重庆渝开发股份有限公司

2019 年半年度报告

2019-034

2019 年 08 月

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

第一节 重要提示、目录和释义

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

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：保证本半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。

公司在本报告第四节“经营情况讨论与分析”中“十、公司面临的风险和应对措施”部分，详细描述了公司经营中可能存在的风险及应对措施，敬请投资者关注相关内容。

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

目录

2019 年半年度报告 **1**
第一节 重要提示、释义 **2**
第二节 公司简介和主要财务指标 **5**
第三节 公司业务概要 **8**
第四节 经营情况讨论与分析 **10**
第五节 重要事项 **23**
第六节 股份变动及股东情况 **32**
第七节 优先股相关情况 **35**
第八节 董事、监事、高级管理人员情况 **36**
第九节 公司债相关情况 **37**
第十节 财务报告 **41**
第十一节 备查文件目录 **160**

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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）
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
星河 one 项目、回兴项目	指	重庆捷兴置业有限公司的房地产开发项目
西永项目、格莱美城项目	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、贯金和府项目	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、南樾天宸项目	指	公司在重庆市南岸区茶园的房地产开发项目
依山郡项目	指	公司在重庆市巴南区李家沱的房地产开发项目
物业公司	指	重庆渝开发物业管理有限公司
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
资产公司	指	重庆渝开发资产经营管理有限公司
报告期	指	2019 年 1 月 1 日到 2019 年 6 月 30 日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

第二节 公司简介和主要财务指标

一、公司简介

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

二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	谢勇彬	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、其他情况

1、公司联系方式

公司注册地址，公司办公地址及其邮政编码，公司网址、电子信箱在报告期是否变化

√ 适用 □ 不适用

公司注册地址	重庆市渝中区中山三路 128 号投资大厦 25 层
公司注册地址的邮政编码	400015
公司办公地址	重庆市渝中区中山三路 128 号
公司办公地址的邮政编码	400015
公司网址	http://www.cqukf.com
公司电子信箱	ukf514@188.com
临时公告披露的指定网站查询日期（如有）	2018 年 12 月 28 日
	2019 年 03 月 14 日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

临时公告披露的指定网站查询索引（如有）	巨潮资讯网

2、信息披露及备置地点

信息披露及备置地点在报告期是否变化

√ 适用 □ 不适用

公司选定的信息披露报纸的名称	中国证券报、上海证券报、证券时报
登载半年度报告的中国证监会指定网站的网址	http://www.cninfo.com.cn
公司半年度报告备置地点	重庆市渝中区中山三路 128 号
临时公告披露的指定网站查询日期（如有）	2018 年 12 月 28 日
临时公告披露的指定网站查询索引（如有）	巨潮资讯网

四、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

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
营业收入（元）	142,680,147.56	266,214,761.58	-46.40%
归属于上市公司股东的净利润（元）	17,588,837.93	16,226,821.89	8.39%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	12,421,778.75	17,565,948.96	-29.28%
经营活动产生的现金流量净额（元）	46,856,013.84	153,524,602.03	-69.48%
基本每股收益（元/股）	0.0208	0.0192	8.33%
稀释每股收益（元/股）	0.0208	0.0192	8.33%
加权平均净资产收益率	0.59%	0.54%	0.05%
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减
总资产（元）	6,735,575,599.85	6,570,794,758.02	2.51%
归属于上市公司股东的净资产（元）	3,010,365,212.05	2,992,776,374.12	0.59%

五、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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。

六、非经常性损益项目及金额

√ 适用 □ 不适用

单位：人民币元

项目	金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	27,198.88	固定资产处置
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）	121,951.56	
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	1,755,450.00	本年度执行新金融工具准则，交易性金融资产公允价值变动损益。
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	5,112,714.97	
减：所得税影响额	1,742,275.81	
少数股东权益影响额（税后）	107,980.42	
合计	5,167,059.18	--

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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

第三节 公司业务概要

一、报告期内公司从事的主要业务

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

否

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（二、三期）、南樾天宸、山与城、星河one四个项目。

2、公司在房地产行业中属于中小型企业，公司总体开发项目规模较小。

3、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

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

否

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。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。在土地储备方面，公司目前拥有权益土地计容面积约为84万㎡，可保证未

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

来几年的平稳经营和发展需要；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，保证公司规划的客观性；在土地获取成本方面，公司准确把握入市时机，使公司的土地成本远低于其他企业，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；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，合理安排融资计划，不断拓展多种融资方式，保证了公司财务成本处于合理范围。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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

第四节 经营情况讨论与分析

一、概述

2019年上半年房地产市场“以稳为主”，国家调控主基调仍是“房住不炒”，以稳地价、稳房价、稳预期为目标，因城施策、分类指导，房地产市场总体保持稳定态势，平稳健康发展。

2019年上半年，重庆房地产市场供需均衡，价格平稳。根据独立调研机构报告显示：2019年上半年重庆主城区商品房供应1482.86万㎡，成交1484.32万㎡，供销比0.99；成交均价11780元/㎡，较2018年下半年上涨约3%。

今年上半年，在公司党委和董事会的坚强领导下，公司上下紧紧围绕全年既定目标，凝心聚力，克难攻坚，全力推动公司持续健康发展。为缓解公司未来的资金压力，积极做好公司债券发行工作，并于2019年7月15日成功向合格投资者公开发行人民币3.79亿元，票面利率3.95%的低利率债券。截至2019年6月30日，公司实现营业收入142,680,147.56元，营业利润11,063,038.47元，归属于母公司所有者的净利润17,588,837.93元，归属于母公司所有者的扣除非经常性损益的净利润 12,421,778.75元。

（一）房地产经营情况：

1、房地产储备情况：

目前公司权益储备土地计容面积约为84万㎡，均处于重庆主城九区，可保证公司未来几年的平稳发展。同时董事会授权公司经理团在2019年内，根据市场情况择机参与公开市场土地（招拍挂）竞买，以增加土地储备，竞买土地总价款控制在人民币12亿元内。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	地块名称	地区	权益比重	计容面积（万平米）	权益计容面积（万平米）
1	山与城项目后期开发用地	重庆	50%	50.5	25.25
2	星河one项目后期开发用地	重庆	60%	15.8	9.48
3	格莱美城项目后期开发用地	重庆	100%	9.2	9.2
4	南樾天宸项目后期开发用地	重庆	100%	17.7	17.7
5	贯金和府项目	重庆	100%	22	22
6	依山郡项目	重庆	100%	0.4	0.4
7	合计			115.6	84.03

2、房地产开发情况：

公司现有房地产项目全部集中在重庆主城区，公司现有房地产项目仍有部分存量和可持续开发空间。

南樾天宸项目为公司独资开发，总计容约23.4万㎡，预计总投资20亿元，为高层和低密度住宅项目。一期开发已开工在建计容面积约5.7万㎡，累计完成投资2.6亿元，剩余可开发计容面积约17.7万㎡；

格莱美城项目为公司独资开发，总计容约26.7万㎡，预计总投资16亿元，为高层住宅项目。目前一期计容面积约4.9万㎡已竣工交房；二期开发在建计容面积约7.6万㎡，完成投资约3.8亿元，已全部售罄；三期开发在建计容面积约5万

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

㎡，完成投资约1.1 亿元，已经开始预售；剩余可开发计容面积约9.2万㎡，拟于下半年开工建设。

星河one项目为公司合资开发项目，公司股权占比60%，总计容面积约19万㎡，预计总投资22亿，为低密度住宅项目。目前首期开发面积约3.2万㎡，累计完成投资约3.3亿元，已竣工并基本售罄。剩余可开发计容面积约15.8万㎡，拟于下半年开工计容面积约3.1万㎡。

山与城项目为公司合资开发项目，公司股权占比50%，总计容面积约73.5万㎡，预计总投资50亿，为低密度住宅项目。目前一二三期共计容面积约23万㎡已竣工，累计完成投资约23亿，尚有少量房屋在售。剩余可开发计容面积约50.5万㎡。

3、房地产销售情况：

格莱美城项目2019年住宅可售面积 2.01 万㎡，上半年实现销售面积 1.62万㎡；星河one项目2019年住宅可售建筑面积0.37万㎡，上半年实现销售建筑面积0.37万㎡；山与城项目2019年住宅可售面积1.08万㎡，上半年实现销售面积0.07万㎡。

4、房地产出租情况：

项目	业态	权益比例（%）	总建筑面积（平方米）	已出租面积（平方米）	出租率（%）
橄榄郡	社区商业	100	4200.51	4200.51	100.00%
祈年悦城	商业、车库	100	29373.58	22861.52	77.83%
上城时代	社区商业	100	21511.47	11867.44	55.17%
国汇中心	写字楼、车库	100	13133.22	10261.33	78.13%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

新干线	社区商业	95	8875.24	5388.78	60.72%
凤天锦园	社区商业	100	3904.63	2271.74	58.18%
其它	公寓	100	13690.76	9511.73	69.48%
会展中心	商业	100	173323.64	173323.64	100%
合计：			268013.05	239686.69	89.43%

5、融资情况：

融资途径	成本区间	贷款余额（万元）	期限结构	备注
银行贷款	4.9875%-5.39%	12,600	3年-10年	
中期票据	4.4%	33,000	5年	交易流通终止日为2021年11月30日
公司债券	6.3%	100,000	5年	已于2019年8月12日完成兑付
合计		145,600		

6、截至报告期末，公司格莱美城二期、三期预售向商品房承购人因银行抵押贷款提供担保余额为30125.50万元，其他项目都是现房销售，不存在担保。该项担保涉及金额占本公司最近一期经审计净利润的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，担保类型为购房人办理房地产权证前的阶段性担保，此担保相关风险较小。

（二）公司下半年经营计划：

上半年公司狠抓主业，管理基础和品牌建设得到强化，安全、环保、维稳、

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

和党建工作均稳步推进，基本实现了上半年既定的工作目标。下半年机遇与挑战并存，担子更沉、任务更重、责任更大，公司将紧盯年度经营目标，抓重点、突难点、盯节点，制定切实有效的对策措施，铆足干劲、全力冲刺，切实打好“全年经济目标任务冲刺战”、“项目开发主业攻坚战”、“公司高质量发展突围战”、“企业精细管理主动战”、“安全环保维稳防御战”、“全面从严治党持久战”，确保圆满完成全年目标任务。

二、主营业务分析

概述

（一）营业成本的主要构成项目，包括但不限于原材料、人工工资、折旧、能源和动力等在成本总额中的占比情况：

行业分类	项目	2019年1-6月		2018年1-6月	
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重
房地产销售	土地相关成本	4,030,670.00	4.37%	35,938,079.61	17.75%
	建筑安装工程费	12,777,491.17	13.87%	63,468,839.33	31.34%
	其他成本	9,372,991.84	10.17%	34,050,272.31	16.81%
	小计	26,181,153.01	28.41%	133,457,191.25	65.90%
会议展览	折旧摊销	15,902,618.18	17.26%	15,373,737.39	7.59%
	人工成本	6,239,376.83	6.77%	6,712,971.01	3.31%
	展览与搭建成本	3,910,661.51	4.24%	4,468,361.03	2.21%
	原材料及物料消耗	2,902,509.32	3.15%	4,535,925.12	2.24%
	能耗费	1,574,266.56	1.71%	1,922,237.89	0.95%
	其他	2,488,952.48	2.70%	2,614,916.25	1.29%
	小计	33,018,384.88	35.83%	35,628,148.69	17.59%
石黄隧道经营	折旧摊销	12,500,000.00	13.57%	12,500,000.00	6.17%
	其他	300,000.00	0.33%	300,000.00	0.15%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

权	小计	12,800,000.00	13.89%	12,800,000.00	6.32%
物业管理	人工成本	8,482,314.69	9.21%	7,618,647.31	3.76%
	维修费用	984,559.83	1.07%	973,073.49	0.48%
	保洁及绿化费	1,389,145.90	1.51%	1,359,577.62	0.67%
	能耗费	2,008,484.95	2.18%	1,707,776.89	0.84%
	其他	49,828.87	0.05%	1,379,495.39	0.68%
	小计	12,914,334.24	14.01%	13,038,570.70	6.44%
合计		84,913,872.13	92.15%	194,923,910.64	96.25%

（二）公司报告期主要销售的项目为上城时代、山与城、格莱美城以及星河one项目，报告期达到收入确认条件的项目为上城时代、山与城及星河one项目，项目收入成本明细如下：

序号	地区	项目	销售业态	签约收入	回款金额	营业收入	营业成本	毛利率
1	重庆	山与城	住宅（多层住宅）	6,152,949.00	18,442,949.00	30,962,045.76	23,703,141.90	23.44%
2	重庆	格莱美城	住宅（高层）	145,458,476.00	156,455,476.00			
3	重庆	星河one	住宅（多层住宅）	49,105,793.00	38,770,923.00	2,610,365.71	1,294,957.67	50.39%
4	重庆	上城时代	配套商业	9,185,150.00	7,536,224.00	5,741,948.56	713,450.58	87.57%

主要财务数据同比变动情况

单位：人民币元

	本报告期	上年同期	同比增减	变动原因
营业收入	142,680,147.56	266,214,761.58	-46.40%	主要系本期达到收入确认条件的房地产项目规模较上年同期减少
营业成本	92,148,308.76	202,522,394.35	-54.50%	主要系本期达到收入确认条件的房地产项目规模较上年同期减少。
销售费用	8,280,621.55	6,282,511.60	31.80%	主要系本期格莱美项目销售代理费结算所致。
管理费用	14,456,111.40	14,242,585.51	1.50%	
财务费用	22,245,291.76	25,222,311.01	-11.80%	
所得税费用	-3,638,390.34	-1,332,723.09	-173.00%	主要系本期年度所得税汇算差异所致。
经营活动产生的现金流量净额	46,856,013.84	153,524,602.03	-69.48%	主要系本期在售房地产销售规模较上年同期减

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

				少。
投资活动产生的现金流量净额	1,006,671,173.24	-67,565,556.74	1,589.92%	主要系本期定期存款到期收回所致。
筹资活动产生的现金流量净额	-7,352,178.61	-91,763,048.74	91.99%	主要系本期新增 6000 万借款，同时本期无利润分配所致。
现金及现金等价物净增加额	1,046,175,008.47	-5,804,003.45	18,125.06%	主要系本期定期存款到期收回所致。
税金及附加	8,516,632.78	12,288,078.61	-30.69%	主要系本期收入规模下降，税金及附加同比下降所致。
其他收益	121,951.56	7,243,823.00	-98.32%	主要系上年同期确认南会展资金收益所致。
营业利润	11,063,038.47	27,291,033.37	-59.46%	主要系本期达到收入确认条件的房地产项目规模较上年同期减少。
营业外收入	5,126,602.55	421,921.47	1,115.06%	主要系本期收到拆迁补偿款所致
营业外支出	13,887.58	3,556,505.86	-99.61%	主要系上年同期祈年公司支付渝康公司工程款相应的赔款及滞纳金所致
利润总额	16,175,753.44	24,156,448.98	-33.04%	主要系本期达到收入确认条件的房地产项目规模较上年同期减少。

公司报告期利润构成或利润来源发生重大变动

□ 适用 √ 不适用

公司报告期利润构成或利润来源没有发生重大变动。

主营业务构成情况

单位：人民币元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
分行业						
房地产业	75,791,294.02	45,676,041.03	39.73%	-60.58%	-70.14%	19.28%
租赁和商务服务业	40,085,113.87	33,373,229.26	16.74%	-14.48%	-7.24%	-6.50%
石黄隧道经营权及其他	26,803,739.67	13,099,038.47	51.13%	-0.99%	-3.64%	1.34%
分产品						

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

住宅销售	31,876,172.21	23,438,241.26	26.47%	-79.63%	-81.98%	9.60%
商业销售	12,017,567.90	2,742,911.75	77.18%	75.11%	-49.54%	56.39%
房屋租赁	19,903,743.34	6,836,433.74	65.65%	9.05%	-0.50%	3.29%
会议展览	40,085,113.87	33,373,229.26	16.74%	-14.48%	-7.24%	-6.50%
石黄隧道经营权及其他	26,803,739.67	13,099,038.47	51.13%	-0.99%	-3.64%	1.34%
分地区						
重庆	142,680,147.56	92,148,308.76	35.42%	-46.40%	-54.50%	11.49%

三、非主营业务分析

√ 适用 □ 不适用

单位：人民币元

	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	37.09%	交易性金融资产分红收益	
公允价值变动损益	1,755,450.00	10.85%	本年度执行新金融工具准则，交易性金融资产公允价值变动损益。	
资产减值	6,125,256.72	37.87%	收回应收款项转回减值准备	
营业外收入	5,126,602.55	31.69%	主要系收到拆迁补偿款	
营业外支出	13,887.58	0.09%		
其他收益	121,951.56	0.75%	主要系老旧商务楼宇更新改造补助及稳岗补贴	

四、资产及负债状况

1、资产构成重大变动情况

单位：人民币元

	本报告期末		上年同期末		比重增减	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
货币资金	1,658,194,145.54	24.62%	1,291,000,048.71	20.34%	4.28%	主要系本期末房地产项目预收房款较上年同期末增加所致。
应收账款	13,937,564.79	0.21%	11,086,331.20	0.17%	0.04%	
存货	3,496,651,312.83	51.91%	3,488,527,953.34	54.95%	-3.04%	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

投资性房地产	316,224,532.09	4.69%	288,284,406.93	4.54%	0.15%	
固定资产	684,888,313.25	10.17%	711,204,235.54	11.20%	-1.03%	
长期借款	60,000,000.00	0.89%	66,000,000.00	1.04%	-0.15%	
交易性金融资产	112,156,650.00	1.67%	0.00	0.00%	1.67%	本年度执行新金融工具准则，重分类调整。
预付款项	1,968,057.83	0.03%	1,245,275.03	0.02%	0.01%	
其他应收款	17,854,342.30	0.27%	23,581,831.39	0.37%	-0.10%	
其他流动资产	98,609,657.09	1.46%	64,273,342.51	1.01%	0.45%	
可供出售金融资产	0.00	0.00%	118,118,310.00	1.86%	-1.86%	本年度执行新金融工具准则，重分类调整。
无形资产	282,922,717.36	4.20%	312,362,409.92	4.92%	-0.72%	
递延所得税资产	51,791,669.57	0.77%	38,740,854.37	0.61%	0.16%	
应付票据	14,627,000.00	0.22%	6,600,000.00	0.10%	0.12%	
应付账款	178,398,269.11	2.65%	261,173,039.78	4.11%	-1.46%	
预收款项	752,026,294.98	11.16%	284,022,289.12	4.47%	6.69%	主要系本期末房地产项目预收房款较上年同期末增加所致。
应付职工薪酬	7,647,925.95	0.11%	7,521,755.99	0.12%	-0.01%	
应交税费	20,203,058.59	0.30%	37,564,598.02	0.59%	-0.29%	
其他应付款	794,641,448.54	11.80%	808,677,263.25	12.74%	-0.94%	
一年内到期的非流动负债	1,065,644,295.05	15.82%	61,000,000.00	0.96%	14.86%	一年内到期的应付债券重分类
长期借款	60,000,000.00	0.89%	66,000,000.00	1.04%	-0.15%	
应付债券	330,000,000.00	4.90%	1,326,515,911.81	20.90%	-16.00%	重分类至一年内到期的非流动负债
预计负债	543,600.00	0.01%	1,742,697.30	0.03%	-0.02%	
递延所得税负债	16,039,162.50	0.24%	17,529,577.50	0.28%	-0.04%	

2、以公允价值计量的资产和负债

√ 适用 □ 不适用

单位：人民币元

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	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售金额	期末数

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

			动				
金融资产							
1.交易性金融资产（不含衍生金融资产）	110,401,200.00	1,755,450.00					112,156,650.00
金融资产小计	110,401,200.00	1,755,450.00					112,156,650.00
上述合计	110,401,200.00	1,755,450.00					112,156,650.00
金融负债	0.00	0.00					0.00

报告期内公司主要资产计量属性是否发生重大变化

□ 是 √ 否

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	39,450,548.12	银行承兑汇票保证金、住房维修基金以及南会展专项资金
固定资产	671,916,192.42	借款抵押
存货	74,390,025.83	借款抵押
合计	785,756,766.37	--

五、投资状况分析

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
184,190,283.93	149,939,842.55	22.84%

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	投资项目涉及	本报告期投入	截至报告期末累计实	资金来源	项目进度	预计收益	截止报告期末累计实	未达到计划进度和预	披露日期（如	披露索引（如

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

		资	行业	金额	际投入金额				现的收益	计收益的原因	有）	有）
上城时代	自建	否	房地产开发	0.00	1,390,264,868.16	自有、借款及公司债	97.87%		635,762,311.17	不适用		
山与城	自建	否	房地产开发	6,783,526.13	2,381,891,758.00	自有及借款	40.37%		198,401,891.13	不适用		
星河 one	自建	否	房地产开发	7,849,877.35	870,970,281.08	自有及借款	43.55%	240,000,000.00	86,189,736.66	不适用		
贯金和府	自建	否	房地产开发	2,297,671.97	275,332,512.66	自有		230,000,000.00		不适用		
格莱美城	自建	否	房地产开发	95,082,492.72	741,388,587.64	自有、借款及公司债	57.12%	260,000,000.00	7,343,638.70	不适用		
南樾天宸	自建	否	房地产开发	71,956,186.55	721,252,092.67	自有及公司债	40.07%	210,000,000.00		不适用		
依山郡	自建	否	房地产开发	220,529.21	32,036,216.80	自有				不适用		
合计	--	--	--	184,190,283.93	6,413,136,317.01	--	--	940,000,000.00	927,697,577.66	--	--	--

4、金融资产投资

（1）证券投资情况

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在证券投资。

（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。

六、重大资产和股权出售

1、出售重大资产情况

□ 适用 √ 不适用

公司报告期未出售重大资产。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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：人民币元

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	113,599,156.24	92,362,942.75	3,391,452.84	1,670,978.62	1,509,832.37
重庆渝开发物业管理有限公司	子公司	物业管理	5,000,000.00	28,943,643.97	11,871,591.68	18,601,798.18	4,053,606.87	3,458,517.02
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	143,553,034.28	34,265,770.89	8,138,941.63	1,509,960.85	1,292,043.06
重庆道金投资有限公司	子公司	项目投资	120,000,000.00	285,366,192.67	275,116,949.81	26,190,476.16	13,041,889.76	11,085,606.30
重庆祈年房地产开发有限公司	子公司	房地产	30,000,000.00	40,834,475.18	31,076,750.35	0.00	59,616.65	47,616.65
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	56,988,954.39	23,890,968.15	40,085,113.87	3,592,405.51	2,980,008.13
重庆朗福置业有限公司	子公司	房地产	700,000,000.00	1,113,547,006.22	563,133,044.25	30,962,045.76	4,292,107.68	4,303,528.32
重庆捷兴置业有限公司	子公司	房地产	380,000,000.00	829,150,202.87	405,384,970.87	2,610,365.71	-2,399,456.35	-894,625.70

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

九、对 2019 年 1-9 月经营业绩的预计

预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生大幅度变动的警示及原因说明

□ 适用 √ 不适用

十、公司面临的风险和应对措施

（1）政策风险：房地产受政府宏观政策影响较大，若下半年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一定影响。

应对措施：紧密跟踪政策变化，及时调整公司经营策略。

（2）市场风险：调控政策造成需求端波动、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，在国家去扛杆的大背景下，房地产企业的融资环境整体不容乐观，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一定影响。

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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

第五节 重要事项

一、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	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》和巨潮资讯网上披露，公告编号：2019-005
2018 年年度	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》和巨潮资讯网上披露，公告编号：2019-018

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

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

公司计划半年度不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

三、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超期未履行完毕的承诺事项

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在公司实际控制人、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超期未履行完毕的承诺事项。

四、聘任、解聘会计师事务所情况

半年度财务报告是否已经审计

□ 是 √ 否

公司半年度报告未经审计。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

五、董事会、监事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

□ 适用 √ 不适用

六、董事会对上年度“非标准审计报告”相关情况的说明

□ 适用 √ 不适用

七、破产重整相关事项

□ 适用 √ 不适用

公司报告期未发生破产重整相关事项。

八、诉讼事项

重大诉讼仲裁事项

□ 适用 √ 不适用

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

其他诉讼事项

√ 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	5,960.44	是	无	无	无		

九、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、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

√ 适用 □ 不适用

1、截止2019年6月30日，公司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。

2、截止2019年6月30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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

十一、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。

十二、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

公司报告期不存在关联债权债务往来。

5、其他重大关联交易

√ 适用 □ 不适用

2019年2月13日，公司第八届董事会第二十次会议审议通过了《关于签订办公楼租赁合同暨关联交易的议案》，董事会同意公司租赁控股股东重庆城投所持有的投资大厦25-28层作为本公司办公用房，并签订《房屋租赁合同》。

重大关联交易临时报告披露网站相关查询

临时公告名称	临时公告披露日期	临时公告披露网站名称
关联交易公告	2019 年 02 月 14 日	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》和巨潮资讯网上披露，公告编号：2019-007

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

十三、控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

□ 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。

十四、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

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）								
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期（协议签署日）	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期（协议签署日）	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
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	500	连带责任保证	60 个月	否	否

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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	否	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）		500		
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（协议签署日）	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
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）		0		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）		500		
实际担保总额（即 A4+B4+C4）占公司净资产的比例				0.17%				
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、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。

十五、社会责任情况

1、重大环保问题情况

上市公司及其子公司是否属于环境保护部门公布的重点排污单位

否

不适用

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2、履行精准扶贫社会责任情况

公司报告半年度暂未开展精准扶贫工作，也暂无后续精准扶贫计划。

十六、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，公司已通过向朗福公司发送催款函等方式进行催收，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，朗福公司回函表示：“我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，尽快偿还贵司的股东借款。”

2、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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

海证券报》及巨潮资讯网披露的公告）

3、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。

4、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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

十七、公司子公司重大事项

□ 适用 √ 不适用

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

□ 适用 √ 不适用

三、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	58,352	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）（参见注 8）	0

持股 5%以上的普通股股东或前 10 名普通股股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持有的普通股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的普通股数量	持有无限售条件的普通股数量	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
叶凤林	境内自然人	1.09%	9,180,648	9,180,648	0	9,180,648		
陈泽钦	境内自然人	1.06%	8,903,364	-522,700	0	8,903,364		
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	0	2,550,000		
李杰	境内自然人	0.25%	2,102,611	-3,489,122	0	2,102,611		
柳州兆瑞商贸有限责任公司	境内非国有法人	0.18%	1,500,000	740,500	0	1,500,000		
张兴权	境内自然人	0.17%	1,413,600	911,000	0	1,413,600		
中央汇金资产管理有限责任公司	国有法人	0.16%	1,347,400	0	0	1,347,400		
王帅	境内自然人	0.15%	1,263,400	3,000	0	1,263,400		

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

谭艳	境内自然人	0.13%	1,114,722	-67,678	0	1,114,722		
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 名无限售条件普通股股东持股情况			
股东名称	报告期末持有无限售条件普通股股份数量	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	
叶凤林	9,180,648	人民币普通股	
陈泽钦	8,903,364	人民币普通股	
神威医药科技股份有限公司	2,550,000	人民币普通股	
李杰	2,102,611	人民币普通股	
柳州兆瑞商贸有限责任公司	1,500,000	人民币普通股	
张兴权	1,413,600	人民币普通股	
中央汇金资产管理有限责任公司	1,347,400	人民币普通股	
王帅	1,263,400	人民币普通股	
谭艳	1,114,722	人民币普通股	
前 10 名无限售条件普通股股东之间，以及前 10 名无限售条件普通股股东和前 10 名普通股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股东情况说明（如有）（参见注 4）	股东谭艳通过投资者信用账户持有本公司股票 1,114,722 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。

四、控股股东或实际控制人变更情况

控股股东报告期内变更

□ 适用 √ 不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

第八节 董事、监事、高级管理人员情况

一、董事、监事和高级管理人员持股变动

□ 适用 √ 不适用

公司董事、监事和高级管理人员在报告期持股情况没有发生变动，具体可参见 2018 年年报。

二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

□ 适用 √ 不适用

公司董事、监事和高级管理人员在报告期没有发生变动，具体可参见 2018 年年报。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

第九节 公司债相关情况

公司是否存在公开发行并在证券交易所上市，且在半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
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。
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，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
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	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	金元证券股份有限公司(14 渝发债)	办公地址	深圳市深南大道 4001 号时代金融大厦 17 层	联系人	李子瑞	联系人电话	0755-82752175

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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	联系人电话	010-88300799
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。
期末余额（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

1、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”）。

2、2019年4月8日，上海新世纪资信评估投资服务有限公司出具了“14渝发债”公司债券跟踪评级报告，“14渝发债”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。此次评级结果较上次并未发生变化。（详见2019年4月9日在巨潮资讯网上刊登的“2014年重庆渝开发股份有限公司公司债券跟踪评级报告”）。

五、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施

1、“14渝发债”、“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）

截止2019年6月30日，资产总额1632.66亿元，负债总额632.07亿元，净资产总额1000.58亿元，资产负债率38.71%，净资产收益率0.38%，流动比率1.36，速动比率0.65。

2、报告期内，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。

3、截止2019年6月30日，重庆城投无对外担保情况。

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）

截止2019年6月30日，重庆城投资产总额1632.66亿元，主要资产包括货币资金、股权投资、固定资产、公租房及市政项目资产等。因向金融机构借款、限定资金用途等原因，部分资产所有权受到一定限制，详见下表（不含渝开发公司）：

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	1,397.42

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2、固定资产	24,353.04
3、可供出售金融资产	102,257.61
4、投资性房地产	38,700.74
5、其他	6,233.04
合计	172,941.86

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、截至报告期末和上年末（或报告期和上年相同期间）公司的主要会计数据和财务指标

单位：万元

项目	本报告期末	上年末	本报告期末比上年末增减
流动比率	190.58%	189.52%	1.06%
资产负债率	48.30%	47.28%	1.02%
速动比率	63.61%	60.20%	3.41%
	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
EBITDA 利息保障倍数	1.7495	2.0447	-14.44%
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

九、公司逾期未偿还债项

□ 适用 √ 不适用

公司不存在逾期未偿还债项。

十、报告期内对其他债券和债务融资工具的付息兑付情况

无

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

十一、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

报告期内未获得新的银行授信，使用银行授信6000万元，偿还银行贷款6100万元，无展期和减免情况。

十二、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。

十三、报告期内发生的重大事项

不适用。

十四、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上半年度结束之日起 2 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

√ 是 □ 否

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

第十节 财务报告

一、审计报告

半年度报告是否经过审计

□ 是 √ 否

公司半年度财务报告未经审计。

二、财务报表

财务附注中报表的单位为：人民币元

1、合并资产负债表

编制单位：重庆渝开发股份有限公司

2019 年 06 月 30 日

单位：元

项目	2019 年 6 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	1,658,194,145.54	1,590,092,906.49
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	112,156,650.00	
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	13,937,564.79	11,408,232.49
应收款项融资		
预付款项	1,968,057.83	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	17,854,342.30	18,172,658.15
其中：应收利息	1,101,854.82	5,030,136.46
应收股利		

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

买入返售金融资产		
存货	3,496,651,312.83	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	98,609,657.09	80,444,225.73
流动资产合计	5,399,371,730.38	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	0.00	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	316,224,532.09	321,600,269.03
固定资产	684,888,313.25	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	282,922,717.36	297,642,563.64
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	51,791,669.57	44,206,866.18
其他非流动资产	376,637.20	410,889.93
非流动资产合计	1,336,203,869.47	1,472,050,573.23
资产总计	6,735,575,599.85	6,570,794,758.02
流动负债：		
短期借款		
向中央银行借款		

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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	14,627,000.00	7,710,000.00
应付账款	178,398,269.11	228,780,765.90
预收款项	752,026,294.98	576,028,231.46
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	7,647,925.95	24,499,107.58
应交税费	20,203,058.59	25,649,766.86
其他应付款	794,641,448.54	763,623,619.88
其中：应付利息	65,177,842.86	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		
合同负债		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	1,065,644,295.05	1,064,069,030.57
其他流动负债		
流动负债合计	2,833,188,292.22	2,690,360,522.25
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	60,000,000.00	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	989,065.00

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

递延收益		
递延所得税负债	16,039,162.50	15,600,300.00
其他非流动负债	13,619,559.29	8,586,428.71
非流动负债合计	420,202,321.79	416,175,793.71
负债合计	3,253,390,614.01	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	0.00	46,800,900.00
专项储备		
盈余公积	131,638,649.66	126,958,559.66
一般风险准备		
未分配利润	846,871,546.79	787,161,898.86
归属于母公司所有者权益合计	3,010,365,212.05	2,992,776,374.12
少数股东权益	471,819,773.79	471,482,067.94
所有者权益合计	3,482,184,985.84	3,464,258,442.06
负债和所有者权益总计	6,735,575,599.85	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 6 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	1,277,682,301.11	1,219,522,034.78
交易性金融资产	112,156,650.00	
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	3,591,876.51	13,143.80

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

应收款项融资		
预付款项	1,474,898.20	821,006.10
其他应收款	433,827,217.69	422,769,633.74
其中：应收利息	1,101,854.82	5,030,136.46
应收股利		
存货	1,904,207,106.61	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	46,873,085.54	33,396,198.47
流动资产合计	3,779,813,135.66	3,467,158,369.66
非流动资产：		
债权投资		
可供出售金融资产	0.00	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	919,051,313.15	936,856,425.58
固定资产	5,111,595.70	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	82,393.21	99,522.67
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	36,131,097.95	29,620,094.99
其他非流动资产	376,637.20	376,637.20
非流动资产合计	1,768,199,165.21	1,890,049,261.54
资产总计	5,548,012,300.87	5,357,207,631.20

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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	14,627,000.00	7,710,000.00
应付账款	43,651,433.54	83,751,172.80
预收款项	692,063,075.97	537,556,421.97
合同负债		
应付职工薪酬	1,703,821.36	9,110,506.16
应交税费	6,906,965.59	7,139,760.68
其他应付款	443,950,662.34	427,451,242.40
其中：应付利息	65,177,842.86	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	1,060,644,295.05	1,059,069,030.57
其他流动负债		
流动负债合计	2,263,547,253.85	2,131,788,134.58
非流动负债：		
长期借款	60,000,000.00	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	16,039,162.50	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	408,278,314.28	408,839,451.78
负债合计	2,671,825,568.13	2,540,627,586.36
所有者权益：		

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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	0.00	46,800,900.00
专项储备		
盈余公积	131,638,649.66	126,958,559.66
未分配利润	834,541,255.26	732,813,757.36
所有者权益合计	2,876,186,732.74	2,816,580,044.84
负债和所有者权益总计	5,548,012,300.87	5,357,207,631.20

3、合并利润表

单位：元

项目	2019 年半年度	2018 年半年度
一、营业总收入	142,680,147.56	266,214,761.58
其中：营业收入	142,680,147.56	266,214,761.58
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	145,646,966.25	260,557,881.08
其中：营业成本	92,148,308.76	202,522,394.35
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	8,516,632.78	12,288,078.61
销售费用	8,280,621.55	6,282,511.60
管理费用	14,456,111.40	14,242,585.51
研发费用		

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

财务费用	22,245,291.76	25,222,311.01
其中：利息费用	32,900,348.61	34,384,922.50
利息收入	11,029,801.68	9,610,723.11
加：其他收益	121,951.56	7,243,823.00
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（损失以“-”号填列）		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“－”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	1,755,450.00	
信用减值损失（损失以“-”号填列）		
资产减值损失（损失以“-”号填列）	6,125,256.72	8,390,329.87
资产处置收益（损失以“-”号填列）	27,198.88	
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	11,063,038.47	27,291,033.37
加：营业外收入	5,126,602.55	421,921.47
减：营业外支出	13,887.58	3,556,505.86
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	16,175,753.44	24,156,448.98
减：所得税费用	-3,638,390.34	-1,332,723.09
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	19,814,143.78	25,489,172.07
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	19,814,143.78	25,489,172.07
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	17,588,837.93	16,226,821.89
2.少数股东损益	2,225,305.85	9,262,350.18
六、其他综合收益的税后净额		-15,231,289.50

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-15,231,289.50
（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		-15,231,289.50
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		-15,231,289.50
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	19,814,143.78	10,257,882.57
归属于母公司所有者的综合收益总额	17,588,837.93	995,532.39
归属于少数股东的综合收益总额	2,225,305.85	9,262,350.18
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.0208	0.0192

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（二）稀释每股收益	0.0208	0.0192

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 年半年度	2018 年半年度
一、营业收入	32,352,596.20	23,901,797.73
减：营业成本	19,606,323.21	19,424,096.05
税金及附加	4,228,808.37	5,332,642.17
销售费用	5,390,427.39	2,030,925.74
管理费用	8,425,745.60	7,874,238.01
研发费用		
财务费用	23,693,983.66	25,984,658.62
其中：利息费用	32,776,126.39	34,121,075.28
利息收入	9,401,592.19	8,513,734.29
加：其他收益		
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）	1,755,450.00	
信用减值损失（损失以“-”号填列）		
资产减值损失（损失以“-”号填列）	7,001,573.04	43,777.46
资产处置收益（损失以“-”号填列）	27,198.88	
二、营业利润（亏损以“—”号填列）	48,745,207.10	221,336,833.06
加：营业外收入	4,789,340.34	36,363.64

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

减：营业外支出		3,031,486.26
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	53,534,547.44	218,341,710.44
减：所得税费用	-6,072,140.46	-11,780,968.64
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	59,606,687.90	230,122,679.08
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	59,606,687.90	230,122,679.08
（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		-15,231,289.50
（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		-15,231,289.50
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		-15,231,289.50
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		

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

六、综合收益总额	59,606,687.90	214,891,389.58
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 年半年度	2018 年半年度
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	322,770,103.16	441,289,912.46
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保险业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
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	2,876,113.61	
收到其他与经营活动有关的现金	40,153,550.56	70,704,622.06
经营活动现金流入小计	365,799,767.33	511,994,534.52
购买商品、接受劳务支付的现金	181,741,657.78	175,392,132.07
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		
为交易目的而持有的金融资产净增加额		
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		

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

支付给职工以及为职工支付的现金	50,136,509.30	47,069,898.33
支付的各项税费	41,920,810.35	66,205,215.94
支付其他与经营活动有关的现金	45,144,776.06	69,802,686.15
经营活动现金流出小计	318,943,753.49	358,469,932.49
经营活动产生的现金流量净额	46,856,013.84	153,524,602.03
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	149,900.00	
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	1,002,156,516.67	
投资活动现金流入小计	1,008,306,416.67	6,000,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,635,243.43	565,556.74
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		73,000,000.00
投资活动现金流出小计	1,635,243.43	73,565,556.74
投资活动产生的现金流量净额	1,006,671,173.24	-67,565,556.74
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	60,000,000.00	
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	60,000,000.00	
偿还债务支付的现金	61,000,000.00	70,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	6,352,178.61	21,763,048.74
其中：子公司支付给少数股东的	1,887,600.00	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	67,352,178.61	91,763,048.74
筹资活动产生的现金流量净额	-7,352,178.61	-91,763,048.74
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	1,046,175,008.47	-5,804,003.45
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	1,558,743,597.42	342,692,752.16

6、母公司现金流量表

单位：元

项目	2019 年半年度	2018 年半年度
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	184,676,266.96	174,094,660.00
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	57,335,011.73	66,603,768.27
经营活动现金流入小计	242,011,278.69	240,698,428.27
购买商品、接受劳务支付的现金	147,735,920.33	102,719,767.16
支付给职工以及为职工支付的现金	19,246,002.82	17,508,624.35
支付的各项税费	15,325,431.38	18,697,898.62
支付其他与经营活动有关的现金	27,225,087.57	48,959,684.72
经营活动现金流出小计	209,532,442.10	187,885,974.85
经营活动产生的现金流量净额	32,478,836.59	52,812,453.42
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	149,900.00	
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	1,002,156,516.67	
投资活动现金流入小计	1,014,391,659.06	16,887,598.02
购建固定资产、无形资产和其他	270,195.15	58,559.00

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

长期资产支付的现金		
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		73,000,000.00
投资活动现金流出小计	270,195.15	73,058,559.00
投资活动产生的现金流量净额	1,014,121,463.91	-56,170,960.98
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	60,000,000.00	
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	60,000,000.00	
偿还债务支付的现金	61,000,000.00	61,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	4,333,134.17	21,478,479.30
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	65,333,134.17	82,478,479.30
筹资活动产生的现金流量净额	-5,333,134.17	-82,478,479.30
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	1,041,267,166.33	-85,836,986.86
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	1,201,359,749.33	70,543,522.96

7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2019 年半年度														
	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				1,188,084,050.60		46,800,900.00		126,958,559.66		787,161,898.86		2,992,776,374.12	471,482,067.94	3,464,258,442.06

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

加：会计政策变更							-46,800,900.00		4,680,090.00		42,120,810.00				
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				1,188,084,050.60				131,638,649.66		829,282,708.86		2,992,776,374.12	471,482,067.94	3,464,258,442.06
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）											17,588,837.93		17,588,837.93	337,705.85	17,926,543.78
（一）综合收益总额											17,588,837.93		17,588,837.93	2,225,305.85	19,814,143.78
（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														-1,887,600.00	-1,887,600.00
1．提取盈余公积															
2．提取一般风险准备															
3. 对所有者（或股东）的分配														-1,887,600.00	-1,887,600.00
4．其他															
（四）所有者权															

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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				1,188,084,050.60				131,638,649.66		846,871,546.79		3,010,365,212.05	471,819,773.79	3,482,184,985.84

上期金额

单位：元

项目	2018 年半年度														
	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				1,186,175,139.58		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															

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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）					934,221.02		-15,231,289.50				-648,597.41		-14,945,665.89	9,262,350.18	-5,683,315.71
（一）综合收益总额							-15,231,289.50				16,226,821.89		995,532.39	9,262,350.18	10,257,882.57
（二）所有者投入和减少资本					934,221.02								934,221.02		934,221.02
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					934,221.02								934,221.02		934,221.02
（三）利润分配											-16,875,419.30		-16,875,419.30		-16,875,419.30
1．提取盈余公积															
2．提取一般风险准备															
3．对所有者（或股东）的分配											-16,875,419.30		-16,875,419.30		-16,875,419.30
4．其他															
（四）所有者权益内部结转															

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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				1,187,109,360.60		52,588,732.50		107,736,184.96		797,430,368.94		2,988,635,612.00	462,423,951.45	3,451,059,563.45

8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2019 年半年度											
	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				1,066,235,862.82		46,800,900.00		126,958,559.66	732,813,757.36		2,816,580,044.84
加：会计政策变更							-46,800,900.00		4,680,090.00	42,120,810.00		
前期差错更正												
其他												

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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）										59,606,687.90		59,606,687.90
（一）综合收益总额										59,606,687.90		59,606,687.90
（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												
1．提取盈余公积												
2．对所有者（或股东）的分配												
3．其他												
（四）所有者权益内部结转												
1．资本公积转增资本（或股本）												
2．盈余公积转增资本（或股本）												
3．盈余公积弥补亏损												
4．设定受益计划变动额结转留存收益												
5．其他综合收												

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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				131,638,649.66	834,541,255.26		2,876,186,732.74

上期金额

单位：元

项目	2018 年半年度											
	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		-15,231,289.50			213,247,259.78		198,016,211.30
（一）综合收益总额							-15,231,289.50			230,122,679.08		214,891,389.58
（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												

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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										-16,875,419.30		-16,875,419.30
1．提取盈余公积												
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		52,588,732.50		107,736,184.96	789,935,064.13		2,860,266,809.41

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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2019年8月15日第八届第二十四次董事会批准对外报出。

本公司将重庆渝开发新干线置业有限公司、重庆渝开发物业管理有限公司、重庆渝开发资产经营管理有限公司、重庆道金投资有限公司、重庆祈年房地产开发有限公司、重庆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，情况详见本财务报表附注在其他主体中的权益之说明。

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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2、会计期间

会计年度自公历1月1日起至12月31日止。本报告所载期间为2019年1月1日至2019年6月30日。

3、营业周期

本公司属于房地产开发行业，公司的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

1. 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。

2. 对同一子公司的股权在连续两个会计年度买入再卖出，或卖出再买入的相关会计处理方法。

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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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：A. 按照金融工具的减值规定确定的损失准备金额；B. 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：

A. 收取金融资产现金流量的合同权利已终止；

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

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

(3) 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司转移了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，继续确认所转移的金融资产。公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：1) 未保留对该金融资产控制的，终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债；2) 保留了对该金融资产控制的，按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：1) 所转移金融资产在终止确认日的账面价值；2) 因转移金融资产而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资）之和。转移了金融资产的一部分，且该被转移部分整体满足终止确认条件的，将转移前金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和继续确认部分之间，按照转移日各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：1) 终止确认部分的账面价值；2) 终止确认部分的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资）之和。

(4) 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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

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

2) 第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值，包括：活跃市场中类似资产或负债的报价；非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价；除报价以外的其他可观察输入

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。

公司在评估信用风险是否显著增加时考虑如下因素：

① 合同付款是否发生逾期超过（含）30日。如果逾期超过30日，公司确定金融工具的信用风险已经显著增加。除非公司无需付出过多成本或努力即可获得合理且有依据的信息，证明虽然超过合同约定的付款期限30天，但信用风险自初始确认以来并未显著增加。

② 公司对金融工具信用管理方法是否发生变化。

③ 债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化。

④ 债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化。

⑤ 债务人所处的监管、经济或技术环境是否发生显著不利变化。

⑥ 是否存在预期将导致债务人履行其偿债义务的能力发生显著变化的业务、财务或经济状况的不利变化。

⑦ 信用风险变化所导致的内部价格指标是否发生显著变化。

⑧ 若现有金融工具在报告日作为新金融工具源生或发行，该金融工具的利率或其他条款是否将发生显著变化。

⑨ 同一金融工具或具有相同预计存续期的类似金融工具的信用风险的外部市场指标是否发生显著变化。这些指标包括：信用利差、针对借款人的信用违约互换价格、金融资产的公允价值小于其摊余成本的时间长短和程度、与借款人相关的其他市场信息（如借款人的债务工具或权益工具的价格变动）。

⑩ 金融工具外部信用评级实际或预期是否发生显著变化。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

⑪ 对债务人实际或预期的内部信用评级是否下调。

⑫ 同一债务人发行的其他金融工具的信用风险是否显著增加。

⑬ 作为债务抵押的担保物价值或第三方提供的担保或信用增级质量是否发生显著变化。

⑭ 预期将降低借款人按合同约定期限还款的经济动机是否发生显著变化。

⑮ 借款合同的预期变更，包括预计违反合同的行为是否可能导致的合同义务的免除或修订、给予免息期、利率跳升、要求追加抵押品或担保或者对金融工具的合同框架做出其他变更。

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
应收利息组合	相同组合具有类似风险	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
应收股利组合	相同组合具有类似风险	
其他应收款组合	相同组合具有类似风险	

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
应收账款——信用风险特征组合	账龄	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制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——信用风险特征组合与整个存续期预期信用损失率对照表

账　龄	应收账款、应收票据 预期信用损失率(%)
1年以内（含，下同）	5.00
1-2年	10.00
2-3年	30.00
3-4年	50.00
4-5年	80.00
5年以上	100.00

③ 对于单项风险特征明显的应收款项，根据应收款项类似信用风险特征（债务人根据合同条款偿还欠款的能力），按历史款项损失情况及债务人经济状况预计可能存在损失的情况，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。

(6) 金融资产和金融负债的抵销

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

详见本财务报告五10(5) 金融工具减值之说明。

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

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

否

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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

5. 低值易耗品和包装物的摊销方法

按照五五摊销原则进行摊销。

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

用权益法核算。

4. 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权的处理方法

(1) 个别财务报表

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

(2) 合并财务报表

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

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

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

2) 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权，且属于“一揽子交易”的

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

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、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量时予以确认。

（2）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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

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

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

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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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.无形资产包括土地使用权、专利权及非专利技术等，按成本进行初始计量。

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

项　目	摊销年限(年)
石黄隧道收费经营权	20.00
会展中心土地使用权	37.25
应用软件	5.00

（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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(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

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

否

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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. 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助划分为与资产相关的政府补助。与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值或确认为递延收益。与资产相关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。

2. 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

除与资产相关的政府补助之外的政府补助划分为与收益相关的政府补助。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。

3. 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。

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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。	

（2）重要会计估计变更

□ 适用 √ 不适用

（3）首次执行新金融工具准则、新收入准则、新租赁准则调整首次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	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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	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			

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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	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	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	
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	763,623,619.88	
其中：应付利息	26,525,528.70	26,525,528.70	
应付股利	598,462.00	598,462.00	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

应付手续费及佣金			
应付分保账款			
合同负债			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	1,064,069,030.57	1,064,069,030.57	
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	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			

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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	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			

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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	427,451,242.40	
其中：应付利息	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	1,059,069,030.57	
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			

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

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。

（4）首次执行新金融工具准则、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

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%
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%、2%
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除 30%后余值的 1.2%计缴；从租计征的，按租金收入的 12%计缴	1.2%；12%
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%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

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	159,470.42	151,850.31
银行存款	1,618,584,127.00	1,562,416,738.64
其他货币资金	39,450,548.12	27,524,317.54
合计	1,658,194,145.54	1,590,092,906.49

其他说明

其他货币资金期末数中有1,695,551.78元系存放在重庆市住房资金管理中心的维修基金，有14,627,000.00元系银行承兑汇票保证金，有23,127,996.34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）收到会议展览专项补助资金。

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	112,156,650.00	110,401,200.00

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

其中：		
权益工具投资	112,156,650.00	110,401,200.00
其中：		
合计	112,156,650.00	110,401,200.00

其他说明：

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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	63,065,953.86	100.00%	49,128,389.07	77.90%	13,937,564.79	60,573,182.07	100.00%	49,164,949.58	81.17%	11,408,232.49
其中：										
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	63,065,953.86	100.00%	49,128,389.07	77.90%	13,937,564.79	60,573,182.07	100.00%	49,164,949.58	81.17%	11,408,232.49
合计	63,065,953.86	100.00%	49,128,389.07	77.90%	13,937,564.79	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：49,128,389.07

单位： 元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	63,065,953.86	49,128,389.07	77.90%
合计	63,065,953.86	49,128,389.07	--

确定该组合依据的说明：

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	期末余额
1 年以内（含 1 年）	12,367,350.46
1 年以内（含 1 年）	12,367,350.46

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

1 至 2 年	2,085,983.60
2 至 3 年	343,439.20
3 年以上	48,269,180.60
3 至 4 年	103,554.00
4 至 5 年	95,060.90
5 年以上	48,070,565.70
合计	63,065,953.86

（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	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	49,164,949.58	173,688.37	204,635.63	5,613.25	49,128,389.07
合计	49,164,949.58	173,688.37	204,635.63	5,613.25	49,128,389.07

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
凤天锦园销售款	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

单位名称	账面余额	占应收账款余额的比例(%)	坏账准备
重庆保成商业经营管理有限公司	47,264,000.00	74.94%	47,264,000.00

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

重庆九江投资有限公司	1,602,090.00	2.54%	186,021.80
深圳市华巨臣实业有限公司	471,420.30	0.75%	23,571.02
重庆昭信教育咨询有限公司	458,414.00	0.73%	22,920.70
重庆红星美凯龙世博家居生活广场有限责任公司	436,152.50	0.69%	21,807.63
小　计	50,232,076.80	79.65%	47,518,321.15

（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	1,658,057.83	84.25%	964,006.10	74.90%
1 至 2 年	0.00	0.00%	13,000.00	1.01%
2 至 3 年	0.00	0.00%		
3 年以上	310,000.00	15.75%	310,000.00	24.09%
合计	1,968,057.83	--	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：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（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(%)
重庆市城市建设投资（集团）有限公司	983,892.00	49.99%
上海新世纪资信评估投资服务有限公司	235,849.05	11.98%
兴业银行股份有限公司	175,000.00	8.89%
机械工业第三设计研究院	120,000.00	6.10%
重庆博建建筑设计有限公司	100,000.00	5.08%
小　计	1,614,741.05	82.04%

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	1,101,854.82	5,030,136.46
其他应收款	16,752,487.48	13,142,521.69
合计	17,854,342.30	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	1,101,854.82	5,030,136.46
合计	1,101,854.82	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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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	3,467,911.36	2,989,803.19
保证金	21,495,677.20	21,555,177.20
押金	921,069.78	918,041.70
其他	554,699.68	3,460,679.60
合计	26,439,358.02	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	13,302,449.96		2,478,730.04	15,781,180.00
2019 年 1 月 1 日余额在本期	——	——	——	——
本期计提	1,463,190.93		2,090.18	1,465,281.11
本期转回	7,559,590.57			7,559,590.57
2019 年 6 月 30 日余额	7,206,050.32		2,480,820.22	9,686,870.54

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	期末余额
1 年以内（含 1 年）	12,212,385.62

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

1 年以内（含 1 年）	12,212,385.62
1 至 2 年	3,563,746.70
2 至 3 年	1,003,735.88
3 年以上	9,659,489.82
3 至 4 年	729,387.80
4 至 5 年	4,380,201.80
5 年以上	4,549,900.22
合计	26,439,358.02

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	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	15,781,180.00	1,465,281.11	7,559,590.57	9,686,870.54
合计	15,781,180.00	1,465,281.11	7,559,590.57	9,686,870.54

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
重庆市南岸区建设工程施工安全监督站	保证金	11,435,900.00	1 年以内、4-5 年、5 年以上	43.25%	3,355,011.00
重庆市沙坪坝区城乡建设委员会	保证金	5,960,000.00	1 年以内、1-2 年	22.54%	468,500.00

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

渝北区清欠追薪工作领导小组办公室	保证金	2,370,030.00	4-5 年	8.96%	1,896,024.00
重庆市电力公司南岸供电局	押金	609,769.78	5 年以上	2.31%	609,769.78
中建五局第三建设有限公司	往来款	405,562.00	3-4 年	1.53%	202,781.00
合计	--	20,781,261.78	--	78.60%	6,532,085.78

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：

9、存货

是否已执行新收入准则

□ 是 √ 否

（1）存货分类

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
原材料	454,449.46		454,449.46	487,830.60		487,830.60
库存商品	127,156.86		127,156.86	189,856.26		189,856.26
周转材料	68,679.93		68,679.93	11,338.97		11,338.97
开发成本	2,829,289,744.29		2,829,289,744.29	2,703,875,620.45		2,703,875,620.45
开发产品	671,334,288.89	4,623,006.60	666,711,282.29	697,685,492.76	4,910,983.21	692,774,509.55
合计	3,501,274,319.43	4,623,006.60	3,496,651,312.83	3,402,250,139.04	4,910,983.21	3,397,339,155.83

公司是否需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第 4 号—上市公司从事种业、种植业务》的披露要求

否

（2）存货跌价准备

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
		计提	其他	转回或转销	其他	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

开发产品	4,910,983.21			287,976.61		4,623,006.60
合计	4,910,983.21			287,976.61		4,623,006.60

（3）存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

项目名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期确认资本化金额的资本化率（%）
渝开发·星河one (原名星樾项目)	3,792,765.45	-	6,182.88	3,786,582.57	4.75
格莱美城	6,756,606.89	2,302,431.06	-	9,059,037.95	6.06
茶园鹿角组团	66,454,166.22	9,419,328.30		75,873,494.52	6.64
新干线大厦	414,216.44			414,216.44	4.36
金竹项目（上城时代）一期	7,327,554.94			7,327,554.94	9.25
金竹项目（上城时代）二期	7,346,574.84		46,368.87	7,300,205.97	7.45
金竹项目（上城时代）三期	2,194,907.90			2,194,907.90	6.98
南岸黄桷垭项目（山与城）一期	5,281,399.79		233,833.87	5,047,565.92	7.01
南岸黄桷垭项目（山与城）二期	5,392,601.25		800,990.15	4,591,611.10	7.06
南岸黄桷垭项目（山与城）三期	1,040,693.96		590,183.05	450,510.91	7.38
合　计	106,001,487.68	11,721,759.36	1,677,558.82	116,045,688.22	

（4）期末建造合同形成的已完工未结算资产情况

单位：　元

项目	金额

其他说明：

1)存货——开发成本：

单位：　元

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期初数	期末数
南岸黄桷垭项目（山与城）续期	2011年5月1日		5,900,000,000.00	625,760,143.47	629,091,415.47
巴南依山郡	2019年7月		160,000,000.00	31,815,687.59	32,036,216.80

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

	1日				
渝开发·星河one (原名星樾项目)	2015年3月1日		2,000,000,000.00	648,348,366.45	656,304,770.73
格莱美城	2014年12月1日		1,570,000,000.00	440,863,838.20	515,272,735.96
茶园鹿角组团	2019年4月1日		1,853,000,000.00	683,661,277.27	721,252,092.67
华岩项目	2019年9月1日			273,426,307.47	275,332,512.66
小　计			11,483,000,000.00	2,703,875,620.45	2,829,289,744.29

2) 存货——开发产品

项目名称	竣工时间	期初数	本期增加	本期减少	期末数
华新广场商品房	2000年		-	-	-
国汇中心	2011年	36,300,768.05	-	-	36,300,768.05
新干线大厦	2011年	9,439,198.77	-	-	9,439,198.77
金竹项目（上城时代）一期	2013年	96,536,074.62	74,100.00	161,104.20	96,449,070.42
金竹项目（上城时代）二期	2015年	109,910,124.91	-	978,123.48	108,932,001.43
金竹项目（上城时代）三期	2015年	64,736,685.18	-	-	64,736,685.18
南岸黄桷垭项目（山与城）一期	2013年	213,800,504.24	-	7,042,894.63	206,757,609.61
南岸黄桷垭项目（山与城）二期	2014年	81,022,105.20	-	10,796,629.55	70,225,475.65
南岸黄桷垭项目（山与城）三期	2015年	20,663,373.32		6,151,594.34	14,511,778.98
渝开发·星河one (B地块一期)	2017年	11,891,068.99	-	1,294,957.67	10,596,111.32
西永格莱美城一期	2017年	53,385,589.48	-	-	53,385,589.48
小　计		697,685,492.76	74,100.00	26,425,303.87	671,334,288.89

3) 存货——出租开发产品

项目名称	期初数	本期增加	本期减少	期末数
上城时代	26,408,855.47		1,065,127.68	25,343,727.79

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

小　计	26,408,855.47		1,065,127.68	25,343,727.79

① 明细情况

② 对该出租房地产的成本、租赁合同主要条款的相关情况说明

本期上城时代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，本期减少系根据对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：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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	98,609,657.09	80,444,225.73
合计	98,609,657.09	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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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	期初余额	本期增减变动	期末余额	减值准备

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

位	(账面价值)	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	其他	(账面价值)	期末余额
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				
（1）外购				
（2）存货\固定资产\在建工程转入				
（3）企业合并增加				

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

3.本期减少金额	678,926.33			678,926.33
（1）处置	678,926.33			678,926.33
（2）其他转出				
4.期末余额	377,580,371.46			377,580,371.46
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	5,046,979.71			5,046,979.71
（1）计提或摊销	5,046,979.71			5,046,979.71
3.本期减少金额	350,169.10			350,169.10
（1）处置	350,169.10			350,169.10
（2）其他转出				
4.期末余额	59,555,571.37			59,555,571.37
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	316,224,532.09			316,224,532.09
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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（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	684,888,313.25	697,788,784.45
合计	684,888,313.25	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				302,050.77	1,245,742.95	10,905.18		1,558,698.90
（1）购置				302,050.77	1,245,742.95	10,905.18		1,558,698.90
（2）在建工程转入								
（3）企业合并增加								
（4）资产类别调整								
3.本期减少金额			667,017.76					667,017.76
（1）处置或报废			667,017.76					667,017.76
4.期末余额	1,006,030,136.26	1,558,843.40	10,707,887.77	6,227,744.77	5,837,097.63	78,236,433.56	9,539,073.17	1,118,137,216.56

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

二、累计折旧								
1.期初余额	320,203,999.31	1,322,843.31	7,367,191.95	5,066,806.41	1,646,953.19	74,818,893.11	9,030,063.69	419,456,750.97
2.本期增加金额	13,412,393.76	24,000.48	455,655.86	163,846.82	195,784.49	60,249.21	24,538.36	14,336,468.98
（1）计提	13,412,393.76	24,000.48	455,655.86	163,846.82	195,784.49	60,249.21	24,538.36	14,336,468.98
3.本期减少金额			544,316.64					544,316.64
（1）处置或报废			544,316.64					544,316.64
4.期末余额	333,616,393.07	1,346,843.79	7,278,531.17	5,230,653.23	1,842,737.68	74,879,142.32	9,054,602.05	433,248,903.31
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	672,413,743.19	211,999.61	3,429,356.60	997,091.54	3,994,359.95	3,357,291.24	484,471.12	684,888,313.25
2.期初账面价值	685,826,136.95	236,000.09	4,007,713.58	858,887.59	2,944,401.49	3,406,635.27	509,009.48	697,788,784.45

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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							
（1）购置							
（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	211,045.00	664,313,450.00
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				12,500,000.00	2,202,716.82	17,129.46	14,719,846.28
（1）计提				12,500,000.00	2,202,716.82	17,129.46	14,719,846.28
3.本期减少金额							
（1）处置							
4.期末余额				324,236,111.00	57,025,969.85	128,651.79	381,390,732.64
三、减值准备							
1.期初余							

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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				175,763,889.00	107,076,435.15	82,393.21	282,922,717.36
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

其他说明

28、商誉

（1）商誉账面原值

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（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

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	15,974,266.23	3,782,343.09	22,188,457.67	5,385,581.18
内部交易未实现利润	28,032,485.02	4,497,594.16	29,633,595.70	4,569,386.21
可抵扣亏损	18,473,476.10	4,618,369.02	14,127,804.64	3,531,951.16
预提费用	23,662,467.52	5,915,616.88	23,613,286.92	5,903,321.73
房地产行业预计利润	125,530,084.48	31,382,521.12	92,885,602.40	23,221,400.60
预提土地增值税	6,380,901.20	1,595,225.30	6,380,901.20	1,595,225.30
合计	218,053,680.55	51,791,669.57	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
交易性金融资产公允价	64,156,650.00	16,039,162.50	62,401,200.00	15,600,300.00

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

值变动				
合计	64,156,650.00	16,039,162.50	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		51,791,669.57		44,206,866.18
递延所得税负债		16,039,162.50		15,600,300.00

（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
可抵扣亏损	139,607,460.58	152,759,934.10
资产减值准备	49,264,268.00	49,468,923.12
合计	188,871,728.58	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	10,097,626.40	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			
合计	139,607,460.58	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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

金蝶软件	341,637.20	341,637.20
预付长期资产		34,252.73
合计	376,637.20	410,889.93

其他说明：

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	14,627,000.00	7,710,000.00
合计	14,627,000.00	7,710,000.00

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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	174,131,544.31	222,702,010.57
购货款	3,189,822.18	4,016,787.56
其他	1,076,902.62	2,061,967.77
合计	178,398,269.11	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	735,040,433.80	558,610,939.80
会务费、定金	13,803,084.28	13,309,690.73
租金	3,113,083.89	4,089,329.76
其他	69,693.01	18,271.17
合计	752,026,294.98	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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（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：

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	格莱美城三组团二期	519,004,871.30	594,393,871.30	2019年12月1日	100.00%
2	格莱美一组团		81,066,476.00		89.00%
3	渝开发·星河one (原名星樾项目)	1,096,884.00	37,126,923.00	已竣工	100.00%
4	凤天锦园	12,008,233.50	12,008,233.50	已竣工	
5	南岸黄桷垭项目（山与城）一期（1、2、3、5标段）	5,599,350.00	2,146,980.00	已竣工	83.00%

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	28,199,824.24	45,051,005.87	7,647,925.95
二、离职后福利-设定提存计划	0.00	3,317,310.73	3,317,310.73	0.00
三、辞退福利		20,016.00	20,016.00	0.00

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

四、一年内到期的其他福利		149,822.01	149,822.01	0.00
合计	24,499,107.58	31,686,972.98	48,538,154.61	7,647,925.95

（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	22,208,433.90	39,034,618.73	3,182,710.90
2、职工福利费	0.00	1,437,276.98	1,437,276.98	0.00
3、社会保险费	662.80	2,002,518.60	2,002,518.60	662.80
其中：医疗保险费	0.00	1,824,965.39	1,824,965.39	0.00
工伤保险费	0.00	177,553.21	177,553.21	0.00
生育保险费	662.80	0.00	0.00	662.80
4、住房公积金	0.00	1,605,172.00	1,605,172.00	0.00
5、工会经费和职工教育经费	4,489,549.05	946,422.76	971,419.56	4,464,552.25
合计	24,499,107.58	28,199,824.24	45,051,005.87	7,647,925.95

（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	0.00	3,225,567.73	3,225,567.73	0.00
2、失业保险费	0.00	91,743.00	91,743.00	0.00
合计	0.00	3,317,310.73	3,317,310.73	0.00

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	1,024,842.43	2,223,331.37
企业所得税	11,547,959.64	15,440,017.65
个人所得税	108,059.96	178,711.67
城市维护建设税	93,307.79	175,356.84

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

土地增值税	6,642,509.17	6,865,148.35
房产税	269,024.35	375,757.86
教育费附加	40,071.32	75,010.75
地方教育附加	26,714.28	50,043.96
其他税项	450,569.65	266,388.41
合计	20,203,058.59	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
应付利息	65,177,842.86	26,525,528.70
应付股利	598,462.00	598,462.00
其他应付款	728,865,143.68	736,499,629.18
合计	794,641,448.54	763,623,619.88

（1）应付利息

单位： 元

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	820,746.09	928,431.93
企业债券利息	64,357,096.77	25,597,096.77
合计	65,177,842.86	26,525,528.70

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：

（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：

项 目	未支付金额	未支付原因

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

重庆中大东旭投资公司	598,462.00	对方未取
小　计	598,462.00	

（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	633,632,852.64	635,954,055.93
保证金	46,259,561.55	45,306,765.92
押金	3,798,187.62	919,766.62
诚意金	720,725.96	3,391,001.00
代收代缴业主税费	12,222,829.88	14,758,973.27
预提费用	22,487,516.89	23,613,286.92
代建项目款	4,826,596.81	5,615,353.81
其他	4,916,872.33	6,940,425.71
合计	728,865,143.68	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	479,000,000.00	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	22,486,666.89	未到期
重庆建工第三建设有限责任公司	11,941,650.00	保证金，未结算
北城致远集团有限公司	11,676,472.42	保证金，未结算
合计	660,990,789.31	--

其他说明

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	66,000,000.00	66,000,000.00
一年内到期的应付债券	999,644,295.05	998,069,030.57
合计	1,065,644,295.05	1,064,069,030.57

其他说明：

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	60,000,000.00	61,000,000.00
合计	60,000,000.00	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
面值	330,000,000.00	330,000,000.00
利息调整		
合计	330,000,000.00	330,000,000.00

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（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		7,260,000.00				330,000,000.00
合计	--	--	--	330,000,000.00	330,000,000.00		7,260,000.00				330,000,000.00

（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

47、租赁负债

单位： 元

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：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（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	543,600.00	989,065.00	未决仲裁事项详见本财务报表附注承诺及或有事项的或有事项之说明。
合计	543,600.00	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：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

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	2,065,457.95	2,065,457.95
专项补贴款	11,554,101.34	6,520,970.76
合计	13,619,559.29	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：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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			47,590,393.29
合计	1,188,084,050.60			1,188,084,050.60

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

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	
其他综合收益合计								0.00

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：

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			131,638,649.66

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

合计	131,638,649.66			131,638,649.66

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

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	17,588,837.93	25,180,726.51
减：提取法定盈余公积		19,222,374.70
应付普通股股利		16,875,419.30
期末未分配利润	846,871,546.79	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元。

2)、由于会计政策变更，影响期初未分配利润 42,120,810.00 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	142,066,884.05	91,849,270.29	265,332,153.38	201,728,813.50
其他业务	613,263.51	299,038.47	882,608.20	793,580.85
合计	142,680,147.56	92,148,308.76	266,214,761.58	202,522,394.35

是否已执行新收入准则

□ 是 √ 否

其他说明

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	会议展览	40,085,113.87
2	南岸黄桷垭项目（山与城）	30,962,045.76

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

3	石黄隧道经营权	26,190,476.16
4	房屋租赁	19,903,743.34
5	上城时代	10,036,615.49

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	520,627.80	905,358.84
教育费附加	223,126.21	387,625.26
房产税	5,134,258.69	4,325,840.59
土地使用税	752,624.48	832,932.35
车船使用税	6,190.00	8,020.00
印花税	112,352.31	160,629.04
地方教育费附加	148,750.77	258,416.93
土地增值税	1,618,702.52	5,408,129.05
营业税		1,126.55
合计	8,516,632.78	12,288,078.61

其他说明：

63、销售费用

单位： 元

项目	本期发生额	上期发生额
广告、推广及营销设施费	416,867.20	1,072,301.63
职工薪酬及其他人力成本	2,279,744.19	2,092,822.39
物管费	1,205,256.25	1,690,071.28
代理销售佣金	3,778,027.59	654,656.48
交易相关手续费	1,796.60	57,330.20
水电费	360,345.04	349,085.48
租赁费	0.00	
折旧摊销	61,173.56	71,822.32
其他	177,411.12	294,421.82
合计	8,280,621.55	6,282,511.60

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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	9,859,181.16	10,609,426.15
办公费	561,576.29	269,969.98
业务招待费	8,974.65	11,972.00
差旅费及汽车费用	144,878.99	282,223.19
折旧摊销及租赁费	513,218.29	467,596.39
董事会费及中介服务费	1,583,881.84	1,502,023.28
租赁费	700,826.00	270,000.00
通讯费	307,943.59	128,138.89
其他	775,630.59	701,235.63
合计	14,456,111.40	14,242,585.51

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	32,900,348.61	34,384,922.50
利息收入	-11,029,801.68	-9,610,723.11
其他	374,744.83	448,111.62
合计	22,245,291.76	25,222,311.01

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

稳岗补贴	27,242.00	38,973.00
物业服务标准化甲级商业楼宇奖励		200,000.00
南会展专项资金		7,004,850.00
扶持商贸企业做大做强资金	9,000.00	
加计抵扣进项税额	10,009.56	
老旧商务楼宇更新改造补助	75,700.00	
小　计	121,951.56	7,243,823.00

68、投资收益

单位：　元

项目	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产在持有期间的投资收益	6,000,000.00	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	1,755,450.00	
合计	1,755,450.00	

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

其他说明：

72、资产减值损失

是否已执行新收入准则

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

□ 是 √ 否

单位： 元

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	6,125,256.72	8,390,329.87
合计	6,125,256.72	8,390,329.87

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	27,198.88	0.00

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
拆迁赔偿款	4,726,672.78		4,726,672.78
违约金收入	76,565.89		76,565.89
罚没收入		100,627.14	
赔款收入	121,145.00	310,131.00	121,145.00
其他	202,218.88	11,163.33	202,218.88
合计	5,126,602.55	421,921.47	5,126,602.55

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：

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
固定资产报废损失		2,150.98	
赔款支出		1,432,453.97	
违约金支出	0.00		0.00

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

其他	13,887.58	2,121,900.91	13,887.58
合计	13,887.58	3,556,505.86	13,887.58

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	3,507,550.55	10,255,992.36
递延所得税费用	-7,145,940.89	-11,588,715.45
合计	-3,638,390.34	-1,332,723.09

（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	16,175,753.44
按法定/适用税率计算的所得税费用	4,043,938.36
子公司适用不同税率的影响	-2,269,185.38
调整以前期间所得税的影响	-2,287,379.93
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	21.60
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-1,414,268.44
其他	-211,516.55
所得税费用	-3,638,390.34

其他说明

77、其他综合收益

详见附注。

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

往来款	3,551,397.23	1,464,319.64
代建款	79,131.00	29,971,329.00
保证金、押金、诚意金	16,137,699.82	11,206,085.14
代收代缴客户款	6,695,070.84	12,933,440.82
代收代付水电费	3,567,033.33	3,961,104.54
政府补助	111,942.00	238,973.00
其他	10,011,276.34	10,929,369.92
合计	40,153,550.56	70,704,622.06

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	1,835,704.34	1,807,135.05
代建款	867,888.00	27,355,830.26
保证金、押金、诚意金	14,127,068.58	15,486,260.40
付现费用	6,708,464.05	9,674,532.16
代收代缴客户款	12,708,570.32	6,830,751.91
代收代付水电费	2,502,396.23	2,023,771.58
其他	6,394,684.54	6,624,404.79
合计	45,144,776.06	69,802,686.15

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
定期存款到期收回	990,000,000.00	
定期存款利息收入	12,156,516.67	
合计	1,002,156,516.67	

收到的其他与投资活动有关的现金说明：

（4）支付的其他与投资活动有关的现金

单位： 元

项目	本期发生额	上期发生额

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

定期存款		73,000,000.00
合计		73,000,000.00

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

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

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	19,814,143.78	25,489,172.07
加：资产减值准备	-6,125,256.72	-8,390,329.87
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	19,383,448.69	18,404,336.39
无形资产摊销	14,719,846.28	14,719,846.28
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）	-27,198.88	
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）		2,150.98
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）	-1,755,450.00	
财务费用（收益以“－”号填列）	32,900,348.61	34,384,922.50
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）	-7,584,803.39	-11,588,715.45
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	438,862.50	
存货的减少（增加以“－”号填列）	-87,404,302.51	37,670,116.15
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填	-83,618,148.34	-13,526,606.30

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

列）		
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	152,114,523.82	62,359,709.28
经营活动产生的现金流量净额	46,856,013.84	153,524,602.03
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	1,558,743,597.42	342,692,752.16
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	1,046,175,008.47	-5,804,003.45

（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	1,558,743,597.42	512,568,588.95
其中：库存现金	159,470.42	151,850.31
可随时用于支付的银行存款	1,558,584,127.00	512,416,738.64
三、期末现金及现金等价物余额	1,558,743,597.42	512,568,588.95

其他说明：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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	39,450,548.12	银行承兑汇票保证金、住房维修基金以及按揭保证金、南会展专项资金
存货	74,390,025.83	借款抵押
固定资产	671,916,192.42	借款抵押
合计	785,756,766.37	--

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：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（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	27,242.00	其他收益	27,242.00
扶持商贸企业做大做强资金	9,000.00	其他收益	9,000.00
加计抵扣进项税额	10,009.56	其他收益	10,009.56
老旧商务楼宇更新改造补助	75,700.00	其他收益	75,700.00
小 计	121,951.56		121,951.56

（2）政府补助退回情况

□ 适用 √ 不适用

其他说明：

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：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（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：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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：

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%	75,491.62	-1,887,600.00	4,618,147.14
重庆道金投资有限公司	3.00%	332,568.19		8,253,508.49
重庆祈年房地产开发有限公司	49.00%	23,332.16		15,227,607.67
重庆朗福置业有限公司	50.00%	2,151,764.16		281,566,522.13
重庆捷兴置业有限公司	40.00%	-357,850.28		162,153,988.35

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

重庆渝开发新干线置业有限公司	33,457,003.55	80,142,152.69	113,599,156.24	21,236,213.49	0.00	21,236,213.49	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	109,602,303.67	175,763,889.00	285,366,192.67	10,249,242.86	0.00	10,249,242.86	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	40,834,475.18	0.00	40,834,475.18	9,757,724.83	0.00	9,757,724.83	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	1,103,824,009.62	9,722,996.60	1,113,547,006.22	550,413,961.97	0.00	550,413,961.97	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	826,243,596.45	2,906,606.42	829,150,202.87	423,765,232.00	0.00	423,765,232.00	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	3,391,452.84	1,509,832.37	1,509,832.37	18,888,841.67	3,984,669.66	-924,467.82	-924,467.82	-1,029,396.18
重庆道金投资有限公司	26,190,476.16	11,085,606.30	11,085,606.30	-650,483.64	26,190,476.20	10,829,023.75	10,829,023.75	11,819,882.05
重庆祈年房地产开发有限公司		47,616.65	47,616.65	10,757.58		7,743,434.61	7,743,434.61	559,826.89
重庆朗福置业有限公司	30,962,045.76	4,303,528.32	4,303,528.32	3,939,635.60	88,300,935.79	788,512.87	788,512.87	78,423,625.65
重庆捷兴置业有限公司	2,610,365.71	-894,625.70	-894,625.70	21,247,411.01	73,753,339.68	11,987,908.68	11,987,908.68	15,683,410.70

其他说明：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

确认和分析本公司面临的各种风险，建立适当的风险承受底线和进行风险管理，并及时可靠地对各种风险进行监督，将风险控制在限定的范围内。

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

(一) 信用风险

信用风险，是指金融工具的一方不能履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。

本公司的信用风险主要来自银行存款和应收款项。为控制上述相关风险，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6月30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79.65%(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
应付票据及应付账款	193,025,269.11	193,025,269.11	193,025,269.11	0.00	0.00
其他应付款	794,641,448.54	794,641,448.54	794,641,448.54	0.00	0.00
一年内到期的非流动负债	1,065,644,295.05	1,132,195,312.88	1,132,195,312.88	0.00	0.00
长期借款	60,000,000.00	67,575,534.25	2,992,500.00	64,583,034.25	0.00
应付债券	330,000,000.00	373,560,000.00	14,520,000.00	359,040,000.00	0.00
小　计	2,443,311,012.70	2,560,997,564.78	2,137,374,530.53	423,623,034.25	0.00

(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
应付票据及应付账款	236,490,765.90	236,490,765.90	236,490,765.90		

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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	372,366,575.34	14,520,000.00	357,846,575.34	
小 计	2,455,183,416.35	2,546,319,147.79	2,125,995,269.44	420,323,878.35	

(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6月30日，本公司共有银行借款126,000,000.00元，其中以浮动利率计息的银行借款人民币121,000,000.00元(2018年12月31日：人民币122,000,000.00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	--	--	--	--
（一）交易性金融资产		112,156,650.00		112,156,650.00
1.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		112,156,650.00		112,156,650.00
（2）权益工具投资		112,156,650.00		112,156,650.00
持续以公允价值计量的资产总额		112,156,650.00		112,156,650.00
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

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2019年6月30日，重庆农商行港股收盘价为港币4.25 /股，按当日港币兑换人民币汇率折算后为3.74元/股，低于2019年6月30日账面每股净资产。基于重庆农商行作为金融公司的特性及其期末H股市价低于每股净资产的现实，本公司持有的重庆农商行权益投资2019年6月30日的每股公允价值以H股收盘价计量。

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

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 万元	63.19%	63.19%

本企业的母公司情况的说明

本企业最终控制方是。

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。

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

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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	300,000.00			300,000.00
重庆市城投路桥管理有限公司	灯杆旗广告费	59,054.55			137,078.38
安诚财产保险股份有限公司	接受保险服务	72,008.17			37,893.95
重庆市城市建设投资（集团）有限公司	车库租赁				142,857.15
重庆渝凯物业管理有限公司	物业服务	187,235.76			267,644.97
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	23,777.43			16,023.59

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	26,190,476.16	26,190,476.20
重庆市城市建设投资（集团）有限公司	石马河立交改造		24,962.26

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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	会议服务	62,683.95	147,532.07
重庆市城市建设投资（集团）有限公司	物业服务	54,828.91	281,334.91
重庆市城市建设投资（集团）有限公司	维修费	0.00	7,282.08
重庆市城市建设投资（集团）有限公司	土地管护费	112,075.48	56,037.74
重庆会展中心置业有限公司	会务费	0.00	331,538.75
重庆市城投路桥管理有限公司	绿化管理费	54,037.74	
重庆市城投公租房建设有限公司	物管费	121,947.17	121,267.92
重庆市城投公租房建设有限公司	维修费	3,980.19	4,788.68
重庆市城投公租房建设有限公司	停车费	42,000.00	6,000.00
重庆市城市建设土地发展有限责任公司	物管费	120,019.25	54,894.34
重庆市城市建设土地发展有限责任公司	维修费	3,918.87	1,848.11
重庆市城市建设土地发展有限责任公司	停车费	53,809.52	30,523.81
重庆市城市建设土地发展有限责任公司	土地管护费	1,490,943.40	745,471.70

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

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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	655,928.00	270,000.00

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	1,000,000,000.00	2014 年 08 月 12 日	2021 年 08 月 12 日	否
重庆市城市建设投资（集团）有限公司	330,000,000.00	2016 年 12 月 01 日	2023 年 12 月 01 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				
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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（7）关键管理人员报酬

单位： 元

项目	本期发生额	上期发生额

（8）其他关联交易

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	487,458.64	82,417.93	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	0.00	0.00	790,200.00	39,510.00
应收账款	重庆市城投路桥管理有限公司	28,790.00	1,439.50		
应收账款	重庆渝凯物业管理有限公司	0.00		382,299.76	19,114.99
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	5,758.00	287.90	5,758.00	287.90

（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	511,624.58	
应付账款	重庆市城投金卡信息产业股份有限公司	16,984.98	
应付账款	重庆渝凯物业管理有限公司	40,514.36	312,400.00

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

应付账款	重庆市城投路桥管理有限公司	333,600.00	
其他应付款	重庆市城市建设投资（集团）有限公司	4,969,372.31	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

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

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

案件	形成原因	预计赔偿金额

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

		（万元）
房屋买卖合同纠纷[注1]	房屋产权瑕疵	54.36
合　计		54.36

[注1]：上世纪90年代，公司在统建办时期代政府实施了渝中区旧城改造工作，因公司瑕疵，谭祖君等人诉请公司补偿其面积差为89.6平方米的非住宅用房与住宅用房的价差54.36万元。

（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

3、销售退回

4、其他资产负债表日后事项说明

1. 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。
2. 根据中国证券监督委员会【证监许可（2019）794号】《关于核准重庆渝开发股份有限公司面向合格投资者公开发行公司债券的批复》和《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募集说明书》的规定，公司于2019年7月11日-17日面向合格投资者公开发行公司债券（简称“19渝债01”，债券代码：112931.SZ）。债券金额37,900万元；期限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；面值100元，平价发行；票面年利率3.95%，单利按年计息，到期一次还本；控股母公司重庆市城市建设投资（集团）有限公司提供全额不可撤销连带责任保证担保。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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、租赁和商务服务业务等的经营业绩进行考核。与各分部共同使用的资产、负债按照规模比例在不同的分部之间分配。

（2）报告分部的财务信息

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

主营业务收入	95,443,936.81	40,085,113.87	26,190,476.16	-19,652,642.79	142,066,884.05
主营业务成本	62,101,233.90	34,088,036.02	12,800,000.00	-17,139,999.63	91,849,270.29
资产总额	5,852,221,147.04	835,981,581.96	285,366,192.67	-237,993,321.82	6,735,575,599.85
负债总额	3,329,636,706.73	33,097,986.24	10,249,242.86	-119,593,321.82	3,253,390,614.01

（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

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	4,031,219.25	100.00%	439,342.74	10.90%	3,591,876.51	458,099.79	100.00%	444,955.99	97.13%	13,143.80
其中：										
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	4,031,219.25	100.00%	439,342.74	10.90%	3,591,876.51	458,099.79	100.00%	444,955.99	97.13%	13,143.80
合计	4,031,219.25	100.00%	439,342.74	10.90%	3,591,876.51	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：439,342.74 元

单位： 元

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	4,031,219.25	439,342.74	10.90%

确定该组合依据的说明：

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	期末余额
1 至 2 年	3,338.42
2 至 3 年	14,484.60
3 年以上	434,663.52
5 年以上	434,663.52
合计	452,486.54

（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	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	444,955.99			5,613.25	439,342.74
合计	444,955.99			5,613.25	439,342.74

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目	核销金额
凤天锦园销售款	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

单位名称	账面余额	占应收账款余额的比例(%)	坏账准备
重庆渝开发资产经营管理有限公司	3,578,732.71	88.78	
重庆市大渡口区建胜镇人民政府财政所	200,000.00	4.96	200,000.00
重庆重点工程拆迁办	153,429.00	3.81	153,429.00
银都公寓	75,152.30	1.86	75,152.30
上城二期	14,484.60	0.36	4,345.38
小 计	4,021,798.61	99.77	432,926.68

（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	1,101,854.82	5,030,136.46
其他应收款	432,725,362.87	417,739,497.28
合计	433,827,217.69	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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

定期存款	1,101,854.82	5,030,136.46
合计	1,101,854.82	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	418,864,635.11	410,607,881.84
其他往来款	940,173.65	803,755.64
保证金	14,402,100.00	14,686,400.00
押金	78,100.00	78,100.00
其他	115,927.55	240,506.28
合计	434,400,936.31	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)	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2019 年 1 月 1 日余额	8,145,458.35		531,688.13	8,677,146.48
2019 年 1 月 1 日余额在本期	——	——	——	——
本期计提	414,426.96			414,426.96
本期转回	7,416,000.00			7,416,000.00
2019 年 6 月 30 日余额	1,143,885.31		531,688.13	1,675,573.44

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	期末余额
1 年以内（含 1 年）	11,145,971.26
1 年以内（含 1 年）	11,145,971.26
1 至 2 年	3,422,608.07
2 至 3 年	163,642.11
3 年以上	804,079.76
3 至 4 年	75,600.01
4 至 5 年	196,791.62
5 年以上	531,688.13
合计	15,536,301.20

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	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	8,677,146.48	414,426.96	7,416,000.00	1,675,573.44
合计	8,677,146.48	414,426.96	7,416,000.00	1,675,573.44

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：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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	往来款	204,035,562.13	1 年以内、1-2 年、2-3 年、3-4 年、4-5 年、5 年以上	46.97%	
重庆朗福置业有限公司	往来款	156,552,293.88	1 年以内、1-2 年、2-3 年、3-4 年、4-5 年	36.04%	
重庆渝开发资产经营管理有限公司	往来款	48,426,476.31	1 年以内、1-2 年、2-3 年、3-4 年、4-5 年、5 年以上	11.15%	
重庆市南岸区建设工程施工安全监督站	保证金	8,276,700.00	1 年以内	1.91%	413,835.00
重庆市沙坪坝区城乡建设委员会	保证金	5,960,000.00	1 年以内、1-2 年	1.37%	468,500.00
合计	--	423,251,032.32	--	97.43%	882,335.00

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：

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（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	其他		
一、合营企业											
二、联营企业											

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（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	32,352,596.20	19,312,284.74	23,856,818.49	18,630,615.20
其他业务		294,038.47	44,979.24	793,480.85
合计	32,352,596.20	19,606,323.21	23,901,797.73	19,424,096.05

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
交易性金融资产在持有期间的投资收益	6,000,000.00	
可供出售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	27,198.88	固定资产处置
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）	121,951.56	
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	1,755,450.00	本年度执行新金融工具准则，交易性金融资产公允价值变动损益。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	5,112,714.97	
减：所得税影响额	1,742,275.81	
少数股东权益影响额	107,980.42	
合计	5,167,059.18	--

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	0.59%	0.0208	0.0208
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.41%	0.0147	0.0147

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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	17,588,837.93
非经常性损益	B	5,167,059.18
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	12,421,778.75
归属于公司普通股股东的期初净资产	D	2,945,975,474.12
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	
资本公积的增加	I1	
增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	J1	
其他综合收益变动	I2	
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	6
加权平均净资产	L= D+A/2+ E×F/K-G×H/K±I×J/K	2,954,769,893.09
加权平均净资产收益率	M=A/L	0.60%
扣除非经常损益加权平均净资产收益率	N=C/L	0.42%

2.　基本每股收益和稀释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	17,588,837.93
非经常性损益	B	5,167,059.18
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	12,421,778.75
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	6.00

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

发行在外的普通股加权平均数	L=D+E+F ×G/K-H ×I/K-J	843,770,965.00
基本每股收益	M=A/L	0.0208
扣除非经常损益基本每股收益	N=C/L	0.0147

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

第十一节 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财务报表。

二、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公告的原稿。

董事长：徐平

重庆渝开发股份有限公司

2019 年 8 月 17 日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn