

# 重庆渝开发股份有限公司

## 2019 年年度报告

2020-012



2020 年 03 月

## 第一节重要提示、目录和释义

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

公司负责人徐平、主管会计工作负责人官燕及会计机构负责人(会计主管人员)聂建川声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

本报告涉及的未来计划、发展战略等前瞻性描述不构成公司对投资者的实质性承诺，敬请投资者注意投资风险。

公司经本次董事会审议通过的利润分配预案为：以 843770965 为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.3 元（含税），送红股 0 股（含税），不以公积金转增股本。

## 目录

第一节 重要提示、目录和释义.....	5
第二节 公司简介和主要财务指标.....	9
第三节 公司业务概要.....	9
第四节 经营情况讨论与分析.....	11
第五节 重要事项.....	32
第六节 股份变动及股东情况.....	50
第七节 优先股相关情况.....	55
第八节 可转换公司债券相关情况.....	56
第九节 董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	57
第十节 公司治理.....	68
第十一节 公司债券相关情况.....	76
第十二节 财务报告.....	81
第十三节 备查文件目录.....	208

## 释义

释义项	指	释义内容
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
交易所	指	深圳证券交易所
重庆证监局	指	中国证券监督管理委员会重庆监管局
公司、本公司或渝开发	指	重庆渝开发股份有限公司
重庆城投	指	重庆市城市建设投资（集团）有限公司
颐天康养产业公司	指	重庆颐天康养产业发展有限公司（系原“重庆市诚投房地产开发有限公司”更名）
会展置业	指	重庆会展中心置业有限公司
祈年公司	指	重庆祈年房地产开发有限公司
朗福公司	指	重庆朗福置业有限公司
山与城项目、南岸黄桷垭项目	指	重庆朗福置业有限公司的房地产开发项目
上城时代项目、金竹项目	指	公司在巴南区鱼洞金竹开发的房地产项目
捷兴公司	指	重庆捷兴置业有限公司
回兴项目、星河 one	指	重庆捷兴置业有限公司的房地产开发项目
西永项目、格莱美城	指	公司在重庆市沙坪坝区西永的房地产开发项目
华岩项目、贯金和府	指	公司在重庆市九龙坡区华岩的房地产开发项目
茶园项目、南樾天宸	指	公司在重庆市南岸区茶园的房地产开发项目
物业公司	指	重庆渝开发物业管理有限公司
资产公司	指	重庆渝开发资产经营管理有限公司
会展经营公司	指	重庆国际会议展览中心经营管理有限公司
报告期	指	2019 年 1 月 1 日到 2019 年 12 月 31 日

## 第二节 公司简介和主要财务指标

### 一、公司信息

股票简称	渝开发	股票代码	000514
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	重庆渝开发股份有限公司		
公司的中文简称	渝开发		
公司的外文名称（如有）	CHONGQINGYUKAIFACO.,LTD		
公司的外文名称缩写（如有）	UKF		
公司的法定代表人	徐平		
注册地址	重庆市渝中区中山三路 128 号投资大厦 25 层		
注册地址的邮政编码	400015		
办公地址	重庆市渝中区中山三路 128 号		
办公地址的邮政编码	400015		
公司网址	<a href="http://www.cqukf.com">http://www.cqukf.com</a>		
电子信箱	ukf514@188.com		

### 二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	谢勇彬	谌畅
联系地址	重庆市渝中区中山三路 128 号	重庆市渝中区中山三路 128 号
电话	023-63855506	023-63856995
传真	023-63856995	023-63856995
电子信箱	XYBFISHER@sohu.com	1061667203@qq.com

### 三、信息披露及备置地点

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

#### 四、注册变更情况

组织机构代码	无变更
--------	-----

#### 五、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

会计师事务所名称	天健会计师事务所（特殊普通合伙）
会计师事务所办公地址	杭州市钱江路 1366 号华润大厦 B 座
签字会计师姓名	李青龙、华瑜

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构

适用  不适用

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问

适用  不适用

#### 六、主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是  否

	2019 年	2018 年	本年比上年增减	2017 年
营业收入（元）	865,676,635.13	540,039,459.34	60.30%	1,040,852,829.06
归属于上市公司股东的净利润（元）	263,628,624.22	25,180,726.51	946.95%	80,796,667.87
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	207,685,186.89	12,840,980.33	1,517.36%	80,287,387.89
经营活动产生的现金流量净额（元）	162,298,095.18	529,428,958.84	-69.34%	602,702,492.76
基本每股收益（元/股）	0.3124	0.0298	948.32%	0.0958
稀释每股收益（元/股）	0.3124	0.0298	948.32%	0.0958
加权平均净资产收益率	8.44%	0.84%	7.60%	2.73%
	2019 年末	2018 年末	本年末比上年末增减	2017 年末
总资产（元）	6,501,638,277.38	6,570,794,758.02	-1.05%	6,307,148,290.33
归属于上市公司股东的净资产（元）	3,257,307,478.34	2,992,776,374.12	8.84%	3,003,581,277.89

## 七、境内外会计准则下会计数据差异

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

适用  不适用

公司报告期不存在按照国际会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况。

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

适用  不适用

公司报告期不存在按照境外会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况。

## 八、分季度主要财务指标

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	80,382,019.01	62,298,128.55	57,244,427.84	665,752,059.73
归属于上市公司股东的净利润	16,510,591.58	1,078,246.35	-6,377,561.90	252,417,348.19
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	11,819,044.83	602,733.92	-7,742,227.48	203,005,635.62
经营活动产生的现金流量净额	-19,119,106.91	65,975,120.75	155,838,319.74	-40,396,238.40

上述财务指标或其加总数是否与公司已披露季度报告、半年度报告相关财务指标存在重大差异

是  否

## 九、非经常性损益项目及金额

适用  不适用

单位：元

项目	2019 年金额	2018 年金额	2017 年金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	-50,738.76	-9,142.58	-18,731.90	固定资产处置和报废损失
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	10,280,063.40	15,096,370.00	1,530,244.00	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	56,850,934.89			

除上述各项之外的其他营业外收入和支出	5,748,160.76	-340,799.35	-964,415.82	
减：所得税影响额	16,774,303.29	3,463,096.20	664,589.27	
少数股东权益影响额（税后）	110,679.67	-1,056,414.31	-626,772.97	
合计	55,943,437.33	12,339,746.18	509,279.98	--

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因

适用  不适用

公司报告期不存在将根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义、列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目的情形。

## 第三节公司业务概要

### 一、报告期内公司从事的主要业务

1、公司主要从事房地产开发与销售业务，拥有建设部颁发的房地产开发企业一级资质证书。目前，所开发项目主要集中在重庆市区域内。公司房地产开发主要以住宅、社区商业为主，在建在售项目有格莱美城一、二组团（三期、四期）、南樾天宸（一期）、山与城、星河one（二期）、贯金和府（一期），共五个项目。

2、公司目前仍以商品房销售和存量商业运营为主，在重庆具有一定的品牌效应和市场认知度，报告期内未发生变化。

### 二、主要资产重大变化情况

#### 1、主要资产重大变化情况

主要资产	重大变化说明

#### 2、主要境外资产情况

适用  不适用

### 三、核心竞争力分析

报告期内，公司主营业务仍为房地产开发与销售，核心竞争力未发生重要变化。在土地储备方面，公司截至本报告披露日拥有可开发权益计容建筑面积约78.23万m<sup>2</sup>，可保证未来几年的平稳经营和发展需要；在土地获取成本方面，公司准确把握入市时机，使公司的获地溢价率低于其他企业，且通过对已获取

项目周边地价的跟踪分析，公司储备土地的已有较大增值；公司建立起项目全周期运营计划，合理规划当期和远期的开发节奏，预测项目全周期利润和现金流，保证公司项目决策的客观性；在工程建设方面，通过内控制度的建设和管控体系的严格执行，保证了公司所开发项目的建设成本控制在预期目标内；在财务成本上，通过严格执行资金计划，多种融资方式相结合，使公司财务成本的处于较优秀的水平。公司除房地产开发业务外，还在市政设施、商业租赁等方面开展经营，在一定程度上能够有效对冲房地产市场周期波动的风险。公司通过合理运营和严格成本控制，有效提升了公司的整体抗风险能力。

## 第四节经营情况讨论与分析

### 一、概述

1、2019年度，公司实现营业收入865,676,635.13元，较上年同期增长60.30%；营业利润343,475,962.93元，较上年同期增长693.29%；归属于母公司所有者的净利润263,628,624.22元，较上年同期增长946.95%，归属于母公司所有者的扣除非经常性损益的净利润 207,685,186.89元，较上年同期增长1517.36%。

项目	本期数	上年同期数	变动幅度	变动原因说明
营业收入	865,676,635.13	540,039,459.34	60.30%	主要系本期结转房地产项目收入较上年同期增加所致。
营业成本	496,783,758.14	411,724,418.70	20.66%	主要系本期结转房地产项目成本较上年同期增加所致。
税金及附加	-7,805,525.55	9,152,880.35	-185.28%	主要系上城时代项目土地增值税清算退回。
其他收益	10,280,063.40	15,096,370.00	-31.90%	主要系本期确认南会展资金收益较上年同期减少所致。
营业利润	343,475,962.93	43,297,394.80	693.29%	主要系本期结转房地产项目利润较上年同期增加所致。
利润总额	349,224,123.69	42,949,603.85	713.10%	主要系本期结转房地产项目利润较上年同期增加所致。
所得税费用	77,480,121.78	-551,589.33	14146.70%	本期较上年同期利润增加所致。
净利润	271,744,001.91	43,501,193.18	524.68%	主要系本期结转房地产项目利润较上年同期增加所致。
归属于母公司所有者的净利润	263,628,624.22	25,180,726.51	946.95%	主要系本期结转房地产项目利润较上年同期增加所致。
投资活动产生的现金流量净额	1,067,248,847.83	-192,643,191.77	654.00%	主要系本期定期存款到期所致。
筹资活动产生的现金流量净额	-208,495,599.08	-172,713,933.73	-20.72%	主要系偿还公司债所致
现金及现金等价物净增加额	1,021,051,343.93	164,071,833.34	522.32%	主要系本期定期存款到期所致。
期末现金及现金等价物余额	1,533,619,932.88	512,568,588.95	199.20%	主要系本期定期存款到期所致。

2、公司报告期主要销售的项目为格莱美城、山与城以及星河one项目，本期确认收入合计占公司本期房地产业收入比为89.09%，各项目本期销售及确认收入成本明细如下：

地区	项目	业态	签约金额	回款金额	营业收入	营业成本	毛利率
重庆	格莱美城	住宅（高层、配套商业）	370,109,204.00	401,194,898.00	547,743,001.18	281,987,695.35	48.52%
重庆	山与城	住宅（多层住宅、配套商业）	19,021,970.00	32,394,229.00	47,675,676.59	33,503,497.68	29.73%
重庆	星河one	住宅（多层住宅、配套商业）	49,077,803.00	50,970,830.00	49,351,130.38	28,020,175.78	43.22%

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第3号——上市公司从事房地产业务》的披露要求

2019年，面对国内外风险挑战明显上升的复杂局面，在以习近平总书记为核心的党中央坚强领导下，坚持稳中求进工作总基调，坚持新发展理念，坚持以供给侧结构性改革为主线，积极推动高质量发展，三大攻坚战取得关键进展，国民经济运行总体平稳，发展质量稳步提升。2019年全国房地产政策仍坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”的市场定位，在坚持以稳地价、稳房价、稳预期来保证房地产市场持续稳定发展的原则下进行。根据国家统计局公开数据显示，2019年1—12月份，全国房地产开发投资132194亿元，比上年增长9.9%。其中，住宅投资97071亿元，增长13.9%，商品房销售面积171558万平方米，比上年下降0.1%，其中，住宅销售面积增长1.5%，办公楼销售面积下降14.7%，商业营业用房销售面积下降15.0%。商品房销售额159725亿元，增长6.5%，其中，住宅销售额增长10.3%，办公楼销售额下降15.1%，商业营业用房销售额下降16.5%。

重庆“因城施策”有收有放，进一步放宽人才落户门槛，吸引优秀人才入渝，

学区房禁令先后出台，严控以房择校，实现教育资源均衡，暂停办理别墅项目预售许可证及报送统计数据，改善型产品供应量增加，产品同质化较重，主城区严控土地的开发强度和建筑高度、密度，容积率不断降低，带来成交产品结构的不调整。总体来说重庆市房地产开发环境健康，楼市依然稳中求进。根据重庆市统计局公开数据显示，2019年12月末，重庆市商品房施工面积2.80亿平方米，比上年末增长2.8%。其中住宅施工面积1.85亿平方米，增长3.4%。全年重庆市商品房销售面积6104.68万平方米，下降6.6%，其中住宅销售面积5149.08万平方米，下降5.1%。商品房销售额5129.42亿元，下降2.7%，其中住宅销售额4457.78亿元，增长0.3%。

2019年是落实“十三五”规划攻坚之年，公司以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入贯彻党的十九大精神，扎实开展“不忘初心、牢记使命”主题教育，守初心、担使命、找差距、抓落实；认真落实相关工作要求，紧紧围绕年度目标任务，稳基础、调结构、谋发展，突出抓重点、补短板、强弱项，扎实推进生产经营各项工作，纵深推进全面从严治党，圆满完成全年既定目标。2019年公司荣获全国房地产行业信用评级最高的AAA信用等级；连续七届获得重庆房地产50强称号；荣获重庆城投2017至2019年度工会工作先进集体；公司所属会展经营公司被评为AAA级和谐劳动关系企业，并荣获“年度金五星优秀会展场馆奖”，自主培育的“第十一届万石博览会”获评“重庆会展业年度品牌展会”；物业公司管理的投资大厦、新干线大厦荣获“渝中区物业服务标准化甲级商务楼宇”称号。

公司所开发项目主要集中在重庆市区域内，房地产开发主要以住宅、社区商业为主，在重庆具有一定的品牌效应和市场认知度。截至报告期末，公司拥有

剩余可开发项目计容建筑面积 85.21 万 m<sup>2</sup>，权益剩余可开发项目计容建筑面积 55.24 万 m<sup>2</sup>。公司在融资、成本控制、业务结构等方面具有优势，整体抗风险能力较强。

公司面临的风险及应对措施：

(1) 政策风险：房地产受政府宏观政策影响较大，若调控政策出现较大变化，则有可能对公司的经营和发展造成不利影响。

应对措施：紧密跟踪政策变化，及时调整公司经营策略。

(2) 经营风险：调控政策和宏观经济环境造成需求端波动、开发项目间竞争加剧，导致房地产销售收入下滑、开发利润率降低等经营风险，可能会对公司的经营业绩产生一定的影响。

应对措施：及时调整营销策略，加快开发周转速度。

(3) 财务风险：房地产开发行业属于资金密集型行业，在国家房地产调控的大背景下，融资环境的变化可能导致公司的融资受到限制或公司的融资成本上升，从而对公司的生产经营产生不利影响。

应对措施：合理安排融资计划，不断拓展多种融资方式，保证公司财务成本处于合理范围。

新增土地储备项目

宗地或项目名称	所在位置	土地规划用途	土地面积 (m <sup>2</sup> )	计容建筑面积 (m <sup>2</sup> )	土地取得方式	权益比例	土地总价款 (万元)	权益对价 (万元)

累计土地储备情况

项目/区域名称	总占地面积 (万 m <sup>2</sup> )	总建筑面积 (万 m <sup>2</sup> )	剩余可开发建筑面积 (万 m <sup>2</sup> )
山与城项目后期开发用地/重庆	52.8	73.92	50.5
回兴项目后期开发用地/重庆	19.23	19.23	11.8
茶园项目/重庆	14.25	23.41	14.75
华岩项目/重庆	18.75	21.74	7.8

李九路项目/重庆	0.2	0.36	0.36
总计	105.23	138.66	85.21

注：1、总土地面积系指公司储备及在建项目用地面积，含项目分期开发已竣工部分占地面积。

2、总建筑面积系指公司储备及在建项目总计容可建筑面积，含项目分期开发已竣工部分的计容面积。

3、剩余可开发建筑面积系指公司储备未开发项目计容建筑面积。

#### 主要项目开发情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	开工时间	开发进度	完工进度	土地面积(m <sup>2</sup> )	规划计容建筑面积(m <sup>2</sup> )	本期竣工面积(m <sup>2</sup> )	累计竣工面积(m <sup>2</sup> )	预计总投资金额(万元)	累计投资总金额(万元)
重庆	星河one二期	渝北区回兴	低层	60.00%	2019年08月20日	在建	25.00%	35997	28716	0	0	31,738	15,329
重庆	格莱美城三组团二期(二期)	沙坪坝区西永	高层	100.00%	2017年08月10日	竣工	100.00%	34985	76145	99043	99043	28,000	28,000
重庆	格莱美城一组团(三期)	沙坪坝区西永	高层	100.00%	2018年10月10日	在建	60.00%	21640	50191	0	0	27,554	9,682
重庆	格莱美城二组团(四期)	沙坪坝区西永	高层	100.00%	2019年12月05日	在建	5.00%	30051	91860	0	0	56,309	12,393
重庆	南樾天宸一期	南岸区茶园	低层+高层	100.00%	2019年06月05日	在建	35.00%	55514.43	867235	0	0	73,867	25,832
重庆	贯金和府一期	九龙坡区华岩	高层	100.00%	2019年12月31日	在建	26.00%	72000	139267	0	0	104,266	26,724

#### 主要项目销售情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	计容建筑面积	可售面积(m <sup>2</sup> )	累计预售(销售)面积(m <sup>2</sup> )	本期预售(销售)面积(m <sup>2</sup> )	本期预售(销售)金额(万元)	累计结算面积(m <sup>2</sup> )	本期结算面积(m <sup>2</sup> )	本期结算金额(万元)
-------	------	------	------	------	--------	-----------------------	-----------------------------	-----------------------------	----------------	-------------------------	-------------------------	------------

重庆	格莱美城一组团（三期）	沙坪坝区西永	高层	100.00%	50191	49496	40995	40995	36,718.0	0	0
重庆	星河 one 一期存量房	渝北区回兴	低层	60.00%	4258	4258	3684	3684	4,910.0	0	0

## 主要项目出租情况

项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	可出租面积（m <sup>2</sup> ）	累计已出租面积（m <sup>2</sup> ）	平均出租率
橄榄郡	渝北区	社区商业	100.00%	4200.51	4200.51	100.00%
祈年悦城	渝北区	商业、车库	100.00%	29373.58	28646.37	98.00%
上城时代	巴南区	社区商业	100.00%	21511.47	12390.44	58.00%
国汇中心	南岸区	写字楼、车库	100.00%	13133.22	9678.74	74.00%
新干线	渝中区	社区商业	95.00%	8875.24	8875.24	100.00%
凤天锦园	沙坪坝区	社区商业	100.00%	3904.63	2812.53	72.00%
其它	零星老旧	商业、车库	100.00%	11988.92	8252.69	69.00%
会展中心	南岸区	商业	100.00%	173323.64	173323.64	100.00%

## 土地一级开发情况

适用  不适用

## 融资途径

融资途径	期末融资余额	融资成本区间/平均融资成本	期限结构			
			1 年之内	1-2 年	2-3 年	3 年以上
银行贷款	128,000,000.00	4.9875%-5.39%	67,025,900.00	1,296,300.00	59,677,800.00	
票据	330,000,000.00	4.4%		330,000,000.00		
债券	379,000,000.00	3.95%				379,000,000.00
非银行类贷款	500,000,000.00	4.35%	500,000,000.00			
合计	1,337,000,000.00		567,025,900.00	331,296,300.00	59,677,800.00	379,000,000.00

## 发展战略和未来一年经营计划

2020年是落实“十三五”规划的收官之年。公司将继续以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，落实“两点”定位、“两地”“两高”目标和“四个扎实”要求，抓住中新重庆合作项目、“一带一路”和“长江经济带”、“成渝地区双城经济圈”

等国家战略实施的机遇，以国资国企改革为导向，启动公司发展的“十四五”发展规划编制工作，牢记国企使命担当，紧紧围绕“建老百姓买得起的品质房”的企业宗旨，坚持新发展理念，秉承“稳基础、调结构、谋发展”的经营方针，以房地产开发为主线，以激活存量产业、培育增量产业为抓手，充分发挥上市平台作用，培育新增利润增长点，做精做特房地产主业，探索滚动开发和良性循环发展的路子，抓好“销售一批、开发一批、储备一批”滚动开发，大力发展“功能房地产+”，打造多层次的业务体系，努力推动公司高质量发展、创造高品质生活，争做重庆一流城市开发运营商。

为保证公司主营业务的持续健康发展，在恰当的时机储备土地资源，保障公司良好的营运及未来发展。经公司第八届董事会第二十六次会议及公司2019年第三次临时股东大会审议通过，授权公司经理团自批准之日起至2020年12月31日，根据市场情况择机参与公开市场土地（招拍挂）竞买，竞买土地总价款控制在人民币30亿元内。

2020年1月20日、1月21日，本公司在重庆市公共资源交易中心举办的国有建设用地使用权挂牌出让活动中分别竞得重庆市北碚区蔡家组团R标准分区R24-4/05、R25-1/04、R26-1-1/05、R26-1-2/05号宗地，总计容建筑面积 $\leq 104402.1$  m<sup>2</sup>和R26-3/04、R27-2-1/04、R27-2-4/04号宗地，总计容建筑面积 $\leq 125520$  m<sup>2</sup>的国有建设用地使用权。（详见本公司于2020年1月22日在巨潮资讯网、《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》披露的公告，公告编号2020-002）。

向商品房承购人因银行抵押贷款提供担保

适用  不适用

截至报告期末，公司格莱美城向商品房承购人因银行抵押贷款提供担保余额为38907.31万元，星河one项目向商品房承购人因银行抵押贷款提供担保余额

为2587.9万元，其他项目都是现房销售，不存在担保。上述担保涉及金额占本公司经审计净利润的10%以上，但为商品房承购人提供按揭贷款担保为房地产行业经营惯例，担保类型为阶段性担保，此担保相关风险较小。

董监高与上市公司共同投资（适用于投资主体为上市公司董监高）

适用  不适用

## 二、主营业务分析

### 1、概述

参见“经营情况讨论与分析”中的“一、概述”相关内容。

### 2、收入与成本

#### （1）营业收入构成

单位：元

	2019 年		2018 年		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
营业收入合计	865,676,635.13	100%	540,039,459.34	100%	60.30%
分行业					
房地产业	723,700,686.10	83.60%	393,183,963.45	72.81%	84.06%
租赁和商务服务业	85,766,339.07	9.91%	92,700,373.98	17.17%	-7.48%
其他	56,209,609.96	6.49%	54,155,121.91	10.03%	3.79%
分产品					
住宅销售	633,454,088.49	73.17%	316,419,203.12	58.59%	100.19%
商业销售	26,767,570.99	3.09%	16,493,342.00	3.05%	62.29%
物业管理	22,701,344.26	2.62%	23,571,455.13	4.36%	-3.69%
房屋租赁	40,777,682.36	4.71%	36,699,963.20	6.80%	11.11%
会议展览	85,766,339.07	9.91%	92,700,373.98	17.17%	-7.48%
石黄隧道经营权收入及其他	56,209,609.96	6.49%	54,155,121.91	10.03%	3.79%
分地区					
重庆	865,676,635.13	100.00%	540,039,459.34	100.00%	60.30%

**(2) 占公司营业收入或营业利润 10%以上的行业、产品或地区情况**

√ 适用 □ 不适用

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
<b>分行业</b>						
房地产业	723,700,686.10	388,962,136.51	46.25%	84.06%	28.91%	23.00%
租赁和商务服务业	85,766,339.07	81,211,727.18	5.31%	-7.48%	-1.63%	-5.63%
其他	56,209,609.96	26,609,894.45	52.66%	3.79%	-3.00%	3.32%
<b>分产品</b>						
住宅销售	633,454,088.49	335,948,567.66	46.97%	100.19%	33.28%	26.63%
石黄隧道经营权收入及其他	56,209,609.96	26,609,894.45	52.66%	3.79%	-3.00%	3.32%
<b>分地区</b>						
重庆	865,676,635.13	496,783,758.14	42.61%	60.30%	20.66%	18.85%

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

□ 适用 √ 不适用

**(3) 公司实物销售收入是否大于劳务收入**

√ 是 □ 否

行业分类	项目	单位	2019 年	2018 年	同比增减
房地产	销售量				

相关数据同比发生变动 30% 以上的原因说明

□ 适用 √ 不适用

**(4) 公司已签订的重大销售合同截至本报告期的履行情况**

□ 适用 √ 不适用

**(5) 营业成本构成**

行业和产品分类

单位：元

行业分类	项目	2019 年		2018 年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
房地产业	房地产业	388,962,136.51	78.30%	301,735,164.11	73.29%	28.91%

租赁和商务服务业	租赁和商务服务业	81,211,727.18	16.35%	82,556,083.65	20.05%	-1.63%
其他	其他	26,609,894.45	5.36%	27,433,170.94	6.66%	-3.00%

单位：元

产品分类	项目	2019 年		2018 年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
住宅销售	住宅销售	335,948,567.66	67.62%	252,067,098.86	61.11%	33.28%
商业销售	商业销售	10,149,616.99	2.04%	10,305,250.48	2.60%	-1.51%
物业管理	物业管理	29,212,021.14	5.88%	25,202,558.46	6.12%	15.91%
房屋租赁	房屋租赁	13,651,930.72	2.75%	14,160,256.31	3.46%	-3.59%
会议展览	会议展览	81,211,727.18	16.35%	82,556,083.65	20.05%	-1.63%
石黄隧道经营权收入及其他	石黄隧道经营权收入及其他	26,609,894.45	5.36%	27,433,170.94	6.66%	-3.00%

说明

营业成本项目	2019年度		2018年度	
	金额	占营业成本比	金额	占营业成本比
开发成本	226,424,575.31	45.58%	174,738,522.91	42.44%
折旧摊销	67,956,572.51	13.68%	66,601,007.33	16.18%
人工成本	35,263,862.56	7.10%	41,986,236.40	10.20%
土地相关成本	112,826,695.95	22.71%	66,432,372.48	16.14%
资本化利息	6,209,802.50	1.25%	15,407,948.69	3.74%
原材料	5,095,463.29	1.03%	5,204,257.24	1.26%
小计	453,776,972.13	91.34%	370,370,345.06	89.96%

**(6) 报告期内合并范围是否发生变动**

□ 是 √ 否

**(7) 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况**

□ 适用 √ 不适用

**(8) 主要销售客户和主要供应商情况**

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额（元）	68,586,272.21
----------------	---------------

前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	7.92%
前五名客户销售额中关联方销售额占年度销售总额比例	6.22%

## 公司前 5 大客户资料

序号	客户名称	销售额（元）	占年度销售总额比例
1	法人一	53,809,348.51	6.22%
2	自然人一	4,822,302.86	0.56%
3	法人二	3,454,391.92	0.40%
4	自然人二	3,297,790.00	0.38%
5	法人三	3,202,438.92	0.37%
合计	--	68,586,272.21	7.92%

## 主要客户其他情况说明

适用  不适用

## 公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	194,096,096.41
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	49.09%
前五名供应商采购额中关联方采购额占年度采购总额比例	0.00%

## 公司前 5 名供应商资料

序号	供应商名称	采购额（元）	占年度采购总额比例
1	法人一	120,326,335.44	30.43%
2	法人二	38,358,810.00	9.70%
3	法人三	19,797,538.41	5.01%
4	法人四	11,445,096.80	2.89%
5	法人五	4,168,315.76	1.05%
合计	--	194,096,096.41	49.09%

## 主要供应商其他情况说明

适用  不适用

## 3、费用

单位：元

	2019 年	2018 年	同比增减	重大变动说明
销售费用	27,112,458.78	23,761,006.52	14.10%	主要系代理销售佣金增加
管理费用	48,206,330.43	35,373,325.32	36.28%	主要系职工薪酬增加
财务费用	38,324,250.16	47,851,534.57	-19.91%	主要系本期利息支出较上期减少

#### 4、研发投入

适用  不适用

#### 5、现金流

单位：元

项目	2019 年	2018 年	同比增减
经营活动现金流入小计	833,106,827.93	1,125,711,941.22	-25.99%
经营活动现金流出小计	670,808,732.75	596,282,982.38	12.50%
经营活动产生的现金流量净额	162,298,095.18	529,428,958.84	-69.34%
投资活动现金流入小计	1,069,875,550.01	21,739,250.01	4,821.40%
投资活动现金流出小计	2,626,702.18	214,382,441.78	-98.77%
投资活动产生的现金流量净额	1,067,248,847.83	-192,643,191.77	-654.00%
筹资活动现金流入小计	946,902,480.00	953,980.00	99,158.11%
筹资活动现金流出小计	1,155,398,079.08	173,667,913.73	565.29%
筹资活动产生的现金流量净额	-208,495,599.08	-172,713,933.73	20.72%
现金及现金等价物净增加额	1,021,051,343.93	164,071,833.34	522.32%

相关数据同比发生重大变动的主要影响因素说明

适用  不适用

项目	2019年	2018年	同比增减	变动原因
经营活动产生的现金流量净额	162,298,095.18	529,428,958.84	-69.34%	主要系本期销售回款同比减少、工程款支付同比增加所致。
投资活动现金流入小计	1,069,875,550.01	21,739,250.01	4821.40%	主要系本期定期存款到期收回
投资活动现金流出小计	2,626,702.18	214,382,441.78	-98.79%	主要系本期定期存款到期所致。
投资活动产生的现金流量净额	1,067,248,847.83	-192,643,191.77	-654.02%	主要系本期定期存款到期所致。
筹资活动现金流入小计	946,902,480.00	953,980.00	99158.11%	主要系本期发行公司债以及取得借款所致
筹资活动现金流出小计	1,155,398,079.08	173,667,913.73	565.29%	主要系本期偿还公司债本息所致。
筹资活动产生的现金流量净额	-208,495,599.08	-172,713,933.73	20.72%	

现金及现金等价物净增加额	1,021,051,343.93	164,071,833.34	522.32%	主要系本期定期存款到期收回
--------------	------------------	----------------	---------	---------------

报告期内公司经营活动产生的现金净流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明

适用  不适用

### 三、非主营业务分析

适用  不适用

单位：元

	金额	占利润总额比例	形成原因说明	是否具有可持续性
投资收益	6,000,000.00	1.72%	系交易性金融资产收益分红。	否
公允价值变动损益	56,850,934.89	16.28%	本年度执行新金融工具准则，交易性金融资产公允价值上升。	否
资产减值	7,340,340.23	2.10%	主要系应收款项坏账转回	否
营业外收入	5,788,989.10	1.66%	收到拆迁赔偿款	否
营业外支出	40,828.34	0.01%	滞纳金及其他	否

### 四、资产及负债状况

#### 1、资产构成重大变动情况

单位：元

	2019 年末		2019 年初		比重增减	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
货币资金	1,554,532,020.73	23.91%	1,590,092,906.49	24.20%	-0.29%	
应收账款	12,218,230.54	0.19%	11,408,232.49	0.17%	0.02%	
存货	3,374,802,178.84	51.91%	3,397,339,155.83	51.70%	0.21%	
投资性房地产	311,027,465.68	4.78%	321,600,269.03	4.89%	-0.11%	
固定资产	672,015,117.95	10.34%	697,788,784.45	10.62%	-0.28%	
长期借款	67,000,000.00	1.03%	61,000,000.00	0.93%	0.10%	
交易性金融资产	167,252,134.89	2.57%		0.00%	2.57%	本年度执行新金融工具准则，重分类调整。

可供出售金融资产		0.00%	110,401,200.00	1.68%	-1.68%	本年度执行新金融工具准则，重分类调整。
预付款项	1,779,179.48	0.03%	1,287,006.10	0.02%	0.01%	
其他应收款	33,248,693.63	0.51%	18,172,658.15	0.28%	0.23%	
其他流动资产	76,426,259.96	1.18%	80,444,225.73	1.22%	-0.04%	
无形资产	268,941,878.52	4.14%	297,642,563.64	4.53%	-0.39%	
递延所得税资产	29,360,117.16	0.45%	44,206,866.18	0.67%	-0.22%	
其他非流动资产	35,000.00	0.00%	410,889.93	0.01%	-0.01%	
应付票据	6,740,000.00	0.10%	7,710,000.00	0.12%	-0.02%	
应付账款	196,230,734.31	3.02%	228,780,765.90	3.48%	-0.46%	
预收款项	366,566,025.05	5.64%	576,028,231.46	8.77%	-3.13%	主要系本期末预收款结转收入所致。
应付职工薪酬	32,495,608.99	0.50%	24,499,107.58	0.37%	0.13%	
应交税费	58,058,686.90	0.89%	25,649,766.86	0.39%	0.50%	
其他应付款	1,228,709,915.38	18.90%	763,623,619.88	11.62%	7.28%	主要系向控股股东借款 5 亿元
一年内到期的非流动负债	69,325,684.72	1.07%	1,064,069,030.57	16.19%	-15.12%	主要系上期一年内到期的 10 亿元应付债券重分类所致
应付债券	709,000,000.00	10.90%	330,000,000.00	5.02%	5.88%	本期发行 3.79 亿元公司债券所致
预计负债	0.00	0.00%	989,065.00	0.02%	-0.02%	
递延收益	591,957.59	0.01%	0.00	0.00%	0.01%	
递延所得税负债	29,813,033.72	0.46%	15,600,300.00	0.24%	0.22%	
其他非流动负债	2,089,306.75	0.03%	8,586,428.71	0.13%	-0.10%	

## 2、以公允价值计量的资产和负债

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售金额	其他变动	期末数
金融资产								
1.交易性金融资产(不含衍生金融资产)	110,401,200.00	56,850,934.89						167,252,134.89

金融资产小计	110,401,200.00	56,850,934.89						167,252,134.89
上述合计	110,401,200.00	56,850,934.89						167,252,134.89
金融负债	0.00	0.00						0.00

其他变动的内容

报告期内公司主要资产计量属性是否发生重大变化

是  否

### 3、截至报告期末的资产权利受限情况

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	20,912,087.85	银行承兑汇票保证金、维修基金、会展专项补贴资金；捷兴冻结资金
固定资产	658,521,893.70	借款抵押
存货	649,209,323.79	南樾天宸项目、格莱美城项目借款抵押
合计	1,328,643,305.34	--

## 五、投资状况

### 1、总体情况

适用  不适用

报告期投资额（元）	上年同期投资额（元）	变动幅度
394,408,015.04	240,351,390.71	64.10%

### 2、报告期内获取的重大的股权投资情况

适用  不适用

### 3、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

适用  不适用

单位：元

项目名称	投资方式	是否为固定资产投资	投资项目涉及行业	本报告期投入金额	截至报告期末累计实际投入金额	资金来源	项目进度	预计收益	截止报告期末累计实现的收益	未达到计划进度和预计收益的原因	披露日期（如有）	披露索引（如有）
------	------	-----------	----------	----------	----------------	------	------	------	---------------	-----------------	----------	----------

金竹项目(上城时代)	自建	否	房地产开发	25,478,606.26	1,390,336,868.16	自有、借款及公司债	97.87%	639,308,200.00	635,762,311.17	不适用		
南岸黄桷垭项目(山与城)	自建	否	房地产开发	16,103,757.83	2,391,211,989.70	自有及借款	40.37%		205,315,166.19	不适用		
星河 one 项目	自建	否	房地产开发	13,925,027.37	877,045,431.10	自有及借款	43.55%	407,497,756.03	106,205,283.22	不适用		
华岩项目(贯金和府)	自建	否	房地产开发	42,103,049.12	315,137,889.81	自有及借款		232,738,637.68		不适用		
西永项目(格莱美城)	自建	否	房地产开发	191,909,606.37	838,215,701.29	自有、借款及公司债	57.12%	268,496,807.31	272,961,376.08	不适用		
茶园项目(南樾天宸)	自建	否	房地产开发	104,887,968.09	754,183,874.21	自有、借款及公司债	40.07%	214,851,364.11		不适用		
依山郡项目	自建	否	房地产开发		31,049,288.37	自有				不适用		
合计	--	--	--	394,408,015.04	6,597,181,042.64	--	--	1,762,892,765.13	1,220,244,136.66	--	--	--

#### 4、金融资产投资

##### (1) 证券投资情况

√ 适用 □ 不适用

单位：元

证券品种	证券代码	证券简称	最初投资成本	会计计量模式	期初账面价值	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期购买金额	本期出售金额	报告期损益	期末账面价值	会计核算科目	资金来源
境内外股票	HK3618	重庆农村商业银行	48,000,000.00	公允价值计量	110,401,200.00	56,850,934.89	0.00	0.00	0.00	56,850,934.89	167,252,134.89	交易性金融资产	自有资金
合计			48,000,000.00	--	110,401,200.00	56,850,934.89	0.00	0.00	0.00	56,850,934.89	167,252,134.89	--	--
证券投资审批董事会公告披露日期			2007 年 11 月 02 日										

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

## （2）衍生品投资情况

适用  不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

## 5、募集资金使用情况

适用  不适用

### （1）募集资金总体使用情况

适用  不适用

单位：万元

募集年份	募集方式	募集资金总额	本期已使用募集资金总额	已累计使用募集资金总额	报告期内变更用途的募集资金总额	累计变更用途的募集资金总额	累计变更用途的募集资金总额比例	尚未使用募集资金总额	尚未使用募集资金用途及去向	闲置两年以上募集资金金额
2019 年	向合格投资者公开发行公司债券	37,900	37,900	37,900	0	0	0.00%	0	无	0
合计	--	37,900	37,900	37,900	0	0	0.00%	0	--	0
募集资金总体使用情况说明										
2019 年公司向合格投资者公开发行面值总额 37,900 万元的公司债券全部用于偿还公司于 2014 年发行的公司债券（简称“14 渝发债”，债券代码：112219）。										

### （2）募集资金承诺项目情况

适用  不适用

### （3）募集资金变更项目情况

适用  不适用

公司报告期不存在募集资金变更项目情况。

## 六、重大资产和股权出售

### 1、出售重大资产情况

适用  不适用

公司报告期末未出售重大资产。

## 2、出售重大股权情况

适用  不适用

## 七、主要控股参股公司分析

适用  不适用

主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司情况

单位：元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
重庆渝开发新干线置业有限公司	子公司	房地产	60,000,000.00	106,708,051.06	92,949,956.99	6,851,838.90	2,454,342.52	2,096,846.61
重庆渝开发物业管理有限公司	子公司	物业管理	5,000,000.00	37,373,379.26	13,176,607.29	37,952,713.56	5,293,265.40	4,753,532.63
重庆渝开发资产经营管理有限公司	子公司	资产租赁	10,000,000.00	138,448,857.11	35,654,144.37	26,488,463.48	2,915,256.28	2,694,922.90
重庆道金投资有限公司	子公司	项目投资	120,000,000.00	295,749,166.35	285,981,634.39	52,380,952.28	25,823,871.62	21,950,290.88
重庆祈年房地产开发有限公司	子公司	房地产	30,000,000.00	40,866,537.02	31,175,682.89	0.00	146,549.95	146,549.19
重庆国际会议展览中心经营管理有限公司	子公司	会议展览	2,000,000.00	51,690,055.04	29,043,525.42	85,766,339.07	8,456,437.40	7,241,027.67
重庆朗福置业有限公司	子公司	房地产	700,000,000.00	1,110,059,394.29	567,897,667.86	47,675,676.59	9,637,418.57	9,068,151.93
重庆捷兴置业有限公司	子公司	房地产	380,000,000.00	803,950,345.26	413,144,950.50	49,351,130.38	7,947,177.16	6,865,353.93

报告期内取得和处置子公司的情况

适用  不适用

主要控股参股公司情况说明

## 八、公司控制的结构化主体情况

适用  不适用

## 九、公司未来发展的展望

2020年是落实“十三五”规划的收官之年。公司将继续以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，落实“两点”定位、“两地”“两高”目标和“四个扎实”要求，抓住中新重庆合作项目、“一带一路”和“长江经济带”、“成渝地区双城经济圈”等国家战略实施的机遇，以国资国企改革为导向，启动公司发展的“十四五”发展规划编制工作，牢记国企使命担当，紧紧围绕“建老百姓买得起的品质房”的企业宗旨，坚持新发展理念，秉承“稳基础、调结构、谋发展”的经营方针，以房地产开发为主线，以激活存量产业、培育增量产业为抓手，充分发挥上市平台作用，培育新增利润增长点，做精做特房地产主业，探索滚动开发和良性循环发展的路子，抓好“销售一批、开发一批、储备一批”滚动开发，大力发展“功能房地产+”，打造多层次的业务体系，努力推动公司高质量发展、创造高品质生活，争做重庆一流城市开发运营商。

公司所开发项目主要集中在重庆市区域内。公司房地产开发主要以住宅、社区商业为主。公司面临的风险及应对措施：

（1）政策风险：房地产受政府宏观政策影响较大，若调控政策出现较大变化，则有可能对公司的经营和发展造成不利影响。

应对措施：紧密跟踪政策变化，及时调整公司经营策略。

（2）经营风险：调控政策和宏观经济环境造成需求端波动、开发项目间竞争加剧，导致房地产销售收入下滑、开发利润率降低等经营风险，可能会对公司的经营业绩产生一定的影响。

应对措施：及时调整营销策略，加快开发周转速度。

（3）财务风险：房地产开发行业属于资金密集型行业，在国家房地产调控的

大背景下，融资环境的变化可能导致公司的融资受到限制或公司的融资成本上升，从而对公司的生产经营产生不利影响。

应对措施：合理安排融资计划，不断拓展多种融资方式，保证公司财务成本的处于合理范围。

## 十、接待调研、沟通、采访等活动情况

### 1、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

√ 适用 □ 不适用

接待时间	接待方式	接待对象类型	调研的基本情况索引
2019年01月17日	电话沟通	个人	了解公司土地储备情况及股东性质，未提供资料。
2019年04月01日	电话沟通	个人	了解公司品牌管理情况，未提供资料。
2019年04月01日	电话沟通	个人	了解参与公司股东大会相关事宜，未提供资料。
2019年05月15日	书面问询	个人	查询4月末股东人数，未提供资料。详见深交所互动易。
2019年05月15日	书面问询	个人	查询5月10日股东人数，未提供资料。详见深交所互动易。
2019年05月22日	电话沟通	个人	了解会展中心资产情况及4月份股价异动原因，未提供资料。
2019年05月28日	书面问询	个人	了解上半年房地产市场的变化对公司业绩的影响，未提供资料。详见深交所互动易。
2019年06月14日	电话沟通	个人	了解公司经营情况，未提供资料。
2019年06月18日	书面问询	个人	了解公司是否参与宜宾灾后重建工作，未提供资料。详见深交所互动易。
2019年09月24日	电话沟通	个人	了解公司经营情况及土地储备情况，未提供资料。
2019年12月16日	电话沟通	个人	了解公司生产经营情况，未提供资料。
2019年12月23日	书面问询	个人	了解公司2019年年度业绩预告时间，未提供资料。详见深交所互动易。
2019年12月27日	电话沟通	个人	了解公司生产经营情况，未提供资料。
接待次数	13		

接待机构数量	0
接待个人数量	13
接待其他对象数量	0
是否披露、透露或泄露未公开重大信息	否

## 第五节重要事项

### 一、公司普通股利润分配及资本公积金转增股本情况

报告期内普通股利润分配政策，特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况

√ 适用 □ 不适用

根据公司 2018 年年度股东大会决议，为保证公司公司债按期兑付、现有建设项目的顺利实施和日常经营性现金需求，公司 2018 年度利润分配议案为：不派发现金红利，不送红股，不以资本公积金转增股本。

公司的现金分红政策符合《公司章程》、《重庆渝开发股份有限公司未来三年（2018-2020 年）股东回报规划》的规定及股东大会决议的要求；分红标准和比例明确清晰；相关的决策程序和机制完备；独立董事履职尽责并发挥了应有的作用；中小股东有充分表达意见和诉求的机会，其合法权益得到了充分保护。

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

公司近 3 年（包括本报告期）的普通股股利分配方案（预案）、资本公积金转增股本方案（预案）情况

1、公司 2019 年度利润分配议案：以公司 2019 年 12 月 31 日的总股本 843,770,965 股为基数，向全体股东按每 10 股派发现金 0.30 元（含税），不送股，也不进行资本公积金转增股本。

2、公司 2018 年度利润分配议案：不派发现金红利，不送股，也不进行资本公积金转增股本。

3、公司2017年度利润分配议案：以公司2017年12月31日的总股本843,770,965股为基数，向全体股东按每10股派发现金0.20元（含税），不送股，也不进行资本公积金转增股本。

公司近三年（包括本报告期）普通股现金分红情况表

单位：元

分红年度	现金分红金额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	现金分红金额占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率	以其他方式（如回购股份）现金分红的金额	以其他方式现金分红金额占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比例	现金分红总额（含其他方式）	现金分红总额（含其他方式）占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率
2019年	25,313,128.95	263,628,624.22	9.60%	0.00	0.00%	25,313,128.95	9.60%
2018年	0.00	25,180,726.51	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
2017年	16,875,419.30	80,796,667.87	20.89%	0.00	0.00%	16,875,419.30	20.89%

公司报告期内盈利且母公司可供普通股股东分配利润为正但未提出普通股现金红利分配预案

适用  不适用

## 二、本报告期利润分配及资本公积金转增股本情况

适用  不适用

每10股送红股数（股）	0
每10股派息数（元）（含税）	0.3
分配预案的股本基数（股）	843770965
现金分红金额（元）（含税）	25,313,128.95
以其他方式（如回购股份）现金分红金额（元）	0.00
现金分红总额（含其他方式）（元）	25,313,128.95
可分配利润（元）	1,028,480,835.37
现金分红总额（含其他方式）占利润分配总额的比例	100%
本次现金分红情况	
公司发展阶段不易区分但有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到20%	
利润分配或资本公积金转增预案的详细情况说明	

公司拟以 2019 年 12 月 31 日股份总数 843,770,965 股为基数，向全体股东按每 10 股派发现金股利 0.30 元（含税），共计派发现金股利 25,313,128.95 元。本次利润分配实施后，母公司剩余未分配利润留待以后年度分配。本议案需提交公司 2019 年年度股东大会审议批准后方可实施。

### 三、承诺事项履行情况

#### 1、公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内履行完毕及截至报告期末尚未履行完毕的承诺事项

√ 适用 □ 不适用

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
股改承诺						
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺						
资产重组时所作承诺						
首次公开发行或再融资时所作承诺						
股权激励承诺						
其他对公司中小股东所作承诺	重庆城投	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	承诺颐天康养产业公司在现有住宅地产项目完成开发及销售，解决其政策性资金平衡问题后，不再新增住宅地产项目。	2010 年 08 月 06 日	长期	截止 2019 年 12 月 31 日，因市场原因，老项目尚未销售完毕。下一步将继续履行承诺，并根据市场情况完成老项目销售。

	公司	分红承诺	在符合利润分配原则、保证公司正常经营和长远发展的前提下，同时满足现金分红条件时，公司原则上每年进行一次现金分红。最近三年以现金方式累计分配的利润不少于最近三年实现的年均可分配利润的 30%。	2018 年 01 月 01 日	2018 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日	截至目前，承诺事项尚在履行之中，无违反承诺的行为发生。
承诺是否按时履行	是					

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

适用  不适用

## 四、控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

适用  不适用

公司报告期不存在控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金。

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

适用  不适用

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

适用  不适用

### 1. 重要会计政策变更

#### (1) 企业会计准则变化引起的会计政策变更

1) 本公司根据财政部《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》(财会〔2019〕6号)、《关于修订印发合并财务报表格式(2019版)的通知》(财会〔2019〕16号)和企业会计准则的要求编制2019年度财务报表，此项会计政策变更采用追溯调整法。2018年度财务报表受重要影响的报表项目和金额如下：

原列报报表项目及金额	新列报报表项目及金额
------------	------------

应收票据及应收账款	11,408,232.49	应收票据	
		应收账款	11,408,232.49
应付票据及应付账款	236,490,765.90	应付票据	7,710,000.00
		应付账款	228,780,765.90
管理费用	35,373,325.32	管理费用	35,373,325.32

2) 本公司自2019年1月1日起执行财政部修订后的《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》《企业会计准则第23号——金融资产转移》《企业会计准则第24号——套期保值》以及《企业会计准则第37号——金融工具列报》(以下简称新金融工具准则)。根据相关新旧准则衔接规定,对可比期间信息不予调整,首次执行日执行新准则与原准则的差异追溯调整本报告期初留存收益或其他综合收益。

新金融工具准则改变了金融资产的分类和计量方式,确定了三个计量类别:摊余成本;以公允价值计量且其变动计入其他综合收益;以公允价值计量且其变动计入当期损益。公司考虑自身业务模式,以及金融资产的合同现金流特征进行上述分类。权益类投资需按公允价值计量且其变动计入当期损益,但非交易性权益类投资在初始确认时可选择按公允价值计量且其变动计入其他综合收益(处置时的利得或损失不能回转到损益,但股利收入计入当期损益),且该选择不可撤销。

新金融工具准则要求金融资产减值计量由“已发生损失模型”改为“预期信用损失模型”,适用于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金融资产、租赁应收款。

① 执行新金融工具准则对公司2019年1月1日财务报表的主要影响如下:

项 目	资产负债表		
	2018年12月31日	新金融工具准则 调整影响	2019年1月1日
交易性金融资产		110,401,200.00	110,401,200.00
可供出售金融资产	110,401,200.00	-110,401,200.00	
其他应付款	763,623,619.88	-26,525,528.70	737,098,091.18
一年内到期的非流动负债	1,064,069,030.57	26,525,528.70	1,090,594,559.27
其他综合收益	46,800,900.00	-46,800,900.00	
盈余公积	126,958,559.66	4,680,090.00	131,638,649.66
未分配利润	787,161,898.86	42,120,810.00	829,282,708.86

② 2019年1月1日,公司金融资产和金融负债按照新金融工具准则和按原金融工具准则的规定进行分类和计量结果对比如下表:

项 目	原金融工具准则		新金融工具准则	
	计量类别	账面价值	计量类别	账面价值
货币资金	贷款和应收款项	1,590,092,906.49	以摊余成本计量的金融资产	1,590,092,906.49
应收账款	贷款和应收款项	11,408,232.49	以摊余成本计量的金融资产	11,408,232.49
其他应收款	贷款和应收款项	18,172,658.15	以摊余成本计量的金融资产	18,172,658.15
可供出售金融资产	可供出售金融资产	110,401,200.00	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	110,401,200.00
应付票据	其他金融负债	7,710,000.00	以摊余成本计量的金融负债	7,710,000.00
应付账款	其他金融负债	228,780,765.90	以摊余成本计量的金融负债	228,780,765.90

其他应付款	其他金融负债	763,623,619.88	以摊余成本计量的金融负债	737,098,091.18
一年内到期的非流动负债	其他金融负债	1,064,069,030.57	以摊余成本计量的金融负债	1,090,594,559.27
长期借款	其他金融负债	61,000,000.00	以摊余成本计量的金融负债	61,000,000.00
应付债券	其他金融负债	330,000,000.00	以摊余成本计量的金融负债	330,000,000.00

③ 2019年1月1日，公司原金融资产和金融负债账面价值调整为按照新金融工具准则的规定进行分类和计量的新金融资产和金融负债账面价值的调节表如下：

项 目	按原金融工具准则列示的账面价值（2018年12月31日）	重分类	重新计量	按新金融工具准则列示的账面价值（2019年1月1日）
<b>A. 金融资产</b>				
<b>a. 摊余成本</b>				
货币资金				
按原CAS22列示的余额和按新CAS22列示的余额	1,590,092,906.49			1,590,092,906.49
应收账款				
按原CAS22列示的余额和按新CAS22列示的余额	11,408,232.49			11,408,232.49
其他应收款				
按原CAS22列示的余额和按新CAS22列示的余额	18,172,658.15			18,172,658.15
以摊余成本计量的总金融资产	1,619,673,797.13			1,619,673,797.13
<b>b. 以公允价值计量且其变动计入当期损益</b>				
交易性金融资产				
按原CAS22列示的余额				
加：自可供出售金融资产(原CAS22)转入		110,401,200.00		
按新CAS22列示的余额				110,401,200.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的总金融资产		110,401,200.00		110,401,200.00
<b>c. 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益</b>				
可供出售金融资产				

按原CAS22列示的余额	110,401,200.00			
减：转出至公允价值计量且其变动计入当期损益(新CAS22)		-110,401,200.00		
按新CAS22列示的余额				
以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的总金融资产	110,401,200.00	-110,401,200.00		
<b>B. 金融负债</b>				
<b>a. 摊余成本</b>				
应付票据				
按原CAS22列示的余额和按新CAS22列示的余额	7,710,000.00			7,710,000.00
应付账款				
按原CAS22列示的余额和按新CAS22列示的余额	228,780,765.90			228,780,765.90
其他应付款				
按原CAS22列示的余额	763,623,619.88			
减：应计利息转出至一年内到期的非流动负债(新CAS22)		-26,525,528.70		
按新CAS22列示的余额				737,098,091.18
一年内到期的非流动负债				
按原CAS22列示的余额	1,064,069,030.57			
加：自其他应付款-应付利息(原CAS22)转入		26,525,528.70		
按新CAS22列示的余额				1,090,594,559.27
长期借款				
按原CAS22列示的余额和按新CAS22列示的余额	61,000,000.00			61,000,000.00
应付债券				

按原CAS22列示的余额 和按新CAS22列示的余 额	330,000,000.00			330,000,000.00
以摊余成本计量的总金 融负债	2,455,183,416.35			2,455,183,416.35

④ 2019年1月1日，公司原金融资产减值准备期末金额调整为按照新金融工具准则的规定进行分类和计量的新损失准备的调节表如下：

项 目	按原金融工具准则计提损 失准备（2018年12月31日）	重分类	重新计量	按新金融工具准则计 提损失准备（2019年1 月1日）
贷款和应收款项原（CAS22）/以摊余成本计量的金融资产新（CAS22）				
应收账款	49,164,949.58			49,164,949.58
其他应收款	15,781,180.00			15,781,180.00

3) 本公司自2019年6月10日起执行经修订的《企业会计准则第7号——非货币性资产交换》，自2019年6月17日起执行经修订的《企业会计准则第12号——债务重组》。该项会计政策变更采用未来适用法处理。

## 七、报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

适用  不适用

公司报告期无重大会计差错更正需追溯重述的情况。

## 八、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

适用  不适用

公司报告期无合并报表范围发生变化的情况。

## 九、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计师事务所

境内会计师事务所名称	天健会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬（万元）	70
境内会计师事务所审计服务的连续年限	8
境内会计师事务所注册会计师姓名	李青龙、华瑜
境内会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限	5

当期是否改聘会计师事务所

是  否

聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况

适用  不适用

本报告期，根据公司2018年度股东大会决议，公司聘请天健会计师事务所（特殊普通合伙）担任财务报告及内部控制的审计机构，费用总额为人民币70万元，其中财务报告审计费用为50万元，内部控制审计费用为20万元。

## 十、年度报告披露后面临暂停上市和终止上市情况

适用  不适用

## 十一、破产重整相关事项

适用  不适用

公司报告期末未发生破产重整相关事项。

## 十二、重大诉讼、仲裁事项

适用  不适用

诉讼(仲裁)基本情况	涉案金额(万元)	是否形成预计负债	诉讼(仲裁)进展	诉讼(仲裁)审理结果及影响	诉讼(仲裁)判决执行情况	披露日期	披露索引
2019年(含往年结转)未结案被诉案件	5,965.9	否	不适用	不适用	不适用		

## 十三、处罚及整改情况

适用  不适用

公司报告期不存在处罚及整改情况。

## 十四、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

适用  不适用

截至2019年12月31日，重庆城投不存在未履行法院生效判决、所负数额较大债务到期未清偿情况，资信及诚信状况良好。

## 十五、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况

适用  不适用

公司报告期无股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施及其实施情况。

## 十六、重大关联交易

### 1、与日常经营相关的关联交易

适用  不适用

公司报告期末未发生与日常经营相关的关联交易。

### 2、资产或股权收购、出售发生的关联交易

适用  不适用

公司报告期末未发生资产或股权收购、出售的关联交易。

### 3、共同对外投资的关联交易

适用  不适用

公司报告期末未发生共同对外投资的关联交易。

### 4、关联债权债务往来

适用  不适用

是否存在非经营性关联债权债务往来

是  否

应收关联方债权

关联方	关联关系	形成原因	是否存在非经营性资金占用	期初余额 (万元)	本期新增金额 (万元)	本期收回金额 (万元)	利率	本期利息 (万元)	期末余额 (万元)

应付关联方债务

关联方	关联关系	形成原因	期初余额 (万元)	本期新增金额 (万元)	本期归还金额 (万元)	利率	本期利息 (万元)	期末余额(万元)
重庆市城市建设投资(集团)有限公司	控股股东	提供股东借款用于公司生产经营需要	0	50,000	0	4.35%	90.63	50,000
关联债务对公司经营成果及财务状况的影响		有利于保障公司正常生产经营过程中对资金的需求,保证公司主营业务持续健康发展,有效应对激烈的市场竞争,充分体现了重庆城投对公司发展的巨大支持。没有损害公司利益或中小股东利益的情况。						

### 5、其他重大关联交易

适用  不适用

公司报告期无其他重大关联交易。

## 十七、重大合同及其履行情况

### 1、托管、承包、租赁事项情况

#### (1) 托管情况

适用  不适用

公司报告期不存在托管情况。

#### (2) 承包情况

适用  不适用

公司报告期不存在承包情况。

### (3) 租赁情况

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在租赁情况。

## 2、重大担保

√ 适用 □ 不适用

### (1) 担保情况

单位：万元

公司及其子公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金 额	担保类型	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保
公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金 额	担保类型	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保
重庆国际会议展览中心经营管理有限公司	2016年09月24日	5,000	2016年09月23日	0	连带责任保证	60个月	是	否
重庆国际会议展览中心经营管理有限公司	2016年04月23日	2,000	2016年10月25日	0	连带责任保证	60个月	是	否
报告期内审批对子公司担保额度合计（B1）				0	报告期内对子公司担保实际发生额合计（B2）			0
报告期末已审批的对子公司担保额度合计（B3）			7,000		报告期末对子公司实际担保余额合计（B4）			0
子公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金 额	担保类型	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保
公司担保总额（即前三大项的合计）								
报告期内审批担保额度合计（A1+B1+C1）					报告期内担保实际发生额合计（A2+B2+C2）			0
报告期末已审批的担保额度合计（A3+B3+C3）			7,000		报告期末实际担保余额合计（A4+B4+C4）			0
其中：								

采用复合方式担保的具体情况说明

## (2) 违规对外担保情况

适用  不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

## 3、委托他人进行现金资产管理情况

### (1) 委托理财情况

适用  不适用

公司报告期不存在委托理财。

### (2) 委托贷款情况

适用  不适用

公司报告期不存在委托贷款。

## 4、其他重大合同

适用  不适用

公司报告期不存在其他重大合同。

## 十八、社会责任情况

2020 年是我国全面建成小康社会的收官之年，脱贫攻坚战进入决胜的关键阶段。为确保贫困人口到 2020 年如期脱贫，帮助贫困地区人民早日实现伟大的“中国梦”，重庆市委、市政府下定决心，精准扶贫、精准脱贫，走对路、扎实干，顾眼前、管长远。2019 年公司按照重庆市委和上级党委的统一部署，参与重庆市属国有重点企业在全市 18 个贫困区县项目之一的巫溪县扶贫工作，并直接结对帮扶巫溪县天元乡天元村 3 户贫困户；同时，公司积极开展消费扶贫，购买贫困地区的土豆、大米、腊肠、蜂蜜等农副产品，为打赢脱贫攻坚战、全面建成小康社会贡献力量。

## 十九、其他重大事项的说明

适用  不适用

1、公司向控股子公司朗福公司提供的合计15,500万元财务资助已于2017年4月30日到期，由于朗福公司“山与城项目”开发周期较长，经营状况未达预期，资金紧张，无足额资金按时偿还公司提供的财务资助，已造成逾期（详见2017年5月3日、7月29日《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网上披露的公告内容），截止报告期末尚未归还。目前，公司已通过多种方式向朗福公司进行催收，并敦促其加快存货的周转速度及加强资金管理，尽快还款。由于朗福公司账面资金余额需用于老项目工程结算款支付以及拟新建项目前期工程支付，暂时无法偿还借款，朗福公司将加大老项目销售力度，加快销售回款，同时争取尽早开工新项目，达到预售条件，回笼资金，尽快偿还股东借款。

2、2017年12月12日，公司第八届董事会第十二次会议审议通过《关于参与设立“重庆市（南岸）会展专项资金”暨关联交易的议案》（详见2017年12月13日《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网）。根据《重庆市（南岸）会展专项资金管理实施办法》相关规定，本报告期会展经营公司确认收益6,783,600元，确认资本公积902,480元。

3、经2018年10月23日公司第八届董事会第十七次会议及2018年11月28日召开的2018年第二次临时股东大会审议，通过了《关于公司发行公司债券的议案》。2019年4月22日公司获得中国证券监督管理委员会“证监许可[2019]794号”文，核准公司面向合格投资者公开发行不超过3.79亿元人民币公司债券。截至2019年7月17日，公司已完成相关债券发行工作，募集资金3.79亿元已全部到账。本次债券票面利率为3.95%，本期债券期限为5年期，附第3个计息年度末发行人赎回选择权、发行人调整利率选择权及投资人回售选择权。（详见公司于2018

年10月24日、2018年11月29日、2019年4月30日、2019年7月10日、2019年7月12日、2019年7月16日、2019年7月24日的《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网披露的公告）。截至报告期末，本次募集资金已全部用于偿还公司于2014年发行的公司债券（简称“14渝发债”，债券代码：112219）。

4、因重庆市江北区电测村片区旧城改造项目需要，江北区人民政府于2018年12月27日发布江北府国征[2018] 116号房屋征收决定，将公司所有的位于重庆市江北区建北一村61号附1号房屋纳入征收范围。2019年4月11日，公司与重庆市江北区住房和城乡建设委员会（以下简称：“江北区建委”）按照相关规定要求签订了《江北区电测村片区旧城改造项目（工行地块）非住宅房屋征收货币补偿协议书》。（详见2019年4月13日、4月18日《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网上披露的公告内容，公告编号2019-21、2019-22）。报告期内公司收到补偿款513.8万元。

5、2019年8月6日，公司召开第八届董事会第二十三次会议审议通过《关于公司发行中期票据的议案》，同意公司向中国银行间市场交易商协会申请注册发行不超过人民币10.5亿元（含10.5亿元）的中期票据。目前中票发行申报材料已提交交易商协会审核。

6、公司于2014年发行的公司债券（简称“14渝发债”，债券代码：112219），于2019年8月12日到期兑付兑息。公司通过中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司已完成向投资者10.63亿元本息兑付，其中本金10亿元，最后1年期利息6300万元，该债券并于8月12日摘牌停止交易。

7、2019年11月22日，公司第八届董事会第二十六次会议通过《关于公司拟向交通银行申请额度为5.4亿元开发贷款的议案》，以南樾天宸一期项目土地及

在建工程作为贷款抵押物，向交通银行申请贷款额度为人民币5.4亿元的项目开发贷款，贷款期限3年，贷款利率按不超过人民银行同期同档次贷款基准利率上浮10%执行，按季付息。（详见2019年11月23日《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网上披露的公告内容，公告编号2019-042）。公司分别于2019年12月16日、2020年1月14日提款700万、865万，贷款利率均为5.225%。后续公司将根据工程进度进行提款。

8、2019年11月22日公司第八届董事会第二十六次会议及2019年12月10日公司2019年第三次临时股东大会审议通过《关于向控股股东重庆城投借款暨关联交易的议案》，同意公司按人民银行一年以内（含一年）贷款基准利率向重庆城投借款人民币25亿元整，根据实际资金需求提款。（详见2019年11月23日、12月11日《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网上披露的公告内容，公告编号2019-042、2019-047）。截至目前，公司根据实际需求共提取借款14.5亿元。

9、2019年11月22日公司第八届董事会第二十六次会议及2019年12月10日公司2019年第三次临时股东大会审议通过《关于授权公司经理团增加土地储备的议案》。（详见2019年11月23日、12月11日《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网上披露的公告内容，公告编号2019-042、2019-047）。2020年1月20日、1月21日,本公司在重庆市公共资源交易中心举办的国有建设用地使用权挂牌出让活动中分别竞得重庆市北碚区蔡家组团R标准分区R24-4/05、R25-1/04、R26-1-1/05、R26-1-2/05号和R26-3/04、R27-2-1/04、R27-2-4/04号宗地国有建设用地使用权。（详见本公司于2020年1月22日在巨潮资讯网、《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》披露的公告，公告编号2020-002）。

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

公告编号	披露时间	公告名称或内容	披露索引
2019-001	2019-1-19	关于签订国有建设用地使用权出让合同修订协议的公告	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网
2019-002	2019-1-26	第八届董事会第十九次会议决议公告	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网
2019-003	2019-1-26	关于召开2019年第一次临时股东大会的通知	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网
2019-004	2019-1-30	2018年年度业绩预告	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网
2019-005	2019-2-14	2019年第一次临时股东大会决议公告	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网
2019-006	2019-2-14	第八届董事会第二十次会议决议公告	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网
2019-007	2019-3-10	关联交易公告	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网
2019-008	2019-3-14	关于完成注册地址工商变更登记的公告	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网
2019-009	2019-3-15	第八届董事会第二十一次会议决议公告	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网
2019-010	2019-3-15	第八届监事会第十四次会议决议公告	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网
2019-011	2019-3-15	第八届监事会对公司内部控制自我评价报告的审核意见	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网
2019-012	2019-3-15	2018年年度报告全文	巨潮资讯网
2019-013	2019-3-15	2018年年度报告摘要	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网
2019-014	2019-3-15	关于会计政策变更的公告	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网
2019-015	2019-3-15	2018年度内部控制自我评价报告	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网
2019-016	2019-3-15	关于召开2018年年度股东大会的通知	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网
2019-017	2019-3-19	关于参与司法竞拍的进展公告	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网
	2019-4-9	2014年重庆渝开发股份有限公司公司债券跟踪评级报告	巨潮资讯网
2019-018	2019-4-11	2018年年度股东大会决议公告	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网

2019-019	2019-4-11	关于股票交易异常波动的公告	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网
2019-020	2019-4-13	2019年第一季度业绩预告	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网
2019-021	2019-4-13	关于公司房屋征收补偿的公告	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网
2019-022	2019-4-18	关于公司房屋征收补偿协议的公告	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网
2019-023	2019-4-25	2019年第一季度报告全文	巨潮资讯网
2019-024	2019-4-25	2019年第一季度报告正文	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网
2019-025	2019-4-30	关于向合格投资者公开发行公司债券申请获得中国证券监督管理委员会核准的公告	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网
2019-026	2019-6-4	关于全资子公司完成注册地址工商变更登记的公告	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网
	2019-6-19	2014年重庆渝开发股份有限公司公司债券受托管理事务报告（2018年度）	巨潮资讯网
	2019-7-10	2019年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）信用评级报告	巨潮资讯网
	2019-7-10	2019年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）发行公告	巨潮资讯网
	2019-7-10	2019年面向合格投资者公开发行公司债券募集说明书摘要（第一期）	巨潮资讯网
	2019-7-10	2019年面向合格投资者公开发行公司债券募集说明书（第一期）	巨潮资讯网
	2019-7-12	2019年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）票面利率公告	巨潮资讯网
	2019-7-16	2019年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）发行结果公告	巨潮资讯网
2019-027	2019-7-18	关于全资子公司完成工商变更登记的公告	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网
2019-028	2019-7-20	关于全资子公司完成法人代表工商变更登记的公告	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网
2019-029	2019-7-24	关于董事会、监事会延期换届选举的公告	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网
	2019-7-24	2019年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）上市公告书	巨潮资讯网
2019-030	2019-8-3	“14渝发债”本息兑付暨摘牌公告	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网
2019-031	2019-8-7	第八届董事会第二十三次会议决议公告	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网
2019-032	2019-8-7	关于公司拟发行中期票据的公告	《中国证券报》、《证券时报》、

			《上海证券报》及巨潮资讯网
2019-033	2019-8-7	关于召开2019年第二次临时股东大会的通知	中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网
2019-034	2019-8-17	2019年半年度报告全文	巨潮资讯网
2019-035	2019-8-17	2019年半年度报告摘要	中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网
2019-036	2019-8-24	2019年第二次临时股东大会决议公告	中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网
2019-037	2019-10-18	2019年第三季度报告全文	巨潮资讯网
2019-038	2019-10-18	2019年第三季度报告正文	中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网
2019-039	2019-11-2	关于参加投资者网上集体接待日活动的公告	中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网
2019-040	2019-11-16	关于签订《国有建设用地使用权出让合同》修改协议的公告	中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网
2019-041	2019-11-22	2016年度第一期中期票据2019年付息公告	中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网
2019-042	2019-11-23	第八届董事会第二十六次会议决议公告	中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网
2019-043	2019-11-23	关联交易公告	中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网
2019-044	2019-11-23	关于召开2019年第三次临时股东大会的通知	中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网
2019-045	2019-11-23	独立董事公开征集投票权的公告	中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网
2019-046	2019-12-7	关于全资子公司完成法人代表工商变更登记的公告	中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网
2019-047	2019-12-11	2019年第三次临时股东大会决议公告	中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网

## 二十、公司子公司重大事项

适用  不适用

## 第六节 股份变动及股东情况

### 一、股份变动情况

#### 1、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
1、国家持股	0	0.00%				0	0	0	0.00%
2、国有法人持股	0	0.00%				0	0	0	0.00%
3、其他内资持股	0	0.00%				0	0	0	0.00%
其中：境内法人持股	0	0.00%				0	0	0	0.00%
境内自然人持股	0	0.00%				0	0	0	0.00%
4、外资持股	0	0.00%				0	0	0	0.00%
其中：境外法人持股	0	0.00%				0	0	0	0.00%
境外自然人持股	0	0.00%				0	0	0	0.00%
二、无限售条件股份	843,770,965	100.00%	0	0	0	0	0	843,770,965	100.00%
1、人民币普通股	843,770,965	100.00%	0	0	0	0	0	843,770,965	100.00%
2、境内上市的外资股	0		0	0	0	0	0	0	0.00%
3、境外上市的外资股	0		0	0	0	0	0	0	0.00%
4、其他	0		0	0	0	0	0	0	0.00%
三、股份总数	843,770,965	100.00%	0	0	0	0	0	843,770,965	100.00%

股份变动的原因

□ 适用 √ 不适用

股份变动的批准情况

□ 适用 √ 不适用

股份变动的过户情况

□ 适用 √ 不适用

股份回购的实施进展情况

□ 适用 √ 不适用

采用集中竞价方式减持回购股份的实施进展情况

适用  不适用

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

适用  不适用

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用  不适用

## 2、限售股份变动情况

适用  不适用

## 二、证券发行与上市情况

### 1、报告期内证券发行（不含优先股）情况

适用  不适用

### 2、公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

适用  不适用

### 3、现存的内部职工股情况

适用  不适用

## 三、股东和实际控制人情况

### 1、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数	54,379	年度报告披露日前上一月末普通股股东总数	53,761	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）（参见注 8）	0	年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数（如有）（参见注 8）	0	
持股 5% 以上的股东或前 10 名股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
							股份状态	数量
重庆市城市建设投资（集团）有限公司	国有法人	63.19%	533,149,099	0	0	533,149,099	质押	264,340,000

陈泽钦	境内自然人	0.66%	5,603,739	-3,822,325		5,603,739		
神威医药科技股份有限公司	境内非国有法人	0.30%	2,550,000	0		2,550,000		
张红艳	境内自然人	0.25%	2,092,500	1,801,200		2,092,500		
谭永平	境内自然人	0.23%	1,972,912	1,972,912		1,972,912		
柳州兆瑞商贸有限责任公司	境内非国有法人	0.20%	1,700,000	940,500		1,700,000		
张兴权	境内自然人	0.16%	1,390,500	887,900		1,390,500		
中央汇金资产管理有限责任公司	国有法人	0.16%	1,347,400	0		1,347,400		
王帅	境内自然人	0.15%	1,260,400	0		1,260,400		
李杰	境内自然人	0.15%	1,251,134	-4,340,599		1,251,134		
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司未知前十名股东之间是否存在关联关系，也未知前十名股东是否属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人。							
前 10 名无限售条件股东持股情况								
股东名称	报告期末持有无限售条件股份数量	股份种类						
		股份种类	数量					
重庆市城市建设投资（集团）有限公司	533,149,099	人民币普通股	533,149,099					
陈泽钦	5,603,739	人民币普通股	5,603,739					
神威医药科技股份有限公司	2,550,000	人民币普通股	2,550,000					
张红艳	2,092,500	人民币普通股	2,092,500					
谭永平	1,972,912	人民币普通股	1,972,912					
柳州兆瑞商贸有限责任公司	1,700,000	人民币普通股	1,700,000					
张兴权	1,390,500	人民币普通股	1,390,500					
中央汇金资产管理有限责任公司	1,347,400	人民币普通股	1,347,400					
王帅	1,260,400	人民币普通股	1,260,400					
李杰	1,251,134	人民币普通股	1,251,134					
前 10 名无限售流通股股东之间，以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间关联关系或一致行动的说明	公司未知前十名股东之间是否存在关联关系，也未知前十名股东是否属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人。							
前 10 名普通股股东参与融资融券业务情况说明（如有）（参见注 4）	股东张红艳通过投资者信用账户持有本公司股票 2092500 股；股东谭永平通过投资者信用账户持有本公司股票 1529612 股。							

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内是否进行约定购回交易

是  否

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内未进行约定购回交易。

## 2、公司控股股东情况

控股股东性质：地方国有控股

控股股东类型：法人

控股股东名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
重庆市城市建设投资（集团）有限公司	李明	1993 年 02 月 26 日	91500000202814256L	城市建设投资（不含金融及财政信用业务）
控股股东报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	截至 2019 年 12 月 31 日，重庆城投持有重庆农村商业银行 797,087,430 股，持股比例 7.02%；持有西南证券 339,293,065 股，持股比例 6.01%；持有重药控股 282,294,397 股，持股比例 16.33%；持有重庆港九 7,950,000 股，持股比例 1.15%；持有重庆建工 64,277,998 股，持股比例 3.54%；持有重庆燃气 155,600,000 股，持股比例 10.00%；持有远达环保 66,982,819 股，持股比例 8.58%；持有重庆银行内资股 76,530 股。			

控股股东报告期内变更

适用  不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

## 3、公司实际控制人及其一致行动人

实际控制人性质：地方国资管理机构

实际控制人类型：法人

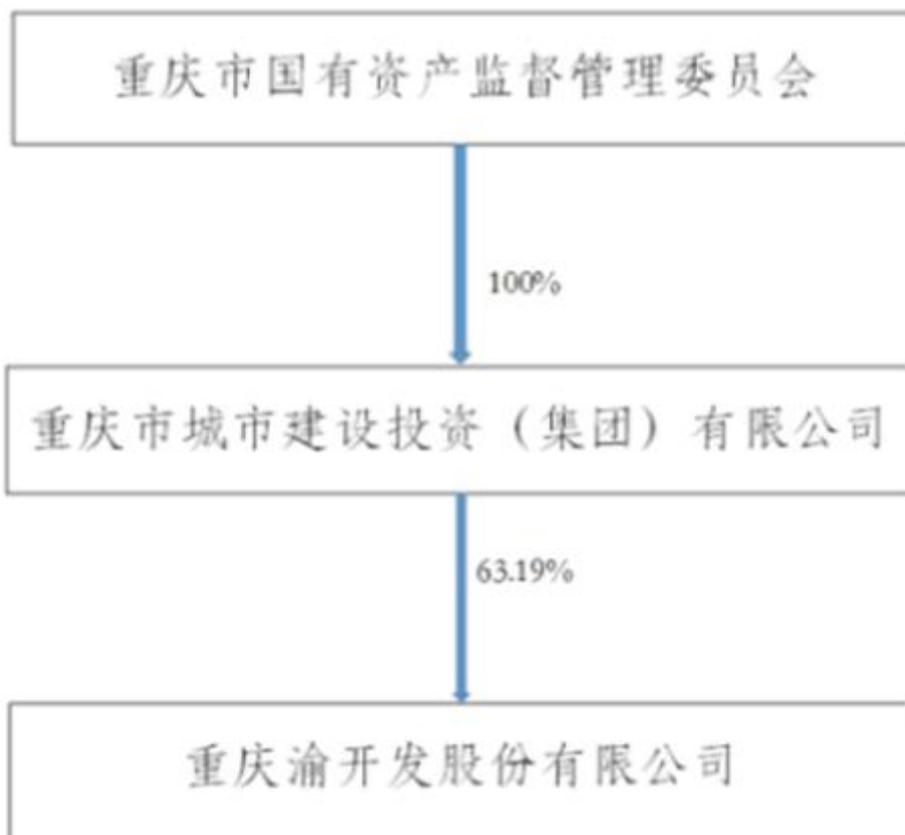
实际控制人名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
重庆市国有资产监督管理委员会	胡际权	2003 年 10 月 08 日	不适用	不适用
实际控制人报告期内控制的其他境内外上市公司的股权情况	不适用			

实际控制人报告期内变更

适用  不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用  不适用

#### 4、其他持股在 10%以上的法人股东

适用  不适用

#### 5、控股股东、实际控制人、重组方及其他承诺主体股份限制减持情况

适用  不适用

## 第七节优先股相关情况

适用  不适用

报告期公司不存在优先股。

## 第八节可转换公司债券相关情况

适用  不适用

报告期公司不存在可转换公司债券。

## 第九节董事、监事、高级管理人员和员工情况

### 一、董事、监事和高级管理人员持股变动

姓名	职务	任职状态	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数(股)	本期增持股份数量(股)	本期减持股份数量(股)	其他增减变动(股)	期末持股数(股)
合计	--	--	--	--	--	--	0	0	0		0

### 二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

适用  不适用

### 三、任职情况

公司现任董事、监事、高级管理人员专业背景、主要工作经历以及目前在公司的主要职责

徐平，男，1962年4月出生，汉族，研究生学历，正高级工程师，中共党员。曾任：贵州省水利水电勘测设计院项目设计总负责人、水工专业负责人；重庆市水利电力建筑勘测设计研究院土建设计室主任；重庆市城市建设投资公司工程部经理助理、副经理（主持工作）、经理，并先后兼任石桥铺立交、四公里立交建设项目部经理；重庆港务（集团）有限责任公司副总经理、党委委员，兼任重庆港寸滩港区建设指挥部指挥长；重庆港务物流集团有限公司副总经理、党委委员，兼任重庆港务物流建设投资公司董事长；重庆市城市建设投资(集团)有限公司副总经理、党委委员兼重庆渝开发股份有限公司第七届董事长、党委书记。现任重庆市城市建设投资(集团)有限公司党委委员、副总经理，兼任重庆渝开发股份有限公司党委书记、第八届董事会董事长，西南证券股份有限公司监事。

王安金，男，汉族，1972年5月出生，工程硕士，高级工程师，中共党员。曾任重庆市城市建设发展有限公司总经理助理兼办公室主任，重庆市城市建设

投资公司石桥铺立交项目部工程处处长，重庆市城市建设投资公司团委书记（副处级），重庆市新城开发建设股份有限公司副总经理，重庆渝开发股份有限公司党委委员、董事、副总经理，重庆市诚投房地产开发有限公司副总经理、执行董事、总经理，重庆市城市建设土地储备整治中心副主任、主任，重庆市城投公租房建设有限公司执行董事、总经理，重庆渝开发股份有限公司第七届董事会董事、总经理兼任重庆会展中心置业有限公司董事长。现任重庆渝开发股份有限公司党委副书记、第八届董事会董事、总经理、重庆市城市建设投资（集团）有限公司职工董事，重庆朗福置业有限公司董事，重庆捷兴置业有限公司董事。

李尚昆，男，1963年8月出生，研究生学历，中共党员。曾任巫山县大昌中学教师，巫山县委党校教师，巫山县计划委员会副主任科员，巫山县福田镇党委副书记、镇长，巫山县人民政府驻重庆办事处主任，县政府办副主任，县计委副主任、县物价局局长，县劳动和社会保障局党组书记、局长，县政协副主席，县委委员，县发展和改革委员会党组书记、主任，县人大大组副书记、副主任，县委委员，巫山县新山资产经营公司董事长，巫山县汇诚担保公司董事长，巫山县兴财农业产业发展有限公司董事长，重庆渝开发资产经营管理有限责任公司执行董事、总经理。现任重庆渝开发股份有限公司党委委员、第八届董事会董事、副总经理，重庆祈年房地产开发有限公司董事、总经理。

曹国华，男，1967年2月出生，汉族，管理学博士，中共党员，曾任重庆大学经济与工商管理学院副教授，国家开发银行重庆市分行顾问，重庆渝开发股份有限公司第七届独立董事，贵州百灵制药集团股份有限公司独立董事，天平汽车保险股份有限公司独立董事，金科地产集团股份有限公司独立董事，重庆

建峰化工股份有限公司独立董事，东沱科技集团股份有限公司独立董事，现任重庆大学经济与工商管理学院教授、博士生导师，金融系主任，重庆渝开发股份有限公司第八届独立董事，重庆农村商业银行股份有限公司独立董事，重庆旅游投资集团有限公司外部董事，重庆机电控股集团信博投资管理有限公司外部董事。

袁林，女，1964年11月出生，汉族，法学博士，民革党员，曾任四川省政法管理干部学院讲师、副教授，四川广播电视大学教授、副处长，成都新智电子信息有限公司董事长，重庆市高级人民法院庭长助理，重庆云河水电股份有限公司独立董事，现任西南政法大学法学院教授、博士生导师，重庆市人大代表、市人大常委会监察司法委员会委员，中国犯罪学学会副会长，中国银行法学会理事，重庆渝开发股份有限公司第八届独立董事，重庆智飞生物制品股份有限公司独立董事，重庆蓝黛动力传动机械股份有限公司独立董事，重庆钢铁（集团）有限责任公司外部董事，重庆建工投资控股有限责任公司外部董事，恒大人寿保险有限公司独立董事。

余剑锋，男，1970年5月出生，汉族，大学本科学历，民盟盟员，注册会计师，曾任四川航天工业总公司规划处职员，重庆四维软件研究所业务人员，重庆会计师事务所业务助理，重庆(天健)会计师事务所项目经理、审计部副经理、经理、专业标准部经理、高级经理，重庆市绿色志愿者联合会干事，重庆啤酒股份有限公司独立董事，重庆九龙电力股份有限公司独立董事，重庆建设摩托股份有限公司独立董事，现任重庆永和会计师事务所（普通合伙）主任会计师（执行合伙人），重庆注册会计师协会常务理事、副会长，重庆渝开发股份有限公司第八届独立董事，重庆水务集团股份有限公司独立董事，重庆瑜欣平瑞

电子股份有限公司独立董事，重庆国际投资咨询集团有限公司外部监事，北京恩友信息咨询有限公司监事，重庆中金永和房地产土地资产评估有限公司监事，重庆方东千度风险管理咨询有限责任公司监事，重庆公众河流环保文化中心主任。

陈煦江，男，1973年1月出生，土家族，会计学博士，中共党员，曾任重庆工商大学会计学院教师、会计系副主任，会计系主任，现任重庆工商大学会计学院教授、硕士生导师，中国会计学会财务成本分会理事，重庆渝开发股份有限公司第八届独立董事，力帆实业(集团)股份有限公司独立董事。

朱江，男，汉族，1963年6月出生，大学本科学历，中共党员，工程师。曾任重庆市电信局工程师，加拿大北电网络中国公司工程师、高级经理、西南地区总监；中国卫星通信集团公司重庆分公司副总（主持工作）；重庆西永微电子产业园区开发有限公司副总经理、党委委员。现任重庆渝开发股份有限公司党委委员、第八届监事会主席。

米沙，男，1975年10月出生，大学本科，经济师（金融），中共党员。曾任中国建设银行重庆分行杨家坪支行出纳、会计；重庆李家沱长江大桥合作有限公司出纳、管养科科长；重庆市城市建设投资公司鹅公岩项目部出纳；重庆市城市建设投资公司财务部业务员，投融资部业务员、主办、业务经理，财务部预算科科长。现任重庆市城市建设投资（集团）有限公司财务部副部长，重庆渝开发股份有限公司监事，兼任重庆市城投路桥管理有限公司监事、重庆华融天泽基础设施发展有限公司董事、重庆中交二航长江大桥建设发展有限公司董事。

李文波，男，土家族，1964年7月出生，大学本科，中共党员，具有律师资

格和董事会秘书资格。曾在重庆长江轮船公司、重庆市城市建设投资（集团）有限公司、重庆市江北嘴中央商务区投资集团有限公司工作。曾任公司董事会办公室主任、发展部经理、总经理办公室主任，重庆诚投再生能源发展有限公司董事。现任重庆渝开发股份有限公司第八届职工监事，审计部部长，法务内控部部长，监事会办公室主任，兼任重庆朗福置业有限公司监事、重庆会展中心置业有限公司监事、重庆祈年房地产开发有限公司监事、重庆渝开发新干线置业有限公司监事。

周海，男，1972年3月出生，MBA，中共党员，人力资源管理师、高级政工师。曾任重庆市经济技术开发区组织部（劳动人事局、就业办）干部、团工委副书记（主持工作）、交通局副局长、局长，重庆市经济技术开发区办公室副主任；重庆市北部新区翠云街道办事处主任、党工委书记。现任重庆渝开发股份有限公司副总经理、党委委员、工会主席，兼任重庆朗福置业有限公司董事长、重庆捷兴置业有限公司董事长、重庆祈年房地产开发有限公司董事。

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

谢勇彬，男，汉族，1977年6月出生，大学本科，中共党员，具有司法执业资格。曾任建设工业集团技术员；重庆树深律师事务所律师、公司业务部部长、非诉讼部部长；重庆渝开发股份有限公司法律审计部经理、总经理办公室主任、发展计划部经理、董事会办公室主任、总经理助理；重庆捷兴置业有限公司监事；重庆祈年房地产开发有限公司董事；重庆诚投再生能源发展有限公司监事；重庆朗福置业有限公司副总经理。现任重庆渝开发股份有限公司党委委员、副总经理、董事会秘书。

官燕，女，汉族，1970年4月出生，大学本科，中国注册会计师、高级会计师、注册土地评估师，曾任重庆工商大学讲师；重庆天健会计师事务所部门副经理；重庆市城市建设投资（集团）有限公司计划财务部经理助理、副经理、重庆渝开发股份有限公司财务副总监。现任重庆渝开发股份有限公司财务总监，兼任重庆朗福置业有限公司董事，重庆道金投资有限公司执行董事、总经理。

在股东单位任职情况

适用  不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在股东单位是否领取报酬津贴
徐平	重庆市城市建设投资（集团）有限公司	党委委员、副总经理	2010年08月31日		是
王安金	重庆市城市建设投资（集团）有限公司	职工董事	2010年01月26日		否
米沙	重庆市城市建设投资（集团）有限公司	财务部副部长	2016年07月08日		是
在股东单位任职情况的说明	徐平任重庆城投副总经理任期起始日期为2010年9月21日。				

在其他单位任职情况

适用  不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在其他单位是否领取报酬津贴
--------	--------	------------	--------	--------	---------------

曹国华	重庆大学经济与工商管理学院	教授、博士生导师，金融系主任			是
袁林	西南政法大学法学院	教授、博士生导师			是
余剑锋	重庆永和会计师事务所（普通合伙）	主任会计师（执行合伙人）			是
陈煦江	重庆工商大学会计学院	教授、硕士生导师			是
在其他单位任职情况的说明	1、徐平兼任西南证券股份有限公司监事,未领取报酬。2、王安金兼任重庆朗福置业有限公司董事、重庆捷兴置业有限公司董事,以上职务均未领取报酬。3、李尚昆兼任重庆祈年房地产开发有限公司董事、总经理,未领取报酬。4、米沙兼任重庆市城投路桥管理有限公司监事、重庆华融天泽基础设施发展有限公司董事、重庆中交二航长江大桥建设发展有限公司董事,以上职务均未领取报酬。5、李文波兼任重庆朗福置业有限公司监事、重庆会展中心置业有限公司监事、重庆祈年房地产开发有限公司监事、重庆渝开发新干线置业有限公司监事,以上职务均未领取报酬。6、周海兼任重庆朗福置业有限公司董事长、重庆捷兴置业有限公司董事长、重庆祈年房地产开发有限公司董事,以上职务均未领取报酬。7、陈尉纲兼任重庆捷兴置业有限公司监事,未领取报酬。8、官燕兼任重庆朗福置业有限公司董事、重庆道金投资有限公司执行董事、总经理,以上职务均未领取报酬。9、曹国华兼任重庆农村商业银行股份有限公司独立董事,重庆旅游投资集团有限公司外部董事,重庆机电控股集团信博投资管理有限公司外部董事。10、袁林兼任重庆市人大代表、市人大常委会监察司法委员会委员,中国犯罪学学会副会长,中国银行法学会理事,重庆智飞生物制品股份有限公司独立董事,重庆蓝黛动力传动机械股份有限公司独立董事,重庆钢铁(集团)有限责任公司外部董事,重庆建工投资控股有限责任公司外部董事,恒大人寿保险有限公司独立董事。11、余剑锋兼任重庆注册会计师协会常务理事、副会长,重庆水务集团股份有限公司独立董事,重庆瑜欣平瑞电子股份有限公司独立董事,重庆国际投资咨询集团有限公司外部监事,北京恩友信息咨询有限公司监事,重庆中金永和房地产土地资产评估有限公司监事,重庆方东千度风险管理咨询有限责任公司监事,重庆公众河流环保文化中心主任。12、陈煦江兼任中国会计学会财务成本分会理事,力帆实业(集团)股份有限公司独立董事。				

公司现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员近三年证券监管机构处罚的情况

适用  不适用

#### 四、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序、确定依据、实际支付情况

##### 1、董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序

2020年3月24日,公司召开第八届董事会第二十九次会议审议通过了《关于公司高管人员2019年度薪酬的议案》。2020年3月24日,公司召开第八届监事会第十八次会议审议通过了《关于公司监事会主席2019年度薪酬的议案》,该议

案尚需提交公司2019年年度股东大会审议批准。

## 2、董事、监事、高级管理人员报酬确定依据

2012年1月10日，公司召开第六届董事会第四十七次会议审议通过了《关于公司独立董事年度津贴调整的议案》，并于2012年5月15日提交公司2012年第一次临时股东大会审议通过。2017年11月24日，公司召开第八届董事会第十一次会议，审议通过了《关于制定<重庆渝开发股份有限公司公司高管人员薪酬管理办法>的议案》。并于2017年12月12日提交公司2017年第二次临时股东大会审议通过。

2019年1月25日，公司召开第八届董事会第十九次会议审议通过了《关于确定公司高管等人员交通补贴标准的议案》，并于2019年2月13日提交公司2019年第一次临时股东大会审议通过。

根据《公司章程》的有关规定，本公司董事、监事的报酬由公司股东大会决定；高级管理人员的报酬由公司董事会薪酬与考核委员会根据公司薪酬管理制度，结合经营业绩进行考核，并向董事会提出公司高级管理人员相应的报酬标准，提交公司董事会审议批准。

3、报告期内，董事、监事和高级管理人员报酬共计**815.6723**万元。具体情况如下：

（1）独立董事报酬26万元，其中：曹国华、袁林、余剑锋、陈煦江独立董事津贴各6.5万元。

（2）监事报酬142.8123万元，其中监事会主席朱江114.84万元，职工监事李文波27.9723万元（仅按公司中层管理人员领取薪酬，兼任职工监事职务不领取薪酬）。

(3) 高级管理人员报酬共计**646.86**万元，其中：王安金124.56万（仅按公司高级管理人员领取薪酬，兼任董事职务不领取薪酬），李尚昆104.46万元（仅按公司高级管理人员领取薪酬，兼任董事职务不领取薪酬），周海104.46万元，陈尉纲101.544万元，谢勇彬104.46万元，官燕107.376万元。

公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况

单位：万元

姓名	职务	性别	年龄	任职状态	从公司获得的税前报酬总额	是否在公司关联方获取报酬
徐平	董事长	男	57	现任	0	是
王安金	董事、总经理	男	47	现任	124.56	否
朱江	监事会主席	男	56	现任	114.84	否
李尚昆	董事、副总经理	男	56	现任	104.46	否
周海	副总经理	男	47	现任	104.46	否
陈尉纲	副总经理	男	48	现任	101.54	否
谢勇彬	副总经理、董事会秘书	男	42	现任	104.46	否
官燕	财务总监	女	49	现任	107.38	否
曹国华	独立董事	男	52	现任	6.5	否
余剑锋	独立董事	男	49	现任	6.5	否
袁林	独立董事	女	55	现任	6.5	否
陈煦江	独立董事	男	47	现任	6.5	否
米沙	监事	男	44	现任	0	是
李文波	职工监事	男	55	现任	27.97	否
合计	--	--	--	--	815.67	--

公司董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用  不适用

## 五、公司员工情况

### 1、员工数量、专业构成及教育程度

母公司在职员工的数量（人）	121
主要子公司在职员工的数量（人）	645
在职员工的数量合计（人）	766

当期领取薪酬员工总人数（人）	765
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数（人）	114
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数（人）
生产人员	394
销售人员	45
技术人员	130
财务人员	42
行政人员	155
合计	766
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
博士	1
硕士	17
研究生	3
本科	173
大专	148
高中及以下	424
合计	766

## 2、薪酬政策

2019年度，员工薪酬绩效积极导入市场化观念，采用以公司薪酬总额与公司营业业绩挂钩的原则，以员工绩效与部门绩效和个人贡献挂钩为导向，以不同管理体系对应不同绩效方案为思路，明确部门职责和工作重心，进一步完善目标考核办法，年度目标分解到人，实现目标考核落实到岗到人，严格执行考核结果。

## 3、培训计划

2019年度，完善了员工培训和再教育机制，为进一步提高管理人员综合素质

质，大力加强复合型人才的培训，探索及创造了多种教育培训途径，如中层干部轮岗、多岗位交流学习；开办“渝开发大讲堂”，营造良好的学习氛围；派遣高管人员参加封闭式综合管理能力提升培训；组织员工走出去到行业领先企业考察学习；选派技术骨干员工赴北京清华大学进行专业技能知识封闭式学习等等。为确保培训达到预期效果，公司采取转训、分享等多种形式对员工参训效果进行检验考核，并建立个人培训档案，由人力资源部对员工的培训评价结果记录备案，并作为年终绩效考核及岗位职务调整的依据。

#### 4、劳务外包情况

适用  不适用

## 第十节公司治理

### 一、公司治理的基本状况

公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《公司章程》及中国证券监督管理委员会、深圳证券交易所、重庆证监局有关规定，不断完善公司法人治理结构，建立健全公司内部控制制度，持续深入开展公司治理活动，提高公司规范运作水平。

报告期内，公司依法规范公司运作，健全法人治理结构，积极营造诚实守信的经营理念，公司不断丰富品牌内涵，社会影响力不断增强。同时，公司积极维护公司与投资者关系，真实、准确、完整、公平、及时地向社会发布公告，进一步提高信息披露质量和公司透明度，维护了投资者特别是中小投资者的利益。公司坚持深化内部改革，全力推进依法治企，以建章立制、流程固化为为主线，以查找不足、解决问题为落脚点，深入强化内控管理，不断夯实发展基础。结合公司实际，修订完善了《公司章程》、《中层人员管理办法》、《员工奖惩管理办法》以及督查督办、合同管理、招投标管理、品牌管理、网站管理、科技创新、档案管理等20余项规章制度，公司制度体系更加完备，公司上下勇于担当作为，更加务实重干，为依法治企提供了坚实的制度保障。

截止报告期末，公司内部治理结构完整、健全、清晰，符合《公司法》《公司章程》及其他法律、法规和规范性文件的规定。报告期内，公司股东大会、董事会、监事会及经理层均能严格按照相关规章制度规范地召开，各位董事、监事及高管均能认真履行自己的职责。

公司治理的实际状况与中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件是否存在重大差异

是  否

公司治理的实际状况与中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件不存在重大差异。

## 二、公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立情况

截至报告期末，重庆城投为本公司控股股东，持有本公司533,149,099股股份，占公司总股本的63.19%。本公司法人治理结构健全，在业务、人员、资产、机构、财务等方面与控股股东完全分开，具有独立完整的业务及自主经营能力。

1、业务方面：公司的开发经营完全独立于控股股东，开发经营均由公司自主决策，公司无需依赖控股股东单位进行开发经营活动。

2、人员方面：公司总经理、副总经理和董事会秘书等高级管理人员及财务人员均未在控股股东及关联公司领取报酬；本公司的人事及工资管理均与控股股东完全分开，人员独立管理。

3、资产方面：公司与控股股东明确界定资产的权属关系，控股股东没有违规占用公司的资金、资产及其他资源。

4、机构方面：公司设立了健全的组织机构体系，所有机构设置程序和机构职能独立；董事会、监事会等内部机构独立运作，不存在与控股股东职能部门之间的从属关系。

5、财务方面：本公司设有独立的财务部门，建立了独立的会计核算体系和财务管理制度，并在银行独立开户。公司依法纳税，独立做出财务决策，不存在控股股东干预公司资金使用的情况。

## 三、同业竞争情况

适用  不适用

问题类型	控股股东名称	控股股东性质	问题成因	解决措施	工作进度及后续计划

同业竞争	重庆市城市建设投资(集团)有限公司	其他	下属子公司颐天康养产业公司有住宅地产项目开发及销售情况,与公司主营业务房地产项目构成同业竞争。	承诺颐天康养产业公司在现有住宅地产项目完成开发及销售,解决其政策性资金平衡问题后,不再新增住宅地产项目。	截止 2019 年 12 月 31 日,因市场原因,老项目尚未销售完毕。下一步将继续履行承诺,并根据市场情况完成老项目销售。
------	-------------------	----	---	--	--

#### 四、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

##### 1、本报告期股东大会情况

会议届次	会议类型	投资者参与比例	召开日期	披露日期	披露索引
2019 年第一次临时股东大会	临时股东大会	63.28%	2019 年 02 月 13 日	2019 年 02 月 14 日	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网,公告编号 2019-005
2018 年年度股东大会	年度股东大会	63.28%	2019 年 04 月 10 日	2019 年 04 月 11 日	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网,公告编号 2019-018
2019 年第二次临时股东大会	临时股东大会	63.28%	2019 年 08 月 23 日	2019 年 08 月 24 日	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网,公告编号 2019-036
2019 年第三次临时股东大会	临时股东大会	63.91%	2019 年 12 月 10 日	2019 年 12 月 11 日	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网,公告编号 2019-047

##### 2、表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用  不适用

#### 五、报告期内独立董事履行职责的情况

##### 1、独立董事出席董事会及股东大会的情况

独立董事出席董事会及股东大会的情况							
独立董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席董事会次数	以通讯方式参加董事会次数	委托出席董事会次数	缺席董事会次数	是否连续两次未亲自参加董事会会议	出席股东大会次数

曹国华	8	8	0	0	0	否	4
袁林	8	6	2	0	0	否	4
余剑锋	8	8	0	0	0	否	2
陈煦江	8	8	0	0	0	否	4

连续两次未亲自出席董事会的说明

## 2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

独立董事对公司有关事项是否提出异议

是  否

报告期内独立董事对公司有关事项未提出异议。

## 3、独立董事履行职责的其他说明

独立董事对公司有关建议是否被采纳

是  否

独立董事对公司有关建议被采纳或未被采纳的说明

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

## 六、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责情况

### 1、公司第八届董事会战略委员会履职情况

报告期内时刻关注国家方针政策和公司的经营发展方向，及时了解公司“十三五”规划的完成情况并对公司未来发展战略提出设想和建议，发挥了战略性的监控和指导作用。

## 2、公司第八届董事会审计与风险管理委员会履职情况

为确保2018年度报告审计工作的进度与质量，我们按照证监会相关要求，就公司2018年度审计工作安排与会计师事务所进行沟通，协商确定了公司2018年度审计工作的时间安排。在年审注册会计师进场前，我们认真审阅了公司编制的2018年度财务报告初稿，出具了关于在年审注册会计师进场前公司编制的财务会计报表的书面意见。在2018年年报编制期间，通过见面会等形式与年审注册会计师进行沟通，督促审计工作的进度，对年审注册会计师的工作情况进行了评价总结。组织召开了审计与风险管理委员会会议，对《公司2018年度财务决算报告》、《关于续聘天健会计师事务所（特殊普通合伙）为2019年度财务审计和内控审计单位的议案》进行了审议并同意提交董事会审议。

## 3、公司第八届董事会提名委员会履职情况

报告期内严格遵照《公司董事会提名委员会工作制度》，积极参与专业委员会的日常工作，认真负责、勤勉诚信的态度忠实履行职责。

## 4、公司第八届董事会薪酬与考核委员会履职情况

报告期内对公司高管等人员交通补贴标准进行了研究，并在董事会召开前出具了审查意见。依据公司2018年度主要财务指标和经营目标的完成情况，结合公司高管人员分管工作范围、主要职责，对公司高管人员进行绩效评价，并根据绩效评价结果及薪酬分配政策提出公司高管人员的年度薪酬数额，提交公司董事会审议。

## 七、监事会工作情况

监事会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险

是  否

监事会对报告期内的监督事项无异议。

## 八、高级管理人员的考评及激励情况

公司按照《重庆渝开发股份有限公司高管人员薪酬管理办法》，合理确定公司高管人员收入水平，建立有效的激励和约束机制，充分调动高管人员的积极性与创造性，从而促进公司经济效益的持续增长，提高公司的经营管理水平和效益。

## 九、内部控制情况

### 1、报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况

是  否

### 2、内控自我评价报告

内部控制评价报告全文披露日期	2020年03月26日	
内部控制评价报告全文披露索引	巨潮资讯网	
纳入评价范围单位资产总额占公司合并财务报表资产总额的比例		100.00%
纳入评价范围单位营业收入占公司合并财务报表营业收入的比例		100.00%
缺陷认定标准		
类别	财务报告	非财务报告

定性标准	1.财务报告重大缺陷的迹象包括(1)公司已经上报或披露的财务报告出现的重大差错进行错报更正;(2)公司的审计机构发现当期财务报告存在重大错报,而公司内部控制在运行过程中未能发现;(3)公司审计与风险委员会以及内部审计部门对内部控制监督无效;(4)董事、监事或高级管理层中出现重大舞弊行为。2.财务报告重要缺陷的迹象包括:(1)未依照公认会计准则选择和应用会计政策;(2)未建立反舞弊程序和控制措施;(3)对于非常规或特殊交易的账务处理没有建立相应的控制机制或没有实施且没有相应的补偿性控制;(4)对于期末财务报告过程的控制存在一项或多项缺陷且不能合理保证编制的财务报表达到真实、完整的目标。	出现以下情形的,可认定为重大缺陷,其他情形按影响程度分别确定为重要缺陷或一般缺陷:1.公司重大事项决策缺乏集体民主决策程序,或集体民主决策程序不规范;2.公司决策程序不科学,或决策出现重大失误;3.公司经营或决策严重违反国家法律法规;4.公司出现重大环境污染或其他严重影响社会公共利益的事件;5.媒体经常出现公司的重大负面新闻;6.缺乏重要的业务管理制度或制度运行系统性失效;7.公司骨干管理人员、技术人员不断流失;8.公司的重大或重要内控缺陷不能得到及时整改;9.公司持续或大量出现重要内控缺陷;10.其他可能导致公司严重偏离控制目标的情况。
定量标准	重大缺陷标准:营业收入错报 $\geq 5\%$ ;所有者权益错报 $\geq 0.5\%$ ;资产总额错报 $\geq 0.5\%$ ;利润总额错报 $\geq 5\%$ 。重要缺陷标准:营业收入错报 $1\% \leq$ 错报 $< 5\%$ ;所有者权益 $0.1\% \leq$ 错报 $< 0.5\%$ ;资产总额 $0.1\% \leq$ 错报 $< 0.5\%$ ;利润总额 $1\% \leq$ 错报 $< 5\%$ 。	重大缺陷标准:直接财产损失金额 $\geq$ 上年度净资产额的 $0.5\%$ ;重要缺陷标准:上年度净资产额的 $0.1\% \leq$ 直接财产损失金额 $<$ 上年度净资产额的 $0.5\%$ 。
财务报告重大缺陷数量(个)		0
非财务报告重大缺陷数量(个)		0
财务报告重要缺陷数量(个)		0
非财务报告重要缺陷数量(个)		0

## 十、内部控制审计报告

√ 适用 □ 不适用

内部控制审计报告中的审议意见段	
<p>重庆渝开发股份有限公司全体股东:按照《企业内部控制审计指引》及中国注册会计师执业准则的相关要求,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)2019年12月31日的财务报告内部控制的有效性。 一、企业对内部控制的责任 按照《企业内部控制基本规范》《企业内部控制应用指引》以及《企业内部控制评价指引》的规定,建立健全和有效实施内部控制,并评价其有效性是渝开发公司董事会的责任。 二、注册会计师的责任 我们的责任是在实施审计工作的基础上,对财务报告内部控制的有效性发表审计意见,并对注意到的非财务报告内部控制的重大缺陷进行披露。 三、内部控制的固有局限性 内部控制具有固有局限性,存在不能防止和发现错报的可能性。此外,由于情况的变化可能导致内部控制变得不恰当,或对控制政策和程序遵循的程度降低,根据内部控制审计结果推测未来内部控制的有效性具有一定风险。 四、财务报告内部控制审计意见 我们认为,渝开发公司于2019年12月31日按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。</p>	
内控审计报告披露情况	披露

内部控制审计报告全文披露日期	2020 年 03 月 26 日
内部控制审计报告全文披露索引	巨潮资讯网
内控审计报告意见类型	标准无保留意见
非财务报告是否存在重大缺陷	否

会计师事务所是否出具非标准意见的内部控制审计报告

是  否

会计师事务所出具的内部控制审计报告与董事会的自我评价报告意见是否一致

是  否

## 第十一节公司债券相关情况

公司是否存在公开发行并在证券交易所上市，且在年度报告批准报出日未到期或到期未能全额兑付的公司债券  
是

### 一、公司债券基本信息

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	到期日	债券余额（万元）	利率	还本付息方式
重庆渝开发股份有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)	19 渝债 01	112931	2019 年 07 月 15 日	2024 年 07 月 16 日	37,900	3.95%	单利按年计息，不计复利。每年付息一次，附第 3 个计息年度末发行人赎回选择权、发行人调整利率选择权及投资人回售选择权。最后一期利息随本金的兑付一起支付。
2014 年重庆渝开发股份有限公司公司债券	14 渝发债	112219	2014 年 08 月 12 日	2019 年 08 月 12 日	100,000	6.30%	单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。到期一次还本。
公司债券上市或转让的交易场所	深圳证券交易所						
投资者适当性安排	无						
报告期内公司债券的付息兑付情况	1、“14 渝发债”于 2019 年 8 月 12 日到期兑付本息。公司通过中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司已完成向投资者 10.63 亿元本息兑付，其中本金 10 亿元，最后 1 年期利息 6300 万元。2、“19 渝债 01”未到付息兑付期。						
公司债券附发行人或投资者选择权条款、可交换条款等特殊条款的，报告期内相关条款的执行情况（如适用）。	不适用						

## 二、债券受托管理人和资信评级机构信息

债券受托管理人：							
名称	国开证券股份 有限公司(19 渝债 01)	办公地址	北京市西城区 阜成门外大街 29 号 1-9 层	联系人	马晓昱、戴海 瑶	联系人电话	010-88300799、 010-88300737
报告期内对公司债券进行跟踪评级的资信评级机构：							
名称	上海新世纪资信评估投资服务有限公司		办公地址	上海市汉口路 398 号华盛大厦 14 楼			
报告期内公司聘请的债券受托管理人、 资信评级机构发生变更的，变更的原因、 履行的程序、对投资者利益的影响等（如 适用）			不适用				

## 三、公司债券募集资金使用情况

公司债券募集资金使用情况及履行的程 序	公司债券募集资金的使用严格按照《募集资金使用管理制度》及《募集说明书》 约定的用途使用资金，并履行相应的审批程序。
年末余额（万元）	0
募集资金专项账户运作情况	正常
募集资金使用是否与募集说明书承诺的 用途、使用计划及其他约定一致	募集资金与募集说明书承诺的用途一致。

## 四、公司债券信息评级情况

2019年3月25日，上海新世纪资信评估投资服务有限公司对“19渝债01”出具了信用评级报告。“19渝债01”债券主体信用等级：AA级，债券信用等级：AAA级，评级展望为稳定。（详见2019年7月10日在巨潮资讯网上刊登的“重庆渝开发股份有限公司2019年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）信用评级报告”）。

## 五、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施

- 1、“19渝债01”债券保证人重庆城投主要财务指标（合并口径，未经审计）：  
截至2019年12月31日，重庆城投资产总额1562.57亿元，负债总额552.99

亿元，净资产总额1009.57亿元，资产负债率35.39%，净资产收益率0.61%，流动比率1.40，速动比率1.02。

## 2、重庆城投投资信及诚信状况：

截至2019年12月31日，重庆城投不存在未履行法院生效判决、所负数额较大债务到期未清偿情况，资信及诚信状况良好。

## 3、重庆城投对外担保情况：

截至2019年12月31日，重庆城投不存在对外担保情况。

4、重庆城投所拥有的除渝开发公司以外的其他主要资产及其权利限制情况（合并口径，未经审计）：

所有权受到限制的资产类别	期末账面价值（万元）
1.货币资金	1,359.28
2.固定资产	23,336.91
3.可供出售金融资产	108,206.81
4.投资性房地产	38,082.34
5.其他	7,157.22
合计	178,142.56

## 六、报告期内债券持有人会议的召开情况

无

## 七、报告期内债券受托管理人履行职责的情况

报告期内债券受托管理人金元证券股份有限公司向本公司出具了《2014年重庆渝开发股份有限公司债券受托管理事务报告（2018年度）》。公司于2019年6月19日在巨潮资讯网上进行了披露。

## 八、截至报告期末公司近 2 年的主要会计数据和财务指标

单位：万元

项目	2019 年	2018 年	同期变动率
----	--------	--------	-------

息税折旧摊销前利润	47,157.72	17,786.78	165.13%
流动比率	266.59%	189.52%	77.07%
资产负债率	42.55%	47.28%	-4.73%
速动比率	81.71%	60.20%	21.51%
EBITDA 全部债务比	30.14%	12.16%	17.98%
利息保障倍数	5.7452	1.25	359.62%
现金利息保障倍数	2.99	7.37	-59.43%
EBITDA 利息保障倍数	6.72	2	236.00%
贷款偿还率	100.00%	100.00%	0.00%
利息偿付率	100.00%	100.00%	0.00%

上述会计数据和财务指标同比变动超过 30%的主要原因

√ 适用 □ 不适用

项目	2019年	上年末/上年同期	同期变动率	变动原因
息税折旧摊销前利润	47,157.72	17,786.78	165.13%	主要系本期利润增长所致。
流动比率	266.59%	189.52%	77.07%	主要系本期偿还公司债（重分类为一年到期的非流动负债）
利息保障倍数	5.7452	1.25	359.62%	主要系本期利润增长所致。
现金利息保障倍数	2.99	7.37	-59.43%	主要系经营活动产生的现金流量净额同比减少所致。
EBITDA利息保障倍数	6.72	2.00	236.00%	主要系本期利润增长所致。

## 九、报告期内对其他债券和债务融资工具的付息兑付情况

报告期内支付16渝开发MTN001中期票据利息1452万元。

## 十、报告期内获得的银行授信情况、使用情况以及偿还银行贷款的情况

报告期内新增银行授信54000万元，使用银行授信6700万元，其中6000万为2018年9月兴业银行重庆分行给格莱美城一组团（三期）开发贷款授信，报告期内偿还银行贷款6600万元，无展期和减免情况。

## 十一、报告期内执行公司债券募集说明书相关约定或承诺的情况

报告期内，公司严格按照公司债券募集说明书的约定使用募集资金。

## 十二、报告期内发生的重大事项

不适用

## 十三、公司债券是否存在保证人

是  否

公司债券的保证人是否为法人或其他组织

是  否

是否在每个会计年度结束之日起 4 个月内单独披露保证人报告期财务报表，包括资产负债表、利润表、现金流量表、所有者权益（股东权益）变动表和财务报表附注

是  否

## 第十二节 财务报告

### 一、审计报告

审计意见类型	标准的无保留意见
审计报告签署日期	2020 年 03 月 24 日
审计机构名称	天健会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告文号	天健审（2020）8-58 号
注册会计师姓名	李青龙、华瑜

审计报告正文

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2019年12月31日的合并及母公司资产负债表，2019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2019年12月31日的合并及母公司财务状况，以及2019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）房地产项目收入确认

###### 1. 事项描述

相关信息披露详见财务报表附注三(二十二)及五(二)1。房地产开发项目收入占渝开发公司2019年度营业收入总额的75.04%，占比较高，且渝开发公司在以下所有条件均已满足时确认房地产开发项目收入：

- (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) 遵照销售合同中约定的接房通知方式，公开登报或者向业主寄送交房通知书；
- (4) 取得了业主付款证明（通常收到销售合同全款）。

由于房地产开发项目收入对渝开发公司的重要性，以及单个房地产开发项目销售收入确

认上的细小错误汇总起来可能对渝开发公司的利润产生重大影响，因此，我们将房地产开发项目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2019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（如竣工备案验收登记证、接房公告、接房通知书等），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（如竣工备案验收登记证、接房公告、接房通知书），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，对期末挂账的预收账款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) 存货减值准备

### 1. 事项描述

相关信息披露详见财务报表附注三(十)及五(一)6。2019年12月31日，渝开发公司开发产品、开发成本(以下统称存货)的账面价值合计金额重大。存货按照成本与可变现净值孰低计量，对成本超过可变现净值部分计提存货跌价准备。在确定存货可变现净值过程中，对于开发产品，在正常生产经营过程中以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；对于开发成本，在正常生产经营过程中以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值，上述过程涉及渝开发公司管理层（以下简称管理层）的重大判断和估计。

由于存货在渝开发公司资产中的重要性，特别是考虑到计提存货跌价准备涉及到的管理层的重大判断和估计，我们将存货减值准备项目确定为关键审计事项。

## 2. 审计应对

针对房地产开发项目存货可变现净值，我们实施的审计程序主要包括

(1) 在抽样的基础上对存货项目进行实地观察；

(2) 获取并评价管理层减值计提说明，复核存货减值的计算过程；

(3) 对于期末尚未销售的开发产品，获取周边楼盘的销售价格与渝开发公司计提减值使用的预计售价进行对比，评价合理性；

(4) 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。

## 四、其他信息

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。

渝开发公司治理层（以下简称治理层）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。

（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、监督和执行集团审计，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。

## 二、财务报表

财务附注中报表的单位为：元

### 1、合并资产负债表

编制单位：重庆渝开发股份有限公司

2019 年 12 月 31 日

单位：元

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	1,554,532,020.73	1,590,092,906.49
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	167,252,134.89	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	12,218,230.54	11,408,232.49
应收款项融资		
预付款项	1,779,179.48	1,287,006.10
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	33,248,693.63	18,172,658.15
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	3,374,802,178.84	3,397,339,155.83
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	76,426,259.96	80,444,225.73
流动资产合计	5,220,258,698.07	5,098,744,184.79

非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产		110,401,200.00
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资		
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	311,027,465.68	321,600,269.03
固定资产	672,015,117.95	697,788,784.45
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	268,941,878.52	297,642,563.64
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	29,360,117.16	44,206,866.18
其他非流动资产	35,000.00	410,889.93
非流动资产合计	1,281,379,579.31	1,472,050,573.23
资产总计	6,501,638,277.38	6,570,794,758.02
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		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	6,740,000.00	7,710,000.00
应付账款	196,230,734.31	228,780,765.90

预收款项	366,566,025.05	576,028,231.46
合同负债		
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	32,495,608.99	24,499,107.58
应交税费	58,058,686.90	25,649,766.86
其他应付款	1,228,709,915.38	763,623,619.88
其中：应付利息		26,525,528.70
应付股利	598,462.00	598,462.00
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	69,325,684.72	1,064,069,030.57
其他流动负债		
流动负债合计	1,958,126,655.35	2,690,360,522.25
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	67,000,000.00	61,000,000.00
应付债券	709,000,000.00	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		989,065.00
递延收益	591,957.59	
递延所得税负债	29,813,033.72	15,600,300.00
其他非流动负债	2,089,306.75	8,586,428.71
非流动负债合计	808,494,298.06	416,175,793.71
负债合计	2,766,620,953.41	3,106,536,315.96
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	1,188,986,530.60	1,188,084,050.60
减：库存股		
其他综合收益		46,800,900.00
专项储备		
盈余公积	159,810,457.22	126,958,559.66
一般风险准备		
未分配利润	1,064,739,525.52	787,161,898.86
归属于母公司所有者权益合计	3,257,307,478.34	2,992,776,374.12
少数股东权益	477,709,845.63	471,482,067.94
所有者权益合计	3,735,017,323.97	3,464,258,442.06
负债和所有者权益总计	6,501,638,277.38	6,570,794,758.02

法定代表人：徐平

主管会计工作负责人：官燕

会计机构负责人：聂建川

## 2、母公司资产负债表

单位：元

项目	2019年12月31日	2018年12月31日
流动资产：		
货币资金	1,199,954,692.84	1,219,522,034.78
交易性金融资产	167,252,134.89	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	2,694,275.68	13,143.80
应收款项融资		
预付款项	732,157.15	821,006.10
其他应收款	438,048,033.13	422,769,633.74
其中：应收利息		
应收股利		
存货	1,811,529,515.62	1,790,636,352.77
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	24,838,169.92	33,396,198.47
流动资产合计	3,645,048,979.23	3,467,158,369.66
非流动资产：		
债权投资		
可供出售金融资产		110,401,200.00
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	807,446,128.00	807,446,128.00
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	901,200,146.67	936,856,425.58
固定资产	4,970,520.51	5,249,253.10
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	804,271.19	99,522.67
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	15,461,843.73	29,620,094.99
其他非流动资产	35,000.00	376,637.20
非流动资产合计	1,729,917,910.10	1,890,049,261.54
资产总计	5,374,966,889.33	5,357,207,631.20
流动负债：		
短期借款		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	6,740,000.00	7,710,000.00

应付账款	65,161,402.03	83,751,172.80
预收款项	343,787,002.67	537,556,421.97
合同负债		
应付职工薪酬	16,049,830.77	9,110,506.16
应交税费	40,901,696.34	7,139,760.68
其他应付款	927,170,718.09	427,451,242.40
其中：应付利息		26,518,306.48
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	69,325,684.72	1,059,069,030.57
其他流动负债		
流动负债合计	1,469,136,334.62	2,131,788,134.58
非流动负债：		
长期借款	67,000,000.00	61,000,000.00
应付债券	709,000,000.00	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		543,600.00
递延收益		
递延所得税负债	29,813,033.72	15,600,300.00
其他非流动负债	1,719,400.58	1,695,551.78
非流动负债合计	807,532,434.30	408,839,451.78
负债合计	2,276,668,768.92	2,540,627,586.36
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		46,800,900.00

专项储备		
盈余公积	159,810,457.22	126,958,559.66
未分配利润	1,028,480,835.37	732,813,757.36
所有者权益合计	3,098,298,120.41	2,816,580,044.84
负债和所有者权益总计	5,374,966,889.33	5,357,207,631.20

### 3、合并利润表

单位：元

项目	2019 年度	2018 年度
一、营业总收入	865,676,635.13	540,039,459.34
其中：营业收入	865,676,635.13	540,039,459.34
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	602,621,271.96	527,863,165.46
其中：营业成本	496,783,758.14	411,724,418.70
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	-7,805,525.55	9,152,880.35
销售费用	27,112,458.78	23,761,006.52
管理费用	48,206,330.43	35,373,325.32
研发费用		
财务费用	38,324,250.16	47,851,534.57
其中：利息费用	53,695,695.06	67,917,605.92
利息收入	18,147,468.05	20,926,195.65
加：其他收益	10,280,063.40	15,096,370.00
投资收益（损失以“-”号填 列）	6,000,000.00	6,000,000.00

其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
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）	56,850,934.89	
信用减值损失（损失以“-”号填列）	6,526,084.88	
资产减值损失（损失以“-”号填列）	814,255.35	10,026,881.90
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-50,738.76	-2,150.98
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	343,475,962.93	43,297,394.80
加：营业外收入	5,788,989.10	3,865,733.23
减：营业外支出	40,828.34	4,213,524.18
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	349,224,123.69	42,949,603.85
减：所得税费用	77,480,121.78	-551,589.33
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	271,744,001.91	43,501,193.18
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	271,744,001.91	43,501,193.18
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	263,628,624.22	25,180,726.51
2.少数股东损益	8,115,377.69	18,320,466.67
六、其他综合收益的税后净额		-21,019,122.00
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-21,019,122.00
（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		-21,019,122.00
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.可供出售金融资产公允价值变动损益		-21,019,122.00
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备		
8.外币财务报表折算差额		
9.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	271,744,001.91	22,482,071.18
归属于母公司所有者的综合收益总额	263,628,624.22	4,161,604.51
归属于少数股东的综合收益总额	8,115,377.69	18,320,466.67
八、每股收益：		
(一) 基本每股收益	0.3124	0.0298
(二) 稀释每股收益	0.3124	0.0298

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：徐平

主管会计工作负责人：官燕

会计机构负责人：聂建川

## 4、母公司利润表

单位：元

项目	2019 年度	2018 年度
一、营业收入	610,634,338.65	49,062,895.96
减：营业成本	321,442,194.49	38,731,997.46
税金及附加	-18,613,829.45	8,579,882.07
销售费用	19,434,347.99	14,315,049.67
管理费用	30,817,923.95	20,426,782.99
研发费用		
财务费用	42,029,958.84	49,999,311.81
其中：利息费用	53,500,695.07	67,514,369.82
利息收入	14,126,299.14	18,256,352.07
加：其他收益	1,999,824.00	82,670.00
投资收益（损失以“-”号填列）	68,953,677.21	258,037,818.46
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
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）	56,850,934.89	
信用减值损失（损失以“-”号填列）	5,152,938.58	
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-654,051.44
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-49,374.48	
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	348,431,743.03	174,476,308.98
加：营业外收入	4,874,321.34	90,909.09
减：营业外支出	3,000,000.00	6,131,696.26
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	350,306,064.37	168,435,521.81
减：所得税费用	68,587,988.80	-23,788,225.20

四、净利润（净亏损以“－”号填列）	281,718,075.57	192,223,747.01
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	281,718,075.57	192,223,747.01
（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		-21,019,122.00
（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		-21,019,122.00
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.可供出售金融资产公允价值变动损益		-21,019,122.00
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他		
六、综合收益总额	281,718,075.57	171,204,625.01
七、每股收益：		
（一）基本每股收益		

(二) 稀释每股收益		
------------	--	--

## 5、合并现金流量表

单位：元

项目	2019 年度	2018 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	711,965,476.26	1,018,949,460.30
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	121,141,351.67	106,762,480.92
经营活动现金流入小计	833,106,827.93	1,125,711,941.22
购买商品、接受劳务支付的现金	395,377,236.65	278,466,227.60
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	87,046,352.88	85,895,617.85
支付的各项税费	84,675,044.74	108,268,874.08
支付其他与经营活动有关的现金	103,710,098.48	123,652,262.85
经营活动现金流出小计	670,808,732.75	596,282,982.38

经营活动产生的现金流量净额	162,298,095.18	529,428,958.84
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金	6,000,000.00	6,000,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	357,700.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	1,063,517,850.01	15,739,250.01
投资活动现金流入小计	1,069,875,550.01	21,739,250.01
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,626,702.18	11,382,441.78
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		203,000,000.00
投资活动现金流出小计	2,626,702.18	214,382,441.78
投资活动产生的现金流量净额	1,067,248,847.83	-192,643,191.77
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	946,000,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金	902,480.00	953,980.00
筹资活动现金流入小计	946,902,480.00	953,980.00
偿还债务支付的现金	1,066,000,000.00	70,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	86,740,352.57	102,757,913.73
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	1,887,600.00	
支付其他与筹资活动有关的现金	2,657,726.51	910,000.00
筹资活动现金流出小计	1,155,398,079.08	173,667,913.73
筹资活动产生的现金流量净额	-208,495,599.08	-172,713,933.73
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	1,021,051,343.93	164,071,833.34
加：期初现金及现金等价物余额	512,568,588.95	348,496,755.61
六、期末现金及现金等价物余额	1,533,619,932.88	512,568,588.95

## 6、母公司现金流量表

单位：元

项目	2019 年度	2018 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	466,843,355.69	577,701,913.68
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	367,730,181.49	90,232,512.45
经营活动现金流入小计	834,573,537.18	667,934,426.13
购买商品、接受劳务支付的现金	320,825,505.80	174,003,889.55
支付给职工以及为职工支付的现金	33,386,220.83	33,242,559.55
支付的各项税费	40,042,825.78	35,809,231.88
支付其他与经营活动有关的现金	281,365,250.18	86,073,658.36
经营活动现金流出小计	675,619,802.59	329,129,339.34
经营活动产生的现金流量净额	158,953,734.59	338,805,086.79
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	12,085,242.39	16,887,598.02
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	181,900.00	
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	1,063,517,850.01	15,739,250.01
投资活动现金流入小计	1,075,784,992.40	32,626,848.03
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,027,760.86	468,684.01
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		203,000,000.00
投资活动现金流出小计	1,027,760.86	203,468,684.01

投资活动产生的现金流量净额	1,074,757,231.54	-170,841,835.98
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	946,000,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	946,000,000.00	
偿还债务支付的现金	1,061,000,000.00	61,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	84,650,530.36	102,341,177.63
支付其他与筹资活动有关的现金	2,657,726.51	910,000.00
筹资活动现金流出小计	1,148,308,256.87	164,251,177.63
筹资活动产生的现金流量净额	-202,308,256.87	-164,251,177.63
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	1,031,402,709.26	3,712,073.18
加：期初现金及现金等价物余额	160,092,583.00	156,380,509.82
六、期末现金及现金等价物余额	1,191,495,292.26	160,092,583.00

## 7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2019 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	
	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				1,188,084.05		46,800,900.00		126,958,559.66		787,161,898.86		2,992,776.37	471,482,067.94	3,464,258.44
加：会计政策变更							-46,800,900.00		4,680,090.00		42,120,810.00				0.00
前期差错更正															

同一控制下企业合并															
其他															
二、本年期初余额	843,770,965.00				1,188,084.05				131,638,649.66		829,282,708.86		2,992,776.37	471,482,067.94	3,464,258.44
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)					902,480.00				28,171,807.56		235,456,816.66		264,531,104.22	6,227,777.69	270,758,881.91
(一)综合收益总额											263,628,624.22		263,628,624.22	8,115,377.69	271,744,001.91
(二)所有者投入和减少资本					902,480.00								902,480.00		902,480.00
1. 所有者投入的普通股													0.00		
2. 其他权益工具持有者投入资本													0.00		
3. 股份支付计入所有者权益的金额													0.00		
4. 其他					902,480.00								902,480.00		902,480.00
(三)利润分配									28,171,807.56		-28,171,807.56			-1,887,600.00	-1,887,600.00
1. 提取盈余公积									28,171,807.56		-28,171,807.56				
2. 提取一般风险准备															
3. 对所有者(或股东)的分配														-1,887,600.00	-1,887,600.00
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				1,188,986.530.60			159,810,457.22		1,064,739.525.52		3,257,307.478.34	477,709,845.63	3,735,017.323.97

上期金额

单位：元

项目	2018 年年度														少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益															
	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				
	优先股	永续债	其他													
一、上年期末余额	843,770,965.00				1,186,175.139.58			67,820,022.00		107,736,184.96		798,078,966.35		3,003,581.277.89	453,161,601.27	3,456,742,879.16
加：会计政策变更																
前期差错更正																

同一控制下企业合并														
其他														
二、本年期初余额	843,770,965.00			1,186,175,139.58		67,820,022.00		107,736,184.96		798,078,966.35		3,003,581,277.89	453,161,601.27	3,456,742,879.16
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）				1,908,911.02		-21,019,122.00		19,222,374.70		-10,917,067.49		-10,804,903.77	18,320,466.67	7,515,562.90
（一）综合收益总额						-21,019,122.00				25,180,726.51		4,161,604.51	18,320,466.67	22,482,071.18
（二）所有者投入和减少资本				1,908,911.02								1,908,911.02		1,908,911.02
1. 所有者投入的普通股												0.00		
2. 其他权益工具持有者投入资本												0.00		
3. 股份支付计入所有者权益的金额												0.00		
4. 其他				1,908,911.02								1,908,911.02		1,908,911.02
（三）利润分配								19,222,374.70		-36,097,794.00		-16,875,419.30		-16,875,419.30
1. 提取盈余公积								19,222,374.70		-19,222,374.70		0.00		
2. 提取一般风险准备												0.00		
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														



前期 差错更正												
其他												
二、本年期初余额	843,770,965.00				1,066,235,862.82				131,638,649.66	774,934,567.36		2,816,580,044.84
三、本期增减变动金额（减少以“—”号填列）									28,171,807.56	253,546,268.01		281,718,075.57
（一）综合收益总额										281,718,075.57		281,718,075.57
（二）所有者投入和减少资本												
1. 所有者投入的普通股												
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									28,171,807.56	-28,171,807.56		
1. 提取盈余公积									28,171,807.56	-28,171,807.56		
2. 对所有者（或股东）的分配												
3. 其他												
（四）所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本（或股本）												
2. 盈余公积转增资本（或股本）												

3. 盈余公积弥补亏损												
4. 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				159,810,457.22	1,028,480,835.37		3,098,298,120.41

上期金额

单位：元

项目	2018 年年度											
	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				1,066,235,621.80			67,820,022.00		107,736,184.96	576,687,804.35	2,662,250,598.11
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				1,066,235,621.80			67,820,022.00		107,736,184.96	576,687,804.35	2,662,250,598.11
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)					241.02			-21,019,122.00		19,222,374.70	156,125,953.01	154,329,446.73
(一)综合收益总额								-21,019,122.00			192,223,747.01	171,204,625.01

(二)所有者投入和减少资本					241.02						241.02
1. 所有者投入的普通股											
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					241.02						241.02
(三)利润分配								19,222,374.70	-36,097,794.00		-16,875,419.30
1. 提取盈余公积								19,222,374.70	-19,222,374.70		
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		46,800,900.00		126,958,559.66	732,813,757.36		2,816,580,044.84

### 三、公司基本情况

重庆渝开发股份有限公司（以下简称公司或本公司）原名为重庆市房地产开发股份有限公司，系经重庆市经济体制改革委员会渝改委（1992）33号文批准，于1992年5月由原重庆市房屋开发建设公司整体变更为股份公司，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。

本公司属房地产开发行业。经营范围：房地产开发（壹级），房屋销售及租赁，房地产信息咨询，从事建筑相关业务（取得行政许可证后，在行政许可核定范围内承接业务），场地租赁，受重庆市城市建设投资公司（现为重庆市城市建设投资（集团）有限公司（以下简称重庆城投））委托实施土地整治，代办拆迁，展览场馆经营管理，承办展览会（不含对外经济技术交流会），场地租赁，停车服务，酒店管理及咨询服务，销售酒店设备及酒店用品。

本财务报表业经公司2020年3月24日第八届第二十九次董事会批准对外报出。

本公司将重庆渝开发新干线置业有限公司、重庆渝开发物业管理有限公司、重庆渝开发资产管理有限责任公司、重庆道金投资有限公司、重庆祈年房地产开发有限公司、重庆国际会议展览中心经营管理有限公司、重庆朗福置业有限公司和重庆捷兴置业有限公司8家子公司纳入本期合并财务报表范围，情况详见本报告第十二节、九之说明。

### 四、财务报表的编制基础

#### 1、编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

#### 2、持续经营

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

### 五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

本公司根据实际生产经营特点针对应收款项坏账准备计提、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。

## 4、记账本位币

采用人民币为记账本位币。

## 5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

### 1. 同一控制下企业合并的会计处理方法

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。

## 6、合并财务报表的编制方法

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

## 7、合营安排分类及共同经营会计处理方法

### 1. 合营安排分为共同经营和合营企业。

### 2. 当公司为共同经营的合营方时，确认与共同经营中利益份额相关的下列项目：

- (1) 确认单独所持有的资产，以及按持有份额确认共同持有的资产；
- (2) 确认单独所承担的负债，以及按持有份额确认共同承担的负债；
- (3) 确认出售公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- (4) 按公司持有份额确认共同经营因出售资产所产生的收入；
- (5) 确认单独所发生的费用，以及按公司持有份额确认共同经营发生的费用。

## 8、现金及现金等价物的确定标准

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

期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

## 9、外币业务和外币报表折算

## 10、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：

① 收取金融资产现金流量的合同权利已终止；

② 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账款，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。

### (2) 按组合评估预期信用风险和计量预期信用损失的金融工具

项 目	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
其他应收款-合并范围内关联往来组合	合并范围内关联方	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
其他应收款-账龄组合	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

### (3) 按组合计量预期信用损失的应收款项

#### 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
应收银行承兑汇票	票据类型	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整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
应收账款——信用风险特征组合	账龄组合	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
应收账款-合并范围内关联往来组合	合并范围内关联方	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，编制应收账款逾期天数/

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

## 2) 应收账款——信用风险组合的账龄与整个存续期预期信用损失率对照表

账 龄	应收账款 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

## 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。

**11、应收票据****12、应收账款****13、应收款项融资****14、其他应收款**

其他应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

**15、存货**

## 1. 存货的分类

存货包括在开发经营过程中为出售或耗用而持有的开发用土地、开发产品、意图出售而暂时出租的开发产品、周转房、库存材料、库存设备和低值易耗品等，以及在开发过程中的开发成本。

## 2. 发出存货的计价方法

(1) 发出材料、设备采用先进先出法。

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

(3) 发出开发产品按建筑面积平均法核算。

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

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

发出存货采用先进先出法。

## 3. 存货可变现净值的确定依据

资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量，按照存货类别成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。直接用于出售的存货，在正常生产经营过程中以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；需要经过加工的存货，在正常生产经营过程中以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；资产负债表日，同一项存货中一部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的，分别确定其可变现净值，并与其对应的成本进行比较，分别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。

#### 4. 存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

#### 5. 低值易耗品和包装物的摊销方法

按照一次性摊销原则进行摊销。

## 16、合同资产

## 17、合同成本

## 18、持有待售资产

### 1. 持有待售的非流动资产或处置组的分类

公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售类别：（1）根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；（2）出售极可能发生，即公司已经就出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。

公司专为转售而取得的非流动资产或处置组，在取得日满足“预计出售将在一年内完成”的条件，且短期（通常为3个月）内很可能满足持有待售类别的其他划分条件的，在取得日将其划分为持有待售类别。

因公司无法控制的下列原因之一，导致非关联方之间的交易未能在一年内完成，且公司仍然承诺出售非流动资产或处置组的，继续将非流动资产或处置组划分为持有待售类别：（1）买方或其他方意外设定导致出售延期的条件，公司针对这些条件已经及时采取行动，且预计能够自设定导致出售延期的条件起一年内顺利化解延期因素；（2）因发生罕见情况，导致持有待售的非流动资产或处置组未能在一年内完成出售，公司在最初一年内已经针对这些新情况采取必要措施且重新满足了持有待售类别的划分条件。

### 2. 持有待售的非流动资产或处置组的计量

#### (1) 初始计量和后续计量

初始计量和在资产负债表日重新计量持有待售的非流动资产或处置组时，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。

对于取得日划分为持有待售类别的非流动资产或处置组，在初始计量时比较假定其不划分为持有待售类别情况下的初始计量金额和公允价值减去出售费用后的净额，以两者孰低计量。除企业合并中取得的非流动资产或处置组外，由非流动资产或处置组以公允价值减去出售费用后的净额作为初始计量金额而产生的差额，计入当期损益。

对于持有待售的处置组确认的资产减值损失金额，先抵减处置组中商誉的账面价值，再根据处置组中的各项非流动资产账面价值所占比重，按比例抵减其账面价值。

持有待售的非流动资产或处置组中的非流动资产不计提折旧或摊销，持有待售的处置组中负债的利息和其他费用继续予以确认。

#### (2) 资产减值损失转回的会计处理

后续资产负债表日持有待售的非流动资产公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额予

以恢复，并在划分为持有待售类别后确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不转回。

后续资产负债表日持有待售的处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额予以恢复，并在划分为持有待售类别后非流动资产确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。已抵减的商誉账面价值，以及非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不转回。

持有待售的处置组确认的资产减值损失后续转回金额，根据处置组中除商誉外各项非流动资产账面价值所占比重，按比例增加其账面价值。

### (3) 不再继续划分为持有待售类别以及终止确认的会计处理

非流动资产或处置组因不再满足持有待售类别的划分条件而不再继续划分为持有待售类别或非流动资产从持有待售的处置组中移除时，按照以下两者孰低计量：1) 划分为持有待售类别前的账面价值，按照假定不划分为持有待售类别情况下本应确认的折旧、摊销或减值等进行调整后的金额；2) 可收回金额。

终止确认持有待售的非流动资产或处置组时，将尚未确认的利得或损失计入当期损益。

## 19、债权投资

## 20、其他债权投资

## 21、长期应收款

## 22、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) 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

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

在丧失控制权之前，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积（资本溢价），资本溢价不足冲减的，冲减留存收益。

丧失对原子公司控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，应当在丧失控制权时转为当期投资收益。

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

将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理。但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

## 23、投资性房地产

投资性房地产计量模式

成本法计量

折旧或摊销方法

1. 投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权和已出租的建筑物。
2. 投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量，并采用与固定资产和无形资产相同的方法计提折旧或进行摊销。

## 24、固定资产

### (1) 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) 折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限	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

## (3) 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

### 25、在建工程

### 26、借款费用

#### 1. 借款费用资本化的确认原则

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

#### 2. 借款费用资本化期间

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

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

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

#### 3. 借款费用资本化率以及资本化金额

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

**27、生物资产****28、油气资产****29、使用权资产****30、无形资产****(1) 计价方法、使用寿命、减值测试**

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

**(2) 内部研究开发支出会计政策****31、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、采用成本模式计量的生产性生物资产、油气资产、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。

**32、长期待摊费用****33、合同负债****34、职工薪酬****(1) 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。

## (2) 离职后福利的会计处理方法

离职后福利分为设定提存计划和设定受益计划。

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

(2) 对设定受益计划的会计处理通常包括下列步骤：

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

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

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

## (3) 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。

## (4) 其他长期职工福利的会计处理方法

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

## 35、租赁负债

## 36、预计负债

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

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

### 37、股份支付

### 38、优先股、永续债等其他金融工具

### 39、收入

是否已执行新收入准则

是  否

#### 1. 收入确认原则

##### (1) 销售商品

销售商品收入在同时满足下列条件时予以确认：1) 将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；2) 公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权，也不再对已售出的商品实施有效控制；3) 收入的金额能够可靠地计量；4) 相关的经济利益很可能流入；5) 相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

##### (2) 提供劳务

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

##### (3) 让渡资产使用权

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

##### (4) 建造合同

1) 建造合同的结果在资产负债表日能够可靠估计的，根据完工百分比法确认合同收入和合同费用。建造合同的结果在资产负债表日不能够可靠估计的，若合同成本能够收回的，合同收入根据能够收回的实际合同成本予以确认，合同成本在其发生的当期确认为合同费用；若合同成本不可能收回的，在发生时立即确认为合同费用，不确认合同收入。

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

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

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

#### 2. 收入确认的具体方法

##### (1) 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，公司已取得向业主交房的法定手续；
- 3) 公司遵照销售合同中约定的接房通知方式，公开登报或者向业主寄送交房通知书；
- 4) 取得了业主付款证明（通常收到销售合同全款）。

##### (2) 出租物业收入

物业出租收入按照租赁合同、协议约定的承租日期与承租金额，在相关的经济利益很可能流入时确认

出租物业收入的实现。

### (3) 物业管理收入

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

### (4) 石黄隧道经营权收入

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。

### (5) 展览销售收入、会议销售收入等

展览销售收入、会议销售收入等按展览、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，相关的经济利益能够流入企业，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。

## 40、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，以购建或以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。

### 5. 政策性优惠贷款贴息的会计处理方法

(1) 财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向公司提供贷款的，以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

(2) 财政将贴息资金直接拨付给公司的，将对应的贴息冲减相关借款费用。

## 41、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。

## 42、租赁

### (1) 经营租赁的会计处理方法

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

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

### (2) 融资租赁的会计处理方法

## 43、其他重要的会计政策和会计估计

## 44、重要会计政策和会计估计变更

### (1) 重要会计政策变更

√ 适用 □ 不适用

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注
中华人民共和国财政部于 2017 年修订印发了《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》(财会【2017】7 号)、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》(财会【2017】8 号)、《企业会计准则第 24 号——套期会计》(财会【2017】9 号)、《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》(财会【2017】14 号)。根据准则的规定，要求境内上市企业 2019 年 1 月 1 日起执行以上新金融工具准则。	经本公司 2019 年 3 月 13 日召开的第八届董事会第二十一次会议审议通过，本公司于 2019 年 1 月 1 日起开始执行前述新金融工具准则。	

#### (1) 企业会计准则变化引起的会计政策变更

1) 本公司根据财政部《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会〔2019〕6 号)、《关于修订印发合并财务报表格式(2019 版)的通知》(财会〔2019〕16 号)和企业会计准则的要求编制 2019 年度财务报表，此项会计政策变更采用追溯调整法。2018 年度财务报表受重要影响的报表项目和金额如下：

原列报报表项目及金额		新列报报表项目及金额	
应收票据及应收账款	11,408,232.49	应收票据	
		应收账款	11,408,232.49
应付票据及应付账款	236,490,765.90	应付票据	7,710,000.00
		应付账款	228,780,765.90
管理费用	35,373,325.32	管理费用	35,373,325.32

2) 本公司自2019年1月1日起执行财政部修订后的《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》《企业会计准则第23号——金融资产转移》《企业会计准则第24号——套期保值》以及《企业会计准则第37号——金融工具列报》（以下简称新金融工具准则）。根据相关新旧准则衔接规定，对可比期间信息不予调整，首次执行日执行新准则与原准则的差异追溯调整本报告期初留存收益或其他综合收益。

新金融工具准则改变了金融资产的分类和计量方式，确定了三个主要的计量类别：摊余成本；以公允价值计量且其变动计入其他综合收益；以公允价值计量且其变动计入当期损益。公司考虑自身业务模式，以及金融资产的合同现金流特征进行上述分类。权益类投资需按公允价值计量且其变动计入当期损益，但在初始确认时可选择按公允价值计量且其变动计入其他综合收益(处置时的利得或损失不能回转到损益，但股利收入计入当期损益)，且该选择不可撤销。

新金融工具准则要求金融资产减值计量由“已发生损失模型”改为“预期信用损失模型”，适用于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金融资产、租赁应收款。

① 执行新金融工具准则对公司2019年1月1日财务报表的主要影响如下：

项 目	资产负债表		
	2018年12月31日	新金融工具准则 调整影响	2019年1月1日
交易性金融资产		110,401,200.00	110,401,200.00
可供出售金融资产	110,401,200.00	-110,401,200.00	
其他应付款	763,623,619.88	-26,525,528.70	737,098,091.18
一年内到期的非流动负债	1,064,069,030.57	26,525,528.70	1,090,594,559.27
其他综合收益	46,800,900.00	-46,800,900.00	
盈余公积	126,958,559.66	4,680,090.00	131,638,649.66
未分配利润	787,161,898.86	42,120,810.00	829,282,708.86

② 2019年1月1日，公司金融资产和金融负债按照新金融工具准则和按原金融工具准则的规定进行分类和计量结果对比如下表：

项 目	原金融工具准则		新金融工具准则	
	计量类别	账面价值	计量类别	账面价值
货币资金	贷款和应收款项	1,590,092,906.49	以摊余成本计量的金融资产	1,590,092,906.49
应收账款	贷款和应收款项	11,408,232.49	以摊余成本计量的金融资产	11,408,232.49
其他应收款	贷款和应收款项	18,172,658.15	以摊余成本计量的金融资产	18,172,658.15
可供出售金融资产	可供出售金融资产	110,401,200.00	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	110,401,200.00
应付票据	其他金融负债	7,710,000.00	以摊余成本计量的金融负债	7,710,000.00

应付账款	其他金融负债	228,780,765.90	以摊余成本计量的金融负债	228,780,765.90
其他应付款	其他金融负债	763,623,619.88	以摊余成本计量的金融负债	737,098,091.18
一年内到期的非流动负债	其他金融负债	1,064,069,030.57	以摊余成本计量的金融负债	1,090,594,559.27
长期借款	其他金融负债	61,000,000.00	以摊余成本计量的金融负债	61,000,000.00
应付债券	其他金融负债	330,000,000.00	以摊余成本计量的金融负债	330,000,000.00

③ 2019年1月1日，公司原金融资产和金融负债账面价值调整为按照新金融工具准则的规定进行分类和计量的新金融资产和金融负债账面价值的调节表如下：

项 目	按原金融工具准则列示的账面价值（2018年12月31日）	重分类	重新计量	按新金融工具准则列示的账面价值（2019年1月1日）
<b>A. 金融资产</b>				
<b>a. 摊余成本</b>				
货币资金				
按原CAS22列示的余额和按新CAS22列示的余额	1,590,092,906.49			1,590,092,906.49
应收账款				
按原CAS22列示的余额和按新CAS22列示的余额	11,408,232.49			11,408,232.49
其他应收款				
按原CAS22列示的余额和按新CAS22列示的余额	18,172,658.15			18,172,658.15
以摊余成本计量的总金融资产	1,619,673,797.13			1,619,673,797.13
<b>b. 以公允价值计量且其变动计入当期损益</b>				
交易性金融资产				
按原CAS22列示的余额				
加：自可供出售金融资产(原CAS22)转入		110,401,200.00		
按新CAS22列示的余额				110,401,200.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的总金融资产		110,401,200.00		110,401,200.00
<b>c. 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益</b>				

可供出售金融资产				
按原CAS22列示的余额	110,401,200.00			
减：转出至减转出至公允价值计量且其变动计入当期损益(新CAS22)		-110,401,200.00		
按新CAS22列示的余额				
以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的总金融资产	110,401,200.00	-110,401,200.00		
<b>B. 金融负债</b>				
<b>a. 摊余成本</b>				
应付票据				
按原CAS22列示的余额和按新CAS22列示的余额	7,710,000.00			7,710,000.00
应付账款				
按原CAS22列示的余额和按新CAS22列示的余额	228,780,765.90			228,780,765.90
其他应付款				
按原CAS22列示的余额	763,623,619.88			
减：应计利息转出至一年内到期的非流动负债（新CAS22）		-26,525,528.70		
按新CAS22列示的余额				737,098,091.18
一年内到期的非流动负债				
按原CAS22列示的余额	1,064,069,030.57			
加：自其他应付款-应付利息（原CAS22）转入		26,525,528.70		
按新CAS22列示的余额				1,090,594,559.27
长期借款				
按原CAS22列示的余额和按新CAS22列示的余额	61,000,000.00			61,000,000.00

应付债券				
按原CAS22列示的余额	330,000,000.00			330,000,000.00
和按新CAS22列示的余额				
以摊余成本计量的总金融负债	2,455,183,416.35			2,455,183,416.35

④ 2019年1月1日，公司原金融资产减值准备期末金额调整为按照新金融工具准则的规定进行分类和计量的新损失准备的调节表如下：

项目	按原金融工具准则计提损失准备（2018年12月31日）	重分类	重新计量	按新金融工具准则计提损失准备（2019年1月1日）
贷款和应收款项原（CAS22）/以摊余成本计量的金融资产新（CAS22）				
应收账款	49,164,949.58			49,164,949.58
其他应收款	15,781,180.00			15,781,180.00

3) 本公司自2019年6月10日起执行经修订的《企业会计准则第7号——非货币性资产交换》，自2019年6月17日起执行经修订的《企业会计准则第12号——债务重组》。该项会计政策变更采用未来适用法处理。

## （2）重要会计估计变更

适用  不适用

## （3）2019年起执行新金融工具准则、新收入准则或新租赁准则调整执行当年年初财务报表相关项目情况

适用  不适用

合并资产负债表

单位：元

项目	2018年12月31日	2019年01月01日	调整数
流动资产：			
货币资金	1,590,092,906.49	1,590,092,906.49	
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产		110,401,200.00	110,401,200.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	11,408,232.49	11,408,232.49	

应收款项融资			
预付款项	1,287,006.10	1,287,006.10	
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	18,172,658.15	18,172,658.15	
其中：应收利息		5,030,136.46	
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	3,397,339,155.83	3,397,339,155.83	
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	80,444,225.73	80,444,225.73	
流动资产合计	5,098,744,184.79	5,209,145,384.79	110,401,200.00
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资			
可供出售金融资产	110,401,200.00		-110,401,200.00
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资			
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产	321,600,269.03	321,600,269.03	
固定资产	697,788,784.45	697,788,784.45	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	297,642,563.64		
开发支出			

商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	44,206,866.18		
其他非流动资产	410,889.93	410,889.93	
非流动资产合计	1,472,050,573.23	1,361,649,373.23	-110,401,200.00
资产总计	6,570,794,758.02	6,570,794,758.02	
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			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	7,710,000.00	7,710,000.00	
应付账款	228,780,765.90	228,780,765.90	
预收款项	576,028,231.46	576,028,231.46	
合同负债			
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	24,499,107.58	24,499,107.58	
应交税费	25,649,766.86	25,649,766.86	
其他应付款	763,623,619.88	737,098,091.18	-26,525,528.70
其中：应付利息	26,525,528.70		-26,525,528.70
应付股利	598,462.00	598,462.00	
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	1,064,069,030.57	1,090,594,559.27	26,525,528.70
其他流动负债			
流动负债合计	2,690,360,522.25	2,690,360,522.25	

非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	61,000,000.00	61,000,000.00	
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	989,065.00	989,065.00	
递延收益			
递延所得税负债	15,600,300.00		
其他非流动负债	8,586,428.71	8,586,428.71	
非流动负债合计	416,175,793.71	416,175,793.71	
负债合计	3,106,536,315.96	3,106,536,315.96	
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	1,188,084,050.60	1,188,084,050.60	
减：库存股			
其他综合收益	46,800,900.00		-46,800,900.00
专项储备			
盈余公积	126,958,559.66	131,638,649.66	4,680,090.00
一般风险准备			
未分配利润	787,161,898.86	829,282,708.86	42,120,810.00
归属于母公司所有者权益合计	2,992,776,374.12	2,992,776,374.12	
少数股东权益	471,482,067.94	471,482,067.94	
所有者权益合计	3,464,258,442.06	3,464,258,442.06	
负债和所有者权益总计	6,570,794,758.02	6,570,794,758.02	

调整情况说明

根据《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》(财会[2017]7号)、《企业会计准则第23号——金融资产转移》(财会[2017]8号)、《企业会计准则第24号——套期会计》(财会[2017]9

号)、《企业会计准则第37号——金融工具列报》(财会[2017]14号)(以上四项简称新金融工具准则), 公司将存在活跃市场报价且原列式在可供出售金融资产的股票投资项目重分类为“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”, 将累计至2018年末的其他综合收益总额46,800,900.00元转入期初留存收益, 减少其他综合收益46,800,900.00, 增加未分配利润42,120,810.00元, 增加盈余公积4,680,090.00元。

母公司资产负债表

单位: 元

项目	2018年12月31日	2019年01月01日	调整数
流动资产:			
货币资金	1,219,522,034.78	1,219,522,034.78	
交易性金融资产		110,401,200.00	110,401,200.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	13,143.80	13,143.80	
应收款项融资			
预付款项	821,006.10	821,006.10	
其他应收款	422,769,633.74	422,769,633.74	
其中: 应收利息		5,030,136.46	
应收股利			
存货	1,790,636,352.77	1,790,636,352.77	
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	33,396,198.47	33,396,198.47	
流动资产合计	3,467,158,369.66	3,577,559,569.66	110,401,200.00
非流动资产:			
债权投资			
可供出售金融资产	110,401,200.00		-110,401,200.00
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	807,446,128.00	807,446,128.00	

其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产	936,856,425.58	936,856,425.58	
固定资产	5,249,253.10	5,249,253.10	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	99,522.67	99,522.67	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	29,620,094.99	29,620,094.99	
其他非流动资产	376,637.20	376,637.20	
非流动资产合计	1,890,049,261.54	1,779,648,061.54	-110,401,200.00
资产总计	5,357,207,631.20	5,357,207,631.20	
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	7,710,000.00	7,710,000.00	
应付账款	83,751,172.80	83,751,172.80	
预收款项	537,556,421.97	537,556,421.97	
合同负债			
应付职工薪酬	9,110,506.16	9,110,506.16	
应交税费	7,139,760.68	7,139,760.68	
其他应付款	427,451,242.40	400,932,935.92	-26,518,306.48
其中：应付利息	26,518,306.48	26,518,306.48	-26,518,306.48
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	1,059,069,030.57	1,085,587,337.05	26,518,306.48

其他流动负债			
流动负债合计	2,131,788,134.58	2,131,788,134.58	
非流动负债：			
长期借款	61,000,000.00	61,000,000.00	
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	543,600.00	543,600.00	
递延收益			
递延所得税负债	15,600,300.00	15,600,300.00	
其他非流动负债	1,695,551.78	1,695,551.78	
非流动负债合计	408,839,451.78	408,839,451.78	
负债合计	2,540,627,586.36	2,540,627,586.36	
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	46,800,900.00		-46,800,900.00
专项储备			
盈余公积	126,958,559.66	131,638,649.66	4,680,090.00
未分配利润	732,813,757.36	774,934,567.36	42,120,810.00
所有者权益合计	2,816,580,044.84	2,816,580,044.84	
负债和所有者权益总计	5,357,207,631.20	5,357,207,631.20	

调整情况说明

**(4) 2019年起执行新金融工具准则或新租赁准则追溯调整前期比较数据说明**

□ 适用 √ 不适用

## 45、其他

### (1) 维修基金核算方法

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

### (2) 质量保证金核算方法

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

### (3) 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。

## 六、税项

### 1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	销售货物或提供应税劳务	16%、13%、10%、9%、6%、5%、3%[注]
城市维护建设税	应缴流转税税额	7%
企业所得税	应纳税所得额	25%、15%
土地增值税	有偿转让国有土地使用权及地上建筑物和其他附着物产权产生的增值额	按超率累进税率 30% - 60%
土地增值税	预缴计税依据：预收售楼款	1%、3.5%
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除 30% 后余值的 1.2% 计缴；从租计征的，按租金收入的 12% 计缴	1.2%；12%
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育附加	应缴流转税税额	2%

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%
重庆渝开发资产经营管理有限公司	15%
重庆国际会议展览中心经营管理有限公司	15%
重庆渝开发物业管理有限公司	15%
除上述以外的其他纳税主体	25%

## 2、税收优惠

根据《国家税务总局关于深入实施西部大开发战略有关企业所得税问题的公告》（国家税务总局公告2012年第12号）：自2011年1月1日至2020年12月31日，对设在西部地区以《西部地区鼓励类产业目录》中规定的产业项目为主营业务，且其当年度主营业务收入占企业收入总额70%以上的企业，经企业申请，主管税务机关审核确认后，可减按15%税率缴纳企业所得税。按上述规定重庆道金投资有限公司、重庆渝开发资产经营管理有限公司、重庆国际会议展览中心经营管理有限公司、重庆渝开发物业管理有限公司本期按15%税率计缴企业所得税。

## 3、其他

[注]：根据《财政部、税务总局、海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号），自2019年4月1日起，本公司发生增值税应税销售行为，原适用16%税的，税率调整为13%；原适用10%税率的，税率调整为9%。

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。

## 七、合并财务报表项目注释

### 1、货币资金

单位：元

项目	期末余额	期初余额
库存现金	111,412.94	151,850.31
银行存款	1,537,008,519.94	1,562,416,738.64
其他货币资金	17,412,087.85	27,524,317.54
合计	1,554,532,020.73	1,590,092,906.49

其他说明

其他货币资金期末数中有1,719,400.58元系存放在重庆市住房资金管理中心的维修基金，有6,740,000.00元系银行承兑汇票保证金，有8,952,687.27元系子公司重庆国际会议展览中心经营管理有限公司（以下简称会展中心）收到的会议展览专项补助资金；子公司重庆捷兴置业有限公司被冻结资金3,500,000.00元。

### 2、交易性金融资产

单位：元

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	167,252,134.89	110,401,200.00

其中：		
权益工具投资	167,252,134.89	110,401,200.00
其中：		
合计	167,252,134.89	110,401,200.00

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。

[注]：期初数与上期期末余额（2018年12月31日）差异详见本报告第十二节、五、44之说明。

### 3、衍生金融资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他说明：

### 4、应收票据

#### (1) 应收票据分类列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
其中：										
其中：										

按单项计提坏账准备：

单位：元

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由

按组合计提坏账准备：

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例

确定该组合依据的说明：

如是按照预期信用损失一般模型计提应收票据坏账准备，请参照其他应收款的披露方式披露坏账准备的相关信息：

适用  不适用

## (2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

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	

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用  不适用

## (3) 期末公司已质押的应收票据

单位：元

项目	期末已质押金额

## (4) 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

单位：元

项目	期末终止确认金额	期末未终止确认金额

## (5) 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

单位：元

项目	期末转应收账款金额

其他说明

## (6) 本期实际核销的应收票据情况

单位：元

项目	核销金额

其中重要的应收票据核销情况：

单位：元

单位名称	应收票据性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生

应收票据核销说明：

## 5、应收账款

## (1) 应收账款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
其中：										
按组合计提坏账准备的应收账款	61,488,715.48	100.00%	49,270,484.94	80.13%	12,218,230.54	60,573,182.07	100.00%	49,164,949.58	81.17%	11,408,232.49
其中：										
合计	61,488,715.48	100.00%	49,270,484.94	80.13%	12,218,230.54	60,573,182.07	100.00%	49,164,949.58	81.17%	11,408,232.49

按单项计提坏账准备：

单位：元

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由

按组合计提坏账准备：

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
账龄组合	61,488,715.48	49,270,484.94	80.13%
合计	61,488,715.48	49,270,484.94	--

确定该组合依据的说明：

账龄组合，采用账龄损失率对照表计提坏账准备的应收账款

账龄	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1年以内	10,485,864.77	524,293.24	5.00
1-2年	796,436.72	79,643.67	10.00
2-3年	2,066,834.00	620,050.20	30.00
3-4年	167,131.52	83,565.76	50.00
4-5年	47,582.00	38,065.60	80.00
5年以上	47,924,866.47	47,924,866.47	100.00
小计	61,488,715.48	49,270,484.94	80.13

按组合计提坏账准备：

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例

确定该组合依据的说明：

如是按照预期信用损失一般模型计提应收账款坏账准备，请参照其他应收款的披露方式披露坏账准备的相关信息：

√ 适用 □ 不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	账面余额
1 年以内（含 1 年）	10,485,864.77
1 至 2 年	796,436.72
2 至 3 年	2,066,834.00
3 年以上	48,139,579.99
3 至 4 年	167,131.52
4 至 5 年	47,582.00
5 年以上	47,924,866.47
合计	61,488,715.48

**(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况**

本期计提坏账准备情况：

单位：元

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	
按组合计提坏账准备	49,164,949.58	111,148.61		5,613.25	49,270,484.94
合计	49,164,949.58	111,148.61		5,613.25	49,270,484.94

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

单位：元

单位名称	收回或转回金额	收回方式
------	---------	------

**(3) 本期实际核销的应收账款情况**

单位：元

项目	核销金额
应收房屋面积差款	5,613.25

其中重要的应收账款核销情况：

单位：元

单位名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生
------	--------	------	------	---------	-------------

应收账款核销说明：

**(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况**

单位：元

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
重庆保成商业经营管理有限公司	47,046,500.00	76.51%	47,046,500.00
重庆九江投资有限公司	1,602,090.00	2.61%	506,439.80
重庆城市建设土地发展有限公司	790,200.00	1.29%	39,510.00
重庆南岸栎才培训中心	411,151.42	0.67%	40,670.88
中数盈诚（北京）国际文化传媒有限公司	409,948.00	0.67%	20,497.40
合计	50,259,889.42	81.75%	

**(5) 因金融资产转移而终止确认的应收账款****(6) 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额**

其他说明：

**6、应收款项融资**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

应收款项融资本期增减变动及公允价值变动情况

 适用  不适用

如是按照预期信用损失一般模型计提应收款项融资减值准备，请参照其他应收款的披露方式披露减值准备的相关信息：

 适用  不适用

其他说明：

**7、预付款项****(1) 预付款项按账龄列示**

单位：元

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	1,392,022.43	78.24%	964,006.10	74.90%
1 至 2 年	77,157.05	4.34%	13,000.00	1.01%
3 年以上	310,000.00	17.42%	310,000.00	24.09%
合计	1,779,179.48	--	1,287,006.10	--

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

## (2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	账面余额	占预付款项余额的比例(%)
兴业银行股份有限公司	505,000.00	28.38
重庆南山建设开发有限公司	500,000.00	28.10
上海新世纪资信评估投资服务有限公司	150,000.00	8.43
机械工业第三设计研究院	120,000.00	6.74
重庆博建建筑设计有限公司	100,000.00	5.62
小 计	1,375,000.00	77.28

其他说明：

## 8、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收利息		5,030,136.46
其他应收款	33,248,693.63	13,142,521.69
合计	33,248,693.63	18,172,658.15

### (1) 应收利息

#### 1) 应收利息分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
定期存款		5,030,136.46
合计		5,030,136.46

#### 2) 重要逾期利息

单位：元

借款单位	期末余额	逾期时间	逾期原因	是否发生减值及其判断依据

其他说明：

#### 3) 坏账准备计提情况

适用  不适用

## (2) 应收股利

## 1) 应收股利分类

单位：元

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
------------	------	------

## 2) 重要的账龄超过 1 年的应收股利

单位：元

项目(或被投资单位)	期末余额	账龄	未收回的原因	是否发生减值及其判断依据
------------	------	----	--------	--------------

## 3) 坏账准备计提情况

□ 适用 √ 不适用

其他说明：

## (3) 其他应收款

## 1) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款	5,911,251.02	2,989,803.19
保证金	35,009,577.20	21,555,177.20
押金	969,428.08	918,041.70
其他	502,383.84	3,460,679.60
合计	42,392,640.14	28,923,701.69

## 2) 坏账准备计提情况

单位：元

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)	
2019 年 1 月 1 日余额	308,143.51	4,654,226.45	10,818,810.04	15,781,180.00
2019 年 1 月 1 日余额在本期	—	—	—	—
--转入第二阶段	-135,539.75	135,539.75		
--转入第三阶段		-435,054.10	435,054.10	
本期计提	1,246,453.45	-4,083,632.60	-3,800,054.34	-6,637,233.49
2019 年 12 月 31 日余额	1,419,057.21	271,079.50	7,453,809.80	9,143,946.51

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

□ 适用 √ 不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	账面余额
1 年以内（含 1 年）	28,381,144.04
1 至 2 年	2,710,794.92
2 至 3 年	4,350,541.03
3 年以上	6,950,160.15
3 至 4 年	178,485.88
4 至 5 年	3,561,348.72
5 年以上	3,210,325.55
合计	42,392,640.14

### 3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

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	
按组合计提坏账准备	15,781,180.00	-6,637,233.49			9,143,946.51
合计	15,781,180.00	-6,637,233.49			9,143,946.51

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

单位：元

单位名称	转回或收回金额	收回方式

### 4) 本期实际核销的其他应收款情况

单位：元

项目	核销金额

其中重要的其他应收款核销情况：

单位：元

单位名称	其他应收款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生

其他应收款核销说明：

### 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：元

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
重庆市九龙坡区住房和城乡建设委员会	保证金	10,835,900.00	1 年以内	25.56%	541,795.04

重庆市沙坪坝区城乡建设委员会	保证金	10,804,400.00	1 年以内/1-2 年/2-3 年	25.49%	1,520,220.00
重庆市南岸区建设工程施工安全监督站	保证金	8,435,300.00	1 年以内/5 年以上	19.90%	572,435.03
渝北区清欠追薪工作领导小组办公室	保证金	3,366,030.00	1 年以内/4-5 年	7.94%	1,945,824.00
重庆市城市建设土地发展有限责任公司	保证金	790,200.00	2-3 年	1.86%	237,060.00
合计	--	34,231,830.00	--	80.76%	4,817,334.07

#### 6) 涉及政府补助的应收款项

单位：元

单位名称	政府补助项目名称	期末余额	期末账龄	预计收取的时间、金额及依据

#### 7) 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

#### 8) 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

其他说明：

采用组合计提坏账准备的其他应收款

组合名称	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
账龄组合	42,392,640.14	9,143,946.51	21.57
其中：1年以内	28,381,144.04	1,419,057.21	5.00
1-2年	2,710,794.92	271,079.50	10.00
2-3年	4,350,541.03	1,305,162.31	30.00
3-4年	178,485.88	89,242.96	50.00
4-5年	3,561,348.72	2,849,078.98	80.00
5年以上	3,210,325.55	3,210,325.55	100.00
小 计	42,392,640.14	9,143,946.51	21.57

#### 9、存货

是否已执行新收入准则

□ 是 √ 否

**(1) 存货分类**

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第 3 号——上市公司从事房地产业务》的披露要求

按性质分类：

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	2,630,382,598.45		2,630,382,598.45	2,703,875,620.45		2,703,875,620.45
开发产品	747,028,546.93	3,462,024.77	743,566,522.16	697,685,492.76	4,910,983.21	692,774,509.55
原材料	535,413.77		535,413.77	487,830.60		487,830.60
周转材料	206,836.44		206,836.44	11,338.97		11,338.97
库存商品	110,808.02		110,808.02	189,856.26		189,856.26
合计	3,378,264,203.61	3,462,024.77	3,374,802,178.84	3,402,250,139.04	4,910,983.21	3,397,339,155.83

按下列格式披露“开发成本”主要项目及其利息资本化情况：

单位：元

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	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	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	资金来源
南岸黄桷垭项目（山与城）	2011年05月01日		5,900,000,000.00	625,760,143.47				634,655,282.32			
巴南依山郡	2019年07月01日		160,000,000.00	31,815,687.59				31,049,288.37			
渝开发星河one	2015年03月01日		2,000,000,000.00	648,348,366.45				613,263,209.06			
格莱美城	2014年12月01日		1,570,000,000.00	440,863,838.20				282,093,054.68			
茶园南樾天宸	2019年04月01日		1,853,000,000.00	683,661,277.27				754,183,874.21			
华岩项目（贯金和府）	2019年09月01日			273,426,307.47				315,137,889.81			

合计	--	--	11,483,000.00	2,703,875,620.45				2,630,382,598.45			--
----	----	----	---------------	------------------	--	--	--	------------------	--	--	----

按下列格式项目披露“开发产品”主要项目信息：

单位：元

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	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01月01日	36,300,768.05			36,300,768.05		
新干线大厦	2011年01月01日	9,439,198.77			9,439,198.77		
金竹项目（上城时代）一期	2013年01月01日	96,536,074.62	78,000.00	318,256.32	96,295,818.30		
金竹项目（上城时代）二期	2015年01月01日	109,910,124.91	40,000.00	2,037,135.40	107,912,989.51		
金竹项目（上城时代）三期	2015年01月01日	64,736,685.18	153,220.00	118,701.56	64,771,203.62		
南岸黄桷埡项目（山与城）一期	2013年01月01日	213,800,504.24		8,107,583.05	205,692,921.19		
南岸黄桷埡项目（山与城）二期	2014年01月01日	81,022,105.20		19,656,811.43	61,365,293.77		
南岸黄桷埡项目（山与城）三期	2015年01月01日	20,663,373.32	661,676.99	10,644,989.04	10,680,061.27		
渝开发 星河 one (B 地块一期)	2017年01月01日	11,891,068.99	48,078,449.41	28,020,175.78	31,949,342.62		
格莱美城三组团一期（一期）	2017年01月01日	53,385,589.48	3,740,212.80		57,125,802.28		
格莱美城三组团二期（二期）	2019年01月01日		357,587,188.82	292,092,041.27	65,495,147.55		
合计	--	697,685,492.76	410,338,748.02	360,995,693.85	747,028,546.93		

按下列格式分项目披露“分期收款开发产品”、“出租开发产品”、“周转房”：

单位：元

项目名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
上城时代	26,408,855.47	15,489,920.73	783,667.52	41,115,108.68
合计	26,408,855.47	15,489,920.73	783,667.52	41,115,108.68

**(2) 存货跌价准备**

按下列格式披露存货跌价准备金计提情况：

按性质分类：

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额	备注
		计提	其他	转回或转销	其他		
开发产品	4,910,983.21	-814,255.35		634,703.09		3,462,024.77	
合计	4,910,983.21	-814,255.35		634,703.09		3,462,024.77	--

按主要项目分类：

单位：元

项目名称	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额	备注
		计提	其他	转回或转销	其他		

**(3) 存货期末余额中利息资本化率的情况**

项目名称	期末数	其中资本化金额	期末存货中资本化金额的资本化率（%）
南岸黄桷垭项目（山与城）	634,655,282.32		
巴南依山郡	31,049,288.37		
渝开发·星河one	645,212,551.68	3,792,765.45	4.75
格莱美城	404,714,004.51	11,208,018.85	6.46
茶园南樾天宸	754,183,874.21	78,078,107.55	6.64
国汇中心	36,300,768.05		
新干线大厦	9,439,198.77	414,216.44	4.36
金竹项目（上城时代）一期	96,295,818.30	7,327,554.94	9.25
金竹项目（上城时代）二期	107,912,989.51	7,346,574.84	7.45
金竹项目（上城时代）三期	64,771,203.62	2,194,907.90	6.98
南岸黄桷垭项目（山与城）一期	205,692,921.19	5,281,399.79	7.01

南岸黄桷垭项目（山与城）二期	61,365,293.77	5,392,601.25	7.06
南岸黄桷垭项目（山与城）三期	10,680,061.27	1,040,693.96	7.38
华岩项目（贯金和府）	315,137,889.81	177,625.00	4.35
合 计	3,377,411,145.38	122,254,465.97	

#### （4）存货受限情况

按项目披露受限存货情况：

单位：元

项目名称	期初余额	期末余额	受限原因

#### （5）期末建造合同形成的已完工未结算资产情况

单位：

项目	金额

其他说明：

##### ① 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	本期转回存货跌价准备的原因	本期转销存货跌价准备的原因
开发产品	开发产品最近售价减去佣金费用及相关税金后的金额确定可变现净值	市场价格上涨，相应转回减值准备	已计提存货跌价准备的存货售出

##### ② 对出租房地产的成本、租赁合同主要条款的相关情况说明

本期上城时代部分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。

### 10、合同资产

单位：元

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

合同资产的账面价值在本期内发生的重大变动金额和原因：

单位：元

项目	变动金额	变动原因

如是按照预期信用损失一般模型计提合同资产坏账准备，请参照其他应收款的披露方式披露坏账准备的相关信息：

适用  不适用

本期合同资产计提减值准备情况

单位：元

项目	本期计提	本期转回	本期转销/核销	原因
----	------	------	---------	----

其他说明：

**11、持有待售资产**

单位：元

项目	期末账面余额	减值准备	期末账面价值	公允价值	预计处置费用	预计处置时间
----	--------	------	--------	------	--------	--------

其他说明：

**12、一年内到期的非流动资产**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

重要的债权投资/其他债权投资

单位：元

债权项目	期末余额				期初余额			
	面值	票面利率	实际利率	到期日	面值	票面利率	实际利率	到期日

其他说明：

**13、其他流动资产**

是否已执行新收入准则

 是  否

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预缴税费	76,425,934.82	80,444,225.73
其他	325.14	
合计	76,426,259.96	80,444,225.73

其他说明：

**14、债权投资**

单位：元

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

重要的债权投资

单位：元

债权项目	期末余额				期初余额			
	面值	票面利率	实际利率	到期日	面值	票面利率	实际利率	到期日

减值准备计提情况

单位：元

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)	
2019 年 1 月 1 日余额在 本期	—	—	—	—

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

 适用  不适用

其他说明：

**15、其他债权投资**

单位：元

项目	期初余额	应计利息	本期公允价值变动	期末余额	成本	累计公允价值变动	累计在其他综合收益中确认的损失准备	备注
----	------	------	----------	------	----	----------	-------------------	----

重要的其他债权投资

单位：元

其他债权项目	期末余额				期初余额			
	面值	票面利率	实际利率	到期日	面值	票面利率	实际利率	到期日

减值准备计提情况

单位：元

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)	
2019 年 1 月 1 日余额在 本期	—	—	—	—

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

 适用  不适用

其他说明：

**16、长期应收款****(1) 长期应收款情况**

单位：元

项目	期末余额			期初余额			折现率区间
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值	

坏账准备减值情况

单位：元

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)	
2019 年 1 月 1 日余额在 本期	—	—	—	—

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

 适用  不适用**(2) 因金融资产转移而终止确认的长期应收款****(3) 转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债金额**

其他说明

**17、长期股权投资**

单位：元

被投资单位	期初余额 (账面价值)	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	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	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备		
一、合营企业										
二、联营企业										

其他说明

**18、其他权益工具投资**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

分项披露本期非交易性权益工具投资

单位：元

项目名称	确认的股利收入	累计利得	累计损失	其他综合收益转入留存收益的金额	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因	其他综合收益转入留存收益的原因
------	---------	------	------	-----------------	---------------------------	-----------------

其他说明：

**19、其他非流动金融资产**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他说明：

**20、投资性房地产****(1) 采用成本计量模式的投资性房地产**

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1.期初余额	378,259,297.79			378,259,297.79
2.本期增加金额	642,695.81			642,695.81
(1) 外购				
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	642,695.81			642,695.81
(3) 企业合并增加				
3.本期减少金额	1,530,540.97			1,530,540.97
(1) 处置	1,530,540.97			1,530,540.97
(2) 其他转出				
4.期末余额	377,371,452.63			377,371,452.63
二、累计折旧和累计摊销				
1.期初余额	54,858,760.76			54,858,760.76
2.本期增加金额	10,104,683.52			10,429,965.33

(1) 计提或摊销	10,104,683.52			10,429,965.33
3.本期减少金额	419,725.33			745,007.14
(1) 处置	419,725.33			745,007.14
(2) 其他转出				
4.期末余额	64,543,718.95			64,543,718.95
三、减值准备				
1.期初余额	1,800,268.00			1,800,268.00
2.本期增加金额				
(1) 计提				
3、本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
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	311,027,465.68			311,027,465.68
2.期初账面价值	321,600,269.03			321,600,269.03

## (2) 采用公允价值计量模式的投资性房地产

适用  不适用

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第3号——上市公司从事房地产业务》的披露要求

采用公允价值计量的投资性房地产按项目披露：

单位：元

项目名称	地理位置	竣工时间	建筑面积	报告期租金收入	期初公允价值	期末公允价值	公允价值变动幅度	公允价值变动原因及报告索引
------	------	------	------	---------	--------	--------	----------	---------------

公司是否存在当期处于建设期的投资性房地产

是  否

公司是否存在当期新增以公允价值计量的投资性房地产

是  否

## (3) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
----	------	-----------

其他说明

## 21、固定资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
固定资产	672,015,117.95	697,788,784.45
合计	672,015,117.95	697,788,784.45

### (1) 固定资产情况

单位：元

项目	房屋及建筑物	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	1,558,843.40	11,374,905.53	5,925,694.00	4,591,354.68	78,225,528.38	9,539,073.17	1,117,245,535.42
2.本期增加金额				584,252.81	2,742,277.44	10,905.18	7,378.64	3,344,814.07
(1) 购置				584,252.81	2,742,277.44	10,905.18	7,378.64	3,344,814.07
(2) 在建工程转入								
(3) 企业合并增加								
3.本期减少金额		815,003.50	1,580,193.76	1,239,079.08			519,580.04	4,153,856.38
(1) 处置或报废		815,003.50	1,580,193.76	1,239,079.08			519,580.04	4,153,856.38
4.期末余额	1,006,030,136.26	743,839.90	9,794,711.77	5,270,867.73	7,333,632.12	78,236,433.56	9,026,871.77	1,116,436,493.11
二、累计折旧								
1.期初余额	320,203,999.31	1,322,843.31	7,366,809.94	5,067,188.42	1,526,192.19	74,939,654.11	9,030,063.69	419,456,750.97

2.本期增加金额	26,824,787.52	48,000.96	863,906.91	319,371.03	432,426.67	120,186.69	48,061.06	28,656,740.84
(1) 计提	26,824,787.52	48,000.96	863,906.91	319,371.03	432,426.67	120,186.69	48,061.06	28,656,740.84
3.本期减少金额		815,003.50	1,192,556.98	1,187,309.73			497,246.44	3,692,116.65
(1) 处置或报废		815,003.50	1,192,556.98	1,187,309.73			497,246.44	3,692,116.65
4.期末余额	347,028,786.83	555,840.94	7,038,159.70	4,199,249.72	2,079,379.86	74,939,079.80	8,580,878.31	444,421,375.16
三、减值准备								
1.期初余额								
2.本期增加金额								
(1) 计提								
3.本期减少金额								
(1) 处置或报废								
4.期末余额								
四、账面价值								
1.期末账面价值	659,001,349.43	187,998.96	2,756,552.07	1,071,618.01	5,254,252.26	3,297,353.76	445,993.46	672,015,117.95
2.期初账面价值	685,826,136.95	236,000.09	4,008,095.59	858,505.58	3,065,162.49	3,285,874.27	509,009.48	697,788,784.45

## (2) 暂时闲置的固定资产情况

单位：元

项目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值	备注
----	------	------	------	------	----

## (3) 通过融资租赁租入的固定资产情况

单位：元

项目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值
----	------	------	------	------

## (4) 通过经营租赁租出的固定资产

单位：元

项目	期末账面价值
----	--------

## (5) 未办妥产权证书的固定资产情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
----	------	------------

其他说明

## (6) 固定资产清理

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他说明

## 22、在建工程

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

## (1) 在建工程情况

单位：元

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

## (2) 重要在建工程项目本期变动情况

单位：元

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额	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
------	-----	------	--------	------------	----------	------	-------------	------	-----------	--------------	----------	------

**(3) 本期计提在建工程减值准备情况**

单位：元

项目	本期计提金额	计提原因
----	--------	------

其他说明

**(4) 工程物资**

单位：元

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

其他说明：

**23、生产性生物资产****(1) 采用成本计量模式的生产性生物资产** 适用  不适用**(2) 采用公允价值计量模式的生产性生物资产** 适用  不适用**24、油气资产** 适用  不适用**25、使用权资产**

单位：元

项目	合计
----	----

其他说明：

**26、无形资产****(1) 无形资产情况**

单位：元

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	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	211,045.00	664,313,450.00
2.本期增加金额						869,955.78	869,955.78
(1) 购置						869,955.78	869,955.78
(2) 内部研发							
(3) 企业合并增加							
3.本期减少金额							
(1) 处置							
4.期末余额				500,000,000.00	164,102,405.00	1,081,000.78	665,183,405.78
二、累计摊销							
1.期初余额				311,736,111.00	54,823,253.03	111,522.33	366,670,886.36
2.本期增加金额				25,000,000.00	4,405,433.64	165,207.26	29,570,640.90
(1) 计提				25,000,000.00	4,405,433.64	165,207.26	29,570,640.90
3.本期减少金额							
(1) 处置							
4.期末余额				336,736,111.00	59,228,686.67	276,729.59	396,241,527.26
三、减值准备							
1.期初余额							
2.本期增加金额							

(1) 计提							
3.本期减少金额							
(1) 处置							
4.期末余额							
四、账面价值							
1.期末账面价值				163,263,889.00	104,873,718.33	804,271.19	268,941,878.52
2.期初账面价值				188,263,889.00	109,279,151.97	99,522.67	297,642,563.64

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例。

## (2) 未办妥产权证书的土地使用权情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
----	------	------------

其他说明：

## 27、开发支出

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额			本期减少金额			期末余额
		内部开发支出	其他		确认为无形资产	转入当期损益		
合计								

其他说明

## 28、商誉

### (1) 商誉账面原值

单位：元

被投资单位名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
---------	------	------	------	------

或形成商誉的事项		企业合并形成的		处置		
合计						

## (2) 商誉减值准备

单位：元

被投资单位名称 或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		计提		处置		
合计						

商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

说明商誉减值测试过程、关键参数（如预计未来现金流量现值时的预测期增长率、稳定期增长率、利润率、折现率、预测期等）及商誉减值损失的确认方法：

商誉减值测试的影响

其他说明

## 29、长期待摊费用

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额

其他说明

## 30、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

单位：元

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	14,600,945.10	3,419,362.16	22,188,457.67	5,385,581.18
内部交易未实现利润	28,686,929.80	4,425,802.10	29,633,595.70	4,569,386.21
可抵扣亏损			14,127,804.64	3,531,951.16
预提费用	28,781,441.96	7,339,383.04	23,613,286.92	5,903,321.73
房地产行业预计利润	57,278,369.64	14,175,569.86	92,885,602.40	23,221,400.60
预提土地增值税			6,380,901.20	1,595,225.30
合计	129,347,686.50	29,360,117.16	188,829,648.53	44,206,866.18

## (2) 未经抵销的递延所得税负债

单位：元

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
可供出售金融资产公允价值变动	119,252,134.89	29,813,033.72	62,401,200.00	15,600,300.00
合计	119,252,134.89	29,813,033.72	62,401,200.00	15,600,300.00

## (3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

单位：元

项目	递延所得税资产和负债 期末互抵金额	抵销后递延所得税资产 或负债期末余额	递延所得税资产和负债 期初互抵金额	抵销后递延所得税资产 或负债期初余额
递延所得税资产		29,360,117.16		
递延所得税负债		29,813,033.72		

## (4) 未确认递延所得税资产明细

单位：元

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	49,075,779.12	49,468,923.12
可抵扣亏损	135,154,271.52	152,759,934.10
合计	184,230,050.64	202,228,857.22

## (5) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：元

年份	期末金额	期初金额	备注
2020 年	5,497,888.15	22,258,918.51	
2021 年	100,023,074.91	100,023,074.91	
2022 年	26,996,064.93	26,996,064.93	
2023 年	2,490,694.34	3,481,875.75	
2024 年	146,549.19		
合计	135,154,271.52	152,759,934.10	--

其他说明：

### 31、其他非流动资产

是否已执行新收入准则

□ 是 √ 否

单位：元

项目	期末余额	期初余额
纪念像章	35,000.00	35,000.00
金蝶软件		341,637.20
预付长期资产		34,252.73
合计	35,000.00	410,889.93

其他说明：

[注]金蝶软件减少系金蝶软件本期转入无形资产、预付长期资产减少系预付展览中心冷却塔项目款项本期转入固定资产。

### 32、短期借款

#### (1) 短期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额

短期借款分类的说明：

#### (2) 已逾期未偿还的短期借款情况

本期末已逾期未偿还的短期借款总额为元，其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下：

单位：元

借款单位	期末余额	借款利率	逾期时间	逾期利率

其他说明：

### 33、交易性金融负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其中：		
其中：		

其他说明：

### 34、衍生金融负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他说明：

### 35、应付票据

单位：元

种类	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	6,740,000.00	7,710,000.00
合计	6,740,000.00	7,710,000.00

本期末已到期未支付的应付票据总额为元。

### 36、应付账款

#### (1) 应付账款列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
工程款	190,380,627.36	222,702,010.57
购货款	2,448,830.82	4,016,787.56
其他	3,401,276.13	2,061,967.77
合计	196,230,734.31	228,780,765.90

#### (2) 账龄超过 1 年的重要应付账款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
----	------	-----------

其他说明：

### 37、预收款项

是否已执行新收入准则

是  否

#### (1) 预收款项列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预收房屋销售款	345,993,027.50	558,610,939.80
会务费、定金	13,920,779.48	13,309,690.73

租金	4,818,184.94	4,089,329.76
其他	1,834,033.13	18,271.17
合计	366,566,025.05	576,028,231.46

**(2) 账龄超过 1 年的重要预收款项**

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
----	------	-----------

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第 3 号——上市公司从事房地产业务》的披露要求

预售金额前五的项目收款信息：

单位：元

序号	项目名称	期初余额	期末余额	预计竣工时间	预售比例
1	格莱美城一组团(三期)	0.00	323,159,898.00	2020 年 07 月 30 日	
2	凤天锦园	12,008,233.50	12,008,233.50		
3	中二路房	3,496,000.00	8,413,463.00		
4	南岸黄桷垭项目(山与城)一期(1、2、3、5 标段)	5,599,350.00	2,311,433.00		87.23%
5	南岸黄桷垭项目(山与城)二期	9,369,819.00	100,000.00		95.85%

**(3) 期末建造合同形成的已结算未完工项目情况**

单位：元

项目	金额
----	----

其他说明：

**38、合同负债**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

单位：元

项目	变动金额	变动原因
----	------	------

### 39、应付职工薪酬

#### (1) 应付职工薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	24,499,107.58	85,874,351.27	77,877,849.86	32,495,608.99
二、离职后福利-设定提存计划		6,461,780.12	6,461,780.12	
三、辞退福利		20,016.00	20,016.00	
其他离职后福利		873,340.43	873,340.43	
合计	24,499,107.58	93,229,487.82	85,232,986.41	32,495,608.99

#### (2) 短期薪酬列示

单位：元

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	20,008,895.73	71,769,243.51	63,851,344.67	27,926,794.57
2、职工福利费		4,652,819.95	4,652,819.95	
3、社会保险费	662.80	4,162,543.29	4,163,206.09	
其中：医疗保险费		3,820,317.52	3,820,317.52	
工伤保险费		342,225.77	342,225.77	
生育保险费	662.80		662.80	
4、住房公积金		3,414,457.00	3,414,457.00	
5、工会经费和职工教育经费	4,489,549.05	1,875,287.52	1,796,022.15	4,568,814.42
合计	24,499,107.58	85,874,351.27	77,877,849.86	32,495,608.99

#### (3) 设定提存计划列示

单位：元

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		6,272,304.41	6,272,304.41	
2、失业保险费		189,475.71	189,475.71	
合计		6,461,780.12	6,461,780.12	

其他说明：

#### 40、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	1,556,450.56	2,223,331.37
企业所得税	53,190,134.28	15,440,017.65
个人所得税	145,050.12	178,711.67
城市维护建设税	126,511.52	175,356.84
土地增值税	2,476,377.50	6,865,148.35
房产税	194,458.36	375,757.86
教育费附加	54,301.51	75,010.75
地方教育附加	36,201.01	50,043.96
其他税项	279,202.04	266,388.41
合计	58,058,686.90	25,649,766.86

其他说明：

#### 41、其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付股利	598,462.00	598,462.00
其他应付款	1,228,111,453.38	736,499,629.18
合计	1,228,709,915.38	737,098,091.18

##### (1) 应付利息

单位：元

项目	期末余额	期初余额

重要的已逾期未支付的利息情况：

单位：元

借款单位	逾期金额	逾期原因

其他说明：

[注]：期初数与上期期末余额（2018年12月31日）差异详见本报告第十二节、五、44之说明。

##### (2) 应付股利

单位：元

项目	期末余额	期初余额

普通股股利	598,462.00	598,462.00
合计	598,462.00	598,462.00

其他说明，包括重要的超过 1 年未支付的应付股利，应披露未支付原因：

### (3) 其他应付款

#### 1) 按款项性质列示其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
往来款	662,929,782.48	635,954,055.93
控股股东借款	500,906,250.00	
保证金	35,223,321.41	45,306,765.92
押金	966,526.62	919,766.62
诚意金	2,864,669.00	3,391,001.00
代收代缴业主税费	9,787,600.66	14,758,973.27
预提费用	1,161,767.98	23,613,286.92
代建项目款	3,431,999.41	5,615,353.81
其他	10,839,535.82	6,940,425.71
合计	1,228,111,453.38	736,499,629.18

#### 2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款

单位：元

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	479,020,000.00	未到期
上海复昭投资有限公司	135,886,000.00	未到期
上海高地物业管理有限公司重庆分公司	24,816,694.01	物管费
北城致远集团有限公司	11,676,472.42	保证金
重庆建工集团股份有限公司	3,675,000.00	保证金
重庆复信置业有限公司	3,718,188.43	保证金
合计	658,792,354.86	--

其他说明

[注] 期初数与上期期末余额（2018年12月31日）差异详见本报告第十二节、五、44之说明。

## 42、持有待售负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他说明：

## 43、一年内到期的非流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	61,000,000.00	66,000,000.00
一年内到期的应付债券		998,069,030.57
应付利息	8,325,684.72	26,525,528.70
合计	69,325,684.72	1,090,594,559.27

其他说明：

[注]：期初数与上期期末余额（2018年12月31日）差异详见本报告第十二节、五、44之说明。

## 44、其他流动负债

是否已执行新收入准则

 是  否

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

短期应付债券的增减变动：

单位：元

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
------	----	------	------	------	------	------	---------	-------	------	------

其他说明：

## 45、长期借款

### (1) 长期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	67,000,000.00	61,000,000.00
合计	67,000,000.00	61,000,000.00

长期借款分类的说明：

其他说明，包括利率区间：

## 46、应付债券

### (1) 应付债券

单位：元

项目	期末余额	期初余额
16 渝开发 MTN001	330,000,000.00	330,000,000.00
19 渝债 01	379,000,000.00	
合计	709,000,000.00	330,000,000.00

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

单位：元

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还		期末余额
16 渝开发 MTN001	330,000,000.00	2016/11/30	5 年	330,000,000.00	330,000,000.00		14,520,000.00		14,520,000.00		330,000,000.00
19 渝债 01[注]	379,000,000.00	2019/7/15	5 年 (3+2)	379,000,000.00		379,000,000.00	6,912,607.92				379,000,000.00
合计	--	--	--	709,000,000.00			21,432,607.92		14,520,000.00		709,000,000.00

### (3) 可转换公司债券的转股条件、转股时间说明

### (4) 划分为金融负债的其他金融工具说明

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

单位：元

发行在外的金融工具	期初		本期增加		本期减少		期末	
	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值

其他金融工具划分为金融负债的依据说明

其他说明

[注] 公司于2019年4月22日获中国证券监督管理委员会证监许可[2019] 794号文核准, 2019年7月15日发行3.79亿元公司债券, 债券票面利率3.95%, 期限为5年, 附第3个计息年度末发行人赎回选择权、发行人调整利率选择权及投资人回售选择权; 控股母公司重庆市城市建设投资(集团)有限公司(以下简称城投集团)提供全额不可撤销连带责任保证担保; 债券评级AAA,

主体AA。

#### 47、租赁负债

单位：

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他说明

#### 48、长期应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

##### (1) 按款项性质列示长期应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他说明：

##### (2) 专项应付款

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
----	------	------	------	------	------

其他说明：

#### 49、长期应付职工薪酬

##### (1) 长期应付职工薪酬表

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

##### (2) 设定受益计划变动情况

设定受益计划义务现值：

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

计划资产：

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

设定受益计划净负债（净资产）

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

设定受益计划的内容及与之相关风险、对公司未来现金流量、时间和不确定性的影响说明：

设定受益计划重大精算假设及敏感性分析结果说明：

其他说明：

#### 50、预计负债

是否已执行新收入准则

□ 是 √ 否

单位：元

项目	期末余额	期初余额	形成原因
未决诉讼		989,065.00	
合计		989,065.00	--

其他说明，包括重要预计负债的相关重要假设、估计说明：

**51、递延收益**

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
物业费		591,957.59		591,957.59	未收到的到期物业费
合计		591,957.59		591,957.59	--

涉及政府补助的项目：

单位：元

负债项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期计入其他收益金额	本期冲减成本费用金额	其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关

其他说明：

**52、其他非流动负债**

是否已执行新收入准则

□ 是 √ 否

单位：元

项目	期末余额	期初余额
代管维修基金	2,089,306.75	2,065,457.95
专项补贴款		6,520,970.76
合计	2,089,306.75	8,586,428.71

其他说明：

**53、股本**

单位：元

	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

其他说明：

## 54、其他权益工具

### (1) 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

### (2) 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

单位：元

发行在外的 金融工具	期初		本期增加		本期减少		期末	
	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值

其他权益工具本期增减变动情况、变动原因说明，以及相关会计处理的依据：

其他说明：

## 55、资本公积

单位：元

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	47,590,393.29	902,480.00		48,492,873.29
合计	1,188,084,050.60	902,480.00		1,188,986,530.60

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

为了促进重庆会展中心的健康发展，重庆市商务委员会（以下简称市商务委）、重庆市南岸区人民政府（以下简称南岸区政府）和重庆市城市建设投资（集团）有限公司（以下简称城投集团）、本公司于2017年1月1日起共同出资设立重庆市（南岸）会展专项资金（以下简称专项资金），由市商务委、南岸区政府、城投集团（含本公司）按2:1:1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10%，本公司出资比例为15%。2019年度可确认的专项资金补贴款中，公司实际控制人城投集团按出资比例计算的892,480.00元计入资本公积；此外物业公司收到的专项资金补助按10%合计金额10,000.00元计入当期资本公积。

## 56、库存股

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
----	------	------	------	------

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

## 57、其他综合收益

单位：元

项目	期初余额	本期发生额						期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	

其他说明，包括对现金流量套期损益的有效部分转为被套期项目初始确认金额调整：

期初无余额，与上期期末余额（2018年12月31日）差异详见本报告第十二节、五、44之说明。

## 58、专项储备

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
----	------	------	------	------

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

## 59、盈余公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	131,638,649.66	28,171,807.56		159,810,457.22
合计	131,638,649.66	28,171,807.56		159,810,457.22

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

期初数与上期期末余额（2018年12月31日）差异详见本报告第十二节、五44之说明。

本期增加系根据母公司净利润10%计提盈余公积所致。

## 60、未分配利润

单位：元

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	787,161,898.86	798,078,966.35
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	42,120,810.00	
调整后期初未分配利润	829,282,708.86	798,078,966.35
加：本期归属于母公司所有者的净利润	263,628,624.22	25,180,726.51
减：提取法定盈余公积	28,171,807.56	19,222,374.70
应付普通股股利		16,875,419.30
期末未分配利润	1,064,739,525.52	787,161,898.86

调整期初未分配利润明细：

- 1)、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响期初未分配利润 42,120,810.00 元。
- 2)、由于会计政策变更，影响期初未分配利润元。
- 3)、由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润元。
- 4)、由于同一控制导致的合并范围变更，影响期初未分配利润元。
- 5)、其他调整合计影响期初未分配利润元。

## 61、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本

主营业务	862,615,253.72	496,484,089.67	538,265,289.83	409,891,247.76
其他业务	3,061,381.41	299,668.47	1,774,169.51	1,833,170.94
合计	865,676,635.13	496,783,758.14	540,039,459.34	411,724,418.70

是否已执行新收入准则

是  否

其他说明

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第 3 号——上市公司从事房地产业务》的披露要求

报告期内确认收入金额前五的项目信息：

单位：元

序号	项目名称	收入金额
1	格莱美城三组团二期（二期）	547,743,001.18
2	会议展览	85,766,339.07
3	石黄隧道经营权	52,380,952.28
4	渝开发 星河 one	49,351,130.38
5	房屋租赁	40,777,682.36

## 62、税金及附加

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	2,483,679.42	1,913,033.87
教育费附加	1,064,434.04	819,486.00
房产税	9,163,291.19	9,368,479.91
土地使用税	1,516,965.76	1,616,579.15
车船使用税	13,080.00	14,700.00
印花税	405,911.03	637,395.09
营业税	14,062.35	1,126.55
土地增值税	-23,176,571.95	-5,764,244.24
地方教育费附加	709,622.61	546,324.02
合计	-7,805,525.55	9,152,880.35

其他说明：

[注] 根据国家税务总局重庆市巴南区税务局第三税务所出具的税务事项通知书（巴南税三所通[2019]100029号），上城时代项目清算退回土地增值税。

### 63、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
广告费	3,603,450.81	2,554,692.16
代理销售佣金	12,392,137.67	9,458,552.01
职工薪酬	6,053,064.33	4,459,897.17
推广费宣传费	713,415.58	399,449.26
咨询费	72,492.23	67,169.81
物管费	2,348,091.88	3,741,325.64
水电费	661,472.31	745,949.62
营销设施费	472,641.51	75,471.70
修理费	55,866.27	33,926.55
其他	739,826.19	2,224,572.60
合计	27,112,458.78	23,761,006.52

其他说明：

### 64、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	35,129,907.63	26,510,737.31
董事会费及中介服务费	3,404,232.37	2,339,846.45
折旧摊销及租赁费	3,301,010.66	1,547,628.98
差旅费及汽车费用	319,930.64	526,887.69
劳动保险费	984,743.64	1,240,875.34
办公费	1,260,712.42	567,834.75
业务招待费	15,374.65	31,570.00
其他	3,790,418.42	2,607,944.80
合计	48,206,330.43	35,373,325.32

其他说明：

### 65、研发费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

其他说明：

**66、财务费用**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	53,695,695.06	67,917,605.92
减：利息收入	18,147,468.05	20,926,195.65
其他	2,776,023.15	860,124.30
合计	38,324,250.16	47,851,534.57

其他说明：

**67、其他收益**

单位：元

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	10,280,063.40	15,096,370.00

**68、投资收益**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
可供出售金融资产在持有期间的投资收益		6,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益	6,000,000.00	
合计	6,000,000.00	6,000,000.00

其他说明：

**69、净敞口套期收益**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额

其他说明：

**70、公允价值变动收益**

单位：元

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产	56,850,934.89	
合计	56,850,934.89	

其他说明：

**71、信用减值损失**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	6,526,084.88	
合计	6,526,084.88	

其他说明：

**72、资产减值损失**

是否已执行新收入准则

 是  否

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失		8,440,786.18
二、存货跌价损失	814,255.35	1,586,095.72
合计	814,255.35	10,026,881.90

其他说明：

**73、资产处置收益**

单位：元

资产处置收益的来源	本期发生额	上期发生额
固定资产处置收益	-50,738.76	-2,150.98

**74、营业外收入**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金 额
罚没收入	366,707.74	90,909.09	366,707.74
赔款收入		374,838.00	
税收退回		2,871,811.44	
其他[注]	5,422,281.36	528,174.70	5,422,281.36
合计	5,788,989.10	3,865,733.23	5,788,989.10

计入当期损益的政府补助：

单位：元

补助项目	发放主体	发放原因	性质类型	补贴是否影响当年盈亏	是否特殊补贴	本期发生金额	上期发生金额	与资产相关/与收益相关
------	------	------	------	------------	--------	--------	--------	-------------

其他说明：

[注]：其他主要系收到的拆迁赔偿款。

## 75、营业外支出

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产报废损失		6,991.60	
滞纳金	1,687.57	2,328,847.91	1,687.57
赔款支出		-708,553.30	
违约金支出		1,456,737.97	
其他	39,140.77	1,129,500.00	39,140.77
合计	40,828.34	4,213,524.18	40,828.34

其他说明：

## 76、所得税费用

### (1) 所得税费用表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	48,420,639.04	16,503,137.93
递延所得税费用	29,059,482.74	-17,054,727.26
合计	77,480,121.78	-551,589.33

### (2) 会计利润与所得税费用调整过程

单位：元

项目	本期发生额
利润总额	349,224,123.69
按法定/适用税率计算的所得税费用	87,306,030.92
子公司适用不同税率的影响	-3,739,219.60
调整以前期间所得税的影响	-2,700,303.74
非应税收入的影响	-1,500,000.00

不可抵扣的成本、费用和损失的影响	19,828.81
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-1,906,214.61
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	
所得税费用	77,480,121.78

其他说明

## 77、其他综合收益

详见附注期初无余额，与上期期末余额（2018 年 12 月 31 日）差异详见本报告第十二节、五、44 之说明。

## 78、现金流量表项目

### (1) 收到的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
往来款	42,754,018.00	27,673,247.43
代建款	5,092,582.05	41,701,338.62
保证金	25,377,764.84	23,763,572.30
政府补助	5,972,669.59	7,966,195.00
利息收入	8,952,540.90	3,981,675.57
土增税清算及营业税等结算退回	30,492,096.90	
其他	2,499,679.39	1,676,452.00
合计	121,141,351.67	106,762,480.92

收到的其他与经营活动有关的现金说明：

### (2) 支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
往来款	19,516,643.94	22,349,804.05
代建款	7,275,936.45	35,557,064.51
保证金	48,495,084.87	33,855,310.61
付现费用	24,589,828.73	23,863,097.39
其他	3,832,604.49	8,026,986.29
合计	103,710,098.48	123,652,262.85

支付的其他与经营活动有关的现金说明：

**(3) 收到的其他与投资活动有关的现金**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
定期存款及利息收入	1,063,517,850.01	15,739,250.01
合计	1,063,517,850.01	15,739,250.01

收到的其他与投资活动有关的现金说明：

[注]系公司收回到期的大额存单本金及利息。

**(4) 支付的其他与投资活动有关的现金**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
定期存款		203,000,000.00
合计		203,000,000.00

支付的其他与投资活动有关的现金说明：

**(5) 收到的其他与筹资活动有关的现金**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
会展专项资金补助	902,480.00	953,980.00
合计	902,480.00	953,980.00

收到的其他与筹资活动有关的现金说明：

**(6) 支付的其他与筹资活动有关的现金**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
中期票据评级费	150,000.00	660,000.00
发债服务费	1,749,726.51	250,000.00
中期票据承销费	660,000.00	
抵押物评估费	98,000.00	
合计	2,657,726.51	910,000.00

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

## 79、现金流量表补充资料

## (1) 现金流量表补充资料

单位：元

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：	--	--
净利润	271,744,001.91	43,501,193.18
加：资产减值准备	-7,340,340.23	-10,026,881.90
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	38,761,424.36	37,560,932.46
无形资产摊销	29,570,640.90	29,439,692.56
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）	50,738.76	2,150.98
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		6,991.60
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-56,850,934.89	
财务费用（收益以“-”号填列）	40,177,845.05	67,917,605.92
投资损失（收益以“-”号填列）	-6,000,000.00	-6,000,000.00
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	14,846,749.02	-17,054,727.26
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	14,212,733.72	
存货的减少（增加以“-”号填列）	37,340,996.82	91,442,798.76
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-10,858,679.47	-22,426,928.95
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-203,357,080.77	315,066,131.49
经营活动产生的现金流量净额	162,298,095.18	529,428,958.84
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	--	--
3. 现金及现金等价物净变动情况：	--	--
现金的期末余额	1,533,619,932.88	512,568,588.95
减：现金的期初余额	512,568,588.95	348,496,755.61
现金及现金等价物净增加额	1,021,051,343.93	164,071,833.34

## (2) 本期支付的取得子公司的现金净额

单位：元

	金额

其中：	--
其中：	--
其中：	--

其他说明：

### (3) 本期收到的处置子公司的现金净额

单位：元

	金额
其中：	--
其中：	--
其中：	--

其他说明：

### (4) 现金和现金等价物的构成

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一、现金	1,533,619,932.88	512,568,588.95
其中：库存现金	111,412.94	151,850.31
可随时用于支付的银行存款	1,533,508,519.94	512,416,738.64
三、期末现金及现金等价物余额	1,533,619,932.88	512,568,588.95

其他说明：

截至2019年12月31日，公司其他货币资金期末数中有1,719,400.58元系存放在重庆市住房资金管理中心的维修基金，有6,740,000.00元系银行承兑汇票保证金，有8,952,687.27元系子公司会展中心收到会议展览专项补助资金；捷兴公司被冻结资金3,500,000.00元。前述款项共计20,912,087.85元不符合现金及现金等价物定义，在编制现金流量表时已扣除。

## 80、所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

## 81、所有权或使用权受到限制的资产

单位：元

项目	期末账面价值	受限原因
----	--------	------

货币资金	20,912,087.85	银行承兑汇票保证金、维修基金、会展专项补助资金；捷兴冻结资金
存货	649,209,323.79	茶园南樾天宸项目、西永格莱美城项目借款抵押
固定资产	658,521,893.70	借款抵押
合计	1,328,643,305.34	--

其他说明：

## 82、外币货币性项目

### (1) 外币货币性项目

单位：元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金	--	--	
其中：美元			
欧元			
港币			
应收账款	--	--	
其中：美元			
欧元			
港币			
长期借款	--	--	
其中：美元			
欧元			
港币			

其他说明：

(2) 境外经营实体说明，包括对于重要的境外经营实体，应披露其境外主要经营地、记账本位币及选择依据，记账本位币发生变化的还应披露原因。

适用  不适用

## 83、套期

按照套期类别披露套期项目及相关套期工具、被套期风险的定性和定量信息：

## 84、政府补助

### (1) 政府补助基本情况

单位：元

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
稳岗补贴	2,693,474.00	其他收益	2,693,474.00
老旧商务楼宇更新改造补助	675,700.00	其他收益	675,700.00

会展专项资金补贴	6,783,600.00	其他收益	6,783,600.00
招用退伍士兵减免增值税	112,450.00	其他收益	112,450.00
南岸区商务委员会扶持金	9,000.00	其他收益	9,000.00
增值税加计抵减	5,839.40	其他收益	5,839.40
小计	10,280,063.40		10,280,063.40

## (2) 政府补助退回情况

适用  不适用

其他说明：

本期计入当期损益的政府补助金额为10,280,063.40元。

## 85、其他

### 八、合并范围的变更

#### 1、非同一控制下企业合并

##### (1) 本期发生的非同一控制下企业合并

单位：元

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润

其他说明：

##### (2) 合并成本及商誉

单位：元

合并成本	

合并成本公允价值的确定方法、或有对价及其变动的说明：

大额商誉形成的主要原因：

其他说明：

##### (3) 被购买方于购买日可辨认资产、负债

单位：元

	购买日公允价值	购买日账面价值

可辨认资产、负债公允价值的确定方法：

企业合并中承担的被购买方的或有负债：

其他说明：

##### (4) 购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失

是否存在通过多次交易分步实现企业合并并且在报告期内取得控制权的交易

是  否

(5) 购买日或合并当期期末无法合理确定合并对价或被购买方可辨认资产、负债公允价值的相关说明

(6) 其他说明

## 2、同一控制下企业合并

### (1) 本期发生的同一控制下企业合并

单位：元

被合并方名称	企业合并中取得的权益比例	构成同一控制下企业合并的依据	合并日	合并日的确定依据	合并当期期初至合并日被合并方的收入	合并当期期初至合并日被合并方的净利润	比较期间被合并方的收入	比较期间被合并方的净利润

其他说明：

### (2) 合并成本

单位：元

合并成本

或有对价及其变动的说明：

其他说明：

### (3) 合并日被合并方资产、负债的账面价值

单位：元

	合并日	上期期末

企业合并中承担的被合并方的或有负债：

其他说明：

## 3、反向购买

交易基本信息、交易构成反向购买的依据、上市公司保留的资产、负债是否构成业务及其依据、合并成本的确定、按照权益性交易处理时调整权益的金额及其计算：

## 4、处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

是  否

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

是  否

## 5、其他原因的合并范围变动

说明其他原因导致的合并范围变动（如，新设子公司、清算子公司等）及其相关情况：

## 6、其他

## 九、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	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
重庆渝开发新干线置业有限公司	重庆	重庆市	房地产	95.00%		设立

重庆渝开发物业管理有限公司	重庆	重庆市	服务业	100.00%		设立
重庆道金投资有限公司	重庆	重庆市	投资	97.00%		设立
重庆渝开发资产经营管理有限公司	重庆	重庆市	资产经营管理	100.00%		设立
重庆祈年房地产开发有限公司	重庆	重庆	房地产	51.00%		设立
重庆国际会议展览中心经营管理有限公司	重庆	重庆	服务业	100.00%		设立
重庆朗福置业有限公司	重庆	重庆	房地产	50.00%		设立
重庆捷兴置业有限公司	重庆	重庆	房地产	60.00%		设立

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

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。

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：

确定公司是代理人还是委托人的依据：

其他说明：

## （2）重要的非全资子公司

单位：元

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
重庆渝开发新干线置业有限公司	5.00%	104,842.33	1,887,600.00	4,647,497.85
重庆道金投资有限公司	3.00%	658,508.73		8,579,449.03
重庆祈年房地产开发有限公司	49.00%	71,809.10		15,276,084.62
重庆朗福置业有限公司	50.00%	4,534,075.96		283,948,833.93
重庆捷兴置业有限公司	40.00%	2,746,141.57		165,257,980.20

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：

其他说明：

## (3) 重要非全资子公司的主要财务信息

单位：元

子公司名称	期末余额						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	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
重庆渝开发新干线置业有限公司	28,024,187.90	78,683,863.16	106,708,051.06	13,758,094.07		13,758,094.07	60,446,644.82	81,517,009.68	141,963,654.50	13,358,544.12		13,358,544.12
重庆道金投资有限公司	132,485,277.35	163,263,889.00	295,749,166.35	9,767,531.96		9,767,531.96	85,490,527.01	188,263,889.00	273,754,416.01	9,723,072.50		9,723,072.50
重庆祈年房地产开发有限公司	40,866,537.02		40,866,537.02	9,690,854.13		9,690,854.13	40,824,087.83		40,824,087.83	9,794,954.13		9,794,954.13
重庆朗福置业有限公司	1,101,066,807.71	8,992,586.58	1,110,059,394.29	542,161,726.43		542,161,726.43	1,119,212,039.97	10,160,152.21	1,129,372,192.18	570,097,211.25	445,465.00	570,542,676.25
重庆捷兴置业有限公司	802,308,976.78	1,641,368.48	803,950,345.26	390,805,394.76		390,805,394.76	796,129,201.52	1,571,829.74	797,701,031.26	391,421,434.69		391,421,434.69

单位：元

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
重庆渝开发新干线置业有限公司	6,851,838.90	2,096,846.61	2,096,846.61	3,193,595.67	6,468,371.50	15,096,023.56	15,096,023.56	2,618,939.18
重庆道金投资有限公司	52,380,952.28	21,950,290.88	21,950,290.88	-12,905,249.66	52,380,952.40	21,732,650.72	21,732,650.72	22,325,975.34
重庆祈年房地产开发有限公司		146,549.19	146,549.19	42,128.49		7,945,950.52	7,945,950.52	-25,652.44

重庆朗福置业有限公司	47,675,676.59	9,068,151.93	9,068,151.93	7,222,511.88	188,350,801.54	8,147,661.00	8,147,661.00	100,252,756.39
重庆捷兴置业有限公司	49,351,130.38	6,865,353.93	6,865,353.93	18,706,983.78	139,355,467.18	22,365,849.29	22,365,849.29	46,870,159.95

其他说明：

- (4) 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制  
(5) 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

其他说明：

## 2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

- (1) 在子公司所有者权益份额发生变化的情况说明  
(2) 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

单位：元

--	--

其他说明

## 3、在合营安排或联营企业中的权益

### (1) 重要的合营企业或联营企业

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	

在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明：

持有 20% 以下表决权但具有重大影响，或者持有 20% 或以上表决权但不具有重大影响的依据：

### (2) 重要合营企业的主要财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额

其他说明

### (3) 重要联营企业的主要财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额

其他说明

### (4) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
合营企业：	--	--
下列各项按持股比例计算的合计数	--	--
联营企业：	--	--
下列各项按持股比例计算的合计数	--	--

其他说明

- (5) 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明  
(6) 合营企业或联营企业发生的超额亏损

单位：元

合营企业或联营企业名称	累积未确认前期累计认的损失	本期未确认的损失（或本期分享的净利润）	本期末累积未确认的损失
-------------	---------------	---------------------	-------------

其他说明

**(7) 与合营企业投资相关的未确认承诺**

**(8) 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债**

**4、重要的共同经营**

共同经营名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例/享有的份额	
				直接	间接

在共同经营中的持股比例或享有的份额不同于表决权比例的说明：

共同经营为单独主体的，分类为共同经营的依据：

其他说明

**5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益**

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

**6、其他**

**十、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；
- 3) 上限标准为债务人合同付款(包括本金和利息)逾期超过90天。

**(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(一)2、五(一)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。

### 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2019年12月31日,本公司应收款项的绝对额占比很低,公司面临的信用风险并不重大,本公司应收账款的81.75%(2018年12月31日:83.25%)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。

本公司的应收款项中无未逾期且未减值的金额,以及虽已逾期但未减值的金额。

## (二) 流动风险

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

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

### 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
应付票据	6,740,000.00	6,740,000.00	6,740,000.00		
应付账款	196,230,734.31	196,230,734.31	196,230,734.31		
其他应付款	1,228,709,915.38	1,228,709,915.38	1,228,709,915.38		
一年内到期的非流动负债	69,325,684.72	69,802,987.73	69,802,987.73		
长期借款	67,000,000.00	74,088,991.10		74,088,991.10	
应付债券	709,000,000.00	804,930,354.79		402,838,871.23	402,091,483.56
小 计	2,277,006,334.41	2,380,502,983.31	1,501,483,637.42	476,927,862.33	402,091,483.56

(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
应付票据	7,710,000.00	7,710,000.00	7,710,000.00		
应付账款	228,780,765.90	228,780,765.90	228,780,765.90		
其他应付款	763,623,619.88	763,623,619.88	763,623,619.88		

一年内到期的非流动负债	1,064,069,030.57	1,108,072,983.66	1,108,072,983.66		
长期借款	61,000,000.00	65,765,203.01	3,287,900.00	62,477,303.01	
应付债券	330,000,000.00	372,406,356.16	14,520,000.00	357,886,356.16	
小计	2,455,183,416.35	2,546,358,928.61	2,125,995,269.44	420,363,659.17	

### (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。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2019年12月31日，本公司共有银行借款128,000,000.00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。

## 十一、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

单位：元

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
一、持续的公允价值计量	--	--	--	--
1.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			167,252,134.89	167,252,134.89
(2) 权益工具投资			167,252,134.89	167,252,134.89
二、非持续的公允价值计量	--	--	--	--

### 2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

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

### 4、持续和非持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

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。由于公司所持有的农商行股票有一年的限售期，因此不能直接采用股票年末收盘市价直接计量。在对农商行股票期末估值时，采用的估值技术和重要参数包括不能直接观察或无法由可观察市场数据验证的股票波动率、股票预期年化股利收益率等指标，因此采用第三层次输入值作为公允价值。

5、持续的第三层次公允价值计量项目，期初与期末账面价值间的调节信息及不可观察参数敏感性分析

6、持续的公允价值计量项目，本期内发生各层级之间转换的，转换的原因及确定转换时点的政策

7、本期内发生的估值技术变更及变更原因

8、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

9、其他

## 十二、关联方及关联交易

### 1、本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例	母公司对本企业的表决权比例
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%

本企业的母公司情况的说明

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

本企业最终控制方是重庆市国有资产监督管理委员会。

其他说明：

### 2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注在其他主体中的权益之说明。

### 3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注。

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合营或联营企业情况如下：

合营或联营企业名称	与本企业关系
其他说明	

其他说明

### 4、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
安诚财产保险股份有限公司	母公司的联营企业
重庆会展中心置业有限公司	母公司的联营企业
重庆颐天康养产业发展有限公司	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
重庆市城投公租房建设有限公司	同受母公司控制
重庆市城投金卡信息产业股份有限公司	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
重庆渝凯物业管理有限公司	重庆会展中心置业有限公司的子公司

其他说明

## 5、关联交易情况

### (1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	获批的交易额度	是否超过交易额度	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
重庆市城投路桥管理有限公司	灯杆旗广告费	126,280.24			295,787.46
安诚财产保险股份有限公司	接受保险服务	81,896.91			122,265.91
重庆市城市建设投资（集团）有限公司	车库租赁	360,000.00			360,000.00
重庆渝凯物业管理有限公司	物业服务	260,305.15			185,508.75
重庆渝凯物业管理有限公司	车库管理	49,056.60			312,400.00
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	30,061.94			32,047.17
重庆市城投金卡信息产业股份有限公司	新干线门禁技术服务维护	6,792.45			
重庆市城市建设土地发展有限责任公司	违约金	5,000.00			

出售商品/提供劳务情况表

单位：元

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	52,380,952.28	52,380,952.40
重庆市城市建设投资（集团）有限公司	石马河立交改造	1,428,396.23	
重庆市城市建设投资（集团）有限公司	交巡警内环支队搬迁过渡停车场工程代理费		20,016.98
重庆市城市建设投资（集团）有限公司	壹江城转盘改造代理费		24,962.26
重庆市城市建设投资（集团）有限公司	车库管理费	283,018.86	283,018.86
重庆市城市建设投资（集团）有限公司	会议服务	62,683.95	293,291.50
重庆市城市建设投资（集团）有限公司	物业服务	99,627.28	538,422.64
重庆市城市建设投资（集团）有限公司	维修费		12,963.21
重庆市城市建设投资（集团）有限公司	土地管护费	224,150.94	224,150.96
重庆会展中心置业有限公司	会务费		331,538.75
重庆渝凯物业管理有限公司	国汇中心车库租赁	262,385.32	347,545.24
重庆市城投路桥管理有限公司	绿化管理费	135,514.15	80,915.09
重庆市城投公租房建设有限公司	物管费	243,894.34	242,535.85
重庆市城投公租房建设有限公司	维修费	6,197.17	6,259.43
重庆市城投公租房建设有限公司	停车费	84,952.38	120,000.00
重庆市城市建设土地发展有限责任公司	物管费	240,038.49	142,015.83
重庆市城市建设土地发展有限责任公司	维修费	9,502.83	3,500.00
重庆市城市建设土地发展有限责任公司	停车费	109,523.81	89,669.81
重庆市城市建设土地发展有限责任公司	土地管护费	3,095,326.79	2,965,849.06

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

**(2) 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况**

本公司受托管理/承包情况表:

单位: 元

委托方/出包方名称	受托方/承包方名称	受托/承包资产类型	受托/承包起始日	受托/承包终止日	托管收益/承包收益定价依据	本期确认的托管收益/承包收益
-----------	-----------	-----------	----------	----------	---------------	----------------

关联托管/承包情况说明

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33,525.57平方米,重庆渝开发资产经营管理有限公司采用年度总额包干的方式向城投公司缴纳经营收益,2019年度应缴纳金额为1,712,651.36元。

本公司委托管理/出包情况表:

单位: 元

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

关联管理/出包情况说明

**(3) 关联租赁情况**

本公司作为出租方:

单位: 元

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
-------	--------	-----------	-----------

本公司作为承租方:

单位: 元

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
重庆市城市建设投资(集团)有限公司	办公用房	1,771,005.60	540,000.00

关联租赁情况说明

**(4) 关联担保情况**

本公司作为担保方

单位: 元

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

本公司作为被担保方

单位: 元

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年07月16日	2024年07月15日	否
重庆市城市建设投资（集团）有限公司	330,000,000.00	2016年11月16日	2021年11月15日	否

关联担保情况说明

### （5）关联方资金拆借

单位：元

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
重庆市城市建设投资（集团）有限公司	500,000,000.00	2019年12月17日	2020年12月16日	可续期
拆出				

### （6）关联方资产转让、债务重组情况

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额

### （7）关键管理人员报酬

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	8,661,600.00	3,753,800.00

### （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]	902,480.00	1,908,670.00
重庆市城市建设投资（集团）有限公司	控股股东借款利息	906,250.00	

注：见本报告第十二节、七、55之其他说明。

## 6、关联方应收应付款项

## (1) 应收项目

单位：元

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	147,504.92	61,420.25	374,800.00	76,787.30
应收账款	重庆市城市建设土地发展有限责任公司	790,200.00	39,510.00	790,200.00	39,510.00
应收账款	重庆市城投路桥管理有限公司	28,785.00	1,439.25		
应收账款	重庆渝凯物业管理有限公司	286,000.00	14,300.00	382,299.76	19,114.99
小 计		1,252,489.92	116,669.50	1,547,299.76	135,412.29
其他应收款	重庆市城市建设土地发展有限责任公司	790,200.00	237,060.00	790,200.00	79,020.00
其他应收款	重庆市城市建设投资(集团)有限公司	100,000.00	80,000.00	100,000.00	50,000.00
其他应收款	重庆市城投路桥管理有限公司	45,758.00	2,575.80	5,758.00	287.90
小 计		935,958.00	319,635.80	895,958.00	129,307.90

## (2) 应付项目

单位：元

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	1,384,753.15	
应付账款	重庆渝凯物业管理有限公司	225,734.99	312,400.00
应付账款	重庆市城投金卡信息产业股份有限公司	16,985.00	
小计		1,627,473.14	312,400.00
其他应付款	重庆市城市建设投资(集团)有限公司	504,338,249.41	6,659,884.81
其他应付款	重庆会展中心置业有限公司	2,140.00	2,140.00

其他应付款	重庆颐天康养产业发展有限公司	84,000.00	84,000.00
其他应付款	重庆渝凯物业管理有限公司	2,200.00	2,200.00
小计		504,426,589.41	6,748,224.81

## 7、关联方承诺

## 8、其他

## 十三、股份支付

### 1、股份支付总体情况

适用  不适用

### 2、以权益结算的股份支付情况

适用  不适用

### 3、以现金结算的股份支付情况

适用  不适用

### 4、股份支付的修改、终止情况

### 5、其他

## 十四、承诺及或有事项

### 1、重要承诺事项

资产负债表日存在的重要承诺

#### 分红承诺

在符合利润分配原则、保证公司正常经营和长远发展的前提下，同时满足现金分红条件时，公司原则上每年进行一次现金分红，最近三年以现金方式累计分配的利润不少于最近三年实现的年均可分配利润的30%。承诺期限为2018年1月1日至2020年12月31日。

### 2、或有事项

#### (1) 资产负债表日存在的重要或有事项

##### 1. 未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响

2019年1月28日，北城致远集团有限公司申请仲裁，认为其为重庆捷兴置业有限公司施工的一期工程已完工，重庆捷兴置业有限公司应及时支付相关工程款。北城致远集团有限公司与重庆捷兴置业有限公司就工程款金额存在争议。目前正在仲裁过程中。

##### 2. 为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

截至2019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41,495.21万元。

项 目	期限	金额（万元）	备注
格莱美城	至办理完房产证抵押登记并交由银行保管	38,907.31	

渝开发.星河one	至办理完房产证抵押登记并交由银行保管	2,587.90	
合计		41,495.21	

(2) 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明

公司不存在需要披露的重要或有事项。

3、其他

十五、资产负债表日后事项

1、重要的非调整事项

单位：元

项目	内容	对财务状况和经营成果的影响数	无法估计影响数的原因

2、利润分配情况

单位：元

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

3、销售退回

4、其他资产负债表日后事项说明

1. 2020年1月20日、1月21日，公司在重庆市公共资源交易中心举办的国有建设用地使用权挂牌出让活动中分别竞得重庆市北碚区蔡家组团 R 标准分区 R24-4/05、R25-1/04、R26-1-1/05、R26-1-2/05 号和 R26-3/04、R27-2-1/04、R27-2-4/04 号宗地国有建设用地使用权。上述宗地土地面积成交单价分别为每平方米人民币 7081 元、8214 元，成交总价分别为人民币 67200 万元、80060 万元。公司于 2020 年 1 月 20 日、1 月 21 日分别与重庆联合产权交易所集团股份有限公司（挂牌人）签定了《国有建设用地使用权成交确认书》[渝地交易出[2020]4 号]和《国有建设用地使用权成交确认书》[渝地交易出[2020]5 号]。

2. 2020年1月22日，公司第八届董事会第二十七次会议审议通过了《关于拟转让所持有的祈年公司51%股权的议案》。本次股权转让将采用在重庆联合产权交易所公开挂牌方式进行转让，交易对方尚无法确定。

3. 经2020年3月24日第八届第二十九次董事会审议批准，公司2019年度以2019年12月31日公司总股本843,770,965股为基数向全体股东按每10股派发现金0.30元（含税），不送股也不进行资本公积金转增股本。

## 十六、其他重要事项

### 1、前期会计差错更正

#### (1) 追溯重述法

单位：元

会计差错更正的内容	处理程序	受影响的各个比较期间报表 项目名称	累积影响数

#### (2) 未来适用法

会计差错更正的内容	批准程序	采用未来适用法的原因

### 2、债务重组

### 3、资产置换

#### (1) 非货币性资产交换

#### (2) 其他资产置换

### 4、年金计划

### 5、终止经营

单位：元

项目	收入	费用	利润总额	所得税费用	净利润	归属于母公司所 有者的终止经营 利润

其他说明

## 6、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

单位：元

项目	房地产业	租赁和商务服务业	其他	分部间抵销	合计
主营业务收入	757,801,295.73	85,766,339.07	52,380,952.28	-33,333,333.36	862,615,253.72
主营业务成本	424,680,910.25	79,536,512.78	25,600,000.00	-33,333,333.36	496,484,089.67
资产总额	5,657,403,779.58	815,085,667.07	295,749,166.35	-266,600,335.62	6,501,638,277.38

负债总额	2,882,407,227.45	22,646,529.62	9,767,531.96	-148,200,335.62	2,766,620,953.41
------	------------------	---------------	--------------	-----------------	------------------

(3) 公司无报告分部的，或者不能披露各报告分部的资产总额和负债总额的，应说明原因

(4) 其他说明

## 7、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

### 1. 控股股东股权质押情况

截至2019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			

## 8、其他

### 十七、母公司财务报表主要项目注释

#### 1、应收账款

##### (1) 应收账款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
其中：										
按组合计提坏账准备的应收账款	3,187,041.39	100.00%	492,765.71	15.46%	2,694,275.68	458,099.79	100.00%	444,955.99	97.13%	13,143.80
其中：										
合计	3,187,041.39	100.00%	492,765.71	15.46%	2,694,275.68	458,099.79	100.00%	444,955.99	97.13%	13,143.80

按单项计提坏账准备：

单位：元

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由

按组合计提坏账准备：

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
合并范围内关联往来组合	1,633,098.53		
账龄组合	1,553,942.86	492,765.71	31.71%
合计	3,187,041.39	492,765.71	--

确定该组合依据的说明：

按组合计提坏账准备：

账龄	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1年以内	1,113,044.00	55,652.20	5.00
2-3年	3,338.42	1,001.53	30.00
3-4年	2,896.92	1,448.46	50.00
5年以上	434,663.52	434,663.52	100.00
小计	1,553,942.86	492,765.71	31.71

按组合计提坏账准备：

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例

确定该组合依据的说明：

如是按照预期信用损失一般模型计提应收账款坏账准备，请参照其他应收款的披露方式披露坏账准备的相关信息：

适用  不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	账面余额
1年以内（含1年）	2,746,142.53
2至3年	3,338.42
3年以上	437,560.44
3至4年	2,896.92
5年以上	434,663.52
合计	3,187,041.39

## （2）本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

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	
按组合计提坏账准备	444,955.99	53,422.97		5,613.25	492,765.71
合计	444,955.99	53,422.97		5,613.25	492,765.71

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

单位：元

单位名称	收回或转回金额	收回方式

### (3) 本期实际核销的应收账款情况

单位：元

项目	核销金额
应收房屋面积差款	5,613.25

其中重要的应收账款核销情况：

单位：元

单位名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生

应收账款核销说明：

### (4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位：元

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
重庆市大渡口区建胜镇人民政府财政所	200,000.00	6.28%	200,000.00
重庆重点工程拆迁办	153,429.00	4.81%	153,429.00
重庆渝行万里健康管理有限公司	143,539.00	4.50%	7,176.95
康师傅（重庆）方便食品有限公司	137,883.00	4.33%	6,894.15
苏丹瑜	124,050.00	3.89%	6,202.50
合计	758,901.00	23.81%	

### (5) 因金融资产转移而终止确认的应收账款

### (6) 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

其他说明：

## 2、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收利息		5,030,136.46
其他应收款	438,048,033.13	417,739,497.28
合计	438,048,033.13	422,769,633.74

### (1) 应收利息

#### 1) 应收利息分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
定期存款		5,030,136.46
合计		5,030,136.46

#### 2) 重要逾期利息

借款单位	期末余额	逾期时间	逾期原因	是否发生减值及其判断依据

其他说明：

#### 3) 坏账准备计提情况

□ 适用 √ 不适用

### (2) 应收股利

#### 1) 应收股利分类

单位：元

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额

#### 2) 重要的账龄超过 1 年的应收股利

单位：元

项目(或被投资单位)	期末余额	账龄	未收回的原因	是否发生减值及其判断依据

#### 3) 坏账准备计提情况

□ 适用 √ 不适用

其他说明：

## (3) 其他应收款

## 1) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

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	408,312,454.32	410,607,881.84
其他往来款	2,851,181.58	803,755.64
保证金	30,082,400.00	14,686,400.00
押金	126,458.30	78,100.00
其他	146,323.86	240,506.28
合计	441,518,818.06	426,416,643.76

## 2) 坏账准备计提情况

单位：元

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)	
2019 年 1 月 1 日余额	142,871.60	391,353.44	8,142,921.44	8,677,146.48
2019 年 1 月 1 日余额在本期	—	—	—	—
--转入第二阶段	-132,420.00	132,420.00		
--转入第三阶段		-342,260.81	342,260.81	
本期计提	1,297,930.09	83,327.37	-6,587,619.01	-5,206,361.55
2019 年 12 月 31 日余额	1,308,381.69	264,840.00	1,897,563.24	3,470,784.93

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

 适用  不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	账面余额
1 年以内（含 1 年）	231,204,826.72
1 至 2 年	16,010,986.66
2 至 3 年	7,537,060.29
3 年以上	186,765,944.39
3 至 4 年	37,513,428.82
4 至 5 年	17,450,545.09

5 年以上	131,801,970.48
合计	441,518,818.06

### 3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

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	
按组合计提坏账准备	8,677,146.48	-5,206,361.55			3,470,784.93
合计	8,677,146.48	-5,206,361.55			3,470,784.93

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

单位：元

单位名称	转回或收回金额	收回方式

### 4) 本期实际核销的其他应收款情况

单位：元

项目	核销金额

其中重要的其他应收款核销情况：

单位：元

单位名称	其他应收款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生

其他应收款核销说明：

### 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：元

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
重庆捷兴置业有限公司	合并范围内关联往来款	203,828,989.00	1 年以内、1-2 年	46.17%	
重庆朗福置业有限公司	合并范围内关联往来款	156,299,238.66	1 年以内、1-2 年	35.40%	
重庆渝开发资产经营管理有限公司	合并范围内关联往来款	48,184,226.66	1 年以内、1-2 年	10.91%	
重庆市九龙坡区住房和城乡建设委员会	保证金	10,835,900.00	1 年以内	2.45%	541,795.00
重庆市沙坪坝区城乡建设委员会	保证金	10,804,400.00	1 年以内/1-2 年/2-3 年	2.45%	1,520,220.00
合计	--	429,952,754.32	--	97.38%	2,062,015.00

## 6) 涉及政府补助的应收款项

单位：元

单位名称	政府补助项目名称	期末余额	期末账龄	预计收取的时间、金额及依据

## 7) 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

## 8) 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

其他说明：

采用组合计提坏账准备的其他应收款

组合名称	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
合并范围内关联往来组合	408,312,454.32		
账龄组合	33,206,363.74	3,470,784.93	10.45
其中：1年以内	26,167,633.80	1,308,381.69	5.00
1-2年	2,648,400.00	264,840.00	10.00
2-3年	3,422,608.07	1,026,782.42	30.00
3-4年	163,642.11	81,821.06	50.00
4-5年	75,600.01	60,480.01	80.00
5年以上	728,479.75	728,479.75	100.00
小 计	441,518,818.06	3,470,784.93	0.79

## 3、长期股权投资

单位：元

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	807,446,128.00		807,446,128.00	807,446,128.00		807,446,128.00
合计	807,446,128.00		807,446,128.00	807,446,128.00		807,446,128.00

## (1) 对子公司投资

单位：元

被投资单位	期初余额(账面价值)	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	
重庆祈年房地产开发有限公司	36,196,128.00						36,196,128.00	
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	
合计	807,446,128.00						807,446,128.00	

## (2) 对联营、合营企业投资

单位：元

投资单位	期初余额 (账面价值)	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	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	宣告发放 现金股利 或利润	计提减值 准备		
一、合营企业										
二、联营企业										

## (3) 其他说明

## 4、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

	收入	成本	收入	成本
主营业务	609,205,942.42	321,147,526.02	49,017,916.72	36,898,826.52
其他业务	1,428,396.23	294,668.47	44,979.24	1,833,170.94
合计	610,634,338.65	321,442,194.49	49,062,895.96	38,731,997.46

是否已执行新收入准则

是  否

其他说明：

## 5、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	62,953,677.21	252,037,818.46
可供出售金融资产在持有期间的投资收益		6,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益	6,000,000.00	
合计	68,953,677.21	258,037,818.46

## 6、其他

## 十八、补充资料

### 1、当期非经常性损益明细表

适用  不适用

单位：元

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	-50,738.76	固定资产处置和报废损失
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	10,280,063.40	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	56,850,934.89	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	5,748,160.76	

减：所得税影响额	16,774,303.29	
少数股东权益影响额	110,679.67	
合计	55,943,437.33	--

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因。

适用  不适用

## 2、净资产收益率及每股收益

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（元/股）	稀释每股收益（元/股）
归属于公司普通股股东的净利润	8.44%	0.3124	0.3124
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	6.65%	0.2461	0.2461

## 3、境内外会计准则下会计数据差异

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

适用  不适用

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

适用  不适用

（3）境内外会计准则下会计数据差异原因说明，对已经境外审计机构审计的数据进行差异调节的，应注明该境外机构的名称

## 4、其他

### 1. 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	263,628,624.22
非经常性损益	B	55,943,437.33
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	207,685,186.89
归属于公司普通股股东的期初净资产	D	2,992,776,374.12
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	

减少净资产次月起至报告期期末的累计月数	H	
权益性交易增加资本公积	I1	10,000.00
增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	J1	2
权益性交易增加资本公积	I2	892,480.00
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	$L = D + A/2 + E \times F/K - G \times H/K \pm I \times J/K$	3,124,592,352.90
加权平均净资产收益率	$M = A/L$	8.44%
扣除非经常损益加权平均净资产收益率	$N = C/L$	6.65%

## 2. 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	263,628,624.22
非经常性损益	B	55,943,437.33
扣除非经常性损益后的归属于公司普通股股东的净利润	$C = A - B$	207,685,186.89
期初股份总数	D	843,770,965.00
因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数	E	
发行新股或债转股等增加股份数	F	
增加股份次月起至报告期期末的累计月数	G	
因回购等减少股份数	H	
减少股份次月起至报告期期末的累计月数	I	
报告期缩股数	J	
报告期月份数	K	12
发行在外的普通股加权平均数	$L = D + E + F \times G/K - H \times I/K - J$	843,770,965.00
基本每股收益	$M = A/L$	0.3124
扣除非经常损益基本每股收益	$N = C/L$	0.2461

(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。

## 第十三节 备查文件目录

- 一、公司法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的会计报表。
- 二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
- 三、报告期内在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网上公开披露过的所有文件的正本及原稿。

重庆渝开发股份有限公司

董事长：徐平

2020年3月26日