结算
小 计	253,161,252.70	

18. 预收款项

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
预售房产收款	73,850,798.90	396,501,790.83
会务费、定金	5,051,880.21	5,415,799.51
租金	4,755,010.07	4,448,413.56
其他	103,235.06	38,271.17
合 计	83,760,924.24	406,404,275.07

(2) 其他说明

预售房产收款情况

项目名称	期末数	期初数	预计竣工时间	预售比例 (%)
南岸黄桷埡项目（山与城）一期 （1、2、3、5 标段）	13,912,374.00	27,418,933.00	已竣工	78.69
南岸黄桷埡项目（山与城）二期	16,807,730.00	17,652,648.17	已竣工	44.27
南岸黄桷埡项目（山与城）三期	23,981,733.64	199,609,197.10	已竣工	52.32
金竹项目（上城时代）二期	5,605,809.26	145,980,173.56	已竣工	71.08
金竹项目（上城时代）三期	6,172,211.00		已竣工	8.85
国汇中心	2,368,213.00	4,510,839.00	已竣工	61.80
新干线大厦	2,055,818.00	590,000.00	已竣工	84.55
凤天锦园	2,246,910.00	740,000.00		
小 计	73,150,798.90	395,761,790.83		

19. 应付职工薪酬

(1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
短期薪酬	10,223,700.01	100,420,729.90	99,101,769.70	11,542,660.21
离职后福利—设定提存计划	99,106.49	11,781,104.89	11,613,249.63	266,961.75
辞退福利		50,125.00	50,125.00	
合 计	10,322,806.50	112,251,959.79	110,765,144.33	11,809,621.96

(2) 短期薪酬明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
工资、奖金、津贴和补贴	7,361,995.42	83,373,477.00	82,756,148.46	7,979,323.96
职工福利费		4,017,154.95	4,017,154.95	
社会保险费	144,424.70	5,796,865.40	5,785,140.51	156,149.59
其中：医疗保险费	65,790.38	5,230,982.49	5,173,061.24	123,711.63
工伤保险费	64,377.50	304,485.78	344,093.45	24,769.83
生育保险费	14,256.82	261,397.13	267,985.82	7,668.13
住房公积金	74,739.75	4,882,158.27	4,918,592.51	38,305.51
工会经费和职工教育经费	2,642,540.14	2,351,074.28	1,624,733.27	3,368,881.15
小 计	10,223,700.01	100,420,729.90	99,101,769.70	11,542,660.21

(3) 设定提存计划明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
基本养老保险	12,809.51	11,137,954.53	10,959,068.25	191,695.79
失业保险费	86,296.98	643,150.36	654,181.38	75,265.96
小 计	99,106.49	11,781,104.89	11,613,249.63	266,961.75

20. 应交税费

项 目	期末数	期初数
增值税	237,099.82	208,138.36
营业税	6,115,071.55	21,404,744.82

企业所得税	25,565,366.93	20,400,537.45
代扣代缴个人所得税	1,938,405.24	1,008,474.57
城市维护建设税	487,542.32	1,565,457.90
土地增值税	46,628,712.23	56,136,158.15
房产税	7,562,444.21	3,058,480.76
教育费附加	186,014.49	607,993.57
地方教育附加	161,601.10	441,896.04
其他税项	339,999.02	252,315.55
合 计	89,222,256.91	105,084,197.17

21. 应付利息

项 目	期末数	期初数
分期付息到期还本的长期借款利息	20,023,234.20	11,475,132.33
公司债券利息	24,387,096.77	24,387,096.77
合 计	44,410,330.97	35,862,229.10

22. 应付股利

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
普通股股利	598,462.00	598,462.00
合 计	598,462.00	598,462.00

(2) 重要的超过 1 年未支付的应付股利情况

项 目	未支付金额	未支付原因
重庆中大东旭投资公司	598,462.00	对方未取
小 计	598,462.00	

23. 其他应付款

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
-----	-----	-----

往来款	562,548,358.65	458,784,716.46
保证金	70,960,292.71	62,974,992.10
押金	2,271,864.29	1,450,238.27
诚意金	2,281,001.00	2,110,200.16
代收代缴业主税费	5,937,125.73	8,198,738.03
预提费用	29,460,228.64	34,801,138.82
代建项目款	24,272,757.97	29,014,842.46
其他	13,850,651.49	11,594,369.67
合 计	711,582,280.48	608,929,235.97

(2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款

项 目	期末数	未偿还或结转的原因
上海复地投资管理有限公司	388,000,000.00	往来款
上海复昭投资有限公司	135,886,000.00	往来款
重庆对外建设（集团）有限公司	11,460,000.00	保证金
重庆城建控股（集团）有限责任公司	9,779,513.00	保证金
重庆建工集团股份有限公司	9,804,750.00	保证金
小 计	554,930,263.00	

24. 一年内到期的非流动负债

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
一年内到期的长期借款	691,120,000.00	627,440,000.00
合 计	691,120,000.00	627,440,000.00

(2) 其他说明

一年内到期的长期借款明细情况

项 目	期末数	期初数
质押借款	39,000,000.00	316,000,000.00
抵押借款	652,120,000.00	311,440,000.00
小 计	691,120,000.00	627,440,000.00

25. 长期借款

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
质押借款	38,000,000.00	77,000,000.00
抵押借款	350,000,000.00	595,000,000.00
合 计	388,000,000.00	672,000,000.00

(2) 其他说明

金额前 5 名的长期借款

贷款单位	借款 起始日	借款 到期日	币种	年利率 (%)	期末数	期初数
交通银行重庆人民路支行	2010 年 6 月	2020 年 6 月	人民币	基准利率上浮 10%	244,000,000.00	305,000,000.00
中国农业银行股份有限公司沙坪坝支行	2014 年 12 月	2017 年 12 月	人民币	基准利率上浮 14.8%	90,000,000.00	80,000,000.00
中国银行重庆渝中支行营业部	2006 年 6 月	2018 年 5 月	人民币	浮动基准利率	38,000,000.00	77,000,000.00
中信银行重庆分行	2006 年 6 月	2018 年 5 月	人民币	基准利率上浮 30%	16,000,000.00	24,000,000.00
小 计					388,000,000.00	486,000,000.00

26. 应付债券

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
面值	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
利息调整	-10,467,836.71	-12,966,862.19
合 计	989,532,163.29	987,033,137.81

(2) 应付债券增减变动(不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具)

债券 名称	面值	发行 日期	债券 期限	发行 金额	期初数
14 渝发债	1,000,000,000.00	2014/8/12	5 年	1,000,000,000.00	987,033,137.81
小 计	1,000,000,000.00			1,000,000,000.00	987,033,137.81

续上表)

债券 名称	本期 发行	按面值 计提利息	溢折价 摊销	本期 偿还	期末数
----------	----------	-------------	-----------	----------	-----

14 渝发债		63,000,000.00	2,499,025.48	63,000,000.00	989,532,163.29
小 计		63,000,000.00	2,499,025.48	63,000,000.00	989,532,163.29

27. 预计负债

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数	形成原因
未决仲裁	1,650,000.00		与重庆渝康建设（集团）有限公司仲裁形成
合 计	1,650,000.00		

(2) 其他说明

未决仲裁事项详见本财务报表附注十（二）或有事项所述。

28. 其他非流动负债

项 目	期末数	期初数
代管维修基金	2,052,832.56	1,762,142.57
合 计	2,052,832.56	1,762,142.57

29. 股本

(1) 明细情况

项 目	期初数	本期增减变动（减少以“—”表示）					期末数
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	843,770,965.00						843,770,965.00

(2) 其他说明

期末股本中有 338 股为高管锁定的限售流通股。

30. 资本公积

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
资本溢价（股本溢价）	1,140,493,657.31			1,140,493,657.31
其他资本公积	45,681,482.27			45,681,482.27

合 计	1,186,175,139.58			1,186,175,139.58
-----	------------------	--	--	------------------

31. 其他综合收益

项 目	期初数	本期发生额					期末数
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
以后将重分类进损益的其他综合收益	49,730,447.25	3,568,383.00		892,095.75	2,676,287.25		52,406,734.50
其中：可供出售金融资产公允价值变动损益	49,730,447.25	3,568,383.00		892,095.75	2,676,287.25		52,406,734.50
其他综合收益合计	49,730,447.25	3,568,383.00		892,095.75	2,676,287.25		52,406,734.50

32. 盈余公积

(1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	102,164,903.85	3,187,212.70		105,352,116.55
合 计	102,164,903.85	3,187,212.70		105,352,116.55

(2) 其他说明

本期增加系根据母公司净利润 10%计提盈余公积所致。

33. 未分配利润

项 目	本期数	上年同期数
调整前上期末未分配利润	626,572,102.51	536,907,286.04
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	626,572,102.51	536,907,286.04
加：本期归属于母公司所有者的净利润	7,370,833.19	122,388,491.56
减：提取法定盈余公积	3,187,212.70	7,410,546.14
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		

应付普通股股利	16,875,419.30	25,313,128.95
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	613,880,303.70	626,572,102.51

(二) 合并利润表项目注释

1. 营业收入/营业成本

项 目	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
主营业务收入	1,154,208,060.08	884,115,884.42	1,942,522,357.56	1,464,331,550.59
其他业务收入	831,954.60	2,881,470.95	4,486,545.00	4,331,815.45
合 计	1,155,040,014.68	886,997,355.37	1,947,008,902.56	1,468,663,366.04

2. 营业税金及附加

项 目	本期数	上年同期数
营业税	56,492,697.16	97,232,534.26
城市维护建设税	4,046,115.73	6,880,156.37
土地增值税	16,800,797.44	30,509,831.49
教育费附加	1,733,995.79	2,951,239.44
地方教育附加	1,155,892.28	1,965,963.72
合 计	80,229,498.40	139,539,725.28

3. 销售费用

项 目	本期数	上年同期数
广告费	10,844,829.25	8,200,217.93
代理销售佣金	5,833,512.42	13,375,805.72
职工薪酬	3,307,892.67	3,124,960.44
推广费宣传费	2,427,231.58	1,328,809.95
交易相关手续费	1,381,005.32	4,370,338.41
咨询费	1,084,000.00	738,000.00

物管费	1,055,840.79	4,407,027.70
水电费	401,873.46	333,265.43
营销设施费	315,281.80	236,542.42
修理费	279,143.50	1,952,701.18
其他	2,095,551.13	1,134,064.85
合 计	29,026,161.92	39,201,734.03

4. 管理费用

项 目	本期数	上年同期数
职工薪酬	28,591,732.75	26,999,087.06
税金	26,165,279.54	21,364,193.25
董事会费及中介服务费	6,193,385.66	2,265,706.34
折旧摊销及租赁费	1,719,391.65	2,832,791.92
差旅费及汽车费用	1,519,585.95	1,895,382.62
劳动保险费	1,372,938.56	1,645,415.74
办公费	1,080,262.58	1,045,108.94
业务招待费	761,673.39	666,796.65
其他	5,052,234.80	5,584,266.14
合 计	72,456,484.88	64,298,748.66

5. 财务费用

项 目	本期数	上年同期数
利息支出	138,112,419.11	118,131,307.00
利息收入	-15,103,996.35	-8,319,120.52
其他	1,859,410.95	4,195,167.69
合 计	124,867,833.71	114,007,354.17

6. 资产减值损失

项 目	本期数	上年同期数
坏账损失	14,547,262.94	-11,700,761.48
存货跌价损失	19,270,279.90	
合 计	33,817,542.84	-11,700,761.48

7. 投资收益

(1) 明细情况

项 目	本期数	上年同期数
权益法核算的长期股权投资收益	-2,256,134.48	-2,121,662.39
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	6,000,000.00	5,700,000.00
合 计	3,743,865.52	3,578,337.61

(2) 其他说明

本公司不存在投资收益汇回的重大限制。

8. 营业外收入

(1) 明细情况

项 目	本期数	上年同期数	计入本期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计		899.38	
其中：固定资产处置利得		899.38	
政府补助	1,661,810.37	1,780,300.00	1,661,810.37
罚没收入	856,893.78		856,893.78
赔款收入	1,812,971.61	4,110.00	1,812,971.61
其他	749,186.70	1,341,758.56	749,186.70
合 计	5,080,862.46	3,127,067.94	5,080,862.46

(2) 政府补助明细

补助项目	本期数	上年同期数	与资产相关/ 与收益相关
稳岗补贴	68,210.37		与收益相关
促进楼宇经济发展	100,000.00		与收益相关

物业管理示范住宅小区奖励	10,000.00		
会展扶持资金	583,600.00	599,800.00	与收益相关
会议展览活动补贴		700,000.00	与收益相关
老旧商务楼宇更新改造补助		289,500.00	与收益相关
酒店经营奖励		151,000.00	与收益相关
优秀楼宇奖励金		30,000.00	与收益相关
商业发展资金		10,000.00	与收益相关
商贸展会专业补助资金	900,000.00		与收益相关
小 计	1,661,810.37	1,780,300.00	

9. 营业外支出

项 目	本期数	上年同期数	计入本期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	42,999.52	93,593.13	42,999.52
其中：固定资产处置损失	42,999.52	93,593.13	42,999.52
税收滞纳金	3,006,721.25	12,615.37	3,006,721.25
罚款支出	12,000.00	1,428,939.57	12,000.00
赔款支出	70,000.00	100,000.00	70,000.00
违约金支出	294,887.52	1,729,504.00	294,887.52
对外捐赠	1,310,000.00		1,310,000.00
其他	1,767,708.77	1,090.01	1,767,708.77
合 计	6,504,317.06	3,365,742.08	6,504,317.06

10. 所得税费用

(1) 明细情况

项 目	本期数	上年同期数
当期所得税费用	28,742,309.40	2,617,249.93
递延所得税费用	1,875,857.32	25,938,134.06
合 计	30,618,166.72	28,555,383.99

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项 目	本期数	上期数
利润总额	-70,034,451.52	136,338,399.33
按法定税率计算的所得税费用	-17,508,612.88	34,084,599.83
子公司适用不同税率的影响	-7,216,038.05	-4,625,907.66
调整以前期间所得税的影响	6,017,257.64	-16,912,775.94
免于补税的投资收益的影响	-935,966.38	-894,584.40
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	851,815.85	543,672.62
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-666,599.66	-1,498,563.65
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	50,076,310.20	17,858,943.19
所得税费用	30,618,166.72	28,555,383.99

11. 其他综合收益的税后净额

其他综合收益的税后净额详见本财务报表附注合并资产负债表项目注释之其他综合收益说明。

(三) 合并现金流量表项目注释

1. 收到其他与经营活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
往来款	373,438,024.75	219,023,441.60
代建款	136,824,466.00	74,936,670.00
保证金	45,126,932.78	39,880,835.86
代收代缴客户款	25,229,564.74	28,006,139.23
代收代付水电费	10,216,529.34	9,826,544.77
政府补助	1,661,810.37	1,780,300.00
其他	20,504,493.92	16,860,394.72
合 计	613,001,821.90	390,314,326.18

2. 支付其他与经营活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
往来款	287,854,660.70	57,740,747.09
代建款	145,605,969.75	58,852,642.79
保证金	53,155,652.35	50,943,788.74
付现费用	40,099,471.88	30,111,094.58
代收代缴客户款	11,412,587.88	37,324,765.75
代收代付水电费	6,382,319.44	7,693,130.80
其他	7,907,299.41	23,476,785.64
合 计	552,417,961.41	266,142,955.39

3. 收到其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
零碎股出售净所得		3,908.43
合 计		3,908.43

4. 支付其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
公司债发行费用		13,410,000.00
融资顾问费	3,125,850.00	6,387,800.00
合 计	3,125,850.00	19,797,800.00

5. 现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	本期数	上年同期数
1) 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	-100,652,618.24	107,783,015.34
加: 资产减值准备	33,817,542.84	-11,700,761.48
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	77,412,732.59	77,229,361.48

无形资产摊销	30,685,119.72	30,644,637.38
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“—”号填列)	42,999.52	92,578.95
固定资产报废损失(收益以“—”号填列)		114.80
公允价值变动损失(收益以“—”号填列)		
财务费用(收益以“—”号填列)	138,815,569.11	121,526,807.00
投资损失(收益以“—”号填列)	-3,743,865.52	-3,578,337.61
递延所得税资产减少(增加以“—”号填列)	1,875,857.32	25,938,134.06
递延所得税负债增加(减少以“—”号填列)		
存货的减少(增加以“—”号填列)	-475,225,399.76	166,033,548.69
经营性应收项目的减少(增加以“—”号填列)	556,285,958.01	-349,974,682.34
经营性应付项目的增加(减少以“—”号填列)	-212,653,948.58	-368,194,769.20
其他		134,698.97
经营活动产生的现金流量净额	46,659,947.01	-204,065,653.96
2) 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3) 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	634,777,417.09	922,869,052.10
减: 现金的期初余额	922,869,052.10	799,629,379.79
加: 现金等价物的期末余额		
减: 现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-288,091,635.01	123,239,672.31
(2) 现金和现金等价物的构成		
项 目	期末数	期初数
1) 现金	634,777,417.09	922,869,052.10
其中: 库存现金	500,954.36	314,357.76

可随时用于支付的银行存款	634,276,462.73	922,554,694.34
2) 现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
3) 期末现金及现金等价物余额	634,777,417.09	922,869,052.10

截至 2015 年 12 月 31 日止，公司的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 1,719,881.14 元系存放在重庆市住房资金管理中心的维修基金和房款，有 11,778,593.25 元系银行承兑汇票保证金。本公司之子公司重庆会展置业有限公司的银行存款存在冻结账户，金额合计为 1,137,689.69 元。前述款项共计 14,660,064.08 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。

(五) 其他

1. 所有权或使用权受到限制的资产

项 目	期末账面价值	受限原因
货币资金	14,660,064.08	保证金、住房维修基金以及被冻结资金
存货	349,969,992.65	借款抵押
固定资产	765,676,283.46	借款抵押
无形资产	263,263,889.00	借款质押
合 计	1,393,570,229.19	

六、在其他主体中的权益

(一) 在重要子公司中的权益

1. 重要子公司的构成

(1) 基本情况

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
重庆渝开发新干线置业有限公司	重庆	重庆市渝中区重庆村 55 号 2 单元 38 层 1 号	房地产	95		设立
重庆渝开发物业管理有限公司	重庆	重庆市渝中区学田湾正街 90-1#	服务业	100		设立
重庆道金投资有限公司	重庆	重庆市江北区洋河北路 8 号 4 栋附 1 号	投资	97		设立

重庆渝开发资产经营管理有限公司	重庆	重庆江北建新东路 54 号白云大厦 21 楼	资产经营 管理	100		设立
重庆祈年房地产开发有限公司	重庆	渝北回兴街道高岩路 82 号金都雅园 1 幢 1-8	房地产	51		设立
重庆会展中心置业有限公司	重庆	重庆南岸区南坪北路西侧（会展中心）	房地产	40		设立
重庆国际会议展览中心经营管理有限公司	重庆	重庆市南岸区江南大道 2 号	服务业	100		设立
重庆朗福置业有限公司	重庆	重庆市南岸区南山街道福寿路 2 号	房地产	50		设立
重庆捷兴置业有限公司	重庆	重庆市渝北区回兴街道服装大道 43 号 2 幢 -1-1	房地产	60		设立

(2) 持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位的依据

1) 重庆会展中心置业有限公司，董事会共 5 人，公司派出 2 人，且董事长、财务人员均由公司派出，能拥有对被投资方的权力，可以决定被投资方的财务和经营政策，并主导相关活动。

2) 重庆朗福置业有限公司，董事会共 5 人，公司派出 3 人，且董事长、财务人员均由公司派出，能拥有对被投资方的权力，可以决定被投资方的财务和经营政策，并主导相关活动。

2. 重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东 持股比例	本期归属于少数 股东的损益	本期向少数股东 宣告分派的股利	期末少数股东 权益余额
重庆渝开发新干线置业有限公司	5%	349,745.56		6,285,650.71
重庆道金投资有限公司	3%	519,657.00		6,017,445.55
重庆祈年房地产开发有限公司	49%	-9,826,426.19		16,768,634.98
重庆会展中心置业有限公司	60%	-59,954,634.77		56,384,533.17
重庆朗福置业有限公司	50%	-37,304,649.02		292,371,987.70
重庆捷兴置业有限公司	40%	-1,807,144.01		149,059,721.14

3. 重要非全资子公司的主要财务信息

(1) 资产和负债情况

子公司	期末数
-----	-----

名称	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
重庆渝开发新干线置业有限公司	94,786,768.12	60,290,447.74	155,077,215.86	29,364,201.64		29,364,201.64
重庆道金投资有限公司	23,071,482.71	263,263,889.00	286,335,371.71	47,753,853.51	38,000,000.00	85,753,853.51
重庆祈年房地产开发有限公司	65,990,101.36	68,719.88	66,058,821.24	30,187,117.20	1,650,000.00	31,837,117.20
重庆会展中心置业有限公司	178,329,114.30	777,113,877.44	955,442,991.74	840,627,130.50	16,000,000.00	856,627,130.50
重庆朗福置业有限公司	1,572,525,336.47	11,439,421.61	1,583,964,758.08	909,220,782.69	90,000,000.00	999,220,782.69
重庆捷兴置业有限公司	737,372,672.83	3,014,312.49	740,386,985.32	367,737,682.47		367,737,682.47

(续上表)

子公司名称	期初数					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
重庆渝开发新干线置业有限公司	103,864,296.86	63,412,962.68	167,277,259.54	48,559,156.44		48,559,156.44
重庆道金投资有限公司	17,701,837.44	288,263,889.00	305,965,726.44	45,706,108.19	77,000,000.00	122,706,108.19
重庆祈年房地产开发有限公司	85,199,625.76	90,490.04	85,290,115.80	31,014,480.75		31,014,480.75
重庆会展中心置业有限公司	177,101,121.54	762,299,269.27	939,400,390.81	816,510,558.98	24,000,000.00	840,510,558.98
重庆朗福置业有限公司	1,852,843,210.15	14,110,805.05	1,866,954,015.20	1,047,600,741.76	160,000,000.00	1,207,600,741.76
重庆捷兴置业有限公司	717,038,700.20	243,809.28	717,282,509.48	340,115,346.61		340,115,346.61

(2) 损益和现金流量情况

子公司名称	本期数			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
重庆渝开发新干线置业有限公司	11,660,033.62	6,994,911.12	6,994,911.12	-4,569,360.40
重庆道金投资有限公司	55,000,000.00	17,321,899.95	17,321,899.95	48,595,803.33
重庆祈年房地产开发有限公司		-20,053,931.01	-20,053,931.01	582,886.52
重庆会展中心置业有限公司	107,030,007.06	-100,073,970.59	-100,073,970.59	-27,063,431.91
重庆朗福置业有限公司	320,065,190.03	-74,609,298.05	-74,609,298.05	127,814,387.77
重庆捷兴置业有限公司		-4,517,860.02	-4,517,860.02	-73,566,071.65

(续上表)

子公司 名称	上年同期数			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
重庆渝开发新干线置业有限公司	18,571,309.87	6,296,314.68	6,296,314.68	-34,176,429.66
重庆道金投资有限公司	55,000,000.00	14,899,432.69	14,899,432.69	39,546,088.22
重庆祈年房地产开发有限公司	6,989,421.00	-10,837,468.92	-10,837,468.92	-196,849.74
重庆会展中心置业有限公司	301,379,559.38	-38,022,085.41	-38,022,085.41	120,549,652.92
重庆朗福置业有限公司	919,052,296.43	25,566,519.70	25,566,519.70	106,815,999.96
重庆捷兴置业有限公司		-1,338,976.74	-1,338,976.74	-22,158,796.85

(二) 在联营企业中的权益

1. 不重要的联营企业的汇总财务信息

项 目	期末数/本期数	期初数/上年同期数
联营企业		
投资账面价值合计	978,723.51	3,234,857.99
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润	-2,256,134.48	-2,121,662.39
其他综合收益		
综合收益总额	-2,256,134.48	-2,121,662.39

2. 联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

本公司联营企业不存在向本公司转移资金的重大限制。

七、与金融工具相关的风险

本公司从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得平衡,将风险对本公司经营业绩的负面影响降至最低水平,使股东和其他权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标,本公司风险管理的基本策略是确认和分析本公司面临的各种风险,建立适当的风险承受底线和进行风险管理,并及时可靠地对各种风险进行监督,将风险控制在限定的范围内。

本公司在日常活动中面临各种与金融工具相关的风险,主要包括信用风险、流动风险及市场风险。管理层已审议并批准管理这些风险的政策,概括如下。

（一）信用风险

信用风险，是指金融工具的一方不能履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。

本公司的信用风险主要来自银行存款和应收款项。为控制该项风险，本公司分别采取了以下措施。

1. 银行存款

本公司将银行存款存放于信用评级较高的金融机构，故其信用风险较低。

2. 应收款项

本公司持续对采用信用方式交易的客户进行信用评估。根据信用评估结果，本公司选择与经认可的且信用良好的客户进行交易，并对其应收款项余额进行监控，以确保本公司不会面临重大坏账风险。

由于本公司仅与经认可的且信誉良好的第三方进行交易，所以无需担保物。信用风险集中按照客户进行管理。截至 2015 年 12 月 31 日，本公司具有特定信用风险集中，本公司的应收账款的 89.63% (2014 年 12 月 31 日：88.36%) 源于前五大客户。本公司对应收账款余额未持有任何担保物或其他信用增级。

本公司的应收款项中未逾期且未减值的金额，以及虽已逾期但未减值的金额和逾期账龄分析如下：

项 目	期末数				
	未逾期未减值	已逾期未减值			合 计
		1 年以内	1-2 年	2 年以上	
应收票据	4,000,000.00				4,000,000.00
小 计	4,000,000.00				4,000,000.00

(续上表)

项 目	期初数				
	未逾期未减值	已逾期未减值			合 计
		1 年以内	1-2 年	2 年以上	
应收票据					
小 计					

（二）流动风险

流动风险，是指本公司在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。流动风险可能源于无法尽快以公允价值售出金融资产；或者源于对方无法偿还其合同债务；或者源于提前到期的债务；或者源于无法产生预期的现金流量。

为控制该项风险，本公司综合运用票据结算、银行借款等多种融资手段，并采取长、短期融资方式适当结合，优化融资结构的方法，保持融资持续性与灵活性之间的平衡。本公司已从多家商业银行取得银行授信额度以满足营运资金需求和资本开支。

金融工具按剩余到期日分类

项 目	期末数				
	账面价值	未折现合同金额	1 年以内	1-3 年	3 年以上
金融负债					
应付票据	11,778,593.25	11,778,593.25	11,778,593.25		
应付账款	986,704,540.63	986,704,540.63	986,704,540.63		
应付利息	44,410,330.97	44,410,330.97	44,410,330.97		
应付股利	598,462.00	598,462.00	598,462.00		
其他应付款	711,582,280.48	711,582,280.48	711,582,280.48		
一年内到期的非流动负债	691,120,000.00	722,914,889.31	722,914,889.31		
长期借款	388,000,000.00	442,334,425.37	22,302,980.00	278,628,331.40	141,403,113.97
应付债券	989,532,163.29	1,238,022,900.03	65,665,030.01	131,942,660.89	1,040,415,209.13
小 计	3,823,726,370.62	4,158,346,422.04	2,565,957,106.65	410,570,992.29	1,181,818,323.10

(续上表)

项 目	期初数				
	账面价值	未折现合同金额	1 年以内	1-3 年	3 年以上
金融负债					
应付账款	933,659,108.57	933,659,108.57	933,659,108.57		
应付利息	35,862,229.10	35,862,229.10	35,862,229.10		
应付股利	598,462.00	598,462.00	598,462.00		
其他应付款	608,929,235.97	608,929,235.97	608,929,235.97		
一年内到期的非流动负债	627,440,000.00	660,132,955.10	660,132,955.10		
长期借款	672,000,000.00	793,819,541.92	46,143,150.00	502,019,834.52	245,656,557.40

应付债券	987,033,137.81	1,290,485,667.20	65,499,357.14	131,507,288.81	1,093,479,021.25
小 计	3,865,522,173.45	4,323,487,199.86	2,350,824,497.88	633,527,123.33	1,339,135,578.65

(三) 市场风险

市场风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险。市场风险主要包括利率风险和外汇风险。

1. 利率风险

利率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。本公司面临的利率变动的风险主要与本公司以浮动利率计息的借款有关。

截至2015年12月31日，本公司以同期同档次国家基准利率上浮一定百分比的利率计息的银行借款人民币828,120,000.00元(2014年12月31日：人民币1,020,440,000.00元)，在其他变量不变的假设下，利率发生合理、可能的50%基准点的变动时，合计将减少利润414.06万元。

2. 外汇风险

外汇风险是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。本公司面临的汇率变动的风险主要与本公司可供出售金融资产有关。对于可供出售金融资产，如果出现外汇波动情况，本公司会在必要时按市场汇率买卖可供出售金融资产，以确保将净风险敞口维持在可接受的水平。因此，本公司所承担的外汇变动市场风险不重大。

八、公允价值的披露

(一) 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值明细情况

项 目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合 计
持续的公允价值计量				
可供出售金融资产		117,875,646.00		117,875,646.00
权益工具投资		117,875,646.00		117,875,646.00

(二) 持续和非持续第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

公司持有的重庆农村商业银行股份有限公司（以下简称重庆农商行）股票不能在H股市场公开转让，因此采用第二层次输入值作为公允价值。

2015 年 12 月 31 日，重庆农商行港股收盘价为港币 4.69 元/股，按当日港币兑换人民币汇率折算后为 3.93 元/股，低于 2015 年 12 月 31 日账面每股净资产。基于重庆农商行作为金融公司的特性及其期末 H 股市价低于每股净资产的现实，本公司持有的重庆农商行权益投资 2015 年 12 月 31 日的每股公允价值以 H 股收盘价计量。

九、关联方及关联交易

(一) 关联方情况

1. 本公司的母公司情况

(1) 本公司的母公司

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本公司的持股比例 (%)	母公司对本公司的表决权比例 (%)
重庆市城市建设投资(集团)有限公司	重庆市渝中区中山三路 128 号	城市建设投资	600,000 万元	63.19	63.19

本公司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) 本公司最终控制方是重庆市国有资产监督管理委员会。

2. 本公司的子公司情况详见本财务报表附注在其他主体中的权益之说明。

3. 本公司的联营企业情况详见本财务报表附注在其他主体中的权益之说明。

4. 本公司的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
安诚财产保险股份有限公司	母公司的控股子公司
重庆市诚投房地产开发有限公司	母公司的控股子公司
重庆市城投路桥管理有限公司	母公司的控股子公司
重庆市城投公租房建设有限公司	母公司的控股子公司
重庆市嘉郡房地产开发有限公司	母公司的控股子公司
重庆恒诚投资有限公司	母公司的全资子公司
重庆金融后援服务有限公司	母公司的联营企业
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

(二) 关联交易情况

1. 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

(1) 明细情况

1) 采购商品和接受劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	本期数	上年同期数
重庆市城投路桥管理有限公司	石黄隧道维护服务	600,000.00	600,000.00
重庆市城投路桥管理有限公司	灯杆旗广告、占道费	1,981,764.00	1,151,292.00
安诚财产保险股份有限公司	保险服务	159,074.09	160,054.70
重庆市城市建设投资（集团）有限公司	车库租赁	700,000.00	360,000.00

2) 出售商品和提供劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	本期数	上年同期数
重庆市城市建设投资（集团）有限公司	石黄隧道经营权	55,000,000.00	55,000,000.00
重庆市城市建设投资（集团）有限公司	石马河立交改造	267,000.00	3,058,000.00
重庆市城市建设投资（集团）有限公司	物业服务	628,243.00	480,000.00
重庆市城市建设投资（集团）有限公司	车库管理费	300,000.00	
重庆市城市建设投资（集团）有限公司	会议服务	281,658.00	53,750.00
重庆市城市建设投资（集团）有限公司	推介会搭建费	20,000.00	
重庆市城市建设投资（集团）有限公司	策划服务		9,700.00
重庆市城投公租房建设有限公司	物业服务	286,073.00	210,000.00
重庆市城投公租房建设有限公司	西永公租房代理		1,377,850.00
重庆市城投公租房建设有限公司	会议服务		14,300.00
安诚财产保险股份有限公司	会议服务		60,830.00
安诚财产保险股份有限公司	物业服务	469,263.50	350,000.00
重庆市嘉郡房地产开发有限公司	物业服务	1,317,858.76	1,744,599.93
重庆市城投路桥管理有限公司	绿化管理费	250,000.00	

2. 关联受托管理

公司受托管理

根据公司子公司重庆渝开发资产经营管理有限公司与重庆市城市建设投资（集团）有限公司（以下简称城投公司）签订的《资产委托经营管理协议》，重庆渝开发资产经营管理有限公司受托经营管理资产共计建筑面积约 33,525.57 平方米，重庆渝开发资产经营管理有限公司采用年度总额包干的方式向城投公司缴纳经营收益，2015 年度实际发生额为 328 万元。

根据公司子公司重庆渝开发物业管理有限公司与城投公司签订的《资产委托经营管理协议》，重庆渝开发物业管理有限公司受托经营管理资产共计建筑面积约 4,100.00 平方米，重庆渝开发物业管理有限公司采用年度总额包干的方式向城投公司缴纳经营收益，2015 年度实际发生额为 15.60 万元。

3. 关联租赁情况

公司承租情况

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的 租赁费	上年同期确认的 租赁费
重庆市城市建设投资（集团）有限公司	办公用房	540,000.00	540,000.00

4. 关联方资金拆借

拆入

2013 年，本公司之子公司重庆会展置业有限公司（以下简称会展置业）向中融国际信托有限公司（以下简称中融信托）借款 3.5 亿元，年利率为 13.62%，借款期限为 2013 年 7 月到 2015 年 7 月。会展置业全体股东以其合计持有会展置业的 100% 股权提供质押担保。截至 2015 年 7 月，该项欠款余额为 2.79 亿元。

2015 年 7 月 9 日，本公司及会展置业分别收到中融信托《债权转让通知函》，中融信托已与重庆恒诚投资有限公司（以下简称恒诚公司）签订《债权转让协议》，将其在《信托贷款合同》及《质押合同》项下的所有债权及其相关的附属权益（即信托贷款本金债权 27,900 万元及附属担保权利）全部转让给了恒诚公司，要求会展置业及本公司从接到通知之日起向恒诚公司履行上述《信托贷款合同》及《质押合同》项下的全部义务。本期公司已归还恒诚公司借款 2,800 万元。截止 2015 年 12 月 31 日，上述借款余额为 25,100 万元，计提资金利

息 1,709.31 万元。截至本财务报表批准报出日，会展置业与恒诚公司的借款协议尚未签订，因此借款期限暂时无法确定。

5. 关键管理人员报酬

项 目	本期数	上年同期数
关键管理人员报酬	2,702,560.00	2,421,110.00

(三) 关联方应收应付款项

1. 应收关联方款项

项目名称	关联方	期末数		期初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收票据	重庆市城市建设投资（集团）有限公司	4,000,000.00			
小 计		4,000,000.00			
应收账款	重庆市城市建设投资（集团）有限公司	85,500.00	14,900.20	61,100.00	5,625.00
	重庆金融后援服务有限公司			3,808,193.00	380,819.30
	重庆巴云科技有限公司	1,394,554.00	418,366.20	1,394,554.00	139,455.40
	重庆市嘉郡房地产开发有限公司	444,866.09	22,243.30		
小 计		1,924,920.09	455,509.70	5,263,847.00	525,899.70
其他应收款	重庆市城投路桥管理有限公司	125,000.00	26,250.00	120,000.00	6,500.00
小 计		125,000.00	26,250.00	120,000.00	6,500.00

2. 应付关联方款项

项目名称	关联方	期末数	期初数
应付账款	重庆市城市建设投资（集团）有限公司	2,820,228.00	1,420,000.00
小 计		2,820,228.00	1,420,000.00
其他应付款	重庆市诚投房地产开发有限公司		84,000.00
	重庆金融后援服务有限公司	100.00	
	重庆市城市建设投资（集团）有限公司	142,775.50	
	重庆诚投再生能源发展有限公司		77.44

小 计		142,875.50	84,077.44
一年内到期的非流动负债	重庆恒诚投资有限公司	251,000,000.00	
小 计		251,000,000.00	
应付利息	重庆恒诚投资有限公司	17,093,100.00	
小 计		17,093,100.00	

十、承诺及或有事项

(一) 重要承诺事项

分红承诺

公司承诺，在遵守《公司法》和国家相关政策法规的前提下，在符合利润分配原则、保证公司正常经营和长远发展的前提下，同时满足现金分红条件时，公司原则上每年进行一次现金分红，明确公司最近三年以现金方式累计分配的利润不少于最近三年实现的年均可分配利润的30%。承诺期限为2015年1月1日至2017年12月31日。

(二) 或有事项

未决仲裁形成的或有负债及其财务影响

公司于2012年11月14日收到重庆市第一中级人民法院《应诉事项通知书》((2012)渝一中法民初字第00823号)及《民事起诉状》，重庆市第一中级人民法院受理了周正贵诉公司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，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。

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公司的诉讼系基于同一工程的同一施工行为。

公司向重庆仲裁委员会提出了仲裁反请求，请求裁定重庆渝康建设(集团)有限公司退还多支付的工程款及逾期竣工违约金，合计4,143.38万元。目前一共进行了三次庭审，完成了证据的质证和对案件基本事实的陈述。针对重庆渝康建设(集团)有限公司的鉴定申请，重庆仲裁委员会于2014年8月10日作出《决定书》，同意对工程是否因公司原因逾期完工，

以及因此造成的损失进行鉴定。2014 年 9 月 2 日，在重庆仲裁委员会主持下，确定鉴定机构。

2015 年 7 月 27 日，鉴定机构重庆铂码工程咨询有限公司就“祈年·悦城工程”项目工期延误及延误经济损失出具了正式《司法鉴定意见书》。鉴定意见书内容概括如下：一、关于“祈年·悦城工程”工期延误情况，总体来说，虽然项目因甲方原因有所延误，但即使扣除甲方原因后，渝康的工期也没有按期完成。二、关于因甲方原因导致工期延误期间的经济损失，渝康公司申请的索赔金额为 2,000 万元，本次鉴定金额约为 165 万元。本期末已经对该笔经济损失计提了预计负债。

截至本财务报表批准报出日，该案件仍处于仲裁阶段。

十一、资产负债表日后事项

（一）重要的非调整事项

截至本财务报表批准报出日，本公司不存在需要披露的重要的非调整事项。

（二）资产负债表日后利润分配情况

拟分配的利润或股利	0
经审议批准宣告发放的利润或股利	0

经 2016 年 3 月 8 日第七届五十一次董事会审议批准，公司 2015 年度不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

十二、其他重要事项

（一）分部信息

1. 报告分部的确定依据与会计政策

公司以内部组织结构、管理要求、内部报告制度等为依据确定经营分部。公司的经营分部是指同时满足下列条件的组成部分：

- （1）该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；
- （2）管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；
- （3）能够通过分析取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。

本公司以行业分部为基础确定报告分部，与各分部共同使用的资产、负债按照规模比例

在不同的分部之间分配。

2. 报告分部的财务信息

行业分部

项 目	房地产业	租赁和商务服务业	住宿和餐饮业	其他	分部间抵销	合 计
主营业务收入	919,150,352.20	97,229,636.86	83,295,709.02	55,000,000.00	-467,638.00	1,154,208,060.08
主营业务成本	662,595,304.58	79,207,597.67	116,718,982.17	25,600,000.00	-6,000.00	884,115,884.42
资产总额	5,641,046,723.21	1,012,077,856.20	796,486,384.16	286,335,371.71	-377,782,184.91	7,358,164,150.37
负债总额	3,441,675,832.89	42,132,693.39	719,510,722.91	85,753,853.51	-259,382,184.91	4,029,690,917.79

(二) 其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

1. 控股股东股权质押情况

截至 2015 年 12 月 31 日，公司股份质押冻结情况如下：

股东名称	冻结股数	股权质押人	冻结类型	冻结时间
重庆市城市建设投资（集团）有限公司	53,250,000	重庆农村商业银行股份有限公司渝中支行	质押	2015/6/15
重庆市城市建设投资（集团）有限公司	46,150,000	重庆农村商业银行股份有限公司渝中支行	质押	2015/6/15
重庆市城市建设投资（集团）有限公司	26,040,000	重庆农村商业银行股份有限公司渝中支行	质押	2015/6/15
重庆市城市建设投资（集团）有限公司	22,490,000	重庆农村商业银行股份有限公司渝中支行	质押	2015/6/15
重庆市城市建设投资（集团）有限公司	16,570,000	重庆农村商业银行股份有限公司渝中支行	质押	2015/6/15
重庆市城市建设投资（集团）有限公司	15,390,000	重庆农村商业银行股份有限公司渝中支行	质押	2015/6/15
重庆市城市建设投资（集团）有限公司	11,250,000	重庆农村商业银行股份有限公司渝中支行	质押	2015/6/15
重庆市城市建设投资（集团）有限公司	10,650,000	重庆农村商业银行股份有限公司渝中支行	质押	2015/6/15
重庆市城市建设投资（集团）有限公司	5,920,000	重庆农村商业银行股份有限公司渝中支行	质押	2015/6/15
重庆市城市建设投资（集团）有限公司	1,780,000	重庆农村商业银行股份有限公司渝中支行	质押	2015/6/15
合计	209,490,000			

2. 重大资产重组事项

2015年，本公司进行了重大资产重组，本公司拟发行股份购买重庆新拓投资有限公司持有的重庆联隆房地产开发有限公司100%股权、重庆隆鑫隆骏房地产开发有限公司51%股权、

重庆隆鑫锐智投资发展有限公司51%股权及重庆腾翔实业有限公司100%股权。

2015年11月9日，公司收到中国证券监督管理委员会(简称中国证监会)出具的《关于不予核准重庆渝开发股份有限公司向重庆新拓投资有限公司发行股份购买资产并募集配套资金的决定》(证监许可[2015]2474号)文件，重大资产重组事项因标的资产未来盈利能力具有较大不确定性未获通过。

3. 会展置业增资事项

本公司之子公司重庆会展中心置业有限公司本期收到其股东按原持股比例投入的增资款共1亿元，截止2015年12月31日该增资事项的工商变更手续正在办理中。

十三、母公司财务报表主要项目注释

(一) 母公司资产负债表项目注释

1. 应收账款

(1) 明细情况

1) 类别明细情况

种 类	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备					
按信用风险特征组合计提坏账准备	2, 364, 505. 92	100. 00	1, 123, 480. 55	47. 51	1, 241, 025. 37
单项金额不重大但单项计提坏账准备					
合 计	2, 364, 505. 92	100. 00	1, 123, 480. 55	47. 51	1, 241, 025. 37

(续上表)

种 类	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备					
按信用风险特征组合计提坏账准备	6, 172, 698. 92	100. 00	1, 119, 454. 02	18. 14	5, 053, 244. 90
单项金额不重大但单项计提坏账准备					
合 计	6, 172, 698. 92	100. 00	1, 119, 454. 02	18. 14	5, 053, 244. 90

2) 组合中, 采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账 龄	期末数			期初数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1-2 年				5,202,747.00	520,274.70	10.00
2-3 年	1,394,554.00	418,366.20	30.00	529,675.15	158,902.55	30.00
3-4 年	529,675.15	264,837.58	50.00			
5 年以上	440,276.77	440,276.77	100.00	440,276.77	440,276.77	100.00
小 计	2,364,505.92	1,123,480.55	47.51	6,172,698.92	1,119,454.02	18.14

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 4,026.53 元。

(3) 应收账款金额前 5 名情况

单位名称	账面余额	占应收账款余额的比例 (%)	坏账准备
重庆巴云科技有限公司	1,394,554.00	58.98	418,366.20
重庆市大渡口区建胜镇人民政府财政所	529,675.15	22.40	264,837.58
重庆重点工程拆迁办	200,000.00	8.46	200,000.00
中二路房款	153,429.00	6.49	153,429.00
银都公寓房款	75,152.30	3.18	75,152.30
小 计	2,352,810.45	99.51	1,111,785.08

2. 其他应收款

(1) 明细情况

1) 类别明细情况

种 类	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备					
按信用风险特征组合计提坏账准备	436,426,695.78	100.00	5,635,583.01	1.29	430,791,112.77
单项金额不重大但单项计提坏账准备					

合 计	436,426,695.78	100.00	5,635,583.01	1.29	430,791,112.77
-----	----------------	--------	--------------	------	----------------

(续上表)

种 类	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备					
按信用风险特征组合计提坏账准备	376,814,123.98	100.00	4,154,238.35	1.10	372,659,885.63
单项金额不重大但单项计提坏账准备					
合 计	376,814,123.98	100.00	4,154,238.35	1.10	372,659,885.63

2) 组合中, 采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账 龄	期末数			期初数		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1 年以内	3,442,272.68	172,113.63	5.00	640,037.11	32,001.86	5.00
1-2 年	481,647.70	48,164.77	10.00	7,161,218.42	716,121.84	10.00
2-3 年	6,622,490.00	1,986,747.00	30.00	33,008.50	9,902.55	30.00
3-4 年	33,008.50	16,504.25	50.00	3,445,878.60	1,722,939.30	50.00
4-5 年	3,445,878.60	2,756,702.88	80.00	104,247.83	83,398.26	80.00
5 年以上	655,350.48	655,350.48	100.00	1,589,874.54	1,589,874.54	100.00
小 计	14,680,647.96	5,635,583.01	38.39	12,974,265.00	4,154,238.35	32.02

3) 组合中, 采用其他方法计提坏账准备的其他应收款

组合名称	期末数			期初数		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
合并范围内关联往来组合	421,746,047.82			363,839,858.98		
小 计	421,746,047.82			363,839,858.98		

(2) 其他应收款项性质分类情况

款项性质	期末数	期初数
合并范围内关联往来款	421,746,047.82	363,839,858.98
其他往来款	2,303,998.03	1,859,499.05
保证金	11,932,800.00	10,642,800.00

押金	83,100.00	57,500.00
其他	360,749.93	414,465.95
合 计	436,426,695.78	376,814,123.98

(3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 1,481,344.66 元。

(4) 其他应收款金额前 5 名情况

单位名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款余额的比例(%)	坏账准备
重庆捷兴置业有限公司	往来款	203,954,694.16	1 年以内, 1-2 年	46.73	
重庆朗福置业有限公司	往来款	156,298,548.66	1 年以内, 1-2 年	35.81	
重庆渝开发资产经营管理有限公司	往来款	60,663,773.89	1 年以内, 1-2 年	13.90	
重庆市劳动保障监察总队	保证金	9,354,600.00	2-3 年, 4-5 年, 5 年以上	2.14	4,368,100.00
重庆市沙坪坝区城乡建设委员会	保证金	2,290,000.00	1 年以内	0.52	114,500.00
小 计		432,561,616.71		99.10	4,482,600.00

3. 长期股权投资

(1) 明细情况

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
对子公司投资	899,916,088.00		899,916,088.00	859,916,088.00		859,916,088.00
对联营、合营企业投资	978,723.51		978,723.51	3,234,857.99		3,234,857.99
合 计	900,894,811.51		900,894,811.51	863,150,945.99		863,150,945.99

(2) 对子公司投资

被投资单位	期初数	本期增加	本期减少	期末数	本期计提减值准备	减值准备期末数
重庆渝开发物业管理有限公司	4,500,000.00			4,500,000.00		
重庆道金投资有限公司	116,400,000.00			116,400,000.00		
重庆祈年房地产	36,196,128.00			36,196,128.00		

开发有限公司						
重庆渝开发资产 经营管理有限公 司	10,000,000.00			10,000,000.00		
重庆国际会议展 览中心经营管理 有限公司	2,000,000.00			2,000,000.00		
重庆会展中心置 业有限公司	52,469,960.00	40,000,000.00		92,469,960.00		
重庆渝开发新干 线置业有限公司	60,350,000.00			60,350,000.00		
重庆朗福置业有 限公司	350,000,000.00			350,000,000.00		
重庆捷兴置业有 限公司	228,000,000.00			228,000,000.00		
小 计	859,916,088.00	40,000,000.00		899,916,088.00		

(3) 对联营企业投资

被投资 单位	期初数	本期增减变动			
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投 资损益	其他综合 收益调整
联营企业					
重庆诚投再生能源发展有限公司	3,234,857.99			-2,256,134.48	
合 计	3,234,857.99			-2,256,134.48	

(续上表)

被投资 单位	本期增减变动				期末数	减值准备 期末余额
	其他权 益变动	宣告发放现金 股利或利润	计提减 值准备	其他		
联营企业						
重庆诚投再生能源发展有限公司					978,723.51	
合 计					978,723.51	

(二) 母公司利润表项目注释

1. 营业收入/营业成本

项 目	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
主营业务收入	520,336,596.37	312,565,037.89	516,553,225.70	332,744,117.09

其他业务收入	267,000.00	2,761,470.95	4,435,850.00	4,410,594.97
合 计	520,603,596.37	315,326,508.84	520,989,075.70	337,154,712.06

2. 投资收益

项 目	本期数	上年同期数
权益法核算的长期股权投资收益	-2,256,134.48	-2,121,662.39
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	6,000,000.00	5,700,000.00
合 计	3,743,865.52	3,578,337.61

十四、其他补充资料

(一) 非经常性损益

1. 非经常性损益明细表

项 目	金额	说明
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	-42,999.52	固定资产处置损失
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外）	1,661,810.37	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		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		

与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、金融负债产生的公允价值变动收益，以及处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-3,042,265.45	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
小 计	-1,423,454.60	
减：企业所得税影响数（所得税减少以“－”表示）	-361,867.55	
少数股东权益影响额(税后)	-244,797.12	
归属于母公司所有者的非经常性损益净额	-816,789.93	

（二）净资产收益率及每股收益

1. 明细情况

报告期利润	加权平均净资产收益率(%)	每股收益(元/股)	
		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	0.26	0.0087	0.0087
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.29	0.0097	0.0097

2. 加权平均净资产收益率的计算过程

项 目	序号	本期数
归属于公司普通股股东的净利润	A	7,370,833.19
非经常性损益	B	-816,789.93
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	8,187,623.12
归属于公司普通股股东的期初净资产	D	2,808,413,558.19
发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净	E	

资产		
新增净资产次月起至报告期期末的累计月数	F	
回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产	G	16,875,419.30
减少净资产次月起至报告期期末的累计月数	H	8.00
资本公积的增加	I1	
增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	J1	
其他综合收益变动	I2	2,676,287.25
增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	J2	6
报告期月份数	K	12
加权平均净资产	$L = D + A/2 + E \times F/K - G \times H/K \pm I \times J/K$	2,802,186,838.88
加权平均净资产收益率	$M = A/L$	0.26%
扣除非经常损益加权平均净资产收益率	$N = C/L$	0.29%

3. 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

(1) 基本每股收益的计算过程

项 目	序号	本期数
归属于公司普通股股东的净利润	A	7,370,833.19
非经常性损益	B	-816,789.93
扣除非经常性损益后的归属于公司普通股股东的净利润	$C = A - B$	8,187,623.12
期初股份总数	D	843,770,965.00
因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数	E	
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	12.00
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	$M = A/L$	0.0087

扣除非经常损益基本每股收益	$N=C/L$	0.0097
---------------	---------	--------

(2) 稀释每股收益的计算过程

稀释每股收益的计算过程与基本每股收益的计算过程相同。

