重庆渝开发股份有限公司

最近一年的审计报告以及最近一期的财务报表

2024 年 10 月

重庆渝开发股份有限公司

2023年度财务报表

审计报告

康华表审（2024）A324号

重庆康华会计师事务所（特殊普通合伙）

二〇二四年四月

目　　录

一、审计报告 ……第 1- 6 页

二、财务报表 ……第 7-18 页

（一）合并资产负债表 ……第 7- 8 页

（二）合并利润表 ……第 9 页

（三）合并现金流量 ……第 10 页

（四）合并所有者权益变动 ……第 11-12 页

（五）母公司资产负债表 ……第 13-14 页

（六）母公司利润表 ……第 15 页

（七）母公司现金流量表 ……第 16 页

（八）母公司所有者权益变动表 ……第 17-18 页

三、财务报表附注…… 第 19-108 页

审 计 报 告

康华表审（2024）A324 号

重庆渝开发股份有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了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 2023 年 12 月31 日的合并及母公司资产负债表，2023 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，以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的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2023 年 12 月31 日的合并及母公司财务状况以及2023 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

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。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于渝开发公司，并履行了职业道德方面的其他责任。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、关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。

（一）收入确认

1.事项描述

相关信息披露详见财务报表附注三（21）及五（33），渝开发公司的营业收入主要来

自于商品房销售收入、会展服务收入、房屋租赁收入、石黄隧道经营权收入及物业服务收入等。2023 年度，渝开发公司营业收入金额为人民币 1,329,659,341.22 元，其中商品房销售收入为人民币 1,145,468,835.14 元，占营业收入的 86.15%。渝开发公司在以下所有条件均已满足时确认商品房销售收入：

（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，已经取得向业主交房的法定手续；

（3）办理了交房手续，或者根据购房合同约定的条件视同客户接收时；

（4）收到客户的全部购房款或取得收取全部购房款权利（通常收到销售合同全款）。

由于营业收入是渝开发公司关键业绩指标之一，可能存在渝开发公司管理层通过不恰当的收入确认以达到特定目标或预期的固有风险。因此，我们将收入确认确定为关键审计事项。

2.审计应对

针对房地产开发项目的收入确认，我们实施的审计程序主要包括：

（1）了解与房地产开发项目收入确认相关的关键内部控制，评价这些控制的设计，确定其是否得到执行，并测试相关内部控制的运行有效性；

（2）检查渝开发公司标准房产买卖合同条款，以评价渝开发公司有关房地产开发项目的收入确认政策是否符合相关会计准则的要求；

（3）就 2023 年确认房产销售收入的项目，选取样本，检查买卖合同及可以证明房产已达到交付条件的支持性文件（如竣工联合验收意见书、交房手续），以评价相关房产销售收入是否已按照渝开发公司的收入确认政策确认；

（4）就资产负债表日前后确认房产销售收入的项目，选取样本，检查可以证明房产已达到交付条件的支持性文件（如竣工联合验收意见书、交房手续），以评价相关房产销售收入是否在恰当的期间确认；

（5）检查渝开发公司的销售合同台帐，对期末列报的合同负债检查是否存在已收全款未结转收入情况，评价相关房产销售收入是否在恰当的期间确认；

（6）对渝开发公司销售价格进行分析，复核房产销售价格的变动趋势是否与公开信息中获取的单方售价趋势一致。

（二）存货减值

1.事项描述

相关信息披露详见财务报表附注三（11）及五（6），2023 年 12 月 31 日，渝开发公司存货账面余额 4,164,337,741.16 元，跌价准备 229,393,729.76 元，账面价值为人民币 3,934,944,011.40 元。存货构成中主要是开发产品、开发成本。

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。管理层在考虑持有存货目的的基础上，根据历史售价、相同或类似产品的市场售价等确定估计售价，并按照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存货的可变现净值。

由于存货金额重大，且确定存货可变现净值涉及重大管理层判断，我们将存货减值确定为关键审计事项。

2.审计应对

针对存货减值，我们实施的审计程序主要包括：

（1）了解与存货减值相关的关键内部控制，评价这些控制的设计，确定其是否得到执行，并测试相关内部控制的运行有效性；

（2）复核管理层以前年度对存货可变现净值的预测和实际经营结果，评价管理层过往预测的准确性；

（3）以抽样方式复核管理层对存货估计售价的预测，将估计售价与历史数据、期后情况、市场信息等进行比较；

（4）评价管理层对存货至完工时将要发生的成本、销售费用和相关税费估计的合理性；

（5）测试管理层对存货可变现净值的计算是否准确；

（6）结合存货监盘，对存货项目进行实地观察，检查存货项目是否存在停工、烂尾等情形，评价管理层是否已合理估计可变现净值；

（7）对本年新增的结算及合同进行查验，并与合同暂估成本进行对比，保证账面成本的真实性完整性；

（8）检查与存货减值相关的信息是否已在财务报表中作出恰当列报。

四、其他信息

渝开发公司管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

五、管理层和治理层对财务报表的责任

管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、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。

在编制财务报表时，管理层负责评估渝开发公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督渝开发公司的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

（一）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（四）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对渝开发公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致渝开发公司不能持续经营。

（五）评价财务报表的总体列报、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

（六）就渝开发公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行公司审计，并对审计意见承担全部责任。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通

我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施（如适用）。

从与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要， 因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。

重庆康华会计师事务所
（特殊普通合伙）

中国注册会计师：
（项目合伙人）

中国·重庆

中国注册会计师：

二〇二四年四月二十四日

合并资产负债表

2023年12月31日

编制单位：重庆[illegible]股份有限公司　　单位：元 币种：人民币

资产	附注编号	2023年12月31日	2022年12月31日
流动资产：			
货币资金	五.1	558,586,421.70	885,113,191.55
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	五.2	122,400,000.00	105,900,000.00
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	五.3	497,960,939.65	30,793,577.37
应收款项融资			
预付款项	五.4	798,585,984.28	1,030,836.27
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	五.5	69,557,064.11	27,671,854.42
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	五.6	3,934,944,011.40	4,214,461,305.96
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	五.7	146,135,240.51	153,870,651.50
流动资产合计		6,128,169,661.65	5,418,841,417.07
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	五.8	812,304,388.17	816,228,755.35
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产	五.9	239,477,022.09	296,652,610.56
固定资产	五.10	562,965,951.42	590,627,414.73
在建工程	五.11	55,309,479.10	-
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	五.12	-	1,535,649.00
无形资产	五.13	151,640,939.86	180,893,981.89
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	五.14	105,361,364.46	65,721,232.97
其他非流动资产	五.15	35,000.00	35,000.00
非流动资产合计		1,927,094,145.10	1,951,694,644.50
资产总计		8,055,263,806.75	7,370,536,061.57

法定代表人：艾云　　主管会计工作的公司负责人：官燕　　公司会计机构负责人：向宗瑞

合并资产负债表(续)

2023年12月31日

编制单位：重庆渝开发股份有限公司　　单位：元 币种：人民币

负债和所有者权益(或股东权益)	附注编号	2023年12月31日	2022年12月31日
流动负债：			
短期借款			
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	五.17	798,554,416.44	611,729,459.00
预收款项	五.18	6,829,879.54	25,796,626.27
合同负债	五.19	41,375,239.76	288,681,238.47
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	五.20	23,391,625.97	31,531,528.08
应交税费	五.21	101,489,380.78	45,704,445.93
其他应付款	五.22	1,484,791,048.33	959,824,185.12
其中：应付利息			
应付股利			
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	五.23	457,449,152.98	425,559,816.54
其他流动负债	五.24	3,019,190.62	25,977,501.93
流动负债合计		2,916,899,934.42	2,414,804,801.34
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	五.25	384,981,729.19	14,973,162.96
应付债券	五.26	330,000,000.00	709,000,000.00
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		-	-
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债		-	-
递延收益	五.27	548,359.24	550,756.40
递延所得税负债	五.14	86,739,701.12	71,423,593.94
其他非流动负债	五.28	2,116,709.69	2,256,686.95
非流动负债合计		804,386,499.24	798,204,200.25
负债合计		3,721,286,433.66	3,213,009,001.59
所有者权益(或股东权益)：			
实收资本(或股本)	五.29	843,770,965.00	843,770,965.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	五.30	1,191,929,381.60	1,190,968,880.60
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	五.31	205,293,731.71	195,690,214.74
一般风险准备			
未分配利润	五.32	1,508,159,882.42	1,428,907,994.52
归属于母公司所有者权益合计		3,749,153,960.73	3,659,338,054.86
少数股东权益		584,823,412.36	498,189,005.12
所有者权益(或股东权益)合计		4,333,977,373.09	4,157,527,059.98
负债和所有者权益(或股东权益)合计		8,055,263,806.75	7,370,536,061.57

法定代表人：　　主管会计工作的公司负责人：　　公司会计机构负责人：

合并利润表

2023年度

编制单位：重庆渝开发股份有限公司　　单位：元 币种：人民币

项目	附注编号	2023年度	2022年度
一、营业总收入		1,329,659,341.22	895,557,809.94
其中：营业收入	五.33	1,329,659,341.22	895,557,809.94
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		998,550,128.03	736,850,330.76
其中：营业成本	五.33	842,922,246.25	583,453,751.75
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	五.34	15,708,421.17	15,470,446.73
销售费用	五.35	47,954,269.30	42,218,826.27
管理费用	五.36	53,014,791.32	48,925,177.51
研发费用		-	-
财务费用	五.37	38,950,399.99	46,782,128.50
其中：利息费用		54,652,032.54	59,343,621.33
利息收入		16,270,233.15	14,138,188.78
加：其他收益	五.38	3,013,139.94	3,499,049.92
投资收益（损失以"－"号填列）	五.39	3,237,632.82	60,432,856.27
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-4,904,367.18	143,190.70
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以"－"号填列）			
汇兑收益（损失以"－"号填列）			
净敞口套期收益（损失以"－"号填列）			
公允价值变动收益（损失以"－"号填列）	五.40	16,500,000.00	-9,600,000.00
信用减值损失（损失以"－"号填列）	五.41	-28,746,747.82	-2,856,649.30
资产减值损失（损失以"－"号填列）	五.42	-193,594,946.20	-17,473,091.99
资产处置收益（损失以"－"号填列）	五.43	-25,253.48	-
三、营业利润（亏损以"－"号填列）		131,493,038.45	192,709,644.08
加：营业外收入	五.44	1,223,612.95	11,987,225.64
减：营业外支出	五.45	541,090.86	2,817,246.95
四、利润总额（亏损总额以"－"号填列）		132,175,560.54	201,879,622.77
减：所得税费用	五.46	37,810,329.13	45,223,423.93
五、净利润（净亏损以"－"号填列）		94,365,231.41	156,656,198.84
（一）按经营持续性分类			
1.持续经营净利润（净亏损以"－"号填列）		94,365,231.41	156,656,198.84
2.终止经营净利润（净亏损以"－"号填列）			
（二）按所有权归属分类			
1.归属于母公司股东的净利润		105,730,824.17	162,743,235.60
2.少数股东损益		-11,365,592.76	-6,087,036.76
六、其他综合收益的税后净额		-	-
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-	-
（一）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变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
3.其他权益工具投资公允价值变动			
4.企业自身信用风险公允价值变动			
5.其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			-
1.权益法下可转损益的其他综合收益			
2.其他债权投资公允价值变动			
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4.其他债权投资信用减值准备			
5.现金流量套期储备			
6.外币财务报表折算差额			
7.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		94,365,231.41	156,656,198.84
归属于母公司所有者的综合收益总额		105,730,824.17	162,743,235.60
归属于少数股东的综合收益总额		-11,365,592.76	-6,087,036.76
八、每股收益			
（一）基本每股收益		0.1253	0.1929
（二）稀释每股收益		0.1253	0.1929

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

法定代表人：　　主管会计工作的公司负责人：　　公司会计机构负责人：

6-1-11

合并现金流量表

2023年度

编制单位：重庆渝开发股份有限公司　　单位：元 币种：人民币

项目	附注编号	2023年度	2022年度
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		626,163,534.74	598,292,586.04
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			
收到再保业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
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			
代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	五.47	69,178,829.18	1,764,819,452.67
经营活动现金流入小计		695,342,363.92	2,363,112,038.71
购买商品、接受劳务支付的现金		511,155,277.61	650,995,263.03
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			
拆出资金净增加额			
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		112,575,015.74	107,425,226.32
支付的各项税费		88,058,298.12	147,590,345.47
支付其他与经营活动有关的现金	五.47	173,509,388.62	125,275,719.33
经营活动现金流出小计		885,297,980.09	1,031,286,554.15
经营活动产生的现金流量净额		-189,955,616.17	1,331,825,484.56
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		8,142,000.00	7,575,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		17,800.00	-
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			
投资活动现金流入小计		8,159,800.00	7,575,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		798,452,339.91	1,065,147.14
投资支付的现金		980,000.00	814,852,060.62
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	五.47	-	37,980,399.45
投资活动现金流出小计		799,432,339.91	853,897,607.21
投资活动产生的现金流量净额		-791,272,539.91	-846,322,607.21
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		98,000,000.00	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		98,000,000.00	
取得借款收到的现金		1,035,429,435.86	1,067,743,897.65
收到其他与筹资活动有关的现金	五.47	-	343,500.00
筹资活动现金流入小计		1,133,429,435.86	1,068,087,397.65
偿还债务支付的现金		500,707,898.45	1,778,460,453.25
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		75,620,455.65	123,466,159.36
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	五.47	2,662,905.30	3,025,984.00
筹资活动现金流出小计		578,991,259.40	1,904,952,596.61
筹资活动产生的现金流量净额		554,438,176.46	-836,865,198.96
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		-426,789,979.62	-351,362,321.61
加：期初现金及现金等价物余额		881,145,129.25	1,232,507,450.86
六、期末现金及现金等价物余额	五.48	454,355,149.63	881,145,129.25

法定代表人：　　主管会计工作的公司负责人：　　公司会计机构负责人：

合并所有者权益变动表

2023年度

编制单位：重庆渝开发股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2023年度														
	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）	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	小计		
		优先股	永续债	其他											
一、上年期末余额	843,770,965.00				1,190,968,880.60				195,690,214.74		1,428,907,994.52		3,659,338,054.86	498,189,005.12	4,157,527,059.98
加：会计政策变更													-		-
前期差错更正													-		-
其他													-		-
二、本年期初余额	843,770,965.00	-	-	-	1,190,968,880.60	-	-	-	195,690,214.74	-	1,428,907,994.52	-	3,659,338,054.86	498,189,005.12	4,157,527,059.98
三、本期增减变动金额（减少以"-"号填列）	-	-	-	-	960,501.00	-	-	-	9,603,516.97	-	79,251,887.90	-	89,815,905.87	86,634,407.24	176,450,313.11
（一）综合收益总额											105,730,824.17		105,730,824.17	-11,365,592.76	94,365,231.41
（二）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	960,501.00	-	-	-	-	-	-	-	960,501.00	98,000,000.00	98,960,501.00
1. 所有者投入的资本（或股东投入）													-	98,000,000.00	98,000,000.00
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					960,501.00								960,501.00		960,501.00
（三）利润分配		-	-	-	-	-	-	-	9,603,516.97	-	-26,478,936.27	-	-16,875,419.30	-	-16,875,419.30
1. 提取盈余公积									9,603,516.97		-9,603,516.97		-		
2. 提取一般风险准备													-		-
3. 对所有者（或股东）的分配											-16,875,419.30		-16,875,419.30		-16,875,419.30
4. 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. 设定受益计划变动额结转留存收益													-		-
5. 其他综合收益结转留存收益													-		
6. 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	-	-	-	1,191,929,381.60	-	-	-	205,293,731.71	-	1,508,159,882.42	-	3,749,153,960.73	584,823,412.36	4,333,977,373.09

法定代表人：艾云

主管会计工作的公司负责人：官燕

公司会计机构负责人：向宗绪

合并所有者权益变动表(续)

2023年度

编制单位：重庆渝开发股份有限公司　　单位：元 币种：人民币

项目	2022年度														
	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）	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	小计		
		优先股	永续债	其他											
一、上年期末余额	843,770,965.00	-	-	-	1,190,625,380.60	-	-	-	182,571,641.35	-	1,296,049,484.93		3,513,017,471.98	504,276,041.88	4,017,293,513.78
加：会计政策变更											109,266.66		109,266.66	-	109,266.66
前期差错更正													-		-
其他													-		-
二、本年期初余额	843,770,965.00	-	-	-	1,190,625,380.60	-	-	-	182,571,641.35	-	1,296,158,751.61	-	3,513,126,738.56	504,276,041.88	4,017,402,780.44
三、本期增减变动金额（减少以"-"号填列）	-	-	-	-	343,500.00	-	-	-	13,118,573.39	-	132,749,242.91	-	146,211,316.30	-6,087,036.76	140,124,279.54
（一）综合收益总额											162,743,235.60		162,743,235.60	-6,087,036.76	156,656,198.84
（二）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	343,500.00	-	-	-	-	-	-	-	343,500.00	-	343,500.00
1. 所有者投入的资本（或普通股）	-												-		-
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					343,500.00								343,500.00		343,500.00
（三）利润分配		-	-	-	-	-	-	-	13,118,573.39	-	-29,993,992.69	-	-16,875,419.30	-	-16,875,419.30
1. 提取盈余公积									13,118,573.39		-13,118,573.39		-		-
2. 提取一般风险准备													-		-
3. 对所有者（或股东）的分配											-16,875,419.30		-16,875,419.30	-	-16,875,419.30
4. 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. 设定受益计划变动额结转留存收益													-		-
5. 其他综合收益结转留存收益													-		-
6. 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	-	-	-	1,190,968,880.60	-	-	-	195,690,214.74	-	1,428,907,994.52	-	3,659,338,054.86	498,189,005.12	4,157,527,059.98

法定代表人：艾云　　主管会计工作的公司负责人：官燕　　公司会计机构负责人：向宗端

母公司资产负债表

2023年12月31日

编制单位：重庆渝开发股份有限公司　　单位：元 币种：人民币

资产	附注编号	2023年12月31日	2022年12月31日
流动资产：			
货币资金		314,405,323.26	586,068,003.28
交易性金融资产		122,400,000.00	105,900,000.00
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十四.1	518,740,570.99	51,839,887.27
应收款项融资			
预付款项		569,866.15	10,000.00
其他应收款	十四.2	676,352,546.17	352,230,228.66
其中：应收利息			
应收股利			
存货		2,132,140,896.19	2,548,683,006.46
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		67,521,608.40	86,976,701.08
流动资产合计		3,832,130,811.16	3,731,707,826.75
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	十四.3	1,731,865,932.58	1,634,771,967.08
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产		709,054,646.29	791,035,499.09
固定资产		4,231,291.22	4,504,955.82
在建工程		55,309,479.10	-
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		-	1,535,649.00
无形资产		651,522.73	905,933.10
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		46,285,253.29	8,568,304.35
其他非流动资产		35,000.00	35,000.00
非流动资产合计		2,547,433,125.21	2,441,357,308.44
资产总计		6,379,563,936.37	6,173,065,135.19

业经查验 重庆康华会计师事务所

法定代表人：艾云　　主管会计工作的公司负责人：官燕　　公司会计机构负责人：向宗绪

母公司资产负债表(续)

2023年12月31日

编制单位：重庆涪陵股份有限公司　　单位：元 币种：人民币

负债和所有者权益(或股东权益)	附注编号	2023年12月31日	2022年12月31日
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		528,478,091.54	428,807,148.26
预收款项		2,022,601.32	3,411,165.38
合同负债		17,571,943.12	227,920,084.78
应付职工薪酬		11,580,685.20	18,054,337.26
应交税费		75,940,320.20	21,789,694.08
其他应付款		1,221,980,677.35	932,193,906.18
其中：应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		446,215,561.75	344,259,458.57
其他流动负债		1,581,474.88	20,512,807.62
流动负债合计		2,305,371,355.36	1,996,948,602.13
非流动负债：			
长期借款		182,562,600.65	-
应付债券		330,000,000.00	709,000,000.00
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		-	-
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债		86,739,701.12	71,423,593.94
其他非流动负债		1,845,766.55	1,808,176.85
非流动负债合计		601,148,068.32	782,231,770.79
负债合计		2,906,519,423.68	2,779,180,372.92
所有者权益(或股东权益)：			
实收资本(或股本)		843,770,965.00	843,770,965.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		1,066,235,862.82	1,066,235,862.82
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		205,294,606.08	195,691,089.11
一般风险准备			
未分配利润		1,357,743,078.79	1,288,186,845.34
所有者权益(或股东权益)合计		3,473,044,512.69	3,393,884,762.27
负债和所有者权益(或股东权益)合计		6,379,563,936.37	6,173,065,135.19

法定代表人：艾云　　主管会计工作的公司负责人：官燕　　公司会计机构负责人：向宗端

6-1-16

母公司利润表

2023年度

编制单位：重庆渝开发股份有限公司　　单位：元 币种：人民币

	附注编号	2023年度	2022年度
一、营业收入	十四.4	1,003,004,274.10	775,610,253.57
减：营业成本	十四.4	619,793,606.00	480,846,545.98
税金及附加		10,278,790.56	10,613,012.83
销售费用		30,535,206.09	29,461,187.99
管理费用		33,417,210.70	31,148,299.15
研发费用		-	-
财务费用		42,184,079.71	52,687,430.29
其中：利息费用		53,944,421.27	59,343,621.33
利息收入		12,255,378.61	8,181,713.39
加：其他收益		236,440.10	148,016.58
投资收益（损失以"—"号填列）	十四.5	3,235,965.50	11,236,162.78
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-4,906,034.50	143,190.70
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以"—"号填列）			
净敞口套期收益（损失以"—"号填列）			
公允价值变动收益（损失以"—"号填列）		16,500,000.00	-9,600,000.00
信用减值损失（损失以"—"号填列）		-27,137,868.92	-432,895.76
资产减值损失（损失以"—"号填列）		-127,937,145.06	-13,661,042.60
资产处置收益（损失以"—"号填列）		-	-
二、营业利润（亏损以"—"号填列）		131,692,772.66	158,544,018.33
加：营业外收入		639,940.37	11,487,373.87
减：营业外支出		2,420,854.75	3,174,044.98
三、利润总额（亏损总额以"—"号填列）		129,911,858.28	166,857,347.22
减：所得税费用		33,876,688.56	35,717,753.16
四、净利润（净亏损以"—"号填列）		96,035,169.72	131,139,594.06
（一）持续经营净利润（净亏损以"—"号填列）		96,035,169.72	131,139,594.06
（二）终止经营净利润（净亏损以"—"号填列）			
五、其他综合收益的税后净额		-	-
（一）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变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
3.其他权益工具投资公允价值变动			
4.企业自身信用风险公允价值变动			
5.其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益		-	-
1.权益法下可转损益的其他综合收益			
2.其他债权投资公允价值变动			
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4.其他债权投资信用减值准备			
5.现金流量套期储备			
6.外币财务报表折算差额			
7.其他			
六、综合收益总额		96,035,169.72	131,139,594.06
七、每股收益			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

法定代表人：艾云　　主管会计工作的公司负责人：　　公司会计机构负责人：向宗瑞

业经查验 重庆康华会计师事务所

母公司现金流量表

2023年度

编制单位：重庆渝开发股份有限公司　　单位：元 币种：人民币

项目	附注编号	2023年度	2022年度
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		352,484,224.74	408,830,568.01
收到的税费返还		-	-
收到其他与经营活动有关的现金		111,843,260.35	1,810,935,636.95
经营活动现金流入小计		464,327,485.09	2,219,766,204.96
购买商品、接受劳务支付的现金		229,404,584.01	456,571,773.24
支付给职工以及为职工支付的现金		44,473,012.36	41,006,883.43
支付的各项税费		56,959,561.16	79,493,035.40
支付其他与经营活动有关的现金		76,497,098.75	48,360,331.32
经营活动现金流出小计		407,334,256.28	625,432,023.39
经营活动产生的现金流量净额		56,993,228.81	1,594,334,181.57
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		8,142,000.00	7,575,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
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		8,142,000.00	7,575,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		405,177.00	643,210.70
投资支付的现金		102,000,000.00	814,852,060.62
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		306,000,000.00	
投资活动现金流出小计		408,405,177.00	815,495,271.32
投资活动产生的现金流量净额		-400,263,177.00	-807,920,271.32
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		619,769,557.38	957,490,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		619,769,557.38	957,490,000.00
偿还债务支付的现金		496,276,660.00	1,727,432,945.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		68,218,841.85	120,907,159.77
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金		2,662,905.30	3,025,984.00
筹资活动现金流出小计		567,158,407.15	1,851,366,088.77
筹资活动产生的现金流量净额		52,611,150.23	-893,876,088.77
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		-290,658,797.96	-107,462,178.52
加：期初现金及现金等价物余额		582,259,826.43	689,722,004.95
六、期末现金及现金等价物余额		291,601,028.47	582,259,826.43

法定代表人：艾云　　主管会计工作的公司负责人：官燕　　公司会计机构负责人：向宗绪

母公司所有者权益变动表

2023年度

编制单位：重庆渝开发股份有限公司　　单位：元 币种：人民币

项目	2023年度											
	实收资本（或股本）	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	843,770,965.00				1,066,235,862.82				195,691,089.11	1,288,186,845.34		3,393,884,762.27
加：会计政策变更												-
前期差错更正												-
其他												-
二、本年期初余额	843,770,965.00	-	-	-	1,066,235,862.82	-	-	-	195,691,089.11	1,288,186,845.34	-	3,393,884,762.27
三、本期增减变动金额（减少以"-"号填列）	-	-	-	-	-	-	-	-	9,603,516.97	69,556,233.45	-	79,159,750.42
（一）综合收益总额										96,035,169.72		96,035,169.72
（二）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 所有者投入的资本（或普通股）												-
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			-	-	-	-	-	-	9,603,516.97	-26,478,936.27	-	-16,875,419.30
1. 提取盈余公积									9,603,516.97	-9,603,516.97		-
2. 对所有者（或股东）的分配										-16,875,419.30		-16,875,419.30
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. 设定受益计划变动额结转留存收益												-
5. 其他综合收益结转留存收益												-
6. 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	-	-	-	1,066,235,862.82	-	-	-	205,294,606.08	1,357,743,078.79	-	3,473,044,512.69

法定代表人：艾云　　主管会计工作的公司负责人：官燕　　公司会计机构负责人：向宗绪

母公司所有者权益变动表(续)

2023年度

编制单位：重庆渝开发股份有限公司　　单位：元 币种：人民币

项目	2022年度											
	实收资本（或股本）	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	843,770,965.00				1,066,235,862.82				182,571,641.35	1,186,924,108.00		3,279,502,577.17
加：会计政策变更										109,266.66		109,266.66
前期差错更正												-
其他												-
二、本年期初余额	843,770,965.00	-	-	-	1,066,235,862.82	-	-	-	182,571,641.35	1,187,033,374.66	-	3,279,611,843.83
三、本期增减变动金额（减少以"-"号填列）	-	-	-	-	-	-	-	-	13,119,447.76	101,153,470.68	-	114,272,918.44
（一）综合收益总额										131,139,594.06		131,139,594.06
（二）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	874.37	7,869.31	-	8,743.68
1. 所有者投入的资本（或普通股）	-											-
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									874.37	7,869.31		8,743.68
（三）利润分配		-	-	-	-	-	-	-	13,118,573.39	-29,993,992.69	-	-16,875,419.30
1. 提取盈余公积									13,118,573.39	-13,118,573.39		-
2. 对所有者（或股东）的分配										-16,875,419.30		-16,875,419.30
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. 设定受益计划变动额结转留存收益												-
5. 其他综合收益结转留存收益												-
6. 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	-	-	-	1,066,235,862.82	-	-	-	195,691,089.11	1,288,186,845.34	-	3,393,884,762.27

法定代表人：艾云　　主管会计工作的公司负责人：官燕　　公司会计机构负责人：向宗绪

重庆渝开发股份有限公司
二〇二三年度合并财务报表附注

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，在重庆市工商行政管理局登记注册，总部位于重庆市。公司现持有统一社会信用代码为 91500000202809457F 的营业执照，注册资本 843,770,965.00 元，股份总数为 843,770,965 股（每股面值 1 元），均为无限售条件的流通股份。公司股票于 1993 年 7 月在深圳证券交易所挂牌交易。

本公司属于房地产行业。从事的主要经营活动为房地产开发，房屋销售及租赁，场地租赁，展览场馆经营管理，承办展览会（不含对外经济技术交流会），物业服务。

本财务报表业经公司 2024 年 4 月 24 日第十届董事会第十六次会议决议批准对外报出。

二、财务报表的编制基础

1.编制基础

本公司执行财政部颁布的企业会计准则及相关规定。此外，本公司还按照《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号—财务报告的一般规定（2023 年修订）》披露有关财务信息。

2.持续经营

本公司对自 2023 年 12 月 31 日起 12 个月的持续经营能力进行了评价，未发现对持续经营能力产生重大怀疑的事项和情况。因此，本财务报表系在持续经营假设的基础上编制。

三、重要会计政策及会计估计

重要提示：本公司根据实际生产经营特点针对金融工具减值、固定资产折旧、无形资产摊销、收入确认等交易或事项制定了具体会计政策和会计估计。

1.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。

2.会计期间

会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3.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。除房地产行业以外，经营业务的营业周期较短，以 12 个月作为资产和负债的流动性划分标准。

4.记账本位币

采用人民币为记账本位币。

5.重要性标准确定方法和选择依据

项　目	重要性标准
重要的非全资子公司	子公司总资产占本公司含并总资产 10%以上且净利润占本公司合并净利润 10%以上
重要的合营企业或联营企业	单家联合营公司本年按权益法核算确认的投资收益占本公司合并净利润 10%以上
重要的应收账款核销	金额超过 1000 万元
重要的其他应收款核销	金额超过 1000 万元
账龄超过 1 年的重要预付款项	金额超过 1000 万元
账龄超过 1 年的重要应付账款	金额超过 1000 万元
账龄超过 1 年的重要预收账款	金额超过 1000 万元
账龄超过 1 年的合同负债	金额超过 10000 万元
账龄超过 1 年的重要其他应付款	金额超过 1000 万元

6.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。

7.控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

（1）控制的判断标准

控制是指投资方拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。一旦相关事实和情况的变化导致上述控制定义涉及的相关要素发生了变化，本公司将进行重新评估。

（2）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，由母公司按照《企业会计准则第 33 号—合并财务报表》编制。

8.现金及现金等价物的确定标准

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.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三类：①以摊余成本计量的金融资产；②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；③以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融负债在初始确认时划分为以下四类：①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债；②金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债；③不属于上述①或②的财务担保合同，以及不属于上述①并以低于市场利率贷款的贷款承诺；④以摊余成本计量的金融负债。

（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

①金融资产和金融负债的确认依据和初始计量方法

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。但是，公司初始确认的应收账款未包含重大融资成分或公司不考虑未超过一年的合同中的融资成分的，按照《企业会计准则第 14 号——收入》所定义的交易价格进行初始计量。

②金融资产的后续计量方法

1)以摊余成本计量的金融资产

采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融资产所产生的利得或损失，在终止确认、重分类、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。

2)以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

采用公允价值进行后续计量。采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得及汇兑损益计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

3)以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

采用公允价值进行后续计量。获得的股利（属于投资成本收回部分的除外）计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

4)以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

采用公允价值进行后续计量，产生的利得或损失(包括利息和股利收入)计入当期损益，除非该金融资产属于套期关系的一部分。

③金融负债的后续计量方法

1)以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

此类金融负债包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）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。对于此类金融负债以公允价值进行后续计量。因公

司自身信用风险变动引起的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公允价值变动金额计入其他综合收益，除非该处理会造成或扩大损益中的会计错配。此类金融负债产生的其他利得或损失（包括利息费用、除因公司自身信用风险变动引起的公允价值变动）计入当期损益，除非该金融负债属于套期关系的一部分。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

2)金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债

按照《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》相关规定进行计量。

3)不属于上述 1)或 2)的财务担保合同，以及不属于上述 1)并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 按照金融工具的减值规定确定的损失准备金额；② 初始确认金额扣除按照《企业会计准则第 14 号——收入》相关规定所确定的累计摊销额后的余额。

4)以摊余成本计量的金融负债

采用实际利率法以摊余成本计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融负债所产生的利得或损失，在终止确认、按照实际利率法摊销时计入当期损益。

④金融资产和金融负债的终止确认

1)当满足下列条件之一时，终止确认金融资产：

A收取金融资产现金流量的合同权利已终止；

B金融资产已转移，且该转移满足《企业会计准则第23号——金融资产转移》关于金融资产终止确认的规定。

2)当金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除时，相应终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。

（3）金融资产转移的确认依据和计量方法

公司转移了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债；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。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未保留对该金融资产控制的，终止确认该

金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债；②保留了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所转移金融资产在终止确认日的账面价值；②因转移金融资产而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资）之和。转移了金融资产的一部分，且该被转移部分整体满足终止确认条件的，将转移前金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和继续确认部分之间，按照转移日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，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资）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）金融工具减值

①金融工具减值计量和会计处理

公司以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、租赁应收款、分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债以外的贷款承诺、不属于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

或不属于金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债的财务担保合同进行减值处理并确认损失准备。

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于公司购买或源生的已发生信用减值的金融资产，按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，公司在资产负债表日仅将自初始确认后整个存续期内预期信用损失的累计变动确认为损失准备。

对于由租赁应收款、《企业会计准则第14号——收入》规范的交易形成，且不含重大融资成分或者公司不考虑不超过一年的合同中的融资成分的应收款项及合同资产，公司运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

除上述计量方法以外的金融资产，公司在每个资产负债表日评估其信用风险自初始确认后是否已经显著增加。如果信用风险自初始确认后已显著增加，公司按照整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；如果信用风险自初始确认后未显著增加，公司按照该金融工具未来12个月内预期信用损失的金额计量损失准备。

公司利用可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

于资产负债表日，若公司判断金融工具只具有较低的信用风险，则假定该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

公司以单项金融工具或金融工具组合为基础评估预期信用风险和计量预期信用损失。当以金融工具组合为基础时，公司以共同风险特征为依据，将金融工具划分为不同组合。

公司在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值；对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资，公司在其他综合收益中确认其损失准备，不抵减该金融资产的账面价值。

（6）金融资产和金融负债的抵销

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不相互抵销。但同时满足下列条件的，公司以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：①公司具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；②公司计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

不满足终止确认条件的金融资产转移，公司不对已转移的金融资产和相关负债进行抵销。

10.应收账款和其他应收款

（1）应收账款和其他应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

本公司对信用风险显著增加的应收款项单独评估确定信用损失，对其余应收款项在组合基础上采用预期信用损失率确定应收款项的信用损失。应收款项预期信用损失准备的增加或转回金额，作为信用减值损失或利得计入当期损益。

（2）按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

本公司以共同信用风险特征为依据，除单项计提信用损失准备的应收款项外，对其他应收款项按账龄组合。本公司采用的共同信用风险特征包括：信用风险评级、初始确认日期、剩余合同期限、债务人所处行业、债务人所处地理位置等。

1)具体组合及计量预期信用损失的方法

项　目	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
应收账款——信用风险特征组合	账龄	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失
其他应收款——信用风险特征组合	账龄	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来12个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失

2)应收账款和其他应收账款——账龄与整个存续期预期信用损失率对照表

账　龄	应收款项预期信用损失率(%)
1 年以内（含，下同）	5.00
1-2 年	10.00
2-3 年	30.00
3-4 年	50.00
4-5 年	80.00
5 年以上	100.00

（3）按照单项计提坏账准备的单项计提判断标准

本公司对债务人已发生事实违约、经营风险增加或财务状况恶化等情况的应收款项因信用风险已显著变化而单项评估信用风险。

11. 存货

（1）存货的分类

本公司存货按房地产开发产品、非房地产存货分类。房地产开发产品包括开发成本、开发产品。非房地产存货为原材料、库存商品、低值易耗品及周转材料等。开发产品的实际成本包括土地成本、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。存货按成本进行初始计量。

（2）发出存货的计价方法

①发出材料采用先进先出法。

②项目开发时，开发用土地按开发产品占地面积计算分摊计入项目的开发成本。

③其他开发成本按开发产品可售建筑面积平均法核算。

④意图出售而暂时出租的开发产品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）存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

（4）低值易耗品和周转材料的摊销方法

①低值易耗品

按照一次转销法进行摊销。

②周转材料

按照五五摊销法进行摊销。

（5）存货可变现净值的确定依据

资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量，对成本高于可变现净值的，计提存货跌价准备，计入当期损益。可变现净值，是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完

工时将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。计提存货跌价准备时，通常按照单个存货项目计提存货跌价准备。

12.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存在共有的控制，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是否属于“一揽子交易”的判断原则

通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，公司结合分步交易的各个步骤的交易协议条款、分别取得的处置对价、出售股权的对象、处置方式、处置时点等信息来判断分步交易是否属于“一揽子交易”。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，通常表明多次交易事项属于“一揽子交易”：

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不属于“一揽子交易”的会计处理

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，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

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。

③属于“一揽子交易”的会计处理

1)个别财务报表

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长期股权投资账面价值之间的差额，在个别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。

2)合并财务报表

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。

13.投资性房地产

（1）投资性房地产包括已出租的建筑物。

（2）投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量，并采用与固定资产和无形资产相同的方法计提折旧或进行摊销。

14.固定资产

（1）固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、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

15.在建工程

在建工程按实际成本计量，实际成本包括在建期间发生的各项工程支出、工程达到预定可使用状态前的资本化的借款费用以及其他相关费用等。在建工程不计提折旧。

在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。各类在建工程结转为固定资产的标准和时点如下：

类　别	结转为固定资产的标准	结转为固定资产的时点
建筑安装工程	达到预定可使用状态	竣工验收合格且达到预定可使用状态的时点
其他	达到预定可使用状态	验收合格且能够正常使用

16.借款费用

（1）借款费用资本化的确认原则

可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，予以资本化，其他借款费用计入当期损益。符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

（2）借款费用资本化期间

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。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）借款费用资本化率以及资本化金额

资本化期间内，为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用（包括按照实际利率法确定的折价或溢价的摊销），减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，确定应予资本化的利息金额；为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款的资产支出加权平均数乘以占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。

17. 无形资产

（1）无形资产包括石黄隧道收费经营权、会展中心土地使用权及应用软件等，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	20.00
会展中心土地使用权	37.25
应用软件	5.00

18. 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。

19. 合同负债

合同负债是指本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

20. 职工薪酬

（1）职工薪酬，是指本公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的除股份支付以外各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利和辞退福利。

（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

本公司的职工参加由当地政府管理的养老保险和失业保险，相应支出在发生时计入相关资产成本或当年损益。

（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。

21. 预计负债

当与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本公司将其确认为预计负债：

(1)该义务是本公司承担的现时义务；

(2)该义务的履行很可能导致经济利益流出本公司；

(3)该义务的金额能够可靠地计量。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。每个资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。有确凿证据表明该账面价值不能反映当前最佳估计数的，按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

22. 收入

（1）收入确认原则

于合同开始日，公司对合同进行评估，识别合同所包含的各单项履约义务，并确定各单项履约义务是在某一时段内履行，还是在某一时点履行。

满足下列条件之一时，属于在某一时段内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：①客户在公司履约的同时即取得并消耗公司履约所带来的经济利益；②客户能够控制公司履约过程中在建商品；③公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，公司在该段时间内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。对于在某一时点履行的履约义务，在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，公司考虑下列迹象：①公司就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；②公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权；③公司已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；④公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；⑤客户已接受该商品；⑥其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

（2）收入计量原则

①公司按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。交易价格是公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项以及预期将退还给客户的款项。

②合同中存在可变对价的，公司按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数，但包含可变对价的交易价格，不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。

③合同中存在重大融资成分的，公司按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。

④合同中包含两项或多项履约义务的，公司于合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务。

（3）收入确认的具体方法

①商品房销售收入

商品房销售属于在某一时点履行的履约义务，收入确认需达到以下条件：

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)办理了交房手续，或者根据购房合同约定的条件视同客户接收时；

4)收到客户的全部购房款或取得收取全部购房款权利（通常收到销售合同全款）。

团购商品房销售，本公司在综合考虑下列因素的基础上，以某一时点确认收入：签订了团购商品房销售合同、团购商品房已完工并验收合格、购买方已接收团购商品房、取得团购商品房的现时收款权利。

②物业管理收入

物业管理服务属于在某一时段内履行的履约义务，公司在与物业服务相关的经济利益很可能流入企业，与物业管理相关的成本能够可靠计量时，确认物业管理收入的实现。

③石黄隧道经营权收入

石黄隧道经营权属于在某一时段内履行的履约义务

石黄隧道经营权收入按照石黄隧道付费协议约定方式，在相关的经济利益很可能流入时确认收入的实现。

④会展服务收入等

会展服务等属于在某一时点履行的履约义务

会展服务收入等按展览、会议销售合同或协议规定的收取展览销售收入的日期及展览销售金额，相关的经济利益很可能流入企业，与展览服务相关的成本能够可靠地计量时，确认收入的实现。

23. 合同成本

本公司与合同成本有关的资产包括合同取得成本。

公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产。对于与合同成本有关的资产采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。

与合同成本有关的资产，其账面价值高于下列两项差额的，本公司将超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：

（1）企业因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；

（2）为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

24.政府补助

（1）政府补助在同时满足下列条件时予以确认：①公司能够满足政府补助所附的条件；②公司能够收到政府补助。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

（2）与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

政府文件规定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。政府文件不明确的，以取得该补助必须具备的基本条件为基础进行判断，以购建或其他方式形成长期资产为基本条件的作为与资产相关的政府补助。与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值或确认为递延收益。与资产相关的政府补助确认为递延收益的，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

（3）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。对于同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，难以区分与资产相关或与收益相关的，整体归类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成本费用或损失的，确认为递延收益，在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。

（4）与公司日常经营活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益或冲减相关成本费用。与公司日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

25.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。

26.租赁

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

在合同开始日/变更日，本公司评估该合同是否为租赁或者包含租赁。除非合同条款和条件发生变化，本公司不重新评估合同是否为租赁或者包含租赁。

（1）本公司作为承租人

本公司将在租赁期开始日，租赁期不超过 12 个月，且不包含购买选择权的租赁认定为短期租赁；将单项租赁资产为全新资产时价值不超过人民币 4 万元的租赁认定为低价值资产租赁。本公司对短期租赁和低价值资产租赁选择不确认使用权资产和租赁负债。在租赁期内各个期间按照直线法计入相关的资产成本或当期损益。

（2）本公司作为出租人

本公司作为经营租赁出租人，经营租赁的租金收入在租赁期内各个期间按直线法确认为当期损益，未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。初始直接费用资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。

27.分部报告

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。

28. 重要会计政策变更

本公司自 2023 年 1 月 1 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 16 号》“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”规定，对在首次执行该规定的财务报表列报最早期间的期初至首次执行日之间发生的适用该规定的单项交易按该规定进行追溯调整。对在首次执行该规定的财务报表列报最早期间的期初因适用该规定的单项交易而确认的租赁负债和使用权资产，以及确认的弃置义务相关预计负债和对应的相关资产，产生应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的，按照该规定和《企业会计准则第 18 号——所得税》的规定，将累积影响数调整财务报表列报最早期间的期初留存收益及其他相关财务报表项目。具体调整情况如下：

（1）上述会计政策变更对 2023 年度合并报表、母公司报表的影响如下：

受影响的报表项目名称	合并报表影响金额	母公司报表影响金额
2023 年 12 月 31 日资产负债表项目：		
未分配利润		
2023 年度利润表项目：		
所得税费用	63,126.86	63,126.86

（2）上述会计政策变更对 2022 年度合并报表的影响如下：

受重要影响的报表项目名称	调整前	调整金额	调整后
2022 年 12 月 31 日资产负债表项目：			
递延所得税资产	65,274,193.86	447,039.11	65,721,232.97
递延所得税负债	71,039,681.69	383,912.25	71,423,593.94
未分配利润	1,428,844,867.66	63,126.86	1,428,907,994.52
2022 年度利润表项目：			
所得税费用	45,177,284.13	46,139.80	45,223,423.93

（3）上述会计政策变更对 2022 年度母公司报表的影响如下：

受重要影响的报表项目名称	调整前	调整金额	调整后
2022 年 12 月 31 日资产负债表项目：			
递延所得税资产	8,121,265.24	447,039.11	8,568,304.35
递延所得税负债	71,039,681.69	383,912.25	71,423,593.94
未分配利润	1,288,123,718.48	63,126.86	1,288,186,845.34
2022 年度利润表项目：			
所得税费用	35,671,613.36	46,139.80	35,717,753.16

四、税项

1.主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	以按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	13%、9%、6%、5%、3%[注 1]
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%[注 2]
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	实际缴纳的流转税税额	7%、3.5%
教育费附加	实际缴纳的流转税税额	3%、1.5%
地方教育附加	实际缴纳的流转税税额	2%、1%
企业所得税	应纳税所得额	25%、15%及其他

注1：公司及子公司采取预收款方式销售所开发的房地产项目，在收到预收款时按照3%的预征率预缴增值税。

注2：公司及子公司采取预收款方式销售所开发的房地产项目，在收到预收款时普通住宅按照1%、非普通住宅、商业、车库按照3.5%的预征率预缴土地增值税。

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

纳税主体名称	所得税税率
重庆道金投资有限公司	15%
重庆国际会议展览中心经营管理有限公司	小型微利企业，减按 25%计入应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税
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%

2.税收优惠

（1）根据财政部、税务总局、国家发展改革委《关于延续西部大开发企业所得税政策的公告》（财政部公告2020年第23号）：自2021年1月1日至2030年12月31日，对设在西部地区的鼓励类产业企业减按15%的税率征收企业所得税。本条所称鼓励类产业企业是指以《西部地区鼓励类产业目录》中规定的产业项目为主营业务，且其主营业务收入占企业收入总额60%以上的企业。按上述规定重庆道金投资有限公司、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。

（2）根据财政部 国家税务总局2023年8月2日发布的《关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》（财政部 税务总局公告2023年第12号），自2023年1月1日至2027年12月31日：①对小型微利企业减半征收城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加。②对小型微利企业减按25%计算应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税政策。

五、合并财务报表项目注释

若无特别说明，以下金额单位均为元。

1.货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金	83,516.32	42,713.19
银行存款	554,645,455.26	881,095,088.69
其他货币资金	3,857,450.12	3,975,389.67
合计	558,586,421.70	885,113,191.55

受限制的货币资金明细如下

项　　目	期末余额	期初余额
冻结存款	63,580,705.00	
预售监管资金	32,802,800.52	
物业维修基金	1,845,766.55	1,808,176.85
会展中心专项补贴资金	4,000,000.00	159,885.45
按揭保证金	2,000,000.00	2,000,000.00
押金	2,000.00	
合　计	104,231,272.07	3,968,062.30

其他说明 1：冻结存款 63,580,705.00 元系子公司重庆捷兴置业有限公司（以下简称捷兴公司）涉诉被冻结资金（涉诉情况详见第十一.2.(1).④项），预售监管资金 32,802,800.52 元系本公司南樾天宸项目、贯金和府项目、山与城项目、星河 ONE 项目预售监管资金，物业维修基金 1,845,766.55 元系存放在重庆市住房资金管理中心的维修基金，会展中心专项补贴资金 4,000,000.00 元系子公司重庆国际会议展览中心经营管理有限公司（以下简称会展公司）收到的会议展览专项补助资金，按揭保证金 2,000,000.00 元系本公司贯金和府项目按揭保证金。

其他说明 2：根据重庆市住房和城乡建设委员会相关要求，房地产开发企业需提前使用预售监管资金用于本项目建设的，可向预售资金监管部门申请提前使用预售监管资金。同一建档项目提前使用预售监管资金的次数在一个自然年度内不得超过 3 次，每次使用金额既不得超过监管账户余额的 1/3(监管账户余额大于应监管金额的，则每次使用金额不得超过应监管金额的 1/3)。

2.交易性金融资产

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	122,400,000.00	105,900,000.00
其中：权益工具投资	122,400,000.00	105,900,000.00
合　计	122,400,000.00	105,900,000.00

其他说明：交易性金融资产为公司持有的重庆农村商业银行股份有限公司股权。

3.应收账款

（1）按账龄披露

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	519,018,615.52	5,454,827.08
1 至 2 年	1,464,252.80	22,329,600.21
2 至 3 年	743,330.82	8,073,735.92
3 至 4 年	6,484,937.92	130,238.20
4 至 5 年	50,238.20	221,430.37
5 年以上	2,273,797.51	2,382,695.92
合计	530,035,172.77	38,592,527.70

（2）按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
按单项计提坏账准备的应收账款	1,883,823.77	0.36	1,883,823.77	100.00	-
按组合计提坏账准备的应收账款	528,151,349.00	99.64	30,190,409.35	5.72	497,960,939.65
合计	530,035,172.77	——	32,074,233.12	——	497,960,939.65

续

类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
按单项计提坏账准备的应收账款	1,790,283.77	4.64	1,790,283.77	100.00	-
按组合计提坏账准备的应收账款	36,802,243.93	95.36	6,008,666.56	16.33	30,793,577.37
合计	38,592,527.70	——	7,798,950.33	——	30,793,577.37

①期末按单项计提坏账准备的应收账款

名　称	账面余额	坏账准备	计提比例（%）	计提理由
重庆市九江投资有限公司等 9 家公司	1,883,823.77	1,883,823.77	100	债务人无可执行财产
合　计	1,883,823.77	1,883,823.77		

②按账龄组合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	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内(含 1 年)	519,018,615.52	98.27	25,950,930.78	5,454,827.08	14.82	272,741.37
1 至 2 年	1,464,252.80	0.28	146,425.28	22,224,132.01	60.39	2,222,413.19
2 至 3 年	637,862.62	0.12	191,358.79	7,923,643.92	21.53	2,377,093.18
3 至 4 年	6,241,305.92	1.18	3,120,652.96	121,353.00	0.33	60,676.50
4 至 5 年	41,353.00	0.01	33,082.40	12,728.00	0.03	10,182.40
5 年以上	747,959.14	0.14	747,959.14	1,065,559.92	2.90	1,065,559.92
合　计	528,151,349.00	——	30,190,409.35	36,802,243.93	——	6,008,666.56

（3）本期计提、收回或转回的坏账准备情况

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
按单项计提坏账准备的应收账款	1,790,283.77	93,540.00				1,883,823.77
按组合计提坏账准备的应收账款	6,008,666.56	27,402,200.62	3,220,457.83			30,190,409.35
合　计	7,798,950.33	27,495,740.62	3,220,457.83			32,074,233.12

（4）按照预期信用损失计提坏账准备：

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预	整个存续期预期信用损	整个存续期预期信用损	

	期信用损失	失（未发生信用减值）	失（已发生信用减值）	
2023 年 1 月 1 日余额	272,741.37	2,222,413.19	5,303,795.77	7,798,950.33
2023 年 1 月 1 日余额在本期	——	——	——	——
——转入第二阶段	-73,212.64	73,212.64		-
——转入第三阶段		-63,786.26	63,786.26	-
——转回第二阶段				-
——转回第一阶段				-
本期计提	25,950,930.76	73,212.65	1,471,597.21	27,495,740.62
本期转回	-199,528.71	-2,158,626.94	-862,302.18	-3,220,457.83
本期转销				-
本期核销				-
其他变动				-
2023 年 12 月 31 日余额	25,950,930.78	146,425.28	5,976,877.06	32,074,233.12

（5）按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例（%）	坏账准备期末余额
重庆经济技术开发区土地利用事务中心	512,997,061.60	96.79	25,649,853.08
深圳市华巨臣国际会展集团有限公司	1,514,072.10	0.29	75,703.61
重庆九江投资有限公司	979,668.00	0.18	979,668.00
重庆市城市建设土地发展有限责任公司	579,345.23	0.11	28,967.26
重庆渝泓土地开发有限公司	430,293.00	0.08	21,514.65
合　计	516,500,439.93	97.45	26,755,706.60

其他说明：应收重庆经济技术开发区土地利用事务中心（以下简称经开区土地事务中心）512,997,061.60 元，其中应于 2023 年 11 月 30 日前收取的 270,000,000.00 元于 2024 年 1 月 25 日收回，该笔应收款计提坏账准备 13,500,000.00 元。根据本公司与经开区土地事务

中心于 2024 年 4 月 3 日签订《补充协议三》，剩余款项最晚于 2024 年 12 月 31 日前付清（详见第十二.2.（1）项）。

4.预付款项

（1）预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例（%）	金额	比例（%）
1 年以内	798,257,196.16	99.96	699,819.07	67.89
1 至 2 年			8,624.97	0.84
2 至 3 年	7,415.31	-		
3 年以上	321,372.81	0.04	322,392.23	31.27
合计	798,585,984.28	——	1,030,836.27	——

（2）账龄超过 1 年的大额预付款前五名

单位名称	预付账款期末余额	未结转原因
机械工业第三设计研究院	120,000.00	未达到合同约定结算条件
重庆博建建筑设计有限公司	100,000.00	未达到合同约定结算条件
重庆（香港）中原营销策划顾问有限公司	40,000.00	未达到合同约定结算条件
重庆市电力公司市区供电局	50,000.00	未达到合同约定结算条件
重庆中润知识产权服务中心有限公司	10,000.00	未达到合同约定结算条件
合　计	320,000.00	

（3）按预付对象归集的期末余额前五名

单位名称	预付账款期末余额	占预付账款期末余额合计数的比例（%）	未结转原因
重庆凯拉姆特实业有限公司管理人	797,161,500.00	99.82	尚未办理土地产权过户手续

单位名称	预付账款期末余额	占预付账款期末余额合计数的比例（%）	未结转原因
竞拍平台软件服务费	471,698.11	0.06	尚未办理土地产权过户手续
兴业银行股份有限公司	324,017.10	0.04	未达到合同约定结算条件
上海新世纪资信评估投资服务公司	235,849.05	0.03	未达到合同约定结算条件
机械工业第三设计研究院	120,000.00	0.02	未达到合同约定结算条件
合　计	798,313,064.26	99.97	

其他说明：预付重庆凯拉姆特实业有限公司管理人 797,161,500.00 元，系本公司控股子公司重庆渝加颐置业有限公司（以下简称渝加颐公司）于 2023 年 11 月 24 日通过竞拍方式支付的重庆环球欢乐世界项目的竞拍款。2024 年 3 月 14 日，重庆市第五中级人民法院分别向破产管理人、重庆市江北区不动产登记中心出具了民事裁定书、协助执行通知书，明确相关单位将拍卖相关资产产权过户至渝加颐公司。

5.其他应收款

（1）其他应收款款项性质分类情况

款项性质	期末数	期初数
往来款	30,764,205.88	4,726,222.15
保证金	53,231,824.87	34,205,110.16
代交物业专项维修资金	6,726,566.00	5,735,918.00
押金	628,112.18	604,500.18
其他	711,335.98	433,619.70
合　计	92,062,044.91	45,705,370.19

（2）按账龄披露

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	59,442,937.24	9,162,676.95

1 至 2 年	5,495,022.48	7,014,417.36
2 至 3 年	7,000,029.36	239,345.92
3 至 4 年	209,345.92	24,953,000.00
4 至 5 年	15,680,300.00	51,467.77
5 年以上	4,234,409.91	4,284,462.19
合计	92,062,044.91	45,705,370.19

（3）其他应收款分类披露

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
按组合计提坏账准备的应收账款	92,062,044.91	100.00	22,504,980.80	31.91	69,557,064.11
合计	92,062,044.91	——	22,504,980.80	——	69,557,064.11

续

类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
按组合计提坏账准备的应收账款	45,705,370.19	100.00	18,033,515.77	39.88	27,671,854.42
合计	45,705,370.19	——	18,033,515.77	——	27,671,854.42

（4）按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项

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（含 1 年）	59,442,937.24	64.57	2,972,146.86	9,162,676.95	20.05	458,133.85
1 至 2 年	5,495,022.48	5.97	549,502.25	7,014,417.36	15.35	701,441.73
2 至 3 年	7,000,029.36	7.60	2,100,008.81	239,345.92	0.52	71,803.78
3 到 4 年	209,345.92	0.23	104,672.97	24,953,000.00	54.60	12,476,500.00
4 至 5 年	15,680,300.00	17.03	12,544,240.00	51,467.77	0.11	41,174.22
5 年以上	4,234,409.91	4.60	4,234,409.91	4,284,462.19	9.37	4,284,462.19
合　计	92,062,044.91	——	22,504,980.80	45,705,370.19	——	18,033,515.77

（5）坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2023 年 1 月 1 日余额	458,133.85	701,441.73	16,873,940.19	18,033,515.77
2023 年 1 月 1 日余额在本期				-
——转入第二阶段	-274,751.12	274,751.12		-
——转入第三阶段		-700,002.93	700,002.93	-
——转回第二阶段				-
——转回第一阶段				-
本期计提	2,972,146.86	274,751.13	6,066,916.57	9,313,814.56
本期转回	-183,382.73	-1,438.80	-4,657,528.00	-4,842,349.53
本期转销				-
本期核销				-
其他				-
2023 年 12 月 31 日余额	2,972,146.86	549,502.25	18,983,331.69	22,504,980.80

（6）本期计提、收回或转回的坏账准备情况

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	

按组合计提坏账准备的应收账款	18,033,515.77	9,313,814.56	4,842,349.53			22,504,980.80
合　计	18,033,515.77	9,313,814.56	4,842,349.53			22,504,980.80

（7）按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例（%）	坏账准备期末余额
重庆市城市建设土地发展有限责任公司	保证金及往来款	27,926,365.54	1年以内、1-2年、2-3年、3-4年、5年以上	30.33	2,317,008.28
重庆经济技术开发区土地利用事务中心	保证金	27,691,441.95	1年以内	30.08	1,384,572.10
重庆市九龙坡区住房和城乡建设委员会	保证金	10,835,900.00	4-5年	11.77	8,668,720.00
重庆市南岸区建设管理服务中心	保证金	6,285,000.00	2-3年	6.83	1,885,500.00
重庆市沙坪坝区城乡建设委员会	保证金	4,844,400.00	4-5年	5.26	3,875,520.00
合计		77,583,107.49		84.27	18,131,320.38

6.存货

（1）存货分类

项目	期末余额	期初余额

	账面余额	存货跌价准备或合同履约成本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备或合同履约成本减值准备	账面价值
原材料	461,552.46		461,552.46	455,625.69		455,625.69
库存商品（产成品）	93,786.21		93,786.21	124,497.29		124,497.29
周转材料（包装物、低值易耗品等）	363,014.00		363,014.00	204,310.14		204,310.14
开发成本	1,743,303,105.31		1,743,303,105.31	2,982,232,626.50		2,982,232,626.50
开发产品	2,420,116,283.18	229,393,729.76	2,190,722,553.42	1,267,644,918.05	36,200,671.71	1,231,444,246.34
合计	4,164,337,741.16	229,393,729.76	3,934,944,011.40	4,250,661,977.67	36,200,671.71	4,214,461,305.96

（2）存货跌价准备

①明细情况

项目名称	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
华岩贯金和府	13,661,042.60	47,185,379.94				60,846,422.54
茶园南樾天宸		30,626,239.88				30,626,239.88
金竹项目（上城时代）		26,045,288.45				26,045,288.45
格莱美城		24,080,236.79				24,080,236.79
回兴项目	14,994,800.87	1,430,672.58				16,425,473.45
山与城项目	7,544,828.24	64,227,128.56		401,888.15		71,370,068.65
合　计	36,200,671.71	193,594,946.20	-	401,888.15	-	229,393,729.76

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

项　目	确定可变现净值的具体依据	本期转销存货跌价准备的原因
开发产品	开发产品估计售价减去销售费用及相关税金后的金额确定可变现净值	已计提存货跌价准备的存货售出

（3）存货期末余额中含有借款费用资本化情况

项目名称	期末余额	其中资本化金额	期末存货中资本化金额的资本化率（%）
格莱美城	317,700,961.16	11,456,001.15	-
茶园南樾天宸	717,184,958.87	52,296,285.83	-
华岩项目（贯金和府）	956,230,555.05	27,065,279.72	3.68
金竹项目（上城时代）一期	86,868,104.32	7,327,557.94	-
金竹项目（上城时代）二期	102,429,090.19	7,346,574.84	-
金竹项目（上城时代）三期	59,818,631.06	2,194,907.90	-
国汇中心	29,809,349.23	-	-
回兴项目	654,093,072.98	3,427,915.57	3.66
山与城项目	1,239,284,665.63	9,438,213.69	4.41
合　计	4,163,419,388.49	120,552,736.64	

（4）其他说明

①存货-开发成本

开发成本主要项目及其利息资本化情况

项目名称	期初余额	本期转入开发产品	本期其他减少金额	本期（开发成本）增加	期末余额
茶园南樾天宸	993,141,561.42	879,437,632.26	-	169,133,484.81	282,837,413.97
华岩项目 （贯金和府）	681,755,570.96	580,726,976.64	-	122,727,851.54	223,756,445.86
回兴项目	408,470,071.05	874,398.25	-	94,104,052.54	501,699,725.34
山与城项目	898,865,423.07	399,388,006.35	-	235,532,103.42	735,009,520.14
合计	2,982,232,626.50	1,860,427,013.50	-	621,497,492.31	1,743,303,105.31

续表：

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	资金来源
茶园南樾天宸	2019 年 6 月 5 日	2023 年 8 月 1 日	2,150,000,000.00	28,061,913.34		银行借款、集团借

						款
华岩项目（贯金和府）	2019 年 12 月 31 日	2023 年 10 月 30 日	1,800,000,000.00			银行借款、集团借款
回兴项目	2015 年 3 月 16 日	2025 年 8 月 27 日	2,000,000,000.00	407,522.62	407,522.62	自筹
山与城项目	2011 年 11 月 11 日	2023 年 11 月 18 日	5,900,000,000.00	3,555,202.27	2,424,714.61	自筹
合计	——	——	11,850,000,000.00	32,024,638.23	2,832,237.23	——

注：如项目为分期开发交房，预计竣工时间为最近一期竣工时间。

②存货-开发产品

项目名称	竣工时间	年初余额	本期增加	本期减少	年末余额	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额
国汇中心	2011 年 1 月 1 日	36,300,768.05		6,491,418.82	29,809,349.23	-	-
金竹项目（上城时代）一期	2013 年 12 月 31 日	89,423,314.72		2,555,210.40	86,868,104.32	7,327,557.94	-
金竹项目（上城时代）二期	2015 年 12 月 10 日	104,564,964.27		2,135,874.08	102,429,090.19	7,346,574.84	-
金竹项目（上城时代）三期	2015 年 12 月 17 日	61,469,488.58		1,650,857.52	59,818,631.06	2,194,907.90	-
茶园南樾天宸	2023 年 8 月 1 日	52,340,131.39	879,437,632.26	497,430,218.75	434,347,544.90	24,234,372.49	-
华岩项目（贯金和府）	2023 年 10 月 30 日	227,063,193.48	580,726,976.64	75,316,060.93	732,474,109.19	27,065,279.72	5,462,292.21
格莱美城三组团一期	2017 年 4 月 27 日	67,700,584.73	657,718.48	125,293.85	68,233,009.36	3,188,607.96	-
格莱美城 三组团二期	2019 年 9 月 12 日	70,210,011.18	234,088.12	278,978.98	70,165,120.32	931,596.76	-

项目名称	竣工时间	年初余额	本期增加	本期减少	年末余额	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额
格莱美城 一组团（三 期）	2020 年 11 月 18 日	40,192,785.53	204,648.02		40,397,433.55	1,905,309.10	-
格莱美二组团	2022 年 7 月 28 日	137,530,577.77	1,374,820.16		138,905,397.93	5,430,487.33	-
回兴项目	2017 年 12 月 20 日 2021 年 12 月 24 日	152,385,797.44	874,398.25	866,848.05	152,393,347.64	3,020,392.95	-
山与城一期 123 标段	2012 年 12 月 31 日	165,456,070.49	-903,651.71	336,015.20	164,216,403.58	-	-
山与城一期 5 标段	2013 年 4 月 19 日	3,247,913.66	-279,208.21	-269,457.57	3,238,163.02	-	-
山与城二期	2014 年 9 月 26 日	53,929,317.00	-872,011.44	1,645,257.40	51,412,048.16	-	-
山与城三期	2015 年 3 月 19 日	5,829,999.76	-951,018.68	-557,014.00	5,435,995.08	-	-
山与城 1.2 期	2023 年 11 月 18 日	-	402,393,896.39	122,421,360.74	279,972,535.65	5,883,011.42	4,012,324.11
合　计		1,267,644,918.05	1,862,898,288.28	710,426,923.15	2,420,116,283.18	88,528,098.41	9,474,616.32

③存货-开发产品出租

1）明细情况

项目名称	期初数	本期增加	本期减少	期末数
上城时代	239,139,230.71	-	8,716,585.32	230,422,645.39
格莱美城	-	27,300,443.94	278,978.98	27,021,464.96

山与城	48,213,627.64	98,757,243.46	1,662,850.91	145,308,020.19
小　计	287,352,858.35	126,057,687.40	10,658,415.21	402,752,130.54

2）对该出租房地产的成本、租赁合同主要条款的相关情况说明

本期上城时代及南岸黄桷垭项目部分车库、商业和幼儿园进行出租，出租房地产成本系根据出租物业的面积和出租物业的单位成本计算得出，本期减少系出租物业资产的摊销及退租。

④存货受限情况

项目名称	期初余额	期末余额	受限原因
华岩项目（贯金和府）	90,506,131.52	163,179,546.39	抵押贷款
山与城 1.2 期土地	66,774,131.27	69,507,126.51	抵押贷款
山与城四期土地	177,669,521.27	177,798,941.46	抵押贷款
山与城 1.2 期在建项目	171,499,953.60	259,682,709.54	抵押贷款
回兴项目		180,715,128.82	抵押贷款
合计	506,449,737.66	850,883,452.72	——

7.其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
预缴税金	144,694,092.24	150,505,799.22
合同取得成本	1,441,148.27	3,364,852.28
合　计	146,135,240.51	153,870,651.50

8.长期股权投资

投资单位	期初余额（账面价值）	减值准备期初余额	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	其他权益变动

重庆骏励房地产开发有限公司	816,228,755.35				-4,906,034.50		
重庆渝悦物业服务有限公司			980,000.00		1,667.32		
合计	816,228,755.35		980,000.00		-4,904,367.18		

续

投资单位	本期增减变动			期末余额（账面价值）	减值准备期末余额
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
重庆骏励房地产开发有限公司				811,322,720.85	
重庆渝悦物业服务有限公司				981,667.32	
合计				812,304,388.17	

其他说明:2023 年 7 月 28 日，本公司全资子公司重庆渝开发物业管理有限公司（以下简称渝开发物业公司）与广州越秀物业发展有限公司签订合作协议，共同设立重庆渝悦物业服务有限公司，注册资本 500.00 万元，渝开发物业公司持股 49%、广州越秀物业发展有限公司持股 51%。

9.投资性房地产

（1）采用成本计量模式的投资性房地产

项目	房屋、建筑物	合计
一、账面原值		
1.期初余额	397,596,825.27	397,596,825.27
2.本期增加金额	1,357,264.30	1,357,264.30

（1）存货\固定资产\在建工程转入	1,357,264.30	1,357,264.30
3.本期减少金额	56,037,994.32	56,037,994.32
（1）处置	1,115,968.24	1,115,968.24
（2）其他转出	54,922,026.08	54,922,026.08
4.期末余额	342,916,095.25	342,916,095.25
二、累计折旧和累计摊销		
1.期初余额	99,143,946.71	99,143,946.71
2.本期增加金额	11,062,358.84	11,062,358.84
（1）计提或摊销	10,039,788.75	10,039,788.75
（2）存货\固定资产\在建工程转入	1,022,570.09	1,022,570.09
3.本期减少金额	8,567,500.39	8,567,500.39
（1）处置	371,990.03	371,990.03
（2）其他转出	8,195,510.36	8,195,510.36
4.期末余额	101,638,805.16	101,638,805.16
三、减值准备		
1.期初余额	1,800,268.00	1,800,268.00
4.期末余额	1,800,268.00	1,800,268.00
四、账面价值		
1.期末账面价值	239,477,022.09	239,477,022.09
2.期初账面价值	296,652,610.56	296,652,610.56

（2）未办妥产权证书的投资性房地产情况

项　目	账面价值	未办妥产权证书原因
中二路住宅	519,213.79	历史遗留原因权证未取得
中二路商业	790,484.60	历史遗留原因权证未取得
中二路 M 栋地下车库	373,725.23	历史遗留，当时未取得建设许可建房，无法办证
中二路 K 栋农贸市场（中二路 49#）	500,747.09	历史遗留，当时未取得建设许可建房，无法办证
上大田湾门面 79＃附 1＃	2,319.42	历史遗留，当时未取得建设许可建房，无法办证
合计	2,186,490.13	

10. 固定资产

（1）固定资产情况

项目	房屋建筑物	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
一、账面原值：								
1.期初余额	1,006,030,136.26	743,839.90	9,676,395.77	6,244,454.90	9,534,482.92	77,963,136.48	9,712,665.17	1,119,905,111.40
2.本期增加金额		691,622.24		403,413.00	44,931.81	65,684.37		1,205,651.42
（1）购置		691,622.24		403,413.00	44,931.81	65,684.37		1,205,651.42
3.本期减少金额	1,357,264.30			257,583.90	237,790.00	491,383.10	20,780.00	2,364,801.30
（1）处置或报废				257,583.90	237,790.00	491,383.10	20,780.00	1,007,537.00
（2）其他	1,357,264.30							1,357,264.30
4.期末余额	1,004,672,871.96	1,435,462.14	9,676,395.77	6,390,284.00	9,341,624.73	77,537,437.75	9,691,885.17	1,118,745,961.52
二、累计折旧								
1.期初余额	427,505,802.35	699,843.03	8,805,755.42	4,723,040.61	4,181,391.63	74,519,533.69	8,842,329.94	529,277,696.67
2.本期增加金额	26,827,440.48	43,997.04	202,001.85	474,092.33	708,883.70	99,151.24	135,672.19	28,491,238.83
（1）计提	26,827,440.48	43,997.04	202,001.85	474,092.33	708,883.70	99,151.24	135,672.19	28,491,238.83
3.本期减少金额	1,022,570.09			247,280.54	227,398.20	471,727.77	19,948.80	1,988,925.40
（1）处置或报废				247,280.54	227,398.20	471,727.77	19,948.80	966,355.31
（2）其他	1,022,570.09							1,022,570.09
4.期末余额	453,310,672.74	743,840.07	9,007,757.27	4,949,852.40	4,662,877.13	74,146,957.16	8,958,053.33	555,780,010.10
三、减值准备								
四、账面价值								
1.期末账面价值	551,362,199.22	691,622.07	668,638.50	1,440,431.60	4,678,747.60	3,390,480.59	733,831.84	562,965,951.42
2.期初账面价值	578,524,333.91	43,996.87	870,640.35	1,521,414.29	5,353,091.29	3,443,602.79	870,335.23	590,627,414.73

（2）暂时闲置的固定资产情况

项目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值	备注
运输工具	3,271,199.91	3,140,351.91	-	130,848.00	封存待处置
合计	3,271,199.91	3,140,351.91	-	130,848.00	

11.在建工程

（1）在建工程情况

项　目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
国汇中心办公室装修	55,269,856.46		55,269,856.46			
会展中心体育产业项目	39,622.64		39,622.64			
合　计	55,309,479.10		55,309,479.10			

（2）重要在建工程项目本期变动情况

项目名称	预算数	期初余额	本期增加额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额
国汇中心办公室装修	61,690,934.54		55,269,856.46			55,269,856.46
会展中心体育产业项目	7,000,000.00		39,622.64			39,622.64
合　计	68,690,934.54		55,309,479.10			55,309,479.10

续表

项目名称	工程累计投入占预算比例(%)	工程进度(%)	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率(%)	资金来源
国汇中心办公室装修	89.59	89.59				自筹
会展中心体育产业项目	0.57	0.57				自筹
合　计	——	——			——	——

12.使用权资产

项目	房屋、建筑物	合计
一、账面原值		
1.期初余额	4,606,947.02	4,606,947.02
2.本期增加金额		
3.本期减少金额		
4.期末余额	4,606,947.02	4,606,947.02
二、累计折旧		
1.期初余额	3,071,298.02	3,071,298.02
2.本期增加金额	1,535,649.00	1,535,649.00
计提	1,535,649.00	1,535,649.00
3.本期减少金额		
4.期末余额	4,606,947.02	4,606,947.02
三、减值准备		
1.期初余额		
2.本期增加金额		
3.本期减少金额		
4.期末余额		
四、账面价值		
1.期末账面价值		
2.期初账面价值	1,535,649.00	1,535,649.00

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	应用软件	合计
一、账面原值				
1.期初余额	500,000,000.00	164,102,405.00	2,293,107.53	666,395,512.53
2.本期增加金额			634,530.12	634,530.12
购置			634,530.12	634,530.12
3.本期减少金额				
4.期末余额	500,000,000.00	164,102,405.00	2,927,637.65	667,030,042.65
二、累计摊销				
1.期初余额	411,736,111.00	72,444,994.55	1,320,425.09	485,501,530.64
2.本期增加金额	25,000,000.00	4,405,440.60	482,131.55	29,887,572.15
计提	25,000,000.00	4,405,440.60	482,131.55	29,887,572.15
3.本期减少金额				
4.期末余额	436,736,111.00	76,850,435.15	1,802,556.64	515,389,102.79
三、减值准备				
1.期初余额				
2.本期增加金额				
3.本期减少金额				
4.期末余额				
四、账面价值				
1.期末账面价值	63,263,889.00	87,251,969.85	1,125,081.01	151,640,939.86
2.期初账面价值	88,263,889.00	91,657,410.45	972,682.44	180,893,981.89

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	期末余额		期初余额	
	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	285,773,211.68	70,577,261.21	63,833,405.87	15,287,472.22
内部交易未实现利润	47,923,826.56	11,980,956.64	47,939,668.76	11,984,917.16
可抵扣亏损	89,855,839.67	11,809,541.35	129,413,747.25	27,106,179.29
预提税金及费用	41,829,738.08	10,457,434.52	43,297,488.69	10,824,372.18
结转以后年度扣除的广告费和业务宣传费	2,144,682.96	536,170.74	285,012.04	71,253.01
租赁负债			1,788,156.44	447,039.11
合　计	467,527,298.95	105,361,364.46	286,557,479.05	65,721,232.97

（2） 未经抵销的递延所得税负债

项目	期末余额		期初余额	
	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
交易性金融资产公允价值变动	74,400,000.00	18,600,000.00	57,900,000.00	14,475,000.00
存货账面价值与计税基础差异	272,558,804.46	68,139,701.12	226,258,726.76	56,564,681.69
使用权资产			1,535,649.00	383,912.25
合　计	346,958,804.46	86,739,701.12	285,694,375.76	71,423,593.94

（3） 未确认递延所得税资产明细

项目	期末余额	期初余额
可抵扣亏损		25,946,517.59
合　计		25,946,517.59

（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	期末金额	期初金额
2022 年		25,946,517.59
合　计		25,946,517.59

15.其他非流动资产

项目	期末余额	期初余额
纪念像章	35,000.00	35,000.00
合　计	35,000.00	35,000.00

16.所有权或使用权受到限制的资产

项目	期末			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	104,231,272.07	104,231,272.07	冻结、监管、保证金	详见第五.1 项
存货	850,883,452.72	850,883,452.72	抵押	贯金和府、山与城、回兴项目抵押贷款
合　计	955,114,724.79	955,114,724.79	——	——

续表：

项目	期初			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	3,968,062.30	3,968,062.30	监管、保证金	维修基金、会展专项补助资金、按揭保证金
存货	506,449,737.66	506,449,737.66	抵押	用于贯金和府、山与城项目抵押贷款
合　计	510,417,799.96	510,417,799.96	——	——

17.应付账款

（1）应付账款列示

项目	期末余额	期初余额
工程款	728,152,506.46	597,372,296.11
购货款	3,323,414.24	2,423,076.84
其他	67,078,495.74	11,934,086.05
合计	798,554,416.44	611,729,459.00

（2）账龄超过 1 年的重要应付账款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
重庆建工集团股份有限公司	139,294,915.18	未结算
暂估工程款	58,631,743.12	未结算
重庆对外建设（集团）有限公司	53,438,810.42	未结算
重庆林建建筑工程有限公司	14,992,754.54	未结算
北城致远集团有限公司	12,692,622.78	未结算
合　计	279,050,846.04	——

18. 预收款项

（1） 预收款项列示

项目	期末余额	期初余额
1 年以内（含 1 年）	6,214,327.93	11,282,124.57
1 年以上	615,551.61	14,514,501.70
合　计	6,829,879.54	25,796,626.27

（2）款项性质

项目	期末余额	期初余额
定金	300,000.00	13,630,000.00
租金	5,700,153.59	7,024,331.48
其他	829,725.95	5,142,294.79
合　计	6,829,879.54	25,796,626.27

19. 合同负债

（1）明细情况

项目	期末余额	期初余额
南岸黄桷垭项目（山与城）二期	95,238.10	95,238.10
南岸黄桷垭项目（山与城）1.2 期 1、2 组团	5,289,488.07	60,665,915.59
茶园南樾天宸一期	396,622.93	98,628,421.10
茶园南樾天宸二期		129,127,766.42
华岩贯金和府一期 T2	17,175,320.19	163,897.26
回兴项目	14,504,657.75	
物业费收入	3,513,912.74	
会议展览收入	399,999.98	
合　计	41,375,239.76	288,681,238.47

（2）合同负债的账面价值在本期内发生重大变动的原因

项目	变动金额	变动原因
茶园南樾天宸一期	-98,231,798.17	本期结转收入
茶园南樾天宸二期	-129,127,766.42	本期结转收入
南岸黄桷垭项目（山与城）1.2 期 1、2 组团	-55,376,427.52	本期结转收入
华岩贯金和府一期 T2	17,011,422.93	预售房款
回兴项目	14,504,657.75	预售房款
物业费收入	3,513,912.74	预收账款重分类
会议展览收入	399,999.98	预收账款重分类
合　计	-247,305,998.71	

（3）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（%）
南岸黄桷垭项目（山与城）1.2 期 1、2 组团	5,765,542.00	66,125,848.00	2023-11-18	
南岸黄桷垭项目（山与城）二期	100,000.00	100,000.00	2014-9-26	
回兴项目	15,305,696.00		2025-8-27	0.27
茶园南樾天宸二期		140,749,265.40	2023-8-1	
华岩贯金和府一期 T2	18,721,099.00	178,648.00	2023-10-30	2.48
茶园南樾天宸一期别墅	432,319.00	107,504,979.00	2023-3-20	
合　计	40,324,656.00	314,658,740.40		

20.应付职工薪酬

（1） 应付职工薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	31,531,528.08	95,890,780.10	104,030,682.21	23,391,625.97
二、离职后福利-设定提存计划		10,928,847.75	10,928,847.75	
三、辞退福利		42,975.00	42,975.00	
合　计	31,531,528.08	106,862,602.85	115,002,504.96	23,391,625.97

（2） 短期薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1.工资、奖金、津贴和补贴	25,210,621.32	69,867,071.43	78,766,082.37	16,311,610.38
2.职工福利费		6,512,355.47	6,512,355.47	
3.社会保险费		6,971,516.38	6,971,516.38	
其中：医疗保险费		6,454,440.85	6,454,440.85	
工伤保险费		517,075.53	517,075.53	
4.住房公积金		3,981,567.00	3,981,567.00	-
5.工会经费和职工教育经费	6,187,266.70	2,515,786.59	2,263,591.99	6,439,461.30
6.补充医疗保险		914,780.00	914,780.00	
7.其他短期薪酬	133,640.06	5,127,703.23	4,620,789.00	640,554.29
合　计	31,531,528.08	95,890,780.10	104,030,682.21	23,391,625.97

（3）设定提存计划列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1.基本养老保险		10,606,013.94	10,606,013.94	
2.失业保险费		322,833.81	322,833.81	
合　计		10,928,847.75	10,928,847.75	

21.应交税费

项目	期末余额	期初余额
增值税	26,693,689.17	2,750,150.20
企业所得税	51,891,899.51	21,935,064.99
土地增值税	20,322,860.64	20,297,112.53
城市维护建设税	771,759.18	185,173.20
房产税	847,763.13	67,776.37
代扣代缴个人所得税	103,574.43	145,637.38
教育费附加	306,455.48	32,535.60
地方教育费附加	237,541.07	52,880.83
土地使用税	1,851.92	
其他税费	311,986.25	238,114.83
合 计	101,489,380.78	45,704,445.93

22.其他应付款

（1）按款项性质列示其他应付款

项目	期末余额	期初余额
往来款	859,297,168.14	572,083,875.66
控股股东借款及利息	550,000,000.00	325,767,821.94
保证金	36,855,372.60	34,512,541.47
押金	946,581.80	965,361.80
诚意金	221,001.00	223,001.00
代扣代缴工程税金	2,544,742.27	2,541,819.21
代收代缴业主税费	1,179,736.78	1,247,608.06
代建项目款	1,201,427.28	1,201,427.28
其他	32,545,018.46	21,280,728.70
合 计	1,484,791,048.33	959,824,185.12

（2）账龄超过 1 年的重要其他应付款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
上海复地投资管理有限公司	476,323,899.71	未到期
上海复昭投资有限公司	60,590,000.00	未到期
上海高地物业管理有限公司重庆分公司	18,091,516.37	未到期
重庆市南岸区住房和城乡建设委员会	15,495,400.00	未到期
北城致远集团有限公司	11,676,472.42	仲裁中
合　计	582,177,288.50	

23.一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	48,096,730.64	412,383,759.46
一年内到期的应付债券	379,000,000.00	
一年内到期的租赁负债		1,788,156.44
应付利息	30,352,422.34	11,387,900.64
合　计	457,449,152.98	425,559,816.54

其他说明：公司于 2021 年 9 月发行的 3+2 年期“21 重庆渝开 MTN001”3.3 亿元中期票据，第 3 年末即 2024 年 9 月 3 日公司有赎回选择权、有调整票面利率选择权，投资者回售选择权：即投资者在回售登记期内，有权将持有的本期中期票据按面值全部或部分回售给发行人。

24.其他流动负债

项目	期末余额	期初余额
待转销项税额	3,019,190.62	25,977,501.93
合　计	3,019,190.62	25,977,501.93

25.长期借款

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	357,781,729.19	14,973,162.96
保证借款	27,200,000.00	
合　计	384,981,729.19	14,973,162.96

其他说明：本公司本年度贷款利率期间在 3.60%-4.75%之间。

26.应付债券

（1） 应付债券

项目	期末余额	期初余额
19 渝债 01		379,000,000.00
21 重庆渝开 MTN001	330,000,000.00	330,000,000.00
合　计	330,000,000.00	709,000,000.00

（2） 应付债券的增减变动

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额
19 渝债 01	379,000,000.00	2019-7-15	5 年（3+2）	379,000,000.00	379,000,000.00
21 重庆渝开 MTN001	330,000,000.00	2021-9-1	5 年（3+2）	330,000,000.00	330,000,000.00
小　计	709,000,000.00			709,000,000.00	709,000,000.00
减：一年内到期的应付债券	379,000,000.00			379,000,000.00	379,000,000.00
合　计	330,000,000.00			330,000,000.00	330,000,000.00

续表

债券名称	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
19 渝债 01		14,970,500.00			379,000,000.00
21 重庆渝开 MTN001		11,880,000.00			330,000,000.00
小　计		26,850,500.00			709,000,000.00
减：一年内到期的应付债券		14,970,500.00			379,000,000.00
合　计		11,880,000.00			330,000,000.00

其他说明：公司于 2021 年 9 月发行的 3+2 年期“21 重庆渝开 MTN001”3.3 亿元中期票据，第 3 年末即 2024 年 9 月 3 日公司有赎回选择权、调整票面利率选择权，投资者回售选择权：即投资者在回售登记期内，有权将持有的本期中期票据按面值全部或部分回售给发行人。

27.递延收益

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
物业管理费	550,756.40		2,397.16	548,359.24	未收到到期物业费
合　计	550,756.40		2,397.16	548,359.24	

28.其他非流动负债

项目	期末余额	期初余额
代管维修基金	2,116,709.69	2,096,801.50
会展专项资金		159,885.45
合　计	2,116,709.69	2,256,686.95

29.股本

	期初余额	本次变动增减（+、—）					期末余额
		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

30.资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	1,140,493,657.31			1,140,493,657.31
其他资本公积	50,475,223.29	960,501.00		51,435,724.29
合　计	1,190,968,880.60	960,501.00		1,191,929,381.60

其他说明：为加快建设国际会展名城，重庆市南岸区人民政府（以下简称南岸区政府）、重庆市南岸区商务委员会（以下简称南岸区商务委）、重庆市城市建设投资（集团）有限公司（以下简称城投集团）和本公司自 2023 年 1 月 1 日起共同设立重庆市南岸区会展专项资金（以下简称专项资金）800.00 万元，由南岸区政府、城投集团（含本公司）按 1:1 的比例共同出资，其中本公司实际控制人城投集团出资比例为 20%，本公司出资比例为 30%。2023 年度可确认的专项资金补贴款中，按公司实际控制人城投集团出资比例计算的 960,501.00 元计入资本公积。

31.盈余公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	195,690,214.74	9,603,516.97		205,293,731.71
合　计	195,690,214.74	9,603,516.97		205,293,731.71

其他说明：本期增加系根据母公司净利润 10%计提法定盈余公积。

32.未分配利润

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	1,428,907,994.52	1,296,049,484.95
调整期初未分配利润合计数		109,266.66
调整后期初未分配利润	1,428,907,994.52	1,296,158,751.61
加：本期归属于母公司所有者的净利润	105,730,824.17	162,743,235.60
减：提取法定盈余公积	9,603,516.97	13,118,573.39
应付普通股股利	16,875,419.30	16,875,419.30
期末未分配利润	1,508,159,882.42	1,428,907,994.52

33.营业收入和营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	1,329,659,341.22	841,583,019.84	895,005,794.94	582,901,736.75
其他业务		1,339,226.41	552,015.00	552,015.00
合　计	1,329,659,341.22	842,922,246.25	895,557,809.94	583,453,751.75

（1）收入按主要类别的分解信息：

合同分类	合计
主要产品类型	
其中：商品房销售	1,145,468,835.14
会议展览	56,759,073.99
石黄隧道经营权收入	52,380,952.31
房屋租赁	43,974,089.46
物业管理	30,080,565.54
合　计	1,328,663,516.44

（2）分摊至剩余履约义务的交易价格 41,375,239.76 元。

（3）在本期确认的包括在合同负债期初账面价值中的收入为 288,586,000.37 元。

（4）按项目披露前五情况

项目名称	本期确认收入金额
茶园南樾天宸二期	645,638,832.11
茶园南樾天宸一期别墅	200,306,415.61
山与城 1.2 期	177,778,524.77
华岩贯金和府一期	118,272,401.79
会议展览	56,759,073.99
合　计	1,198,755,248.27

34.税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	2,361,408.13	3,037,945.97
教育费附加	1,010,093.32	1,301,921.52
地方教育附加	674,591.39	867,947.70
土地增值税	385,681.57	50,148.96
房产税	9,321,184.65	8,544,220.48
土地使用税	1,539,604.96	1,432,087.76
印花税	399,415.27	219,094.34
车船使用税	16,441.88	17,080.00
合　计	15,708,421.17	15,470,446.73

35. 销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
广告费及推广宣传费	12,012,443.46	8,474,235.50
代理销售佣金	17,672,697.50	12,001,001.63
职工薪酬	5,861,370.44	7,797,293.52
咨询费		84,843.32
物管费	9,482,889.72	10,930,805.03
水电费	477,764.63	880,332.71
其他	2,447,103.55	2,050,314.56
合　计	47,954,269.30	42,218,826.27

36. 管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	38,007,771.67	36,255,523.54
董事会费及中介服务费	3,683,543.41	2,289,378.85
折旧摊销及租赁费	2,371,677.75	2,510,038.18
差旅费及汽车费用	414,918.67	346,570.54
离退休人员费用	176,254.52	1,275,725.87
办公费	862,117.61	624,753.33
其他	7,498,507.69	5,623,187.20
合　计	53,014,791.32	48,925,177.51

37. 财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	54,652,032.54	59,343,621.33
减：利息收入	16,270,233.15	14,138,188.78
其他	568,600.60	1,576,695.95
合　计	38,950,399.99	46,782,128.50

38. 其他收益

产生其他收益的来源	本期发生额	上期发生额
与收益相关的政府补助	2,966,485.86	3,460,758.91
代扣个人所得税手续费返还	46,654.08	38,291.01
合　计	3,013,139.94	3,499,049.92

注：本期计入其他收益的政府补助情况详见本财务报表附注五（49）之说明。

39. 投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-4,904,367.18	143,190.70
交易性金融资产在持有期间的投资收益	8,142,000.00	7,575,000.00
按新的持股比例应享有的被投资单位因增资扩股增加的净资产份额		3,509,273.18
骏励公司少数股东增资导致丧失控制权，对于剩余股权在丧失控制权日的公允价值重新计量与账面价值差异		-18,154.52
丧失骏励公司控制权，顺流交易未实现内部损益本年按减少的持股比例实现		49,223,546.91
合　计	3,237,632.82	60,432,856.27

40. 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产（以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产）	16,500,000.00	-9,600,000.00
其中：分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产产生的公允价值变动收益	16,500,000.00	-9,600,000.00
合　计	16,500,000.00	-9,600,000.00

41. 信用减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
应收账款坏账损失	-24,275,282.79	1,628,316.54
其他应收款坏账损失	-4,471,465.03	-4,484,965.84
合　计	-28,746,747.82	-2,856,649.30

其他说明：应收重庆经济技术开发区土地利用事务中心（以下简称经开区土地事务中心）512,997,061.60 元，其中应于 2023 年 11 月 30 日前收取的 270,000,000.00 元于 2024 年 1 月 25 日收回，该笔应收款计提坏账准备 13,500,000.00 元。

42. 资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
存货跌价损失	-193,594,946.20	-17,473,091.99
合　计	-193,594,946.20	-17,473,091.99

43. 资产处置收益

资产处置收益的来源	本期发生额	上期发生额
非流动资产处置损失	-25,253.48	
其中：固定资产处置损失	-25,253.48	
合　计	-25,253.48	

44. 营业外收入

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
赔款	851,124.98	4,127,930.25	851,124.98
征收补偿款		7,614,728.26	
其他	372,487.97	244,567.13	372,487.97
合　计	1,223,612.95	11,987,225.64	1,223,612.95

45. 营业外支出

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
非流动资产毁损报废损失	176.00		176.00
其中：固定资产毁损报废损失	176.00		176.00
诉讼损失		541,416.00	
赔偿支出	392,141.85	1,350,245.48	392,141.85
其他	148,773.01	925,585.47	148,773.01
合　计	541,090.86	2,817,246.95	541,090.86

46.所得税费用

（1） 所得税费用表

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	62,134,353.44	35,344,583.86
递延所得税费用	-24,324,024.31	9,878,840.07
合　计	37,810,329.13	45,223,423.93

（2） 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本期发生额	上期发生额
利润总额	132,175,560.54	201,879,622.77
按法定/适用税率计算的所得税费用	33,043,890.14	50,469,905.69
子公司适用不同税率的影响	-3,002,161.96	-439,646.93
调整以前期间所得税的影响	3,165,202.69	-2,156,719.09
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	74,016.60	158,924.96
税率调整导致期初递延所得税资产/负债余额的变化	5,338,373.04	
免于交税的投资收益的影响	-808,991.38	-2,809,040.70
所得税费用	37,810,329.13	45,223,423.93

47.现金流量表项目

（1） 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
往来款	10,263,897.90	1,678,846,205.44
保证金	25,987,569.73	26,269,818.83
政府补助	709,148.00	349,682.01
利息收入	16,224,106.08	16,397,194.00
增值税增量留抵退税		12,275,742.43
其他	15,994,107.47	30,680,809.96
合　计	69,178,829.18	1,764,819,452.67

（2） 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
往来款	33,227,958.23	66,126,482.46
代建款		12,047,918.70
保证金	42,915,290.99	15,111,449.00
付现费用	19,394,132.86	21,971,069.96
其他	77,972,006.54	10,018,799.21
合　计	173,509,388.62	125,275,719.33

其他说明：其他 77,972,006.54 元中主要为捷兴公司涉诉被冻结资金 63,580,705.00 元（详见第五.1 项和第十一.2.(1).④项）。

（3） 支付的其他与投资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
丧失子公司控股权现金减少		37,980,399.45
合　计		37,980,399.45

（4） 收到的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
会展专项资金补助		343,500.00
合　计		343,500.00

（5） 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
中期票据承销费	695,121.30	
公司债券承销费		1,058,200.00
办公楼租金	1,967,784.00	1,967,784.00
合　计	2,662,905.30	3,025,984.00

48.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	94,365,231.41	156,656,198.84
加：资产减值准备	222,341,694.02	20,329,741.29
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	38,531,027.58	39,267,839.86
使用权资产折旧	1,535,649.00	1,535,649.01
无形资产摊销	29,887,572.15	29,822,708.75
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）		
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）	176.00	-
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）	-16,500,000.00	9,600,000.00
财务费用（收益以“－”号填列）	55,147,032.54	60,836,923.22
投资损失（收益以“－”号填列）	-3,237,632.82	-60,432,856.27
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	-39,640,131.49	-5,325,088.72
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	15,316,107.18	15,203,978.79
存货的减少（增加以“－”号填列）	156,019,291.75	-236,043,856.18
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	473,930,730.96	1,733,826,616.19
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	-1,217,652,364.45	-433,452,370.22
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-189,955,616.17	1,331,825,484.56
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	454,355,149.63	881,145,129.25
减：现金的期初余额	881,145,129.25	1,232,507,450.86
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	-426,789,979.62	-351,362,321.61

（2） 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	期初余额
一、现金	454,355,149.63	881,145,129.25
其中：库存现金	83,516.32	42,713.19
可随时用于支付的银行存款	454,259,949.74	881,095,088.69
可随时用于支付的其他货币资金	11,683.57	7,327.37
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	454,355,149.63	881,145,129.25
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

（3）不属于现金及现金等价物的货币资金

项　目	本期金额	上期金额	不属于现金及现金等价物的理由
银行存款	100,385,505.52		其中：63,580,705.00 元系控股子公司捷兴公司涉诉冻结资金，4,000,000.00 元系子公司会展公司会展中心专项补贴资金，32,802,800.52 元系本公司预售监管资金。
其他货币资金	3,845,766.55	3,968,062.30	其中：1,845,766.55 元系存放在重庆市住房资金管理中心的维修基金，2,000,000.00 元系贯金和府项目按揭保证金。
合计	104,231,272.07	3,968,062.30	——

49.政府补助

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
失业保险稳岗返还	340,958.00	其他收益	340,958.00
增值税减免及加计抵减	227,775.36	其他收益	227,775.36
会展专项资金补助	2,300,252.50	其他收益	2,300,252.50
其他	97,500.00	其他收益	97,500.00
合　计	2,966,485.86		2,966,485.86

六、合并范围的变更

其他原因的合并范围变动

2023 年 10 月 30 日本公司第十届董事会第九次会议审议通过了《关于公司与颐天康养公司合资设立公司暨关联交易的议案》，董事会同意本公司与关联方重庆颐天康养产业发展有限公司(以下简称颐天康养)共同出资设立合资公司重庆渝加颐置地有限公司(以下简称渝加颐置地）。注册资本为人民币 20,000.00 万元(其中本公司出资 10,200.00 万元，占渝加颐置地 51%股权；颐天康养出资 9,800.00 万元，占渝加颐置地 49%股权)。渝加颐置地于 2023 年 11 月 7 日登记成立。

七、在其他主体中的权益

1.在子公司中的权益

（1） 企业集团的构成

子公司名称	注册资本（万元）	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
					直接	间接	
重庆道金投资有限公司	12,000.00	重庆	重庆市	投资	97%		设立
重庆渝开发资产经营管理有限公司	1,000.00	重庆	重庆市	资产经营管理	100%		设立
重庆渝开发新干线置业有限公司	6,000.00	重庆	重庆市	房地产	95%		设立
重庆渝开发物业管理有限公司	500.00	重庆	重庆市	服务业	100%		设立
重庆国际会议展览中心经营管理有限公司	200.00	重庆	重庆市	服务业	100%		设立
重庆捷兴置业有限公司	38,000.00	重庆	重庆市	房地产	60%		设立
重庆朗福置业有限公司	70,000.00	重庆	重庆市	房地产	50%		设立
重庆渝加颐置地有限公司	20,000.00	重庆	重庆市	房地产	51%		设立

持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位、以及持有半数以上表决权但不控制被投资单位的依据：

重庆朗福置业有限公司（以下简称朗福公司）董事会成员共 5 人，其中 3 名董事由本公司委派，董事长由公司委派人员担任，并且朗福公司财务负责人由本公司委派人员担任。公司能对朗福公司实施控制。

（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
重庆道金投资有限公司	3%	663,315.70		11,234,471.04
重庆渝开发新干线置业有限公司	5%	112,080.00		5,313,535.36
重庆捷兴置业有限公司	40%	-2,708,477.36		194,845,318.72
重庆朗福置业有限公司	50%	-9,425,176.58		275,437,421.76
重庆渝加颐置地有限公司	49%	-7,334.52		97,992,665.48

（3） 重要非全资子公司的主要财务信息

①资产负债情况

子公司名称	期末余额					
	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
重庆道金投资有限公司	320,904,570.64	63,263,889.00	384,168,459.64	9,686,091.51		9,686,091.51
重庆渝开发新干线置业有限公司	55,046,769.12	63,682,257.65	118,729,026.77	12,458,319.61		12,458,319.61
重庆捷兴置业有限公司	747,458,548.50	13,013,857.16	760,472,405.66	240,879,108.87	32,480,000.00	273,359,108.87
重庆朗福置业有限公司	1,321,201,335.37	30,954,709.37	1,352,156,044.74	658,542,072.69	142,739,128.54	801,281,201.23
重庆渝加颐置地有限公司	800,032,738.12	4,325.47	800,037,063.59	600,052,032.00		600,052,032.00

续

子公司名称	期初余额					
	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
重庆道金投资有限公司	273,846,075.24	88,263,889.00	362,109,964.24	9,738,119.48		9,738,119.48
重庆渝开发新干线置业有限公司	51,455,384.51	66,172,409.54	117,627,794.05	13,598,686.95		13,598,686.95
重庆捷兴置业有限公司	722,765,637.61	10,788,401.89	733,554,039.50	239,669,549.30		239,669,549.30
重庆朗福置业有限公司	1,260,498,244.74	26,125,856.82	1,286,624,101.56	701,925,741.94	14,973,162.96	716,898,904.90
重庆渝加颐置地有限公司						

②损益和现金流情况

子公司名称	本期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金净流量
重庆道金投资有限公司	52,380,952.31	22,110,523.37	22,110,523.37	127,610.96
重庆渝开发新干线置业有限公司	6,532,575.52	2,241,600.06	2,241,600.06	3,707,727.17
重庆捷兴置业有限公司	22,523.34	-6,771,193.41	-6,771,193.41	-177,460,195.15
重庆朗福置业有限公司	179,049,283.60	-18,850,353.15	-18,850,353.15	-48,516,626.54
重庆渝加颐置地有限公司		-14,968.41	-14,968.41	32,738.12

续

子公司名称	上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金净流量
重庆道金投资有限公司	52,380,952.24	22,120,771.57	22,120,771.57	68,590.53
重庆渝开发新干线置业有限公司	4,754,300.21	778,772.52	778,772.52	-12,448,486.96
重庆捷兴置业有限公司		-9,485,055.85	-9,485,055.85	-150,667,692.71
重庆朗福置业有限公司	18,713,017.10	-5,991,152.41	-5,991,152.41	-81,617,243.22
重庆渝加颐置地有限公司				

2.在联营企业中的权益

（1） 重要的联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
重庆骏励房地产开发有限公司	重庆	重庆	房地产开发	49%		权益法
重庆渝悦物业服务有限公司	重庆	重庆	物业管理	49%		权益法

（2）重要联营企业的主要财务信息

项 目	期末余额/本期发生额		期初余额/上期发生额
	重庆渝悦物业服务有限公司	重庆骏励房地产开发有限公司	重庆骏励房地产开发有限公司
流动资产	2,045,392.88	1,955,079,491.34	1,774,766,861.99
非流动资产		3,637,404.09	12,298.09
资产合计	2,045,392.88	1,958,716,895.43	1,774,779,160.08
流动负债	41,990.19	137,599,053.29	12,489,431.04
非流动负债		68,840,428.41	-
负债合计	41,990.19	206,439,481.70	12,489,431.04
少数股东权益			
归属于母公司股东权益	2,003,402.69	1,752,277,413.73	1,762,289,729.04
按持股比例计算的净资产份额	981,667.32	858,615,932.58	863,521,967.08
调整事项		-47,293,211.73	-47,293,211.73
--商誉			
--内部交易未实现利润		-47,293,211.73	-47,293,211.73
--其他			
对联营企业权益投资的账面价值	981,667.32	811,322,720.85	816,228,755.35

项　目	期末余额/本期发生额		期初余额/上期发生额
	重庆渝悦物业服务有限公司	重庆骏励房地产开发有限公司	重庆骏励房地产开发有限公司
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值			
营业收入	44,038.47		
净利润	3,402.69	-10,012,315.31	309,978.77
终止经营的净利润			
其他综合收益			
综合收益总额	3,402.69	-10,012,315.31	309,978.77
本年度收到的来自联营企业的股利			

八、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。

1.信用风险管理实务

(1) 信用风险的评价方法

公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，公司考虑在无须付出不必要的额外成本或努力即可获得合理且有依据的信息，包括基于历史数据的定性和定量分析、外部信用风险评级以及前瞻性信息。公司以单项金融工具或者具有相似信用风险特征的金融工具组合为基础，

通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的变化情况。

当触发以下一个或多个定量、定性标准时，公司认为金融工具的信用风险已发生显著增加：

1)定量标准主要为资产负债表日剩余存续期违约概率较初始确认时上升超过一定比例；

2)定性标准主要为债务人经营或财务情况出现重大不利变化、现存的或预期的技术、市场、经济或法律环境变化并将对债务人对公司的还款能力产生重大不利影响等。

(2)违约和已发生信用减值资产的定义

当金融工具符合以下一项或多项条件时，公司将该金融资产界定为已发生违约，其标准与已发生信用减值的定义一致：

1)债务人发生重大财务困难；

2)债务人违反合同中对债务人的约束条款；

3)债务人很可能破产或进行其他财务重组；

4)债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步。

2.预期信用损失的计量

预期信用损失计量的关键参数包括违约概率、违约损失率和违约风险敞口。公司考虑历史统计数据(如交易对手评级、担保方式及抵质押物类别、还款方式等)的定量分析及前瞻性信息，建立违约概率、违约损失率及违约风险敞口模型。

3.金融工具损失准备期初余额与期末余额调节表详见本财务报表附注五.3 及五.5 之说明。

4.信用风险敞口及信用风险集中度

本公司的信用风险主要来自货币资金和应收款项。为控制上述相关风险，本公司分别采取了以下措施。

本公司的信用风险主要来自银行存款和应收款项。为控制上述相关风险，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用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 2023 年 12 月 31 日，本公司应收款项的绝对额占比较低，公司面临的信用风险并不重大，本公司应收账款的 97.45%(2022 年 12 月 31 日：62.06%)源于余额前五名客户。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。

本公司所承受的最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产的账面价值。

（二）流动性风险

流动性风险，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。流动性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，本公司综合运用资金拆借、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
应付账款	798,554,416.44	798,554,416.44	798,554,416.44		
其他应付款	1,484,791,048.33	1,486,143,606.75	1,486,143,606.75		
一年内到期的非流动负债	457,449,152.98	466,922,694.96	466,922,694.96		
长期借款	384,981,729.19	412,941,419.19	15,896,235.24	397,045,183.95	
应付债券	330,000,000.00	361,799,342.47	11,880,000.00	349,919,342.47	
小　计	3,455,776,346.94	3,526,361,479.81	2,779,396,953.39	746,964,526.42	-

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
应付账款	611,729,459.00	611,729,459.00	611,729,459.00		
其他应付款	959,727,634.32	960,546,634.32	960,546,634.32		
一年内到期的非流动负债	425,559,816.54	440,412,461.36	440,412,461.36		
长期借款	14,973,162.96	15,803,972.84	665,012.30	15,138,960.54	
应付债券	709,000,000.00	775,770,826.03	26,850,500.00	410,880,983.56	338,039,342.47
小　计	2,720,990,072.82	2,804,263,353.55	2,040,204,066.98	426,019,944.10	338,039,342.47

（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。

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。固定利率的带息金融工具使本公司面临公允价值利率风险，浮动利率的带息金融工具使本公司面临现金流量利率风险。本公司根据市场环境来决定固定利率与浮动利率金融工具的比例，并通过定期审阅与监控维持适当的金融工具组合。本公司面临的市场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2023年12月31日，本公司共有银行借款和控股股东借款983,078,459.83元，在其他变量不变的假设下，假定利率变动50个基准点，不会对本公司的利润总额和股东权益产生重大的影响。

九、公允价值的披露

1.以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

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	--	--	--	--
交易性金融资产	122,400,000.00			122,400,000.00
权益工具投资	122,400,000.00			122,400,000.00

2.持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

重庆农村商业银行股份有限公司股票（以下简称农商行股票）于 2019 年 10 月 29 日在上海证券交易所挂牌交易，限售期一年。公司持有的农商行股票于 2020 年 10 月 29 日已解禁，采用 2023 年 12 月 31 日的收盘价作为期末每股股票的公允价值。

十、关联方及关联交易

1.本企业的母公司

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本（万元）	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（%）
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	2,000,000	63.19	63.19

本公司最终控制方是重庆市国有资产监督管理委员会。

2.本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注第七.1 项在子公司中的权益相关内容。

3.本企业联营企业情况

本企业重要的联营企业详见附注第七.2 项在联营企业中权益相关内容。

本期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他联营企业情况如下：

联营企业名称	与本企业关系
重庆骏励房地产开发有限公司	联营企业
重庆渝悦物业服务有限公司	联营企业

4.本期其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
重庆颐天康养产业发展有限公司	同受母公司控制
重庆嘉阅展恒置业有限公司	同受母公司控制
重庆市嘉郡房地产开发有限公司	同受母公司控制
重庆颐天展宸置业有限公司	同受母公司控制
重庆黄葛晚渡置业发展有限公司	同受母公司控制
重庆市南川区景禾文化旅游发展有限公司	同受母公司控制

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
云南颐天展宏置业发展有限公司	同受母公司控制
重庆龙湖颐天展图置业有限公司	母公司参股公司
重庆颐天展驰置业有限公司	母公司参股公司
重庆城投瑞安养老服务有限公司	母公司参股公司
重庆龙湖颐天展晟置业有限公司	母公司参股公司
重庆龙湖颐天鼎圣房地产开发有限公司	母公司参股公司
重庆九锅箐农林综合开发有限责任公司	同受母公司控制
重庆城投医疗健康产业发展有限公司	同受母公司控制
重庆市城投路桥管理有限公司	同受母公司控制
重庆城投基础设施建设有限公司	同受母公司控制
重庆城投江长建设有限公司	同受母公司控制
重庆渝悦家城市运营管理有限公司	同受母公司控制
重庆市城投公租房建设有限公司	同受母公司控制
重庆城投集团开州建设有限公司	同受母公司控制
重庆城投集团巫山城市更新建设发展有限公司	同受母公司控制
重庆城投城市更新建设发展有限公司	同受母公司控制
重庆城投朝天门项目管理有限公司	同受母公司控制
重庆市城市建设土地发展有限责任公司	同受母公司控制
重庆市嘉星半岛城市建设发展有限公司	母公司参股公司
重庆城投曙光湖建设有限公司	同受母公司控制
重庆恒诚投资有限公司	同受母公司控制
重庆康居西城城投商街资产管理有限公司	同受母公司控制
重庆市城投金卡信息产业（集团）股份有限公司	同受母公司控制
重庆城投金卡好运通有限公司	同受母公司控制
重庆市城投标信科技有限责任公司	同受母公司控制
重庆金卡联智数字技术有限公司	母公司参股公司
重庆国调企业管理有限公司	同受母公司控制
重庆渝调私募股权投资基金合伙企业（有限合伙）	母公司参股公司
重庆城投信诚基础设施建设私募股权投资基金管理有限公司	同受母公司控制
安诚财产保险股份有限公司	母公司参股公司
重庆征信有限责任公司	母公司参股公司
重庆市万州机场有限责任公司	母公司参股公司
重庆设计集团有限公司	母公司参股公司
重庆三峡银行股份有限公司	母公司参股公司

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
重庆市万州江南新区开发建设有限公司	母公司参股公司
重庆农村商业银行股份有限公司	母公司参股公司
西南证券股份有限公司	母公司参股公司
国家电投集团远达环保股份有限公司	母公司参股公司
重药控股股份有限公司	母公司参股公司
重庆西证渝富股权投资基金管理有限公司	母公司参股公司
重庆兴农融资担保集团有限公司	母公司参股公司
重庆中油诚源发展有限公司	母公司参股公司
重庆药品交易所股份有限公司	母公司参股公司
重庆渝泊停车场建设管理有限公司	母公司参股公司
中交航空港有限公司	母公司参股公司
重庆会展中心置业有限公司	母公司参股公司

5.关联交易情况

（1）购销商品、提供和接受劳务的关联交易

①采购商品/接受劳务情况表

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
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	600,000.00	600,000.00
安诚财产保险股份有限公司	保险费	608,225.84	248,487.74
重庆市城市建设投资（集团）有限公司	车库租赁	330,275.23	330,275.23
重庆渝凯物业管理有限公司	物业服务		331,808.14
	车库管理		29,433.96
重庆市城投金卡信息产业股份有限公司	停车管理系统服务	54,728.21	95,308.02
	新干线门禁技术服务维护		41,170.00
重庆博颂酒店管理有限公司	会议住宿及餐费	1,723,031.25	1,335,531.01
重庆渝悦物业服务有限公司	保洁保安外包	179,264.76	

②出售商品/提供劳务情况表

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
重庆市城市建设投资（集团）有限公司	石黄隧道经营权	52,380,952.31	52,380,952.24
	车库管理费	353,427.36	283,018.86
	会议服务	54,047.17	48,014.15
	物业服务	152,068.45	165,502.25
	土地管护费	224,150.94	224,150.94
	展位搭建	48,962.26	422,406.00
重庆渝凯物业管理有限公司	国汇中心车库租赁	314,862.39	157,431.19
重庆博颂酒店管理有限公司	会务费	13,333.33	77,424.44
重庆市城投路桥管理有限公司	绿化管理费		94,219.45
	展位搭建	48,962.26	
重庆市城投公租房建设有限公司	物管费	413,687.55	423,086.01
	维修费	833.02	2,880.19
	停车费	73,570.88	132,110.09
重庆市城市建设土地发展有限责任公司	物管费	194,852.83	194,852.83
	会务费	111,303.46	28,855.35
	展位搭建	48,962.26	
	土地管护费	3,181,412.10	1,965,841.79
重庆城投基础设施建设有限公司	物管费	249,131.77	281,987.23
	维修费	490.57	150.94
	停车费	78,126.71	33,371.56
重庆骏励房地产开发有限公司	工地管护费	-59,412.26	653,534.91
安诚财产保险股份有限公司重庆分公司	会务费	24,115.67	
重庆城投城市更新建设发展有限公司	展位搭建	48,962.26	
重庆城投江长建设有限公司	展位搭建	48,962.26	
	物管费	69,108.23	
	停车费	11,089.12	
重庆市城投金卡信息产业股份有限公司	展位搭建	48,962.26	
重庆颐天康养产业发展有限公司	展位搭建	48,962.26	
	健康管理师考试费	1,714.29	
云南颐天展宏置业发展有限公司	物管费	560,611.22	
重庆城投曙光湖建设有限公司	物管费	1,063,913.08	

（2）关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

根据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 30,600.58 平方米，重庆渝开发资产经营管理有限公司向城投集团缴纳经营收益，2023 年度应缴纳金额为 1,023,990.51 元。

（3） 关联租赁情况

本公司作为承租方

出租方名称	租赁资产种类	简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用（如适用）		未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额（如适用）	
		本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额
重庆市城市建设投资（集团）有限公司	办公用房				

续表：

出租方名称	支付的租金		承担的租赁负债利息支出		增加的使用权资产	
	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额
重庆市城市建设投资（集团）有限公司	1,805,306.42	1,805,306.42	17,149.98	85,098.21		

（4） 关联担保情况

①本公司作为被担保方

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
重庆市城市建设投资（集团）有限公司	379,000,000.00	2019/7/16	2024/7/15	否
重庆市城市建设投资（集团）有限公司	330,000,000.00	2021/9/3	2026/9/2	否

②2023 年 5 月 15 日公司第九届董事会第三十七次会议通过了《关于拟向重庆城投集团申请担保并支付担保费暨关联交易议案》，同意公司向重庆城投申请为公司不超过 10.99 亿元的公开市场融资（包括公司债 3.79 亿元、中期票据 7.2 亿元）提供全额不可撤销连带责任保证担保。城投集团以超股比实际担保额度为基数、按年费率 0.1%向本公司收取担保费。

（5） 关联方投资

关联方	被投资企业	投资金额	持股比例
重庆颐天康养产业发展有限公司	重庆渝加颐置业有限公司	98,000,000.00	49%

（6） 关联方借款

关联方	还款金额	借入金额	起始日	到期日	说明
重庆市城市建设投资（集团）有限公司	315,000,000.00	550,000,000.00	2023/1/12	2024/1/11	可续期
重庆颐天康养产业发展有限公司		294,000,000.00	2023/11/30		无息借款

（7） 关键管理人员报酬

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	7,026,500.00	7,154,300.00

（8） 其他关联交易

关联方	交易类别	本期确认的金额	上年同期确认的金额
重庆市城市建设投资（集团）有限公司	会展专项补助（注）	960,501.00	343,500.00
重庆市城市建设投资（集团）有限公司	控股股东借款利息	19,322,253.40	32,952,719.20
重庆骏励房地产开发有限公司	管理费收入		552,015.00

注：详见本附注第五.30 项之说明。

6.关联方应收应付款项

（1） 应收项目

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		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	168,480.05	8,424.01	546,277.71	27,313.89
	重庆市城市建设土地发展有限责任公司	579,345.23	28,967.26	802,552.30	40,127.62
	重庆市城投路桥管理有限公司			24,968.62	1,248.43
	重庆渝凯物业管理有限公司	343,200.00	17,160.00	171,600.00	8,580.00
	重庆骏励房地产开发有限公司	188,931.00	18,893.10	251,908.00	12,595.40
	重庆市城投公租房建设有限公司	115,627.20	5,781.36		

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	重庆城投基础设施建设有限公司	72,019.92	3,601.00		
	云南颐天展宏置业发展有限公司	106,413.26	5,320.66		
	重庆城投江长建设有限公司	24,813.68	1,240.68		
	重庆城投曙光湖建设有限公司	393,897.72	19,694.89		
小计		1,992,728.16	109,082.96	1,797,306.63	89,865.34
其他应收款					
	重庆市城市建设土地发展有限责任公司	27,926,365.54	2,317,008.28	2,190,200.00	850,200.00
	重庆市城市建设投资（集团）有限公司	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00
	重庆市城投路桥管理有限公司			5,000.00	250.00
	重庆骏励房地产开发有限公司	344,784.71	17,239.24	552,015.00	27,600.75
小计		28,371,150.25	2,434,247.52	2,847,215.00	978,050.75

（2） 应付项目

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款			
	重庆市城市建设投资（集团）有限公司	1,203,990.11	1,263,520.58
	重庆渝凯物业管理有限公司		361,242.10
	重庆市城投金卡信息产业股份有限公司	151,430.76	221,197.73
	重庆博颂酒店管理有限公司凯宾斯基酒店		97,416.13
	重庆渝悦物业服务有限公司	139,283.08	
小计		1,494,703.95	1,943,376.54
其他应付款			
	重庆市城市建设投资（集团）有限公司	1,201,427.28	326,969,249.22
	重庆会展中心置业有限公司	2,140.00	2,140.00
	重庆颐天康养产业发展有限公司	294,084,000.00	84,000.00
	重庆渝凯物业管理有限公司	2,200.00	2,200.00
小计		295,289,767.28	327,057,589.22

十一、承诺及或有事项

1.重要承诺事项

截至 2023 年 12 月 31 日，越嘉公司和本公司按股权比例分担对骏励公司履行《国有建设用地使用权出让合同》的连带担保责任。

2.或有事项

（1）未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响

①重庆建工第二市政工程有限责任公司承接北城致远集团有限公司向其转移的应收重庆捷兴置业有限公司工程款后，于 2020 年 11 月 30 日提交《仲裁申请书》，继续主张重庆捷兴置业有限公司应及时支付相关工程款。2021 年 2 月 25 日，捷兴公司对重庆建工第二市政工程有限责任公司提起仲裁反请求。2023 年 6 月 20 日，兴铂玛工程咨询（重庆）有限公司出具了中铂渝鉴字（2022）第 0018 号工程造价鉴定意见书。2023 年 11 月 8 日开庭审理，目前正在仲裁过程中。

②2022 年 3 月 2 日，四川省第十五建筑有限公司因《山与城•一期样板区二标段总包工程合同》和《山与城•一期 3.1 标段总包工程施工合同》结算审核，向南岸区法院起诉重庆朗福置业有限公司，因客观原因暂未进行司法鉴定。2023 年 12 月 28 日四川省第十五建筑有限公司向南岸区法院申请了撤诉。

③2023 年 8 月 28 日，上海复地投资管理有限公司（以下简称复地公司）以借款合同纠纷向重庆市南岸区人民法院提起诉讼，要求本公司控股子公司朗福公司支付借款本金及逾期利息共计 7,253.31 万元。2023 年 12 月 29 日，郎福公司收到一审判决书，法院判决朗福公司应支付本息合计 6,976.17 万元。2024 年 1 月 11 日，朗福公司向重庆市第五中级人民法院提起上诉。2024 年 3 月 5 日，复地公司向重庆市第五中级人民法院提出庭外和解，和解期限 2 个月。2024 年 4 月 15 日，双方签订了《和解协议》，约定复地公司在《和解协议》签订后 5 日内提交《撤回起诉申请书》。2024 年 4 月 16 日，复地公司向重庆市第五中级人民法院提交了撤诉申请书，同日朗福公司向重庆市第五中级人民法院提交了同意复地公司撤回起诉的函。2024 年 4 月 18 日，重庆市第五中级人民法院裁定：撤销重庆市南岸区人民法院（2023）渝 0108 民初 22943 号民事判决；准许被上诉人上海复地投资管理有限公司撤回起诉。

④2023 年 8 月 3 日，上海复昭投资有限公司（以下简称复昭公司）以民间借贷纠纷为由向重庆市渝北区人民法院提起诉讼，要求本公司控股子公司捷兴公司支付借款本金及资金占用损失共计 6,358.07 万元，2023 年 8 月 17 日重庆市渝北区人民法院应复昭公司申请裁

定冻结捷兴公司货币资金6,358.07万元。目前正在一审中。2024年3月29日，复昭公司向重庆市渝北区人民法院提出庭外和解，和解期限2个月。2024年4月21日，复昭公司向重庆市渝北区人民法院提交了撤诉申请书。

⑤2023年4月21日，复地公司因与本公司、朗福公司合同纠纷向重庆市渝中区人民法院起诉本公司。2023年11月20日，复地公司向重庆市渝中区人民法院提出撤诉申请，并经法院裁定准许撤诉。

（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

①为子公司提供担保情况

公司为全资子公司重庆渝开发物业管理有限公司、重庆国际会议展览中心经营管理有限公司、重庆渝开发资产经营管理有限公司流动资金贷款提供连带责任保证担保。担保额度合计4,700.00万元，截至2023年12月31日担保余额2,890.00万元。

②截至2023年12月31日，公司按房地产经营惯例为商品房承购人提供按揭贷款担保合计11,327.80万元。

项　目	期限	金额（万元）	备注
山与城	至办理完房产证抵押登记并交由银行保管	10,610.00	
贯金和府	至办理完房产证抵押登记并交由银行保管	382.80	
南樾天宸一期	至办理完房产证抵押登记并交由银行保管	335.00	
合　计		11,327.80	

十二、资产负债表日后事项

1. 利润分配情况

拟分配的利润或股利	10,125,251.58
经审议批准宣告发放的利润或股利	10,125,251.58

经2024年4月24日第十届董事会第十六次会议审议通过的《公司2023年度利润分配议案》，公司2023年度以2023年12月31日公司总股本843,770,965股为基数向全体股东按10股派发现金0.12元（含税），不送股也不进行资本公积金转增股本。该议案经本次董事会审议通过后，尚需提交公司2023年年度股东大会审议批准。

2. 其他资产负债表日后事项说明

（1）2020 年 12 月 7 日，本公司与经开区土地事务中心签订了《“渝开发南樾天宸”住宅房屋购买协议》，协议约定：一期、二期房屋价款为 125,757.63 万元，其中一期团购房屋总价款为 55,382.99 万元，二期团购房屋总价款为 70,374.63 万元。

2022 年 3 月 4 日，经公司内部程序审议通过，本公司与经开区土地事务中心签订了《补充协议一》。

2023 年 6 月 29 日，本公司第十届董事会第三次会议审议通过了《关于与重庆经济技术开发区土地利用事务中心签订渝开发南樾天宸团购项目补充协议的议案》，董事会同意本公司与经开区土地事务中心就相关交付期限、款项支付等问题进行重新约定，并签定了《补充协议二》，协议约定“经开区土地事务中心承诺于 2023 年 11 月 30 日前向本公司支付二期团购房屋价款 27,000.00 万元，于 2024 年 2 月 29 日前向乙方支付二期团购房屋价款 10,224.78 万元，在南樾天宸二期房屋取得《竣工联合验收意见书》之日起 1 年内，甲方承诺向乙方支付至团购房屋总价款的 100%，即尾款 14,074.93 万元”。

2024 年 4 月 3 日，本公司第十届董事会第十五次会议审议通过了《关于与重庆经济技术开发区土地利用事务中心签订渝开发南樾天宸团购项目补充协议三的议案》，董事会同意公司与经开区土地事务中心就调整团购项目二期剩余价款支付时间、违约责任等相关事宜签订《补充协议三》，协议约定“经开区土地事务中心承诺根据安置进度，逐步向本公司支付二期团购房尾款 24,299.71 万元，最晚于 2024 年 12 月 31 日前付清”。

（2）2024 年 1 月 11 日，重庆建工住宅建设有限公司（以下简称建工住建公司）因与重庆盛怀房地产开发有限公司（以下简称盛怀公司）间的建设工程施工合同纠纷，向渝北区法院提起诉讼。建工住建公司要求盛怀公司支付拖欠工程款，并主张建设价款的优先权。2024 年 3 月 4 日，建工住建公司认为本公司曾作为盛怀公司的发起人股东存在资金抽逃行为，因此申请将本公司追加为被告，要求本公司在抽逃出资（本公司认缴出资额 2000 万元）本息范围内对盛怀公司无法清偿的债务部分承担补充赔偿责任。

十三、其他重要事项

1.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报告分部，并以行业分部为基础确定报告分部。分别对房地产业务、租赁和商务服务业务等的经营业绩进行考核。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	商务服务业	其他	分部间抵销	合　计
主营业务收入	1,243,376,457.72	61,340,649.08	52,380,952.31	-27,438,717.89	1,329,659,341.22
主营业务成本	779,479,302.21	61,389,999.29	25,600,000.00	-24,886,281.66	841,583,019.84
资产总额	7,477,619,146.72	676,203,777.97	384,168,459.64	-482,727,577.58	8,055,263,806.75
负债总额	4,014,333,242.41	58,274,891.12	9,686,091.51	-361,007,791.38	3,721,286,433.66

2.控股股东股权质押情况

截至 2023 年 12 月 31 日，控股股东持有公司 533,149,099 股，其中 49.58%的股份进行了质押，质押冻结情况如下：

股东名称	冻结股数	质押权人	冻结类型	冻结时间
重庆市城市建设投资（集团）有限公司	209,490,000	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	54,850,000	重庆农村商业银行股份有限公司渝中支行	质押	2015/11/24
合　计	264,340,000			

3.渝加颐公司设立情况

2023 年 10 月 30 日本公司第十届董事会第九次会议审议通过了《关于公司与颐天康养公司合资设立公司暨关联交易的议案》，董事会同意本公司与关联方重庆颐天康养产业发展有限公司(以下简称颐天康养)共同出资设立合资公司重庆渝加颐置地有限公司(以下简称渝加颐置地）。注册资本为人民币 20,000.00 万元(其中本公司出资 10,200.00 万元，占渝加

颐置地 51%股权；颐天康养出资 9,800.00 万元，占渝加颐置地 49%股权）。渝加颐置地于 2023 年 11 月 7 日登记成立。

2023 年 11 月 24 日渝加颐公司通过竞拍方式取得了重庆环球欢乐世界项目，并支付了项目竞拍款 797,161,500.00 元。2024 年 3 月 14 日，重庆市第五中级人民法院分别向破产管理人、重庆市江北区不动产登记中心出具了民事裁定书、协助执行通知书，明确相关单位将拍卖相关资产产权过户至渝加颐公司。

十四、母公司财务报表主要项目注释

1.应收账款

（1）按账龄披露

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	537,411,127.36	24,264,778.16
1 至 2 年	7,000,000.00	29,580,123.80
2 至 3 年		280,430.00
3 至 4 年	243,632.00	
5 年以上	435,007.94	435,007.94
合计	545,089,767.30	54,560,339.90

（2） 应收账款分类披露

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备的应收账款	243,632.00	0.04	243,632.00	100.00	-
按组合计提坏账准备的应收账款	544,846,135.30	99.96	26,105,564.31	4.79	518,740,570.99
合计	545,089,767.30	——	26,349,196.31	——	518,740,570.99

续

类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备的应收账款	150,092.00	0.28	150,092.00	100.00	-
按组合计提坏账准备的应收账款	54,410,247.90	99.72	2,570,360.63	4.72	51,839,887.27
合计	54,560,339.90	——	2,720,452.63	——	51,839,887.27

①按单项计提坏账准备：

名称	期初余额		期末余额			
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
深圳市大洲基金管理有限公司	150,092.00	150,092.00	150,092.00	150,092.00	100%	法院强制执行暂未发现可执行财产，无法收回
重庆市沙坪坝区乐贝成教育培训有限公司			93,540.00	93,540.00	100%	法院强制执行暂未发现可执行财产，无法收回
合计	150,092.00	150,092.00	243,632.00	243,632.00	100%	

②按组合计提坏账准备：

名称	期末余额			期初余额		
	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	31,000,000.00			32,750,000.00		
账龄组合	513,846,135.30	26,105,564.31	5.08	21,660,247.90	2,570,360.63	11.87
合　计	544,846,135.30	26,105,564.31	4.79	54,410,247.90	2,570,360.63	4.72

③按账龄法组合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	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内（含 1 年）	513,411,127.36	99.92	25,670,556.37	264,778.16	1.22	13,238.91
1 至 2 年				20,830,123.80	96.17	2,083,012.38
2 至 3 年				130,338.00	0.60	39,101.40
5 年以上	435,007.94	0.08	435,007.94	435,007.94	2.01	435,007.94
合　计	513,846,135.30	——	26,105,564.31	21,660,247.90	——	2,570,360.63

（3） 本期计提的坏账准备情况

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
按单项计提坏账准备的应收账款	150,092.00	93,540.00				243,632.00
按组合计提坏账准备的应收账款	2,570,360.63	25,629,255.46	2,094,051.78			26,105,564.31
合　计	2,720,452.63	25,722,795.46	2,094,051.78			26,349,196.31

（4） 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
重庆经济技术开发区土地利用事务中心	512,997,061.60	94.11	25,649,853.08
重庆国际会议展览中心经营管理有限公司	31,000,000.00	5.69	
重庆渝凯物业管理有限公司	343,200.00	0.06	17,160.00
深圳市大洲基金管理有限公司	150,092.00	0.03	150,092.00
重庆市沙坪坝区乐贝成教育培训有限公司	93,540.00	0.02	93,540.00
合计	544,583,893.60	99.91	25,910,645.08

2.其他应收款

（1）按账龄披露

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	361,900,113.87	6,984,284.80
1 至 2 年	5,100,366.55	300,000.00
2 至 3 年	300,000.00	40,989,991.61
3 至 4 年	40,989,991.61	26,907,237.32
4 至 5 年	18,630,537.32	10,647,210.11
5 年以上	266,238,109.03	279,698,951.79
合计	693,159,118.38	365,527,675.63

（2）其他应收款分类披露

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按组合计提坏账准备的其他应收款	693,159,118.38	100.00	16,806,572.21	2.42	676,352,546.17
合计	693,159,118.38	——	16,806,572.21	——	676,352,546.17

续

类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按组合计提坏账准备的其他应收款	365,527,675.63	100.00	13,297,446.97	3.64	352,230,228.66
合计	365,527,675.63	——	13,297,446.97	——	352,230,228.66

（2）采用组合计提坏账准备的其他应收款项

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(%)	
合并范围内关联往来组合	615,780,406.39			333,798,604.97		
账龄组合：	77,378,711.99	——	16,806,572.21	31,729,070.66	——	13,297,446.97
1 年以内（含 1 年）	55,891,641.63	72.23	2,794,582.08	6,365,940.73	20.06	318,297.04
1 至 2 年	4,482,022.48	5.79	448,202.25	300,000.00	0.95	30,000.00
2 至 3 年	300,000.00	0.39	90,000.00	190,400.00	0.60	57,120.00
3 至 4 年	190,400.00	0.25	95,200.00	23,957,000.00	75.50	11,978,500.00
4 至 5 年	15,680,300.00	20.26	12,544,240.00	11,000.00	0.03	8,800.00
5 年以上	834,347.88	1.08	834,347.88	904,729.93	2.85	904,729.93
合　计	693,159,118.38	——	16,806,572.21	365,527,675.63	——	13,269,846.22

（3） 坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2023 年 1 月 1 日余额	318,297.04	30,000.00	12,949,149.93	13,297,446.97
2023 年 1 月 1 日余额在本期				-
--转入第二阶段	-224,101.12	224,101.12		-
--转入第三阶段		-30,000.00	30,000.00	-
本期计提	2,794,582.08	224,101.13	4,722,987.95	7,741,671.16
本期转回	-94,195.92		-4,138,350.00	-4,232,545.92
2023 年 12 月 31 日余额	2,794,582.08	448,202.25	13,563,787.88	16,806,572.21

（4）其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
合并范围内关联往来款	615,780,406.39	333,798,604.97
其他往来款	26,279,434.25	1,358,843.61
代交物业专项维修资金	6,726,566.00	5,735,918.00
保证金	43,881,741.95	24,467,000.00
押金	3,000.00	2,500.00
其他	487,969.79	164,809.05
合　计	693,159,118.38	365,527,675.63

（5） 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
重庆渝加颐置地有限公司	内部单位往来	306,000,000.00	1 年以内	45.83	
重庆朗福置业有限公司	内部单位往来	156,299,238.66	5 年及以上	23.41	
重庆捷兴置业有限公司	内部单位往来	90,885,000.00	5 年及以上	13.61	
重庆渝开发资产经营管理有限公司	内部单位往来	62,596,167.73	1 年以内、1-2 年、3-4 年、4-5 年、5 年以上	9.37	
重庆经济技术开发区土地利用事务中心	保证金	27,691,441.95	1 年以内	4.15	1,384,572.10
合　计		643,471,848.34		96.37	1,384,572.10

3.长期股权投资

项目	期末余额			期初余额		
	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	873,250,000.00		873,250,000.00	771,250,000.00		771,250,000.00
对联营企业投资	858,615,932.58		858,615,932.58	863,521,967.08		863,521,967.08
合计	1,731,865,932.58		1,731,865,932.58	1,634,771,967.08		1,634,771,967.08

（1） 对子公司投资

被投资单位	期初余额（账面价值）	减值准备期初余额	本期增减变动				期末余额(账面价值	减值准备期末余额
			追加投资	减少投资	计提减值准备	其他		
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	
重庆渝加颐置地有限公司			102,000,000.00				102,000,000.00	
合计	771,250,000.00		102,000,000.00				873,250,000.00	

（2） 对联营企业投资

投资单位	期初余额（账面价值）	减值准备期初余额	期初余额（账面价值）	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
重庆骏励房地产开发有限公司	863,521,967.08		863,521,967.08			-4,906,034.50	
合 计	863,521,967.08		863,521,967.08			-4,906,034.50	

续

投资单位	本期增减变动				期末余额（账面价值）	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		
重庆骏励房地产开发有限公司					858,615,932.58	
合 计					858,615,932.58	

4.营业收入和营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	1,003,004,274.10	618,454,379.59	775,058,238.57	480,294,530.98
其他业务		1,339,226.41	552,015.00	552,015.00
合计	1,003,004,274.10	619,793,606.00	775,610,253.57	480,846,545.98

其他说明：分摊至剩余履约义务的交易价格 17,571,943.12 元。

5.投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-4,906,034.50	143,190.70
交易性金融资产在持有期间的投资收益	8,142,000.00	7,575,000.00
按新的持股比例应享有的被投资单位因增资扩股增加的净资产份额		3,509,273.18
骏励公司少数股东增资，成本法转权益法，追溯调整丧失控制权期初至丧失控股权日所享有净利润		8,698.90
合 计	3,235,965.50	11,236,162.78

十五、补充资料

1.当期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	-25,253.48	
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、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外）	666,233.36	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	16,500,000.00	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	-	
委托他人投资或管理资产的损益	-	
对外委托贷款取得的损益	-	
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而产生的各项资产损失	-	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	-	
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	-	
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	-	
非货币性资产交换损益	-	
债务重组损益	-	
企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用，如安置职工的支出等	-	
因税收、会计等法律、法规的调整对当期损益产生的一次性影响	-	
因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费用	-	
对于现金结算的股份支付，在可行权日之后，应付职工薪酬的公允价值变动产生的损益	-	
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	-	
交易价格显失公允的交易产生的收益	-	
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
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	682,522.09	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-	
减：所得税影响额	3,817,755.45	
少数股东权益影响额（税后）	108,335.43	
合计	13,897,411.09	

2.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	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	2.85	0.1253	0.1253
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	2.48	0.1088	0.1088

（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	105,730,824.17
非经常性损益	B	13,897,411.09
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	91,833,413.08
归属于公司普通股股东的期初净资产	D	3,659,338,054.86
发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产	E	
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	6
权益性交易增加资本公积	I1	
增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	J1	
权益性交易增加资本公积	I2	960,501.00
增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	J2	
报告期月份数	K	12
加权平均净资产	L= D+A/2+ E×F/K-G×H/K±I×J/K	3,704,246,007.80
加权平均净资产收益率	M=A/L	2.85%
扣除非经常损益加权平均净资产收益率	N=C/L	2.48%

（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	105,730,824.17
非经常性损益	B	13,897,411.09
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	91,833,413.08
期初股份总数	D	843,770,965
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
发行在外的普通股加权平均数	L=D+E+F×G/K-H×I/K-J	843,770,965
基本每股收益	M=A/L	0.1253
扣除非经常损益基本每股收益	N-C/L	0.1088

②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。

重庆渝开发股份有限公司（公章）

公司法定代表人（签章）：

主管会计工作的公司负责人（签章）：

公司会计机构负责人（签章）

二〇二四年四月二十四日

统一社会信用代码

91500103MA614NHH0G

营业执照

（副本）

扫描二维码，了解更多登记、备案、许可、监管、承诺信息。

名　　称　重庆康华会计师事务所(特殊普通合伙)

类　　型　特殊普通合伙企业

执行事务合伙人　蒙高原、冯剑、罗韬

经营范围　许可项目：从事会计师事务所业务，代理记账（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
一般项目：税务服务，破产清算服务，企业管理咨询，社会经济咨询服务，法律咨询（不包括律师事务所业务），信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

出资额　肆仟叁佰捌拾万元整

成立日期　2020年09月09日

主要经营场所　重庆市渝中区中山三路168号22层1.2.3区

登记机关　重庆市渝中区市场监督管理局

2024年04月15日

副本号：3-1

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家市场监督管理总局监制

6-1-111

6-1-112

会 计 师 事 务 所

执业证书

名　　称：重庆康华会计师事务所（特殊普通合伙）

首 席 合 伙 人：蒙高原

主 任 会 计 师：

经 营 场 所：重庆市渝中区中山三路168号第22层

组 织 形 式：特殊普通合伙

执业证书编号：50030002

批准执业文号：渝财注〔1999〕88号

批准执业日期：1999-7-14

证书序号：0011770

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：重庆市财政局

二〇二一 年八 月十六 日

中华人民共和国财政部制

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓名 Full name 罗韬

性别 Sex 男

出生日期 Date of birth 1975年11月14日

工作单位 Working unit 重庆康华会计师事务所

身份证号码 Identity card No. 510229751114963

重庆康华会计师事务所（特殊普通合伙）

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。

This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号：No. of Certificate 500300020735

批准注册协会：Authorized Institute of CPAs 重庆市注册会计师协会

发证日期：Date of Issuance 2000 年 /y 11 月 /m 21 日 /d

罗韬的年检二维码

（注册编号：500300020735）

重庆市注册会计师协会制

4

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

重庆康华会计师事务所有限责任公司 事务所 CPAs

转所专用章（重庆）

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2020 年 9 月 30 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

重庆康华会计师事务所（特殊普通合伙） 事务所 CPAs

转所专用章（重庆）

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2020 年 9 月 30 日

10

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of a Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

重庆康华万源会计师事务所 事务所 CPAs

转所专用章（重庆）

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2022 年 8 月 11 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

重庆康华 事务所 CPAs

转所专用章（重庆）

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2022 年 8 月 11 日

11

重庆康华会计师事务所（特殊普通合伙）

通过 通过 通过

年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

罗韬

会员编号 500300020735

最后年检时间 2024年04月

年检结果 年检通过

历年记录

2023年	2023-04-26
2022年	2022-05-27
2021年	2021-03-29
2020年	2020-05-15
2019年	2019-04-12

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓　　名 Full name 杨培

性　　别 Sex 男

出 生 日 期 Date of birth 1974年12月02日

工 作 单 位 Working unit 重庆康华会计师事务所

身份证号码 Identity card No. 51022119741202731X

重庆康华会计师事务所（特殊普通合伙）

500300020634

证书编号：
No. of Certificate

批准注册协会：
Authorized Institute of CPAs 重庆市注册会计师协会

发证日期：
Date of Issuance 2009 年 /y 12 月 /m 28 日 /d

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

杨培的年检二维码
（注册编号：500300020634）

重庆市注册会计师协会制

5

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

重庆康华会计师事务所有限责任公司 事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2020年 9月 30日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

重庆康华会计师事务所(特殊普通合伙) 事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2020年 9月 30日
/y /m /d

10

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

年 月 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

年 月 日
/y /m /d

11

年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

杨培

会员编号 500300020634

最后年检时间 2024年04月

年检结果 年检通过

历年记录

2023年 2023-04-26

2022年 2022-05-27

2021年 2021-03-29

2020年 2020-05-15

2019年 2019-04-12

合并资产负债表

编制单位：重庆渝开发股份有限公司　　2024 年 06 月 30 日　　单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	1,089,513,237.59	558,586,421.70
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	150,600,000.00	122,400,000.00
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	243,748,869.53	497,960,939.65
应收款项融资		
预付款项	856,854.13	798,585,984.28
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	67,382,245.33	69,557,064.11
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	3,837,942,576.22	3,934,944,011.40
其中：数据资源		
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	194,471,541.40	146,135,240.51
流动资产合计	5,584,515,324.20	6,128,169,661.65
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	811,554,351.42	812,304,388.17
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	1,026,192,554.75	239,477,022.09
固定资产	549,866,688.42	562,965,951.42
在建工程	59,444,281.32	55,309,479.10
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	136,715,798.15	151,640,939.86
其中：数据资源		
开发支出		
其中：数据资源		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	140,533,365.69	105,361,364.46
其他非流动资产	35,000.00	35,000.00
非流动资产合计	2,724,342,039.75	1,927,094,145.10
资产总计	8,308,857,363.95	8,055,263,806.75
流动负债：		
短期借款		
向中央银行借款		

项目	期末余额	期初余额
拆入资金		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	715,727,495.00	798,554,416.44
预收款项	9,529,764.76	6,829,879.54
合同负债	53,713,250.28	41,375,239.76
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	8,049,801.20	23,391,625.97
应交税费	26,484,340.66	101,489,380.78
其他应付款	1,501,593,185.25	1,484,791,048.33
其中：应付利息		
应付股利	10,125,251.58	
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	619,217,298.09	457,449,152.98
其他流动负债	4,030,732.12	3,019,190.62
流动负债合计	2,938,345,867.36	2,916,899,934.42
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	663,516,469.60	384,981,729.19
应付债券	330,000,000.00	330,000,000.00
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	548,359.24	548,359.24
递延所得税负债	92,419,415.76	86,739,701.12
其他非流动负债	2,261,501.95	2,116,709.69
非流动负债合计	1,088,745,746.55	804,386,499.24
负债合计	4,027,091,613.91	3,721,286,433.66
所有者权益：		
股本	843,770,965.00	843,770,965.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	1,191,929,381.60	1,191,929,381.60
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	205,293,731.71	205,293,731.71
一般风险准备		
未分配利润	1,465,135,102.98	1,508,159,882.42
归属于母公司所有者权益合计	3,706,129,181.29	3,749,153,960.73
少数股东权益	575,636,568.75	584,823,412.36
所有者权益合计	4,281,765,750.04	4,333,977,373.09
负债和所有者权益总计	8,308,857,363.95	8,055,263,806.75

法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

合并利润表

编制单位：重庆渝开发股份有限公司　　2024 年 1-6 月　　单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入	183,620,818.74	180,745,322.92
其中：营业收入	183,620,818.74	180,745,322.92
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	211,087,832.71	199,287,481.54
其中：营业成本	136,180,431.82	140,578,060.58
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	8,111,496.21	5,171,392.58
销售费用	16,556,990.70	14,796,031.55
管理费用	23,550,900.43	19,299,289.57
研发费用		
财务费用	26,688,013.55	19,442,707.26
其中：利息费用	30,901,712.61	27,272,720.36
利息收入	4,956,192.34	8,141,623.73
加：其他收益	124,980.63	148,471.32
投资收益（损失以“—”号填列）	7,904,963.25	7,303,066.59
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-750,036.75	-838,933.41
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“—”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“—”号填列）	28,200,000.00	1,800,000.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）	22,314,124.04	1,425,349.39
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-84,404,010.47	0.00
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
三、营业利润（亏损以“—”号填列）	-53,326,956.52	-7,865,271.32
加：营业外收入	5,507,407.27	669,017.05
减：营业外支出	16,509,912.17	400.00
四、利润总额（亏损总额以“—”号填列）	-64,329,461.42	-7,196,654.27
减：所得税费用	-22,243,089.95	-827,135.19
五、净利润（净亏损以“—”号填列）	-42,086,371.47	-6,369,519.08
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“—”号填列）	-42,086,371.47	-6,369,519.08
2.终止经营净利润（净亏损以“—”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司所有者的净利润	-32,899,527.86	-4,583,749.54
2.少数股东损益	-9,186,843.61	-1,785,769.54
六、其他综合收益的税后净额		
归属母公司所有者的其他综合收益的		

项目	本期发生额	上期发生额
税后净额		
（一）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变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
5.其他		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4.其他债权投资信用减值准备		
5.现金流量套期储备		
6.外币财务报表折算差额		
7.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	-42,086,371.47	-6,369,519.08
归属于母公司所有者的综合收益总额	-32,899,527.86	-4,583,749.54
归属于少数股东的综合收益总额	-9,186,843.61	-1,785,769.54
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	-0.0390	-0.0054
（二）稀释每股收益	-0.0390	-0.0054

法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

合并现金流量表

编制单位：重庆渝开发股份有限公司　　2024 年 1-6 月　　单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
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	481,964,044.48	402,924,226.40
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		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
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		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	71,802,754.36	27,089,478.18
经营活动现金流入小计	553,766,798.84	430,013,704.58
购买商品、接受劳务支付的现金	156,786,746.21	320,230,858.79
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		
拆出资金净增加额		
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	60,791,372.29	66,333,067.69
支付的各项税费	104,730,822.60	59,246,068.34
支付其他与经营活动有关的现金	42,028,711.24	143,704,049.13
经营活动现金流出小计	364,337,652.34	589,514,043.95
经营活动产生的现金流量净额	189,429,146.50	-159,500,339.37
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	8,655,000.00	8,142,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
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	8,655,000.00	8,142,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	36,948,032.71	478,077.00
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	36,948,032.71	478,077.00
投资活动产生的现金流量净额	-28,293,032.71	7,663,923.00
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	1,030,465,749.28	638,486,295.83
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	1,030,465,749.28	638,486,295.83

项目	本期发生额	上期发生额
偿还债务支付的现金	596,805,808.78	365,333,338.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	29,170,610.30	38,688,510.80
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	480,000.00	1,967,784.00
筹资活动现金流出小计	626,456,419.08	405,989,632.80
筹资活动产生的现金流量净额	404,009,330.20	232,496,663.03
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	565,145,443.99	80,660,246.66
加：期初现金及现金等价物余额	454,355,149.63	881,145,129.25
六、期末现金及现金等价物余额	1,019,500,593.62	961,805,375.91

法定代表人：陈业　　主管会计工作负责人：官燕　　会计机构负责人：向宗绪

母公司资产负债表

编制单位：重庆渝开发股份有限公司　　2024 年 06 月 30 日　　单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	840,622,300.35	314,405,323.26
交易性金融资产	150,600,000.00	122,400,000.00
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	260,743,054.09	518,740,570.99
应收款项融资	0.00	
预付款项	408,498.89	569,866.15
其他应收款	675,522,716.56	676,352,546.17
其中：应收利息		
应收股利		
存货	2,054,020,369.61	2,132,140,896.19
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	74,716,563.74	67,521,608.40
流动资产合计	4,056,633,503.24	3,832,130,811.16
非流动资产：		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	1,730,937,616.20	1,731,865,932.58
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	692,182,542.13	709,054,646.29
固定资产	5,029,124.30	4,231,291.22
在建工程	59,444,281.32	55,309,479.10
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	474,571.71	651,522.73
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	66,287,240.77	46,285,253.29
其他非流动资产	35,000.00	35,000.00
非流动资产合计	2,554,390,376.43	2,547,433,125.21
资产总计	6,611,023,879.67	6,379,563,936.37
流动负债：		
短期借款		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	467,213,910.25	528,478,091.54
预收款项	5,695,144.32	2,022,601.32
合同负债	5,942,619.26	17,571,943.12
应付职工薪酬	3,254,744.67	11,580,685.20
应交税费	1,669,791.38	75,940,320.20
其他应付款	1,239,326,799.37	1,221,980,677.35
其中：应付利息		
应付股利	10,125,251.58	

项目	期末余额	期初余额
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	521,698,603.53	446,215,561.75
其他流动负债	534,835.74	1,581,474.88
流动负债合计	2,245,336,448.52	2,305,371,355.36
非流动负债：		
长期借款	511,983,474.79	182,562,600.65
应付债券	330,000,000.00	330,000,000.00
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	92,419,415.76	86,739,701.12
其他非流动负债	1,845,766.55	1,845,766.55
非流动负债合计	936,248,657.10	601,148,068.32
负债合计	3,181,585,105.62	2,906,519,423.68
所有者权益：		
股本	843,770,965.00	843,770,965.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	1,066,235,862.82	1,066,235,862.82
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	205,294,606.08	205,294,606.08
未分配利润	1,314,137,340.15	1,357,743,078.79
所有者权益合计	3,429,438,774.05	3,473,044,512.69
负债和所有者权益总计	6,611,023,879.67	6,379,563,936.37

法定代表人：陈业　　主管会计工作负责人：官燕　　会计机构负责人：向宗绪

母公司利润表

编制单位：重庆渝开发股份有限公司　　2024 年 1-6 月　　单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	60,657,683.01	106,807,959.25
减：营业成本	51,491,732.66	90,170,033.98
税金及附加	5,114,418.90	3,218,556.07
销售费用	8,631,086.13	12,355,357.74
管理费用	13,387,589.93	12,270,901.34
研发费用	0.00	0.00
财务费用	25,423,103.62	21,473,961.39
其中：利息费用	28,255,112.52	27,116,277.30
利息收入	3,541,201.59	5,922,414.05
加：其他收益	40,908.00	35,289.10
投资收益（损失以“—”号填列）	7,726,683.62	7,303,066.59
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-928,316.38	-838,933.41
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“—”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“—”号填列）	28,200,000.00	1,800,000.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）	22,202,143.09	552,532.10
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-62,920,921.93	0.00
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“—”号填列）	-48,141,435.45	-22,989,963.48
加：营业外收入	4,080,169.15	303,346.00
减：营业外支出	20,000.00	0.00
三、利润总额（亏损总额以“—”号填列）	-44,081,266.30	-22,686,617.48
减：所得税费用	-10,600,779.24	-4,239,017.61
四、净利润（净亏损以“—”号填列）	-33,480,487.06	-18,447,599.87
（一）持续经营净利润（净亏损以“—”号填列）	-33,480,487.06	-18,447,599.87
（二）终止经营净利润（净亏损以“—”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）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变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
5.其他		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		

项目	本期发生额	上期发生额
2.其他债权投资公允价值变动		
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4.其他债权投资信用减值准备		
5.现金流量套期储备		
6.外币财务报表折算差额		
7.其他		
六、综合收益总额	-33,480,487.06	-18,447,599.87
七、每股收益		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		

法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

母公司现金流量表

编制单位：重庆渝开发股份有限公司　　2024 年 1-6 月　　单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
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	336, 566, 510. 56	253, 650, 377. 61
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	45, 450, 039. 64	60, 682, 000. 19
经营活动现金流入小计	382, 016, 550. 20	314, 332, 377. 80
购买商品、接受劳务支付的现金	81, 846, 176. 90	168, 225, 462. 90
支付给职工以及为职工支付的现金	23, 209, 793. 55	28, 927, 551. 96
支付的各项税费	89, 010, 130. 88	43, 403, 301. 93
支付其他与经营活动有关的现金	17, 942, 461. 06	129, 838, 882. 67
经营活动现金流出小计	212, 008, 562. 39	370, 395, 199. 46
经营活动产生的现金流量净额	170, 007, 987. 81	-56, 062, 821. 66
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	8, 655, 000. 00	8, 142, 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		
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	8, 655, 000. 00	8, 142, 000. 00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	4, 561, 317. 81	314, 170. 00
投资支付的现金		
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	15, 810, 000. 00	0. 00
投资活动现金流出小计	20, 371, 317. 81	314, 170. 00
投资活动产生的现金流量净额	-11, 716, 317. 81	7, 827, 830. 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	971, 369, 484. 25	554, 907, 430. 71
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	971, 369, 484. 25	554, 907, 430. 71
偿还债务支付的现金	570, 299, 676. 84	363, 333, 338. 00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	24, 425, 742. 76	35, 506, 524. 88
支付其他与筹资活动有关的现金	480, 000. 00	1, 967, 784. 00
筹资活动现金流出小计	595, 205, 419. 60	400, 807, 646. 88
筹资活动产生的现金流量净额	376, 164, 064. 65	154, 099, 783. 83
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	534, 455, 734. 65	105, 864, 792. 17
加：期初现金及现金等价物余额	291, 601, 028. 47	582, 259, 826. 43
六、期末现金及现金等价物余额	826, 056, 763. 12	688, 124, 618. 60

法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：