

# 重庆渝开发股份有限公司

## 2014 年年度报告

2015-016



2015 年 03 月

## 第一节 重要提示、目录和释义

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

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

公司经本次董事会审议通过的利润分配预案为：以 843,770,965 为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.20 元（含税），送红股 0 股（含税），不以公积金转增股本。

公司负责人徐平、主管会计工作负责人夏康及会计机构负责人(会计主管人员)廖忠海声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

## 目录

2014 年度报告.....	2
第一节 重要提示、目录和释义.....	6
第二节 公司简介.....	8
第三节 会计数据和财务指标摘要.....	10
第四节 董事会报告.....	32
第五节 重要事项.....	44
第六节 股份变动及股东情况.....	49
第七节 优先股相关情况.....	49
第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	50
第九节 公司治理.....	58
第十节 内部控制.....	63
第十一节 财务报告.....	65
第十二节 备查文件目录.....	164

## 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
城投集团、重庆市城市建设投资公司	指	重庆市城市建设投资（集团）有限公司
诚房公司	指	重庆市诚投房地产开发有限公司
捷程公司	指	重庆捷程置业有限公司
会展置业、凯宾斯基酒店	指	重庆会展中心置业有限公司
祈年公司	指	重庆祈年房地产开发有限公司
山与城项目	指	重庆朗福置业有限公司项目
上城时代项目	指	金竹项目
回兴星樾项目	指	重庆捷兴置业有限公司项目
渝康公司	指	重庆渝康建设（集团）有限公司
重庆一中院	指	重庆市第一中级人民法院
物业公司	指	重庆渝开发物业管理有限公司
会展经营公司	指	重庆国际会议展览中心经营管理有限公司
中金丰德	指	中金丰德投资控股有限公司
报告期	指	2014 年 1 月 1 日到 2014 年 12 月 31 日

## 重大风险提示

### 一、会展中心固定承租到期的风险

根据公司与重庆市市级机关事务局于 2006 年 5 月 26 日签署的《会展中心租赁框架协议》、《会展中心租赁合同》和 2006 年 12 月 30 日签署的《会展中心租赁合同补充协议》，重庆市市级机关事务局承租公司会展中心展览馆，公司已足额收到租金（其中 2014 年度租金为 5371.78 万元）。上述租赁合同（协议）已于 2014 年 12 月 31 日到期，截止报告日，公司与重庆市市级机关事务局未续签会展中心承租协议。

二、《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网 (<http://www.cninfo.com.cn>)为本公司的指定信息披露媒体，本公司所发布信息均以上述媒体刊登的为准，敬请投资者注意投资风险。

## 第二节 公司简介

### 一、公司信息

股票简称	渝开发	股票代码	000514
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	重庆渝开发股份有限公司		
公司的中文简称	渝开发		
公司的外文名称（如有）	CHONGQINGYUKAIFACO.,LTD		
公司的外文名称缩写（如有）	UKF		
公司的法定代表人	徐平		
注册地址	重庆市渝中区重庆村 55 号 2 单元 39 层		
注册地址的邮政编码	400015		
办公地址	重庆市南岸区铜元局刘家花园 96 号		
办公地址的邮政编码	400060		
公司网址	<a href="http://www.cqukf.com">http://www.cqukf.com</a>		
电子信箱	ukf514@188.com		

### 二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	谢勇彬	钱华
联系地址	重庆市南岸区铜元局刘家花园 96 号	重庆市南岸区铜元局刘家花园 96 号
电话	023-63855506	023-63856995
传真	023-63856995	023-63856995
电子信箱	XYBFISHER@sohu.com	hzqhua06@sina.com

### 三、信息披露及备置地点

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

#### 四、注册变更情况

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

#### 五、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

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

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构

适用  不适用

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问

适用  不适用

### 第三节 会计数据和财务指标摘要

#### 一、主要会计数据和财务指标

公司是否因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述以前年度会计数据

√ 是 □ 否

	2014 年	2013 年		本年比上年增 减	2012 年	
		调整前	调整后		调整后	调整前
营业收入（元）	1,947,008,902.56	923,686,606.58	923,686,606.58	110.79%	608,252,997.38	608,252,997.38
归属于上市公司股东的净利润（元）	122,388,491.56	126,482,914.46	126,482,914.46	-3.24%	59,064,388.37	59,064,388.37
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	121,396,921.36	36,309,929.64	36,309,929.64	234.34%	17,338,816.95	17,338,816.95
经营活动产生的现金流量净额（元）	-204,065,653.96	219,322,106.07	219,322,106.07	-193.04%	-525,049,064.76	-525,049,064.76
基本每股收益（元/股）	0.1450	0.1499	0.1499	-3.27%	0.0700	0.0700
稀释每股收益（元/股）	0.1450	0.1499	0.1499	-3.27%	0.0700	0.0700
加权平均净资产收益率	4.46%	4.86%	4.79%	-0.33%	2.34%	2.34%
	2014 年末	2013 年末		本年末比上年 末增减	2012 年末	
		调整前	调整后		调整后	调整前
总资产（元）	7,788,997,393.38	7,617,273,721.33	7,657,960,465.33	1.71%	6,766,373,269.91	6,821,513,389.91
归属于上市公司股东的净资产（元）	2,808,413,558.19	2,661,603,839.90	2,692,118,897.90	4.32%	2,550,462,215.71	2,591,817,305.71

#### 二、境内外会计准则下会计数据差异

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

□ 适用 √ 不适用

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

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

□ 适用 √ 不适用



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

### 三、非经常性损益项目及金额

适用  不适用

单位：元

项目	2014 年金额	2013 年金额	2012 年金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	-92,693.75	118,015,218.44	16,494.43	固定资产处置损失
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	1,780,300.00	14,732,200.00	15,706,900.00	政府补助
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费			48,016,345.00	
受托经营取得的托管费收入			578,599.12	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-1,926,280.39	-23,971,492.87	3,471,080.71	
减：所得税影响额	-214,489.04	31,415,716.82	25,789,633.48	
少数股东权益影响额（税后）	-1,015,755.30	-12,812,776.07	274,214.36	
合计	991,570.20	90,172,984.82	41,725,571.42	--

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

适用  不适用

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

## 第四节 董事会报告

### 一、概述

2014年，受房地产市场调整的影响，房地产投资增速显著放缓，房地产销售面积和销售额同比大幅下滑。在董事会的领导下，公司紧紧围绕年度经营目标，坚定信心，真抓实干，以“转型、完善、发展、突破”为指导思想，努力克服宏观经济下行导致房地产市场量价大幅下滑的压力，着力解决经营和管理上的突出问题，尽力创造增收增效途径，使公司的基本面得到持续改善，经营收入、主业占比、融资创新等指标创造了历史佳绩，为公司发展打下了坚实基础。截止报告期末，公司总资产77.89亿元，总负债44.06亿元，资产负债率56.56%，归属于母公司所有者权益28.08亿元，营业收入19.47亿元，与去年同期比较增长110.79%，归属于母公司所有者的净利润1.22亿元，与去年同期比较减少3.24%。

2014年，公司的生产经营有以下几个亮点：

#### 1、房地产主业经营业绩创佳绩

房地产收入首次突破16.5亿，全年新增项目储备约28万m<sup>2</sup>，在建储备总建筑面积约160万m<sup>2</sup>。产品研发以市场需求为导向、经济效益为中心，在保证产品品质的同时确保了项目收益。实现了回兴、西永、茶园3个项目同时研发，回兴、西永、上城时代3个项目同时开工。“储备一批、研发一批、建设一批、销售一批”的“四个一批”滚动开发的良性格局持续加强，保证了公司房地产主业的发展后劲。

#### 2、融资及资本运作成效显著

2014年，公司积极创新融资模式，寻求拓宽融资渠道，充分利用上市公司平

台进行资本运作，成功完成10亿元、5年期、票面年利率6.3%的公司债发行。公司债的成功发行，不仅提升了品牌形象，优化了财务结构，缓解了经营性流动资金紧张，也为公司转型发展提供了资金保障。

### 3、品牌建设取得初步成效

“产品是躯体，品牌是灵魂”。公司按照“品牌化塑造，体系化建设”的思路，狠抓品牌建设。一是按照“产品竞争—品牌竞争—标准竞争”的发展思路，将品牌建设提升到经营战略层面。二是按照公司品牌建设的总体思路，制定了公司品牌建设战略框架，提出了品牌建设的战略目标、品牌定位和品牌构架初步设想。三是明确了品牌建设的基本步骤和品牌模式，提出了围绕公司主要业务板块打造房地产项目开发主品牌，以及资产管理、物业管理、酒店管理和会展经营管理等子品牌的构想。四是取得了阶段性成效。公司顺利通过了渝开发著名商标复审初审，获得了会展中心知名商标。同时，公司所属国际会展中心首次在国内成功承接第六届世界华人经济论坛，中共中央政治局委员、国家副主席李源潮出席开幕式并讲话，500多位国内外政要、学者和企业家参加论坛，大大提升了公司的品牌形象。

### 4、抢抓机遇启动重大资产重组工作

公司于2014年11月27日股票停牌，筹划并启动了重大资产重组工作，为加快公司发展，做大做强，改善公司治理结构奠定了基础。目前公司正在全力推进重大资产重组工作。

## 二、主营业务分析

### 1、概述

公司回顾总结前期披露的发展战略和经营计划在报告期内的进展情况

2014年度，公司实现营业收入1,947,008,902.56元，较上年同期增长110.79%；营业利润136,577,073.47元，较上年同期增长18.37%；归属于母公司所有者的净利润122,388,491.56元，较上年同期减少3.24%。

单位：元

项目	本期数	上年同期数	变动幅度	变动原因说明
营业收入	1,947,008,902.56	923,686,606.58	110.79%	主要系本期山与城一期及二期达到收入确认条件，房地产销售收入和成本、税费同时增加所致。
营业成本	1,468,663,366.04	686,699,779.27	113.87%	
营业税金及附加	139,539,725.28	96,094,202.86	45.21%	
销售费用	39,201,734.03	29,458,119.12	33.08%	主要系本期国汇中心项目代理销售佣金及交易手续费，山与城项目物管费较上年同期增加所致。
财务费用	114,007,354.17	83,347,030.57	36.79%	主要系会展置业公司借款利息停止资本化计入当期费用，本期公司债券利息增加所致。
资产减值损失	-11,700,761.48	-28,557,812.22	59.03%	主要系上年同期收回捷程公司借款本金，相应冲回的坏账准备较大所致。
投资收益	3,578,337.61	118,919,459.20	-96.99%	主要系上年同期转让捷程置业公司股权及三峡路桥股权收益所致。
营业外收入	3,127,067.94	15,466,949.28	-79.78%	主要系上年同期收到会展中心承租财政补助所致。
营业外支出	3,365,742.08	24,707,660.15	-86.38%	主要系本期违约金支出较上年同期减少所致。
所得税费用	28,555,383.99	14,781,979.00	93.18%	主要系本期递延所得税费用较上年同期增加所致。
经营活动产生的现金流量净额	-204,065,653.96	219,322,106.07	-193.04%	主要系上年同期收回捷程公司借款本金所致。
投资活动产生的现金流量净额	3,889,250.00	123,674,375.00	-96.86%	主要系上年同期收到捷程公司的股权转让款与资金占用利息所致。
筹资活动产生的现金流量净额	323,416,076.27	-280,960,524.74	215.11%	主要系本期成功发行人民币10亿元公司债券所致。
现金及现金等价物净增加额	123,239,672.31	62,035,956.33	98.66%	主要系本期筹资活动产生的现金流增加所致。

发展战略和经营计划执行情况:

围绕“做实做优房地产主业”经营战略，公司“四个一批”的滚动开发格局基本形成。目前公司在建及储备总建筑面积达160万m<sup>2</sup>，开发规模超过50万m<sup>2</sup>，且在资产规模、盈利能力与融资能力三项关键工作上均获重大突破，2015年有望全面完成公司“十二五战略规划”各项目标。

2014年公司经营收入实现19.47亿元，计划完成率达到162.25%；上城时代一期和山与城二期如期实现竣工交房；成功发行10亿元公司债，且利率处于同行业较低水平，大大增强了公司的资金实力，确保了公司后续发展的资金需求；绩效及薪酬改革深入推进，市场化程度逐步提高，强化了员工的竞争意识和危机

意识，激发了全体员工的创造热情；人才队伍建设成效显著，公司按照“干部能上能下、员工能进能出、薪酬能增能减”的原则，建立起以价值定薪酬、按制度考核、按业绩分配的按劳分配人事机制；按照“品牌化塑造，体系化建设”的思路，狠抓品牌建设，制定了品牌建设的战略目标、品牌定位。总体上来看，公司圆满完成了2014年各项经营计划，发展后劲增强。

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

适用  不适用

主要经营模式的变化情况

适用  不适用

## 2、收入

说明

营业收入1,947,008,902.56元，较上年同期增长110.79%，主要系山与城项目一期及二期达到收入确认条件，房地产销售收入增加所致。

公司实物销售收入是否大于劳务收入

是  否

行业分类	项目	单位	2014 年	2013 年	同比增减
房地产业	销售量	平方米	192,419.99	112,516.3	71.02%

相关数据同比发生变动 30%以上的原因说明

适用  不适用

销售量为192,419.99平方米，较上年增加主要系本期山与城项目一、二期达到收入确认条件，结转收入的销售量增加所致。

公司重大的在手订单情况

适用  不适用

公司报告期内产品或服务发生重大变化或调整有关情况

适用  不适用

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额（元）	164,774,621.51
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	8.46%

公司前 5 大客户资料

适用  不适用

序号	客户名称	销售额（元）	占年度销售总额比例
1	法人一	55,000,000.00	2.82%
2	法人二	53,717,800.00	2.76%
3	法人三	27,236,601.00	1.40%
4	法人四	17,487,814.51	0.90%
5	自然人一	11,332,406.00	0.58%

合计	--	164,774,621.51	8.46%
----	----	----------------	-------

主要客户其他情况说明

适用  不适用

### 3、成本

行业分类

单位：元

行业分类	项目	2014 年		2013 年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
房地产业	住宅销售	1,017,380,473.94	69.27%	351,991,569.90	51.26%	189.04%
房地产业	商业销售	185,443,676.87	12.63%	100,715,265.45	14.67%	84.13%
房地产业	物业管理	21,606,060.45	1.47%	13,675,506.69	1.99%	57.99%
房地产业	房屋租赁	13,101,541.96	0.89%	11,674,121.38	1.70%	12.23%
租赁和商务服务业	会议展览	83,352,471.46	5.68%	82,885,470.55	12.07%	0.56%
住宿和餐饮业	酒店经营	117,847,325.91	8.02%	94,891,788.36	13.82%	24.19%
其他	石黄隧道经营权收入	25,600,000.00	1.74%	25,600,000.00	3.73%	0.00%
其他	其他	4,331,815.45	0.30%	5,266,056.94	0.76%	-17.74%
合计		1,468,663,366.04	100.00%	686,699,779.27	100.00%	113.87%

产品分类

单位：元

产品分类	项目	2014 年		2013 年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
商业销售	世纪新城	0.00	0.00%	12,000,479.43	1.75%	-100.00%
住宅销售	上城时代	247,357,148.50	16.84%	296,097,212.26	43.12%	-16.46%
住宅销售	新干线	5,565,870.72	0.38%	54,801,489.23	7.98%	-89.84%
住宅销售	山与城	761,383,085.89	51.84%			
商业销售	山与城	33,758,997.40	2.30%			
商业销售	国汇中心	126,597,978.46	8.62%	80,245,747.04	11.69%	57.76%
住宅销售	祈年悦城	3,074,368.83	0.21%	1,092,868.41	0.16%	181.31%
商业销售	橄榄郡车库	1,400,436.25	0.10%	8,469,038.98	1.23%	-83.46%
商业销售	凤天锦园车库	23,686,264.76	1.61%			
会议展览		83,352,471.46	5.68%	82,885,470.55	12.07%	0.56%
石黄隧道经营权		25,600,000.00	1.74%	25,600,000.00	3.73%	0.00%

收入						
物业管理		21,606,060.45	1.47%	13,675,506.69	1.99%	57.99%
房屋租赁		13,101,541.96	0.89%	11,674,121.38	1.70%	12.23%
酒店经营		117,847,325.91	8.02%	94,891,788.36	13.82%	24.19%
其他		4,331,815.45	0.30%	5,266,056.94	0.76%	-17.74%
合计		1,468,663,366.04	100.00%	686,699,779.27	100.00%	113.87%

说明

无

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	839,376,201.36
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	67.27%

公司前 5 名供应商资料

适用  不适用

序号	供应商名称	采购额（元）	占年度采购总额比例
1	供应商一	581,106,422.00	46.57%
2	供应商二	142,812,477.63	11.44%
3	供应商三	72,440,000.00	5.81%
4	供应商四	23,048,730.73	1.85%
5	供应商五	19,968,571.00	1.60%
合计	--	839,376,201.36	67.27%

主要供应商其他情况说明

适用  不适用

#### 4、费用

项目	2014年	2013年	同比增减（%）	说明
销售费用	39,201,734.03	29,458,119.12	33.08%	主要系本期国汇中心项目代理销售佣金及交易手续费、山与城项目物管费较上年同期增加所致。
管理费用	64,298,748.66	60,186,558.22	6.83%	主要系本期计缴土地使用税较上年同期增加所致。
财务费用	114,007,354.17	83,347,030.57	36.79%	主要系会展置业公司借款利息停止资本化计入当期费用，本期公司债券利息增加所致。
所得税费用	28,555,383.99	14,781,979.00	93.18%	主要系本期递延所得税费用较上年同期增加所致。

## 5、研发支出

无

## 6、现金流

单位：元

项目	2014 年	2013 年	同比增减
经营活动现金流入小计	1,562,304,049.81	2,299,206,904.14	-32.05%
经营活动现金流出小计	1,766,369,703.77	2,079,884,798.07	-15.07%
经营活动产生的现金流量净额	-204,065,653.96	219,322,106.07	-193.04%
投资活动现金流入小计	5,746,040.00	124,977,150.00	-95.40%
投资活动现金流出小计	1,856,790.00	1,302,775.00	42.53%
投资活动产生的现金流量净额	3,889,250.00	123,674,375.00	-96.86%
筹资活动现金流入小计	1,392,003,908.43	981,000,000.00	41.90%
筹资活动现金流出小计	1,068,587,832.16	1,261,960,524.74	-15.32%
筹资活动产生的现金流量净额	323,416,076.27	-280,960,524.74	215.11%
现金及现金等价物净增加额	123,239,672.31	62,035,956.33	98.66%

相关数据同比发生变动 30%以上的原因说明

√ 适用 □ 不适用

项目	2014年	2013年	同比增减(%)	说明
经营活动现金流入小计	1,562,304,049.81	2,299,206,904.14	-32.05%	主要系本期商品房销售收款减少所致。
经营活动产生的现金流量净额	-204,065,653.96	219,322,106.07	-193.04%	主要系上年同期收回捷程公司借款本金所致。
投资活动现金流入小计	5,746,040.00	124,977,150.00	-95.40%	主要系上年同期收到捷程公司的股权转让款与资金占用利息所致。
投资活动现金流出小计	1,856,790.00	1,302,775.00	42.53%	主要系本期购置固定资产增加所致
投资活动产生的现金流量净额	3,889,250.00	123,674,375.00	-96.86%	主要系上年同期收到捷程公司的股权转让款与资金占用利息所致。
筹资活动现金流入小计	1,392,003,908.43	981,000,000.00	41.90%	主要系本期成功发行人民币10亿元公司债券所致。
筹资活动产生的现金流量净额	323,416,076.27	-280,960,524.74	215.11%	主要系本期成功发行人民币10亿元公司债券所致。
现金及现金等价物净增加额	123,239,672.31	62,035,956.33	98.66%	主要系本期筹资活动产生现金流量净额增加所致。



报告期内公司经营活动的现金流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明

适用  不适用

### 三、主营业务构成情况

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年 同期增减	营业成本比上年 同期增减	毛利率比上年同 期增减
分行业						
房地产业	1,649,453,766.47	1,237,531,753.22	24.97%	154.33%	158.87%	-1.32%
租赁和商务服务业	146,005,427.66	83,352,471.46	42.91%	-5.50%	0.56%	-3.44%
住宿和餐饮业	92,063,163.43	117,847,325.91	-28.01%	58.34%	24.19%	35.19%
其他	55,000,000.00	25,600,000.00	53.45%	0.00%	0.00%	0.00%
分产品						
住宅销售	1,302,079,761.18	1,017,380,473.94	21.86%	200.58%	189.04%	3.11%
商业销售	293,077,599.25	185,443,676.87	36.73%	64.04%	84.13%	-6.90%
会议展览	146,005,427.66	83,352,471.46	42.91%	-5.50%	0.56%	-3.44%
石黄隧道经营权收入	55,000,000.00	25,600,000.00	53.45%	0.00%	0.00%	0.00%
物业管理	24,651,878.05	21,606,060.45	12.36%	28.59%	57.99%	-16.30%
房屋租赁	29,644,527.99	13,101,541.96	55.80%	69.09%	12.23%	22.39%
酒店经营	92,063,163.43	117,847,325.91	-28.01%	58.34%	24.19%	35.19%
分地区						
重庆	1,942,522,357.56	1,464,331,550.59	24.62%	112.02%	114.89%	-1.00%

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

适用  不适用

### 四、资产、负债状况分析

#### 1、资产项目重大变动情况

单位：元

	2014 年末		2013 年末		比重增减	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
货币资金	924,564,328.3	11.87%	803,059,354.98	10.49%	1.38%	

	2					
应收账款	72,083,424.57	0.93%	94,180,158.45	1.23%	-0.30%	
存货	3,538,196,191.62	45.43%	3,654,922,586.76	47.73%	-2.30%	主要系部分房地产项目达到结转收入的条件相应减少存货所致。
投资性房地产	234,563,422.83	3.01%	268,699,172.10	3.51%	-0.50%	
长期股权投资	3,234,857.99	0.04%	5,356,520.38	0.07%	-0.03%	
固定资产	1,563,791,775.27	20.08%	1,594,989,586.39	20.83%	-0.75%	
在建工程		0.00%		0.00%	0.00%	
预付款项	797,285,039.14	10.24%	542,079,475.39	7.08%	3.16%	主要系本期期末预付土地款增加所致
其他流动资产	51,961,545.66	0.67%	0.00	0.00%	0.67%	主要系本期将开发项目按预售房收入预缴流转税借方余额重分类列入本科目所致。
可供出售金融资产	114,307,263.00	1.47%	88,686,744.00	1.16%	0.31%	

## 2、负债项目重大变动情况

单位：元

	2014 年		2013 年		比重增减	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
短期借款		0.00%	25,000,000.00	0.33%	-0.33%	
长期借款	672,000,000.00	8.63%	1,348,440,000.00	17.61%	-8.98%	主要系本期偿还银行贷款所致
应付债券	987,033,137.81	12.67%	0.00	0.00%	12.67%	主要系本期成功发行人民币 10 亿元公司债券所致
一年内到期的非流动负债	627,440,000.00	8.06%	443,930,000.00	5.80%	2.26%	主要系本期期末将于一年内到期的长期债务增加所致
应付账款	933,659,108.57	11.99%	837,932,210.87	10.94%	1.05%	主要系山与城项目二期三期竣工暂估未付工程款增加所致
预收款项	406,404,275.07	5.22%	1,155,055,509.88	15.08%	-9.86%	主要系山与城项目达到收入确认条件结转收入减少预收房款所致。

## 3、以公允价值计量的资产和负债

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售金额	期末数
金融资产							
3.可供出售金融资产	88,686,744.00	19,215,389.25	49,730,447.25	0.00	0.00	0.00	114,307,263.00
金融资产小计	88,686,744.00	19,215,389.25	49,730,447.25	0.00	0.00	0.00	114,307,263.00
上述合计	88,686,744.00	19,215,389.25	49,730,447.25	0.00	0.00	0.00	114,307,263.00
金融负债	0.00	0.00	0.00	0.00	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

报告期内公司主要资产计量属性发生重大变化的原因说明及对其经营成果和财务状况影响

2014年，财政部修订了《企业会计准则第2号——长期股权投资》并颁布了《企业会计准则第39号——公允价值计量》。根据新准则的规定，公司将持有重庆农村商业银行股份有限公司4800万元股权由“长期股权投资”变更为“可供出售金融资产，并按公允价值计量。

受重要影响的报表项目	影响金额
2014年12月31日资产负债表项目	
可供出售金融资产	114,307,263.00
长期股权投资	-48,000,000.00
递延所得税负债	16,576,815.75
其他综合收益-可供出售金融资产公允价值变动损益	49,730,447.25
2014年度利润表项目	
以后将重分类进损益的其他综合收益：	
其他综合收益-可供出售金融资产公允价值变动损益	19,215,389.25

#### 4、主要境外资产情况

适用  不适用

#### 五、核心竞争力分析

公司基本确立了以品牌竞争为核心、打造融资平台满足资金需求、调整公司管理构架适应发展需要、探索市场化激励考核机制激发创业热情、培育和拓展新业务促进可持续增长、做实做优现有业务确保当期利润的经营理念。公司的综合成本优势明显，抗风险能力较强。尤其在土地储备上，目前公司房地产开发

在建及储备总面积约160万平方米，可保证公司未来几年的平稳发展；公司通过严控投资风险，准确把握入市时机，使公司的获地溢价率远低于其他企业，公司储备项目的增值明显；在工程建设上，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基本控制在预期目标内；在财务成本上，公司通过合理安排融资计划，理性选择融资渠道和融资方式，保证了公司财务成本在行业处于较低水平。

## 六、投资状况分析

### 1、对外股权投资情况

#### (1) 对外投资情况

适用  不适用

对外投资情况		
报告期投资额（元）	上年同期投资额（元）	变动幅度
3,234,857.99	5,356,520.38	-39.61%
被投资公司情况		
公司名称	主要业务	上市公司占被投资公司权益比例
重庆诚投再生能源发展有限公司	票据式经营易燃液体：甲醇、乙醇	20.00%

#### (2) 持有金融企业股权情况

适用  不适用

公司名称	公司类别	最初投资成本（元）	期初持股数量（股）	期初持股比例	期末持股数量（股）	期末持股比例	期末账面价值（元）	报告期损益（元）	会计核算科目	股份来源
重庆农村商业银行股份有限公司	商业银行	48,000,000.00	30,000,000	0.32%	30,000,000	0.32%	114,307,263.00	5,700,000.00	可供出售金融资产	认购
合计		48,000,000.00	30,000,000	--	30,000,000	--	114,307,263.00	5,700,000.00	--	--

#### (3) 证券投资情况

适用  不适用

公司报告期不存在证券投资。

#### (4) 持有其他上市公司股权情况的说明

适用  不适用

公司报告期未持有其他上市公司股权。

## 2、委托理财、衍生品投资和委托贷款情况

### (1) 委托理财情况

适用  不适用

公司报告期不存在委托理财。

### (2) 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。

### (3) 委托贷款情况

适用  不适用

公司报告期不存在委托贷款。

## 3、募集资金使用情况

适用  不适用

公司报告期无募集资金使用情况。

## 4、主要子公司、参股公司分析

适用  不适用

主要子公司、参股公司情况

单位：元

公司名称	公司类型	所处行业	主要产品或服务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
重庆渝开发新干线置业有限公司	子公司	房地产开发经营	商品房	60,000,000.00	167,277,259.54	118,718,103.10	18,571,309.87	7,179,541.76	6,296,314.68
重庆渝开发物业管理有限公司	子公司	物业管理	物业管理服务	5,000,000.00	25,034,593.80	13,631,413.53	25,748,217.05	1,069,774.09	1,194,762.79
重庆渝开发资产经营管理有限公司	子公司	租赁	租赁服务	10,000,000.00	162,695,980.15	21,240,615.37	11,823,216.64	526,193.30	446,639.54
重庆道金	子公司	市政设施	管理服务	120,000,00	305,965,72	183,259,61	55,000,000.	17,528,744.	14,899,432.

投资有限 公司		管理		0.00	6.44	8.25	00	34	69
重庆祈年 房地产开发有 限公司	子公司	房地产开 发经营	商品房	30,000,000. 00	85,290,115. 80	54,275,635. 05	6,989,421.0 0	-10,784,820 .36	-10,837,468 .92
重庆会展 中心置业有 限公司	子公司	房地产开 发经营	商品房	131,170,00 0.00	939,400,39 0.81	98,889,831. 83	301,379,55 9.38	-38,067,409 .93	-38,022,085 .41
重庆国际 会议展览 中心经营 管理有限 公司	子公司	会议及展 览服务	会议及展 览服务	2,000,000.0 0	214,230,51 0.44	172,222,90 0.05	92,775,552. 19	30,842,746. 14	27,323,555. 55
重庆朗福 置业有限 公司	子公司	房地产开 发经营	商品房	700,000,00 0.00	1,866,954,0 15.20	659,353,27 3.44	919,052,29 6.43	44,777,950. 28	25,566,519. 70
重庆捷兴 置业有限 公司	子公司	房地产开 发经营	商品房	380,000,00 0.00	717,282,50 9.48	377,167,16 2.87	0.00	-1,339,004. 24	-1,338,976. 74
重庆诚投 再生能源 发展有限 公司	参股公司	其他基础 化学原料 制造	化学原料	41,660,000. 00	95,966,311. 01	44,984,289. 99	1,784,504.6 6	-11,600,287 .65	-10,608,311 .95

主要子公司、参股公司情况说明

报告期内取得和处置子公司的情况

适用  不适用

## 5、非募集资金投资的重大项目情况

适用  不适用

单位：万元

项目名称	计划投资总额	本报告期投入 金额	截至报告期末 累计实际投入 金额	项目进度	项目收益情况	披露日期（如 有）	披露索引（如 有）
上城时代项目	130,000	43,836	119,209		累计实现毛利 21884 万元		
山与城项目	590,000	9,069	208,870		累计实现毛利 12391 万元		
国汇中心及凯 宾斯基酒店	140,000	3,974	102,512		累计实现毛利 33947 万元		

回兴星樾项目	200,000	1,330	63,024				
华岩项目		0	26,083				
西永项目	129,786	18,179	34,268				
茶园项目		42,598	53,093				
合计	1,189,786	118,986	607,059	--	--	--	--

## 七、2015 年 1-3 月经营业绩的预计

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

√ 适用 □ 不适用

业绩预告情况：亏损

业绩预告填写数据类型：区间数

	年初至下一报告期期末		上年同期	增减变动				
累计净利润的预计数（万元）	-3,100	--	-1,600	4,971	下降	132.19%	--	162.36%
基本每股收益（元/股）	-0.0367	--	-0.0190	0.0589	下降	132.19%	--	162.36%
业绩预告的说明	1、会展中心政府固定承租收入于 2014 年 12 月 31 日到期导致该项资产经营亏损；2、本期达到结转条件的房地产销售收入较上年同期减少。							

## 八、公司控制的特殊目的主体情况

□ 适用 √ 不适用

## 九、公司未来发展的展望

### （一）公司所在行业的发展趋势及公司发展战略

#### 1、行业发展趋势

2014年房地产行业经历了阶段性调整，房地产投资、商品房销量、房价回调，2015年国内经济仍然存在下行风险，GDP进入中高速增长的新常态。

短期来看，全国城镇住房阶段性供给过剩，2015年房地产市场仍以去库存为主，将继续保持调整态势。国内供应量大的地区，市场波动幅度较高。房地产行业投资增幅继续降低，房企面临信托基金的偿还高峰，房企数量将减少，行业集中度上升。随着房地产政策的逐步明确，投资性房地产的市场将逐步萎缩，刚需及刚改住宅需求将逐步回升。

虽然房地产市场从短期看较不明朗，但从中长期来看，随着城镇化率稳步提升、经济稳定增长、货币政策松紧适度将维持住房需求总量，较平稳吸收现有库存，实现经济软着陆，市场销售形势将逐步回暖。

#### 2、公司在未来经营中可能面临的主要困难

（1）房地产市场环境不佳，去库存压力较大，销售利润率可能会出现下滑；

（2）公司全资子公司会展中心政府固定承租（2014年度为5,371.78万元）于2014年12月31日到期后，可能会导致该项资产的经营出现亏损，公司将积极研究应对措施。

（3）部分控股公司经营遇到困难，尤其是会展置业公司面临金额较大的现金流短缺及亏损问题，将对公司的业绩产生较大的负面影响。

#### 3、公司发展战略

(1) 继续以“做实做优房地产主业”为战略目标，并积极探索PPP业务和其他投资机会，以“储备一批、研发一批、建设一批、销售一批”的“四个一批”为重要手段，实现“资产规模、盈利能力与融资能力”三项突破，切实把公司打造成为一个主业突出、核心竞争力明显、可持续发展的优质上市公司。

(2) 抓住资本市场机遇，积极开展并购重组工作，做大资产规模，增强抗风险能力。

(3) 不断完善公司产业结构，培育新的利润增长点，积极寻求多元化投资机会，奠定可持续发展基础，对新兴业务积极进取，抢先布局。

## (二) 公司2015年的经营计划

面临当前的宏观经济环境，公司加快房地产项目建设和销售速度，积极拓展新兴业务。重点工作：

1、紧扣宏观经济形势和发展趋势，结合公司现有和可争取的资源，用战略性高度的大格局思维，做好“十三五”规划的编制，为公司未来5年的发展做好谋划布局，并以此作为纲领指导公司未来5年的经营管理工作。

2、全力推进重大资产重组相关工作，并以此为契机，实现公司资本扩张、业务扩张和管理升级。

3、以销定产控制开工节奏，小步快跑、多点多业态组合，分散开发风险。在销售上多措并举，加强渠道营销；简化管理流程，加快市场反应速度；采用灵活的促销手段，尽力维持量价平衡。

4、拓宽视野，寻找契机，积极拓展新兴业务，为公司转型和多元化发展奠定基础。

5、按国企改革要求，稳步推进激励机制和用人机制改革，推进人力资源管理与市场接轨，激发内部创业热情。

6、加强对二级公司的管控，有效限定风险在可控范围内。

2015年，房地产市场环境仍不容乐观，公司全体员工将在公司董事会的领导下，做实做优现有业务，调整产业结构，培育拓展新的利润增长点，全面推进品牌建设，调整适应战略发展的管理架构，完善激发创新热情的市场化激励机制。力争完成公司董事会所确定的2015年经营目标。

## (三) 公司未来发展所需的资金需求

公司将根据业务发展需要、经营计划及公司资金情况，在考虑资金成本、资本结构的约束条件前提下，主要依靠公司债、银行、资产盘活等低成本融资方式解决资金需求，以提升公司的市场竞争地位，促进公司健康、快速、可持续发展。

## (四) 公司可能面临的风险因素及应对措施：

1、市场风险：2015年房地产市场仍以去库存为主题，将继续保持调整态势，需求端若无明显改观可能会导致开发收入和利润下滑。

应对措施：公司将合理调整开发节奏，谨慎进行新增投资。以去库存保资金回笼为重点，加强营销工作，减少市场环境对公司经营的冲击。

2、控股公司经营风险：由于市场环境变化和公司经营预判失误等原因，部分控股公司在经营上遇到较大困难，尤其会展置业公司面临金额较大的现金流短缺及亏损问题，将可能对公司整体经营业绩产生不利影响。

应对措施：公司将加强对二级公司的管控和支持力度，积极协调控股公司的各方股东，共同应对出现的问题。

## 十、董事会、监事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

适用  不适用

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

适用  不适用

### (1) 会计政策变更的内容和原因



会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注
本公司自2014年7月1日起执行财政部于2014年修订《企业会计准则第2号——长期股权投资》及颁布的《企业会计准则第39号——公允价值计量》等八项具体会计准则。	本次变更经公司七届三十六次董事会审议通过。	

## (2) 受重要影响的报表项目和金额

受重要影响的报表项目	影响金额	备注
2013年12月31日资产负债表项目		
可供出售金融资产	88,686,744.00	
长期股权投资	-48,000,000.00	
递延所得税负债	10,171,686.00	
其他综合收益-可供出售金融资产公允价值变动损益	30,515,058.00	
2013年度利润表项目		
以后将重分类进损益的其他综合收益：		
其他综合收益-可供出售金融资产公允价值变动损益	-10,840,032.00	

## 十二、报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

适用  不适用

公司报告期无重大会计差错更正需追溯重述的情况。

## 十三、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

适用  不适用

公司报告期无合并报表范围发生变化的情况。

## 十四、公司利润分配及分红派息情况

报告期内利润分配政策的制定、执行或调整情况

适用  不适用

公司一贯重视对投资者的回报，严格按照《公司章程》规定实施利润分配政策。报告期内，公司根据《上市公司监管指引第3号——上市公司现金分红》的相关规定，进一步完善利润分配政策，增强现金分红透明度，维护投资者合法权益。结合公司发展的实际情况，公司于2014年3月3日召开第七届董事会第二十五次会议、于2014年4月18日召开2013年年度股东大会，分别审议通过了《修改公司章程的预案》，对《公司章程》中关于利润分配相关条款进行修订，进一步明确了现金分红在利润分配中的优先地位、现金分红在利润分配中的比例等条款。详见公司于2014年4月19日在巨潮资讯网披露的《公司章程》。

报告期内，公司严格按照《公司章程》执行利润分配政策，充分保护了投资者的合法权益，符合《公司章程》及审议程序的规定。公司2013年度利润分配方案已经2014年4月18日公司2013年年度股东大会审

议通过。本次利润分配方案为：以公司2013年12月31日的总股本843,770,965股为基数，向全体股东按每10股派发现金0.30元（含税），不送股，也不进行资本公积金转增股本。公司2013年度利润分配方案已于2014年6月13日实施完毕。（详见公司2014年6月6日在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网上披露的公告内容，公告编号2014-030）。

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

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

经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计，公司2014年度实现归属于公司股东的净利润为122,388,491.56元，母公司可供股东分配的利润为560,297,113.00元。为此，公司2014年度利润分配预案为：以公司2014年12月31日的总股本843,770,965股为基数，向全体股东按每10股派发现金0.20元（含税），不送股，也不进行资本公积金转增股本。

公司2013年度利润分配预案为：以公司2013年12月31日的总股本843,770,965股为基数，向全体股东按每10股派发现金0.30元（含税），不送股，也不进行资本公积金转增股本。

公司2012年度利润分配方案为：以公司2012年12月31日的总股本767,064,514股为基数，向全体股东按每10股派发现金0.20元（含税），并以资本公积金向全体股东每10股转增1股。

公司近三年现金分红情况表

单位：元

分红年度	现金分红金额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率	以现金方式要约回购股份资金计入现金分红的金额	以现金方式要约回购股份资金计入现金分红的比例
2014年	16,875,419.30	122,388,491.56	13.79%		
2013年	25,313,128.95	126,482,914.46	20.01%		
2012年	15,341,290.28	59,064,388.37	25.97%		

公司报告期内盈利且母公司未分配利润为正但未提出现金红利分配预案

适用  不适用

## 十五、本报告期利润分配及资本公积金转增股本预案

适用  不适用

每10股送红股数（股）	0
每10股派息数（元）（含税）	0.20

每 10 股转增数 (股)	0
分配预案的股本基数 (股)	843,770,965
现金分红总额 (元) (含税)	16,875,419.30
可分配利润 (元)	122,388,491.56
现金分红占利润分配总额的比例	100.00%
现金分红政策:	
其他	
利润分配或资本公积金转增预案的详细情况说明	
以 2014 年 12 月 31 日公司总股本 843,770,965 股为基数, 向全体股东按每 10 股派发现金 0.20 元 (含税), 不送股也不进行资本公积金转增股本。	

## 十六、社会责任情况

适用  不适用

## 十七、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

适用  不适用

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料
2014 年 01 月 21 日	公司	电话沟通	个人	投资者	了解公司是否涉及地方债务, 未提供资料。
2014 年 02 月 13 日	公司	电话沟通	个人	投资者	了解公司股市操作情况, 未提供资料。
2014 年 03 月 07 日	公司	书面问询	个人	投资者	了解大股东减持原因及未来是否有继续减持打算, 未提供资料。
2014 年 03 月 11 日	公司	电话沟通	个人	投资者	了解公司利润分配情况, 未提供资料。
2014 年 03 月 11 日	公司	书面问询	个人	投资者	了解公司转让捷程置业股权相关款项是否收回, 未提供资料。
2014 年 03 月 20 日	公司	电话沟通	个人	投资者	了解公司利润分配股东资格, 未提供资料。
2014 年 04 月 14 日	公司	书面问询	个人	投资者	了解公司对外投资工作情况, 未提供资料。
2014 年 05 月 05 日	公司	书面问询	个人	投资者	了解公司对国企改革是否有所准备, 未提供资料。
2014 年 05 月 23 日	公司	电话沟通	个人	投资者	了解公司利润分配时间及

					半年度业绩情况，未提供资料。
2014年06月25日	公司	电话沟通	个人	投资者	了解公司利润分配情况，未提供资料。
2014年08月01日	公司	电话沟通	个人	投资者	了解公司是否参与重庆国企改革，未提供资料。
2014年09月17日	公司	电话沟通	个人	投资者	了解公司是否有利好消息，未提供资料。
2014年09月17日	公司	书面问询	个人	投资者	了解公司是否会停牌，未提供资料。
2014年09月18日	公司	电话沟通	个人	投资者	了解由于公司半年度业绩增幅较大，全年业绩预计是否出现大幅增涨情况，未提供资料。
2014年10月08日	公司	电话沟通	个人	投资者	了解公司债上市时间，未提供资料。
2014年10月10日	公司	电话沟通	个人	投资者	了解公司资本市场运作业务开展情况及业绩情况，未提供资料。
2014年10月10日	公司	电话沟通	个人	投资者	了解公司三季度业绩情况，未提供资料。
2014年10月15日	公司	电话沟通	个人	投资者	了解公司资本市场运作业务，未提供资料。
2014年10月23日	公司	书面问询	个人	投资者	了解大股东转让股份方式，未提供资料。
2014年10月29日	公司	电话沟通	个人	投资者	了解公司三季度业绩增长原因
2014年10月30日	公司	书面问询	个人	投资者	了解大股东减持股票意图，未提供资料。
2014年10月30日	公司	书面问询	个人	投资者	了解转让公司股份数量，未提供资料。
2014年10月30日	公司	书面问询	个人	投资者	查询公司截止10月30日股东人数，未提供资料。
2014年11月02日	公司	书面问询	个人	投资者	查询公司截止10月31日股东人数，未提供资料。
2014年11月04日	公司	书面问询	个人	投资者	了解公司高管亲戚买卖公司股票意图，未提供资料。
2014年11月13日	公司	电话沟通	个人	投资者	了解控股股东公开征集受让方的情况，未提供资料。

2014年11月17日	公司	电话沟通	个人	投资者	了解大股东减持的相关情况，未提供资料。
2014年11月18日	公司	书面问询	个人	投资者	了解大股东减持股份是否会停牌，未提供资料。
2014年11月21日	公司	电话沟通	个人	投资者	了解大股东减持的进展情况，未提供资料。
2014年11月21日	公司	电话沟通	个人	投资者	了解大股东减持的进展情况，未提供资料。
2014年11月24日	公司	电话沟通	个人	投资者	了解大股东减持的进展情况，未提供资料。
2014年11月24日	公司	电话沟通	个人	投资者	了解大股东减持的进展情况，未提供资料。
2014年11月24日	公司	电话沟通	个人	投资者	了解大股东减持的进展情况，未提供资料。
2014年11月24日	公司	书面问询	个人	投资者	了解公司短期、中期及长期目标，未提供资料。
2014年11月25日	公司	电话沟通	个人	投资者	了解大股东减持的进展情况，未提供资料。
2014年11月25日	公司	电话沟通	个人	投资者	了解大股东减持的进展情况，未提供资料。
2014年11月26日	公司	书面问询	个人	投资者	了解大股东减持进展情况，未提供资料。
2014年11月27日	公司	电话沟通	个人	投资者	了解公司停牌原因及复牌时间，未提供资料。
2014年11月27日	公司	电话沟通	个人	投资者	了解公司停牌原因及复牌时间，未提供资料。
2014年11月27日	公司	电话沟通	个人	投资者	了解公司停牌原因及复牌时间，未提供资料。
2014年11月27日	公司	电话沟通	个人	投资者	了解公司停牌原因及复牌时间，未提供资料。
2014年11月30日	公司	书面问询	个人	投资者	查询公司截止11月30日股东人数，未提供资料。
2014年12月01日	公司	电话沟通	个人	投资者	了解公司停牌时长，未提供资料。
2014年12月01日	公司	书面问询	个人	投资者	了解公司复牌时间，未提供资料。
2014年12月01日	公司	电话沟通	个人	投资者	了解公司停牌原因是否是 大股东减持股份事项及复牌时间。

2014年12月03日	公司	书面问询	个人	投资者	了解公司复牌时间, 未提供资料。
2014年12月03日	公司	电话沟通	个人	投资者	了解公司停牌是否与大股东减持有关, 未提供资料。
2014年12月03日	公司	电话沟通	个人	投资者	了解公司复牌时间, 未提供资料。
2014年12月03日	公司	电话沟通	个人	投资者	了解公司复牌时间, 未提供资料。
2014年12月04日	公司	书面问询	个人	投资者	了解公司复牌时间, 未提供资料。
2014年12月04日	公司	电话沟通	个人	投资者	了解公司复牌时间, 未提供资料。
2014年12月04日	公司	电话沟通	个人	投资者	了解公司复牌时间, 未提供资料。
2014年12月05日	公司	电话沟通	个人	投资者	了解公司复牌时间, 未提供资料。
2014年12月05日	公司	电话沟通	个人	投资者	了解公司停牌原因及复牌时间, 未提供资料。
2014年12月08日	公司	电话沟通	个人	投资者	了解公司复牌时间, 未提供资料。
2014年12月08日	公司	电话沟通	个人	投资者	了解公司复牌时间, 未提供资料。
2014年12月09日	公司	电话沟通	个人	投资者	了解公司停牌原因及复牌时间, 未提供资料。
2014年12月10日	公司	电话沟通	个人	投资者	了解公司复牌时间, 未提供资料。
2014年12月10日	公司	书面问询	个人	投资者	了解公司复牌时间, 未提供资料。
2014年12月10日	公司	书面问询	个人	投资者	了解公司复牌时间, 未提供资料。
2014年12月12日	公司	电话沟通	个人	投资者	了解公司是否有混改意向及复牌时间, 未提供资料。
2014年12月12日	公司	电话沟通	个人	投资者	了解公司重大事项方案及大股东减持情况, 未提供资料。
2014年12月15日	公司	电话沟通	个人	投资者	了解公司复牌时间, 未提供资料。
2014年12月15日	公司	书面问询	个人	投资者	查询公司截止12月15日股东人数, 未提供资料。

2014年12月16日	公司	书面问询	个人	投资者	了解公司复牌时间, 未提供资料。
2014年12月17日	公司	电话沟通	个人	投资者	了解公司复牌时间, 未提供资料。
2014年12月17日	公司	电话沟通	个人	投资者	了解公司复牌时间, 未提供资料。
2014年12月17日	公司	电话沟通	个人	投资者	了解公司筹划重大事项内容及复牌时间, 未提供资料。
2014年12月18日	公司	电话沟通	个人	投资者	了解公司重大资产重组停牌时间, 未提供资料。
2014年12月19日	公司	电话沟通	个人	投资者	了解公司重大资产重组停牌时间, 未提供资料。
2014年12月19日	公司	电话沟通	个人	投资者	了解公司重组事项及停牌时长, 未提供资料。
2014年12月20日	公司	书面问询	个人	投资者	了解中金丰德的基本情况, 未提供资料。
2014年12月22日	公司	电话沟通	个人	投资者	了解公司复牌时间, 未提供资料。
2014年12月23日	公司	电话沟通	个人	投资者	了解公司停牌时长及大股东转让股份的战略价值, 未提供资料。
2014年12月26日	公司	电话沟通	个人	投资者	了解公司停牌时长及复牌时间, 未提供资料。
接待次数					75
接待机构数量					0
接待个人数量					75
接待其他对象数量					0
是否披露、透露或泄露未公开重大信息		否			

## 第五节 重要事项

### 一、重大诉讼仲裁事项

√ 适用 □ 不适用

诉讼(仲裁)基本情况	涉案金额(万元)	是否形成预计负债	诉讼(仲裁)进展	诉讼(仲裁)审理结果及影响	诉讼(仲裁)判决执行情况	披露日期	披露索引
2013年9月24日,本公司控股公司祈年公司收到重庆仲裁委员会《参加仲裁通知书》及《仲裁申请书》。重庆仲裁委员会受理了重庆渝康建设(集团)有限公司诉祈年公司建设工程施工合同纠纷一案。	7,359		祈年公司向重庆仲裁委员会提出了仲裁反请求,请求裁定渝康公司退还多支付的工程款及逾期竣工违约金,合计4143.3767万元。目前一共进行了三次庭审,完成了证据的质证和对案件基本事实的陈述。庭审中渝康公司对工程是否因祈年公司原因逾期完工,以及因此造成的损失提出了鉴定申请。仲裁委认为该项鉴定事项是本	未决	未决	2013年11月07日	详见公司2013年9月26日、11月7日在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》和巨潮资讯网上披露的公告内容。公告编号:2013-044、2013-056



			案争议的 焦点和界 定各方责 任的基础， 也是祈年 公司主张 渝康公司 逾期完工 违约责任 的基础，同 意了渝康 公司的鉴 定申请。下 一步祈年 公司将积 极配合鉴 定工作，最 大程度争 取鉴定结 论客观、公 允。				
--	--	--	---	--	--	--	--

## 二、媒体质疑情况

适用  不适用

本报告期公司无媒体普遍质疑事项。

## 三、控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

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。

## 四、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。

## 五、资产交易事项

### 1、收购资产情况

适用  不适用

交易对方 或最终控	被收购或 置入资产	交易价格 (万元)	进展情况 (注 2)	对公司经 营的影响	对公司损 益的影响	该资产为 上市公司	是否为关 联交易	与交易对 方的关联	披露日期 (注 5)	披露索引
--------------	--------------	--------------	---------------	--------------	--------------	--------------	-------------	--------------	---------------	------

制方				(注 3)	(注 4)	贡献的净利润占净利润总额的比率		关系(适用关联交易情形)		
重庆市土地和矿业权交易中心	竞得重庆市南岸区茶园-鹿角组团 A 标准分区 A70/01、A69/01 宗地, 约 234 亩	52,474	2013 年 12 月 16 日, 本公司与重庆市土地和矿业权交易中心签订《国有建设用地使用权成交确认书》。2014 年 5 月, 公司与重庆市国土资源和房屋管理局签订《国有建设用地使用权出让合同》				否		2014 年 05 月 07 日	详见 2013 年 12 月 18 日、2014 年 5 月 7 日《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》和巨潮资讯网上披露的公告内容。公告编号: 2013-063、2014-024

## 2、出售资产情况

适用  不适用

公司报告期未出售资产。

## 3、企业合并情况

适用  不适用

公司报告期未发生企业合并情况。

## 六、公司股权激励的实施情况及其影响

适用  不适用

公司报告期无股权激励计划及其实施情况。

## 七、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

是否存在非经营性关联债权债务往来

是  否

公司报告期不存在非经营性关联债权债务往来。

### 5、其他关联交易

适用  不适用

2014年1月28日，公司第七届董事会第二十四次会议审议通过了《关于本公司通过银行向重庆市城市建设投资（集团）有限公司申请委托贷款暨关联交易的议案》。公司以茶园地块（A70/01、A69/01地块）进行担保，通过银行向城投集团申请委托贷款2.5亿元人民币，贷款期限为2年，利率按同期贷款基准利率上浮10%执行，并由本公司按委托贷款金额的3%向委托贷款银行支付委托贷款手续费。2014年8月19日，根据目前的资金状况，公司通过委托贷款银行向城投集团提前偿还了上述2.5亿元委托贷款本息（该事项公司已于2014年1月30日、8月20日在《中国证券报》、《证券时报》和《上海证券报》上进行了披露）。

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
重庆渝开发股份有限公司关于通过银行向控股股东重庆市城市建设投资（集团）有限公司申请委托贷款暨关联交易的公告	2014年01月30日	<a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a>
2014-003 和关于提前偿还委托贷款的公告 2014-047	2014年08月20日	<a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a>

## 八、重大合同及其履行情况

### 1、托管、承包、租赁事项情况

#### (1) 托管情况

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、担保情况

适用  不适用

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
重庆道金投资有限 公司	2006年06 月14日	38,000	2006年06月 30日	11,400	连带责任保 证	240个月	否	否
重庆朗福置业有限 公司	2013年04 月22日	10,000	2013年04月 23日	7,500	连带责任保 证	36个月	否	否
重庆会展置业有限 公司	2013年05 月08日	14,000	2013年07月 01日	11,160	质押	24个月	否	否
重庆朗福置业有限 公司	2014年12 月23日	800		800	连带责任保 证	自担保协议 生效之日起 至借款履行 期届满之日 起另加两年	否	否

报告期内审批对子公司担保额度合计 (B1)	800	报告期内对子公司担保实际发生额合计 (B2)	800
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (B3)	62,800	报告期末对子公司实际担保余额合计 (B4)	30,860
公司担保总额 (即前两大项的合计)			
报告期内审批担保额度合计 (A1+B1)	800	报告期内担保实际发生额合计 (A2+B2)	800
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3)	62,800	报告期末实际担保余额合计 (A4+B4)	30,860
实际担保总额 (即 A4+B4) 占公司净资产的比例		10.99%	
其中:			
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额 (C)		0	
直接或间接为资产负债率超过 70% 的被担保对象提供的债务担保金额 (D)		11,160	
担保总额超过净资产 50% 部分的金额 (E)		0	
上述三项担保金额合计 (C+D+E)		11,160	

采用复合方式担保的具体情况说明

### (1) 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。

### 4、其他重大交易

适用  不适用

公司报告期不存在其他重大交易。

## 九、承诺事项履行情况

### 1、公司或持股 5% 以上股东在报告期内发生或以前期间发生但持续到报告期内的承诺事项

适用  不适用

承诺事由	承诺方	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
股改承诺					

收购报告书或权益变动报告书中所作承诺					
资产重组时所作承诺					
首次公开发行或再融资时所作承诺					
其他对公司中小股东所作承诺	城投集团	2010年8月6日,城投集团针对重庆证监局《关于请督促解决国有上市公司同业竞争和关联交易的函》中反映的情况,为解决同业竞争问题,城投集团下属子公司诚房公司在现住宅地产项目完成开发及销售,解决其政策性资金平衡问题后,不再新增住宅地产项目。	2010年08月06日	长期	截至2014年12月31日,城投集团履行了上述承诺,无新增住宅开发项目,老项目尚未完全销售完毕。
	公司	本公司承诺,在遵守《公司法》和国家相关政策法规的前提下,明确公司最近三年以现金方式累计分配的利润不少于最近三年实现的年均可分配利润的30%。公司按此承诺已相应修改了《公司章程》关于利润分配方面的相关内容。	2014年04月18日	长期	该承诺事项为长期有效承诺。截至目前,无违反承诺的情形。
承诺是否及时履行	是				

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

适用  不适用

## 十、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计师事务所

境内会计师事务所名称	天健会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬（万元）	75
境内会计师事务所审计服务的连续年限	三年
境内会计师事务所注册会计师姓名	龙文虎、张凯

当期是否改聘会计师事务所

是  否

聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况

适用  不适用

根据2013年年度股东大会审议通过，同意续聘天健会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司2014年度内控报告审计机构，期间共支付财务及内控审计费用75万元（其中内控报告审计费用20万元）。

公司因发行公司债券，聘请金元证券股份有限公司为本期债券的保荐人和主承销商。根据保荐及主承销协议，公司应支付保荐承销费1400万元，本年度实际支付1341万元。2015年2月6日，公司第七届董事会第三十五次会议审议通过了《关于对金元证券股份有限公司予以奖励的议案》，会议决定一次性给予金元证券本期公司债券发行奖励70万元。

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

适用  不适用

## 十二、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。

## 十三、年度报告披露后面临暂停上市和终止上市情况

适用  不适用

## 十四、其他重大事项的说明

适用  不适用

1、2014年5月，公司转让捷程公司5.71%（4000万元出资额）股权的过户手续已办理完毕；转让捷程公司1.29%（原持股9%，900万元出资额）股权的过户手续在办理中。

2、公司于2013年11月20日召开第七届董事会第二十二次会议，审议通过了《关于本公司为全资子公司会展中心向厦门国际银行申请贷款提供股权质押担保的议案》。因该担保事项报请主管部门未获批准，故贷款及担保事项终止实施（具体内容详见2014年1月30日的《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网）。

3、2014年1月17日、11月3日，公司全资子公司物业公司收到渝中区财政资金支付中心的划款：投资大厦2012年度优秀楼宇奖金30,000元、投资大厦2013年楼宇改造扶持基金218,800元、投资大厦2014年度楼宇改造扶持基金70,700元。2014年6月25日、7月25日、12月24日，公司全资子公司会展经营公司分别收到重庆市南岸区财政局会展扶持基金599,800元、会展中心知名商标补贴10,000元、重点商贸展会专项补助资金700,000元。2014年11月15日，公司控股公司会展置业公司凯宾斯基酒店收到鼓励引进大型会议，鼓励限额以上商贸企业做大做强补贴151,000元。

4、2014年1月28日，公司第七届董事会第二十四次会议审议通过了《关于本公司通过银行向重庆市城市建设投资（集团）有限公司申请委托贷款暨关联交易的议案》。公司以茶园地块进行担保，通过银行向城投集团申请委托贷款2.5亿元人民币，贷款期限为2年，利率按同期贷款基准利率上浮10%执行。2014年8月19日，根据目前的资金状况，公司通过委托贷款银行向城投集团提前偿还了上述2.5亿元委托贷款本息（详见公司于2014年1月30日、8月20日在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网上披露的公告内容）。

5、2001年11月12日前，公司因实施权益分派等业务产生了806股的存量零碎股，现集中记入中国结算有限责任公司深圳分公司（以下简称“登记公司”）的专用账户。为妥善解决历史遗留的存量零碎股问题，根据中国证监会要求，公司于2014年7月与登记公司签署了《上市公司委托中国结算有限责任公司深圳分公司出售零碎股协议》并委托登记公司办理出售事宜，2014年8月出售净所得为3908.43元，公司已按要求已计入资本公积报表项目。

6、2014年10月23日公司收到城投集团的通知，拟转让其持有的本公司部分股份权事项，分别于2014年10月24日、11月10日、11月29日披露了《关于控股股东拟转让公司部分股份的提示性公告》、《关于控股股东以公开征集受让方式协议转让本公司部分股权的公告》、《关于控股股东以公开征集受让方式协议转让本公司部分股权的进展公告》具体详情请见《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》及巨潮资讯网上披露的公告（公告编号：2014-053、2014-054、2014-057）。2014年12月19日，公司收到城投集团通知，经过2014年11月10日至11月21日的公开征集，且对拟受让方的受让资格、受让方案等进行审查和确认后，城投集团确定了本次转让1.1亿股渝开发股份的最终受让方为中金丰德投资控股有限公司，并于2014年12月19日与其签署了《股份转让协议》。（具体详情请见公司于2014年12月20日在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网上披露的公告2014-062）。2015年3月4日，本公司收到城投集团《关于终止转让渝开发1.1亿股股份事项的通知》（渝城投发[2015]37号），城投集团终止本次股权转让事项。（具体详情请见公司于2015年3月5日在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网上披露的公告2015-011）。

7、公司因筹划重大事项，经申请，公司股票于2014年11月27日上午开市起停牌。并于每五个交易日发布一次进展公告。（该事项公司已分别于2014年11月27日、2014年12月4日及2014年12月11日在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网上进行了披露）。2014年12月18日，由于公司筹划的重大事项构成重大资产重组，公司股票于2014年12月18日上午开市起停牌，并于每五个交易日发布一次重大资产重组进展公告。（该事项公司已分别于2014年12月18日及2014年12月25日在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网上进行了披露）。目前，有关各方仍在反复研究论证、细化本次发行股份购买资产并募集配套资金的相关方案，并完善相关尽职调查、审计、评估等工作。因相关程序正在进行中，有关事项尚存在不确定性，公司申请股票与2015年1月19日上午开市起继续停牌，并承诺在累计不超过3个月的时间内披露重大资产重组信息，即最晚将在2015年3月18日前按照《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则26号—上市公司重大资产重组》的要求披露重大资产重组信息。并于每五个交易日发布一次重大资产重组进展公告。



8、根据公司与重庆市市级机关事务局于2006年5月26日签署的《会展中心租赁框架协议》、《会展中心租赁合同》和2006年12月30日签署的《会展中心租赁合同补充协议》，重庆市市级机关事务局承租公司会展中心展览馆，租期8年（2007年1月1日-2014年12月31日），租金总额为81,413.55万元。2014年度公司收到年度租金5,371.78万元。上述租赁合同（协议）已于2014年12月31日到期。截止报告日，双方未续签承租协议。

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

公告编号	披露时间	公告名称或内容
2014-001	2014年1月28日	公司业绩预告公告
2014-002	2014年1月30日	公司第七届董事会第二十四次决议公告
2014-003	2014年1月30日	公司关于通过银行向控股股东重庆市城市建设投资（集团）有限公司申请委托贷款暨关联交易的公告
2014-004	2014年1月30日	公司关于对外担保的进展公告
2014-005	2014年2月15日	公司关于公司实际控制人、股东、关联方以及公司承诺履行情况的公告
2014-006	2014年3月5日	公司2013年度报告摘要
2014-007	2014年3月5日	公司2013年度报告全文
2014-008	2014年3月5日	公司第七届董事会第二十五次决议公告
2014-009	2014年3月5日	公司2013年度内部控制自我评价报告
2014-010	2014年3月5日	公司第七届监事会第八次会议决议公告
2014-011	2014年3月5日	公司第七届监事会对公司内部控制自我评价报告的审核意见
2014-012	2014年3月5日	公司关于公司第七届董事会第二十五次会议相关事项的独立意见
2014-013	2014年3月5日	公司预计2014年度日常关联交易公告
2014-014	2014年3月5日	公司关于召开2013年度股东大会的通知
2014-015	2014年3月6日	公司关于第七届董事会第二十五次会议审议《公司2013年度利润分配预案》的提示性公告
2014-016	2014年3月6日	公司关于召开2013年年度股东大会通知的更正公告
2014-017	2014年3月7日	公司关于股票交易异常波动的公告
2014-018	2014年4月14日	公司2013年年度股东大会提示性公告
2014-019	2014年4月17日	公司2014年一季度业绩预告
2014-020	2014年4月18日	公司关于2013年度报告及审计报告的更正公告
2014-021	2014年4月19日	公司2013年年度股东大会决议公告
2014-022	2014年4月26日	公司2014年第一季度报告正文
2014-023	2014年4月26日	公司2014年第一季度报告全文
2014-024	2014年5月7日	公司关于签定国有建设用地使用权出让合同的公告
2014-025	2014年5月30日	公司关于监事辞职和提名信任监事候选人的公告
2014-026	2014年5月30日	公司第七届监事会第十一次会议决议公告
2014-027	2014年5月30日	公司第七届董事会第二十七次会议决议公告
2014-28	2014年5月30日	公司关于召开2014年第一次临时股东大会的通知
2014-029	2014年5月31日	公司发行公司债券申请获中国证券监督管理委员会发行审核委员会审核通过公告
2014-030	2014年6月6日	公司2013年年度权益分派实施公告

2014-031	2014年6月19日	公司2014年第一次临时股东大会决议公告
2014-032	2014年6月26日	公司第七届董事会第二十八次会议决议公告
2014-033	2014年6月26日	公司关于为控股子公司重庆朗福置业有限公司提供股东借款的公告
2014-034	2014年6月26日	公司2014年第二次临时股东大会的通知
2014-035	2014年6月27日	公司2014年第二次临时股东大会增设网络投票表决方式的公告
2014-036	2014年6月27日	公司关于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
2014-037	2014年7月1日	公司关于公司实际控制人、股东、关联方及公司承诺履行情况的进展公告
2014-038	2014年7月10日	公司2014年第二次临时股东大会提示性公告
2014-039	2014年7月12日	公司2014年半年度业绩预告
2014-040	2014年7月15日	公司2014年第二次临时股东大会决议公告
2014-041	2014年7月30日	公司第七届董事会第二十九次会议决议公告
	2014年8月8日	公司公开发行公司债券募集说明书（详见巨潮资讯网）
	2014年8月8日	公司公司债券信用评级报告（详见巨潮资讯网）
	2014年8月8日	公司公开发行公司债券募集说明书摘要（详见巨潮资讯网）
2014-042	2014年8月8日	公司公司债券发行公告
2014-043	2014年8月11日	公司2014年半年度报告全文
2014-044	2014年8月11日	公司2014年半年度报告摘要
2014-045	2014年8月12日	公司公司债券票面利率公告
2014-046	2014年8月14日	公司公司债券发行结果公告
2014-047	2014年8月20日	公司关于提前偿还委托贷款的公告
2014-048	2014年9月19日	公司第七届董事会第三十一次会议决议公告
2014-049	2014年10月14日	公司2014年前三季度业绩预告
2014-050	2014年10月16日	公司第三季度报告全文
2014-051	2014年10月16日	公司第三季度报告正文
2014-052	2014年10月16日	公司公司债券上市公告书
2014-053	2014年10月24日	公司关于控股股东拟转让公司部分股份的提示性公告
2014-054	2014年11月10日、11月11日	公司关于控股股东以公开征集受让方式协议转让本公司部分股权的公告
2014-055	2014年11月13日	公司第七届董事会第三十三次会议决议公告
2014-056	2014年11月27日	公司重大事项停牌公告
2014-057	2014年11月29日	公司关于控股股东以公开征集受让方方式协议转让本公司部分股权的进展公告
2014-058	2014年12月4日	公司关于重大事项停牌进展公告
2014-059	2014年12月6日	公司关于参加投资者网上集体接待日活动的公告
2014-060	2014年12月11日	公司关于重大事项停牌进展公告
2014-061	2014年12月18日	公司关于重大资产重组停牌公告
2014-062	2014年12月20日	公司关于控股股东签署股权转让协议的公告
2014-063	2014年12月23日	公司更正公告
2014-064	2014年12月23日	公司第七届董事会第三十四次会议决议公告
2014-065	2014年12月23日	公司关于为控股子公司重庆朗福置业有限公司提供财务资助和担保的公告
2014-066	2014年12月25日	公司关于重大资产重组停牌进展公告

	2014年12月30日	公司股东持股简式权益报告书（一）（详见巨潮资讯网）
	2014年12月30日	公司股东持股简式权益报告书（二）（详见巨潮资讯网）

## 十五、公司子公司重要事项

√ 适用 □ 不适用

2013年9月24日，本公司控股公司祈年公司收到重庆仲裁委员会《参加仲裁通知书》及《仲裁申请书》，涉及金额7359万元。重庆仲裁委员会受理了重庆渝康建设（集团）有限公司诉祈年公司建设工程施工合同纠纷一案。

报告期内，祈年公司向重庆仲裁委员会提出了仲裁反请求，请求裁定渝康公司退还多支付的工程款及逾期竣工违约金，合计4143.3767万元。目前一共进行了三次庭审，完成了证据的质证和对案件基本事实的陈述。庭审中渝康公司对工程是否因祈年公司原因逾期完工，以及因此造成的损失提出了鉴定申请。仲裁委认为该项鉴定事项是本案争议的焦点和界定各方责任的基础，也是祈年公司主张渝康公司逾期完工违约责任的基础，同意了渝康公司的鉴定申请。下一步祈年公司将配合做好与鉴定机构的技术沟通，积极准备鉴定资料，最大程度争取鉴定结论客观、公允（具体详见公司2013年9月26日、11月7日在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》和巨潮资讯网上披露的公告内容）。

## 十六、公司发行公司债券的情况

√ 适用 □ 不适用

经2013年8月27日召开的第七届董事会十七次会议及2013年9月13日召开的2013年第三次临时股东大会审议，通过了关于发行公司债券的相关议案。2014年6月26日，公司收到中国证券监督管理委员会《关于核准重庆渝开发股份有限公司公开发行公司债券的批复》（证监许可【2014】618号），核准公司向社会公开发行面值不超过10亿元的公司债券。

截至2014年8月12日，公司已完成相关债券发行工作，募集资金10亿元，本期债券全部为固定利率5年期品种，债券票面利率为6.30%。2014年10月17日公司债券上市。

具体内容详见2013年8月28日、9月14日和2014年6月27日、8月12日、8月14日、10月16日的《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网。

## 第六节 股份变动及股东情况

### 一、股份变动情况

#### 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
二、无限售条件股份	843,770,965	100.00%	0					843,770,965	100.00%
1、人民币普通股	843,770,965	100.00%						843,770,965	100.00%
三、股份总数	843,770,965	100.00%	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

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

□ 适用 √ 不适用

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

□ 适用 √ 不适用

#### 2、限售股份变动情况

□ 适用 √ 不适用

### 二、证券发行与上市情况

#### 1、报告期末近三年历次证券发行情况

√ 适用 □ 不适用

股票及其衍生证券名称	发行日期	发行价格（或利率）	发行数量	上市日期	获准上市交易数量	交易终止日期

普通股股票类						
可转换公司债券、分离交易可转债、公司债类						
公司债	2014年08月12日	6.3%	1,000,000,000	2014年10月17日	1,000,000,000	
权证类						

前三年历次证券发行情况的说明

发行公司债情况：

经2013年8月27日召开的第七届董事会十七次会议及2013年9月13日召开的2013年第三次临时股东大会审议，通过了关于发行公司债券的相关议案。2014年6月26日，公司收到中国证券监督管理委员会《关于核准重庆渝开发股份有限公司公开发行公司债券的批复》（证监许可【2014】618号），核准公司向社会公开发行面值不超过10亿元的公司债券。

截至2014年8月12日，公司已完成相关债券发行工作，募集资金10亿元，本期债券全部为固定利率5年期品种，债券票面利率为6.30%。2014年10月17日公司债券上市。

## 2、公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

适用  不适用

## 3、现存的内部职工股情况

适用  不适用

## 三、股东和实际控制人情况

### 1、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数	52,773	年度报告披露日前第5个交易日末普通股股东总数	52,613	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%以上的股东或前10名股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
							股份状态	数量
重庆市城市建设投资（集团）有限公司	国有法人	63.09%	532,349,099	-4,100,000		532,349,099		
杨光	境内自然人	0.36%	3,014,705	0		3,014,705		
吴美青	境内自然人	0.36%	2,995,800	2,995,800		2,995,800		
神威医药科技股	境内非国有法人	0.24%	2,044,198	0		2,044,198		

份有限公司								
杨源昌	境内自然人	0.23%	1,980,000	400,000		1,980,000		
祁珍梅	境内自然人	0.20%	1,706,100	0		1,706,100		
刘全喜	境内自然人	0.20%	1,663,961	1,663,961		1,663,961		
俞银娣	境内自然人	0.19%	1,600,000	700,000		1,600,000		
盖虢	境内自然人	0.18%	1,505,242	1,505,242		1,505,242		
陈长青	境内自然人	0.15%	1,287,900	72,995		1,287,900		
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东的情况(如有)(参见注 3)	不适用							
上述股东关联关系或一致行动的说明	不适用							
前 10 名无限售条件股东持股情况								
股东名称	报告期末持有无限售条件股份数量	股份种类						
		股份种类	数量					
重庆市城市建设投资(集团)有限公司	532,349,099	人民币普通股	532,349,099					
杨光	3,014,705	人民币普通股	3,014,705					
吴美青	2,995,800	人民币普通股	2,995,800					
神威医药科技股份有限公司	2,044,198	人民币普通股	2,044,198					
杨源昌	1,980,000	人民币普通股	1,980,000					
祁珍梅	1,706,100	人民币普通股	1,706,100					
刘全喜	1,663,961	人民币普通股	1,663,961					
俞银娣	1,600,000	人民币普通股	1,600,000					
盖虢	1,505,242	人民币普通股	1,505,242					
陈长青	1,287,900	人民币普通股	1,287,900					
前 10 名无限售流通股股东之间,以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间关联关系或一致行动的说明	公司未知前十名股东之间是否存在关联关系,也未知前十名股东是否属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人。							
前 10 名普通股股东参与融资融券业务股东情况说明(如有)(参见注 4)	股东杨源昌通过投资者信用账户持股 1,980,000; 股东俞银娣通过投资者信用账户持股 1,590,000。							

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

截止报告期末,宏源证券股份有限公司约定购回式证券交易专用证券账户约定购回股份数量为 465,800 股。

## 2、公司控股股东情况

法人

控股股东名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	注册资本	主要经营业务
重庆市城市建设投资(集团)有限公司	孙力达	1993年02月26日	202814256	60亿元	城市建设投资
未来发展战略	城投集团未来要形成为“以城市基础设施建设为中心，具有明显金融特征的，有多种投融资渠道和较强投融资能力的特大型投融资控股集团”，逐步形成以城市投融资及市政基础设施重点项目建设能力为主体的多元化发展战略格局。				
经营成果、财务状况、现金流等	截至2014年12月31日，城投集团资产总额1317亿元（未经审计，后同），负债总额669亿元，净资产648亿元；全年营业收入25亿元，同比增加11%，实现净利润6.7亿元，同比增加18%。				
控股股东报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	截至2014年12月31日，城投集团持有重庆农村商业银行股份有限公司股份62143.52万股，持股比例6.68%；持有西南证券股份有限公司股份21200万股，持股比例7.51%；持有重庆港九股份有限公司股份530万股，持股比例1.15%。				

控股股东报告期内变更

适用  不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

## 3、公司实际控制人情况

法人

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

实际控制人报告期内变更

适用  不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用  不适用

#### 4、其他持股在 10%以上的法人股东

适用  不适用

#### 四、公司股东及其一致行动人在报告期提出或实施股份增持计划的情况

适用  不适用

在公司所知的范围内，没有公司股东及其一致行动人在报告期提出或实施股份增持计划。



## 第七节 优先股相关情况

适用  不适用

报告期公司不存在优先股。

## 第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

### 一、董事、监事和高级管理人员持股变动

姓名	职务	任职状态	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数（股）	本期增持股份数量（股）	本期减持股份数量（股）	期末持股数（股）
徐平	董事长	现任	男	52	2012年08月13日	2015年08月13日	0	0	0	0
王秀莉	董事	现任	女	51	2012年08月13日	2015年08月13日	0	0	0	0
夏康	董事、总经理	现任	男	47	2012年08月13日	2015年08月13日	0	0	0	0
章新蓉	独立董事	现任	女	55	2012年08月13日	2015年08月13日	0	0	0	0
李嘉明	独立董事	现任	男	49	2012年08月13日	2015年08月13日	0	0	0	0
陈正生	独立董事	现任	男	63	2012年08月13日	2015年08月13日	0	0	0	0
曹国华	独立董事	现任	男	47	2012年08月13日	2015年08月13日	0	0	0	0
叶坚	监事会主席	现任	男	50	2012年08月13日	2015年08月13日	0	0	0	0
杨辛夷	监事	现任	女	28	2014年06月18日	2015年08月13日	0	0	0	0
张咏梅	职工监事	现任	女	47	2012年08月13日	2015年08月13日	0	0	0	0
陈尉纲	副总经理	现任	男	44	2012年08月13日	2015年08月13日	0	0	0	0
万先进	副总经理	现任	男	44	2012年08月13日	2015年08月13日	0	0	0	0
谢勇彬	董秘、副总经理	现任	男	37	2012年11月29日	2015年08月13日	0	0	0	0
李尚昆	副总经理	现任	男	51	2014年09月18日	2015年08月13日	0	0	0	0
周海	副总经理	现任	男	42	2014年07月29日	2015年08月13日	0	0	0	0

罗异	副总经理	现任	男	40	2014年07月29日	2015年08月13日	0	0	0	0
张俊清	监事	离任	男	43	2012年08月13日	2014年06月18日	0	0	0	0
合计	--	--	--	--	--	--	0	0	0	0

## 二、任职情况

公司现任董事、监事、高级管理人员最近 5 年的主要工作经历

### 1、董事情况

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

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

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

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

李嘉明 男，1965年10月出生，汉族，经济学硕士，管理学博士，教授，中共党员。曾任重庆工商大学经二系教研室主任，重庆大学工商管理学院会计系副主任，重庆大学纪监审办公室副主任，重庆大学审计处副处长、处长、重庆大学科技企业集团总经理，重庆大学经济与工商管理学院MPAcc中心主任，重庆

大学城市科技学院常务副院长，兼任重庆渝开发股份有限公司第六届董事会独立董事、西南证券股份有限公司独立董事。现任重庆大学审计处处长，兼任重庆渝开发股份有限公司第七届董事会独立董事，广西柳工机械股份有限公司和重庆建设摩托车股份有限公司独立董事。

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

曹国华，男，1967年2月出生，汉族，管理学博士，曾任贵州百灵制药集团股份有限公司独立董事；承德大路股份有限公司独立董事；天平汽车保险股份有限公司（拟上市企业）独立董事。现任重庆大学经济与工商管理学院教授、博士生导师，金融系主任，兼任重庆渝开发股份有限公司第七届董事会独立董事，承德南江股份有限公司独立董事、重庆农村商业银行股份有限公司独立董事、重庆建峰化工股份有限公司的独立董事，重庆旅游投资集团股份有限公司外部董事。

## 2、监事情况

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

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

杨辛夷，女，1987年2月出生，汉族，研究生（法学硕士）学历。2011年6月至2014年4月在重庆城投公租房建设有限公司办公室、资产营运部、招商部工作（其间：2013年3月至2014年3月，借调至重庆市建委公租房建设指挥部办公室工作）；2014年4月至今重庆市城市建设投资（集团）有限公司法律事务部工作。

## 3、高管情况

李尚昆，男，1963年8月出生，大学学历。曾任巫山县大昌中学教师，巫山县委党校教师，巫山县计委计划办负责人，重庆市福田镇党委副书记、镇长，巫山县人民政府驻重庆办事处主任，县政府办副主任，县委计党组书记、主任、副主任，县劳动和社会保障局党组书记、局长，县政协副主席，县物价局局长，县发展和改革委员会党组书记、主任，县人大大党组书记、副主任，巫山县新山资产经营公司董事长，县汇诚担保公司董事长，县兴财农业产业发展有限公司董事长。现任重庆渝开发股份有限公司副总经理、党委委员。

周海，男，1972年3月出生，研究生学历，具有人力资源管理师职称。曾任重庆市经济技术开发区组织部（劳动人事局、就业办）干部、团工委副书记（主持工作）、交通局副局长、局长，重庆市经济技术开发区办公室副主任；重庆市北部新区翠云街道办事处主任、党工委书记。现任重庆渝开发股份有限公司副总经理、党委委员。

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

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

罗异，男，1974年4月出生，大学本科，具有经济师职称。曾任重庆市城市建设投资公司财务部干事、投融资部副经理、投融资部经理。现任重庆渝开发股份有限公司副总经理、党委委员。

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

在股东单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在股东单位是否领取报酬津贴
徐平	重庆市城市建设投资（集团）有限公司	副总经理	2010年08月01日		是
王秀莉	重庆市城市建设投资（集团）有限公司	工会主席	2013年06月01日		是
杨辛夷	重庆市城市建设投资（集团）有限公司	一般管理员	2014年06月01日		是
张俊清	重庆市城市建设投资（集团）有限公司	一般管理员	2012年07月01日	2014年06月01日	是

在其他单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

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

章新蓉	重庆工商大学会计学院	主任、教授、 硕士生导师			是
李嘉明	重庆大学审计处	处长、教授			是
陈正生		退休			是
曹国华	重庆大学经济与工商管理学院	教授、博士生 导师、金融系 主任			是
在其他单位任职情况的说明	1、章新蓉任重庆百货大楼股份有限公司和重庆新世纪游轮股份有限公司独立董事。2、李嘉明任广西柳工机械股份有限公司和重庆建设摩托车股份有限公司独立董事。3、曹国华任承德南江股份有限公司、重庆农村商业银行股份有限公司和重庆建峰化工股份有限公司的独立董事，重庆旅游投资集团股份有限公司外部董事。4、陈正生任重庆银行股份有限公司外部监事，隆鑫通用动力股份有限公司独立董事。				

### 三、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序、确定依据、实际支付情况

#### 1、董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序

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

#### 2、董事、监事、高级管理人员报酬确定依据

依据国家有关薪酬管理方面的法律法规和公司薪酬管理办法确定。

#### 3、董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况

报告期内公司共计支付董事、监事和高级管理人员报酬共242.11万元。其中独立董事报酬20万元；周海先生、罗异先生、谢勇彬先生于2014年8月起，按高管副职领取报酬，共计5个月；李尚昆先生于2014年9月起，按高管副职领取报酬，共计4个月。

公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况

单位：万元

姓名	职务	性别	年龄	任职状态	从公司获得的 报酬总额	从股东单位获 得的报酬总额	报告期末实际 所得报酬
徐平	董事长、党委书记	男	52	现任	0	47.7	33.82
王秀莉	董事	女	51	现任	0	38.99	24.43
夏康	董事、总经理	男	47	现任	40	0	40
李嘉明	独立董事	男	49	现任	5	0	5
章新蓉	独立董事	女	55	现任	5	0	5
陈正生	独立董事	男	63	现任	5	0	5
曹国华	独立董事	男	47	现任	5	0	5
叶坚	监事会主席、	男	50	现任	37.2	0	37.2

	党委副书记、 工会主席						
杨辛夷	监事	女	28	现任	0	6.52	5.13
张咏梅	职工监事	女	47	现任	15.1	0	15.1
陈尉纲	副总经理	男	44	现任	33.4	0	33.4
万先进	副总经理	男	44	现任	32	0	32
李尚昆	副总经理	男	51	现任	10.2	0	10.2
周海	副总经理	男	42	现任	12.75	0	12.75
罗异	副总经理	男	40	现任	12.75	13.11	25.86
谢勇彬	董秘、副总经 理	男	37	现任	28.71	0	28.71
张俊清	监事	男	43	离任	0	8.13	6.53
合计	--	--	--	--	242.11	114.45	325.13

公司董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用  不适用

#### 四、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
张俊清	监事	离任	2014年06月18日	张俊清先生因个人原因，申请辞去公司监事职务。
周海	副总经理	聘任	2014年07月29日	根据总经理提名，经董事会提名委员会审查建议，董事会审议通过。
罗异	副总经理	聘任	2014年07月29日	根据总经理提名，经董事会提名委员会审查建议，董事会审议通过。
谢勇彬	副总经理	聘任	2014年07月29日	根据总经理提名，经董事会提名委员会审查建议，董事会审议通过。
李尚昆	副总经理	聘任	2014年09月18日	根据总经理提名，经董事会提名委员会审查建议，董事会审议通过。

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

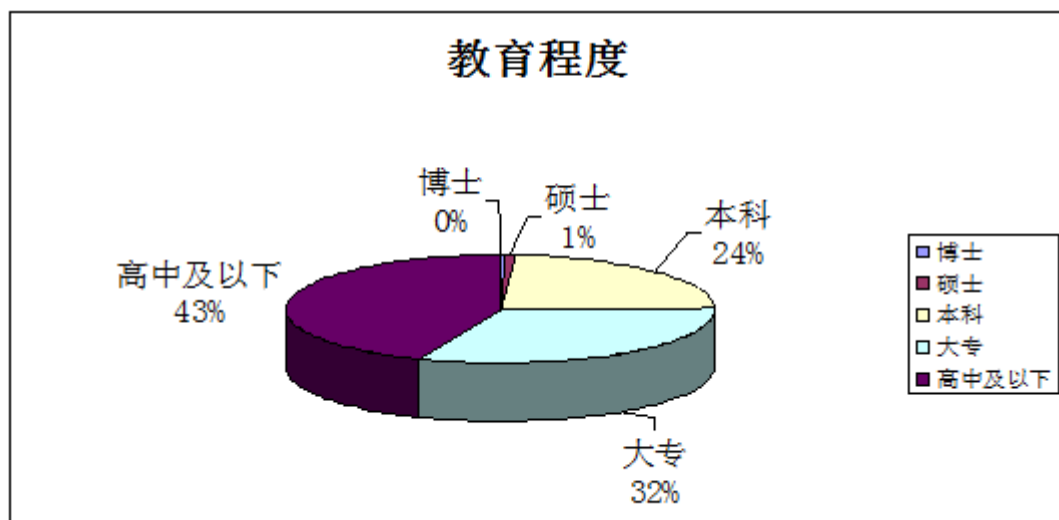
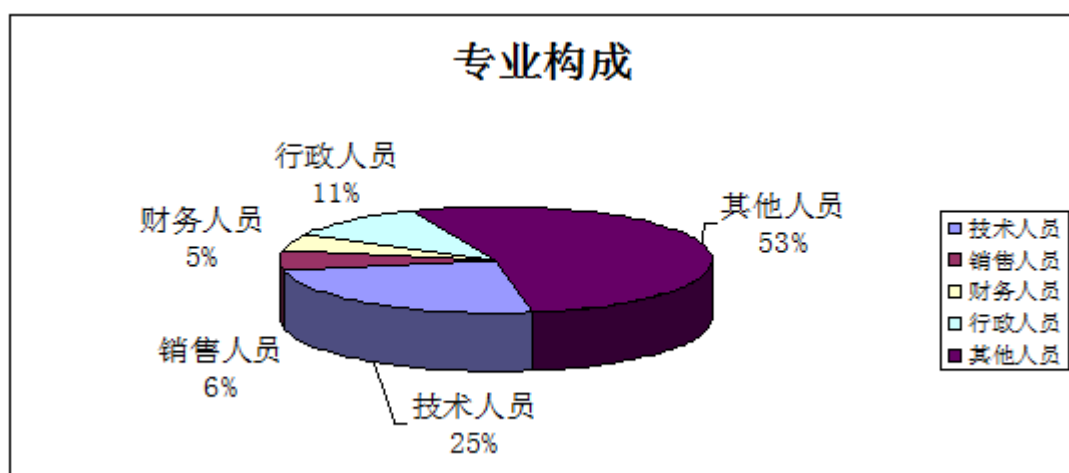
不适用

#### 六、公司员工情况

截止2014年12月31日，公司及控股子公司在岗职工1289人，其中公司总部在岗人员123人，各全资、控股、参股公司1166人。

（二）专业构成及受教育程度情况如下：

分类	类别	人数
专业构成	技术人员	319
	销售人员	77
	财务人员	62
	行政人员	139
	其他人员	692
教育程度	博士	2
	硕士	13
	本科	304
	大专	407
	高中及以下	563



### （三）员工薪酬政策

2014年度对薪酬绩效做了深化改革，积极导入市场化观念，采用以公司薪酬总额与公司营业业绩挂钩的原则，以员工绩效与部门绩效和个人贡献挂钩为导向，以不同管理体系对应不同绩效方案为思路，明确部门职责和工作重心。进一步完善目标考核办法，年度目标分解到人，实现目标考核落实到岗到人，严格执行考核结果。

### （四）培训计划

2014年度对《培训管理办法》进行了修订，完善了员工培训和再教育机制。为进一步提高管理人员综



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

（五）截止报告期，公司离退休职工人数为107人（含内退6人），需公司承担费用的离退休职工107人。

## 第九节 公司治理

### 一、公司治理的基本状况

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

公司治理与《公司法》和中国证监会相关规定的要求是否存在差异

是  否

公司治理与《公司法》和中国证监会相关规定的要求不存在差异。

公司治理专项活动开展情况以及内幕信息知情人登记管理制度的制定、实施情况

公司严格按照制定的《公司内幕信息知情人登记管理制度》执行内幕信息知情人登记工作，明确内幕信息的范围、报告程序、登记备案管理、保密管理及相关的责任追究等。报告期内，公司严格按照《公司内幕信息知情人登记管理制度》等相关规定做好内幕信息保密工作，做好内幕信息知情人登记备案工作。在筹划重大事项停牌首 5 个交易日内，向交易所提交了相关内幕信息知情人情况。经自查，未发现 2014 年度公司内幕信息知情人在影响公司股价的重大敏感信息披露前利用内幕信息买卖公司股份的情况。公司及相关人员不存在因内幕信息知情人登记管理制度执行或涉嫌内幕交易被监管部门采取监管措施及行政处罚情况。公司董事、监事和高级管理人员不存在违规买卖公司股票的情况。

### 二、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

#### 1、本报告期年度股东大会情况

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	披露日期	披露索引
2013 年年度股东大会	2014 年 04 月 18 日	《公司 2013 年度财务报告》《公司 2013 年度董事会报告》 《公司独立董事 2013 年度述职报告》《公司 2013 年度利润分配预案》《关于续聘天健会计师事务所为公司 2014 年度财务审计和内控审计单位的预案》 《公司 2013 年年度报告全文》及《公司 2013 年年度报告摘要》《公司 2013 年度监事会报告》《关于	全部审议通过	2014 年 04 月 19 日	详见公司 2014 年 4 月 19 日在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》和巨潮资讯网上披露的公告内容。公告编号 2014-018。

		授权公司及控股子公司经理团增加土地储备的议案》《关于修改〈公司章程〉的预案》			
--	--	--	--	--	--

## 2、本报告期临时股东大会情况

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	披露日期	披露索引
2014 年第一次临时股东大会	2014 年 06 月 18 日	《关于接受张俊清监事辞职申请并提名公司第七届监事会新任监事候选人的预案》。	全部审议通过	2014 年 06 月 19 日	详见公司 2014 年 6 月 19 日在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》和巨潮资讯网上披露的公告内容。公告编号 2014-031。
2014 年第二次临时股东大会	2014 年 07 月 14 日	《关于为控股子公司重庆朗福置业有限公司提供股东借款的预案》	全部审议通过	2014 年 07 月 15 日	详见公司 2014 年 7 月 15 日在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》和巨潮资讯网上披露的公告内容。公告编号 2014-040。

## 3、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

## 三、报告期内独立董事履行职责的情况

### 1、独立董事出席董事会及股东大会的情况

独立董事出席董事会情况						
独立董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议
李嘉明	11	3	8	0	0	否
章新蓉	11	3	8	0	0	否
曹国华	11	3	8	0	0	否
陈正生	11	3	8	0	0	否
独立董事列席股东大会次数		3				

连续两次未亲自出席董事会的说明

不适用

## 2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

独立董事对公司有关事项是否提出异议

是  否

报告期内独立董事对公司有关事项未提出异议。

## 3、独立董事履行职责的其他说明

独立董事对公司有关建议是否被采纳

是  否

独立董事对公司有关建议被采纳或未被采纳的说明

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

## 四、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责情况

### 1、公司董事会审计与风险管理委员会的履职情况

公司审计与风险管理委员会由3名独立董事组成，其中主任委员由独立董事李嘉明担任。

为确保2013年度报告审计工作的进度与质量，审计与风险管理委员会按照证监会相关要求，就公司2013年审计工作安排与会计师事务所进行沟通，协商确定了公司2013年度审计工作的时间安排，并向公司独立董事提交。在年审注册会计师进场前，审计与风险管理委员会认真审阅了公司编制的2013年度财务报告初稿。在年审注册会计师出具审计报告后，审计与风险管理委员会召开了审计与风险管理委员会会议，认真审阅了《财务审计报告》，并同意提交董事会审议。

在2014年年报编制期间，通过见面会等形式多次与年审注册会计师进行沟通，督促审计工作的进度，对年审注册会计师的工作情况进行了评价总结，并对公司续聘2015年度公司财务审计机构和内部控制审计机构发表意见。此外，还关注公司内部控制制度完善与执行情况，并拟定有关报告提交董事会。

## 2、公司董事会薪酬与考核委员会的履职情况

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

依据公司2014年度主要财务指标和经营目标的完成情况，结合公司高管人员分管工作范围、主要职责，对公司高管人员进行绩效评价，并根据绩效评价结果及薪酬分配政策提出公司高管人员的年度薪酬数额，报公司董事会审议。同时，对2013年度报告中披露的公司董事、监事、高管的年度薪酬情况进行了审核，保证年度报告中披露的公司董事、监事、高管人员年度薪酬情况与实际情况相符。

## 3、公司董事会战略委员会履职情况

公司战略委员会由2名独立董事及3名董事组成，其中主任委员由公司徐平董事长担任，副主任委员由独立董事李嘉明担任。

报告期内，公司战略委员会时刻关注公司的经营发展方向，积极参与公司“十三五规划”的拟定工作，推进公司债券发行上市，听取公司重大资产重组计划，审议和决策公司的重大事项，并对公司的重大事项提出建议。

## 4、公司董事会提名委员会履职情况

公司提名委员会由1名独立董事及2名董事组成，其中主任委员由独立董事曹国华担任。

报告期内对高级管理人员的选择标准和程序提出建议，保障董事和高级管理人员的选定符合相关规则和企业发展的需要。

## 五、监事会工作情况

监事会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险

是  否

监事会对报告期内的监督事项无异议。

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

截至报告期末，城投集团为本公司控股股东，持有本公司532,349,099股股份，占公司总股本的63.09%。本公司法人治理结构健全，在业务、人员、资产、机构、财务等方面与控股股东完全分开，具有独立完整的业务及自主经营能力。

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

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

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

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

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

## 七、同业竞争情况

适用  不适用

2010年8月6日，控股股东城投集团针对重庆证监局《关于请督促解决国有上市公司同业竞争和关联交易的函》中反映的情况，为解决与公司的同业竞争问题，承诺：下属子公司重庆市诚投房地产开发有限公司在现住宅地产项目完成开发及销售，解决其政策性资金平衡问题后，不再新增住宅地产项目。截至2014年12月31日，城投集团履行了上述承诺，无新增住宅开发项目，老项目尚未完全销售完毕。

## 八、高级管理人员的考评及激励情况

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

## 第十节 内部控制

### 一、内部控制建设情况

报告期内，公司按照财政部、中国证监会等部门联合发布的《企业内部控制基本规范》及配套指引和《深圳证券交易所主板上市公司规范运作指引》等相关规定，在已有内部控制和风险管理的基础上，公司进一步深化内部控制体系建设，并对公司内部控制审计与运行情况进行全面评价。能够较好地保证公司会计资料的真实、准确、完整；能够确保公司财产的安全，纠正管理缺陷；能够确保及时、公平的对外披露信息并保证信息披露的真实、准确、完整；能够切实保护公司和股东的利益。

### 二、董事会关于内部控制责任的声明

公司董事会认为，截至2014年12月31日，公司现有内部控制制度完整、合理有效，能够适应公司现行管理的要求和公司发展的需要，并能得到有效实施；能够保证贯彻执行国家有关法律法规和单位内部规章制度以及公司各项业务活动的健康运行；能够保证公司财务报告及相关会计信息的真实性、准确性和完整性；能够保证公司经营管理目标的实现。能够按照法律、法规和公司章程规定的信息披露的内容和格式要求，真实、准确、完整、及时地报送和披露信息；能够确保公开、公平、公正地对待所有投资者，切实保护公司和全体投资者的利益。

### 三、建立财务报告内部控制的依据

公司建立财务报告内部控制的依据是《企业内部控制基本规范》及其配套指引。

### 四、内部控制评价报告

内部控制评价报告中报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况	
报告期内，未发现内部控制重大缺陷。	
内部控制评价报告全文披露日期	2015年03月10日
内部控制评价报告全文披露索引	巨潮资讯网

### 五、内部控制审计报告或鉴证报告

内部控制审计报告

内部控制审计报告中的审议意见段
我们认为，渝开发公司于2014年12月31日按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财

务报告内部控制。	
内部控制审计报告全文披露日期	2015 年 03 月 10 日
内部控制审计报告全文披露索引	巨潮资讯网

会计师事务所是否出具非标准意见的内部控制审计报告

是  否

会计师事务所出具的内部控制审计报告与董事会的自我评价报告意见是否一致

是  否

## 六、年度报告重大差错责任追究制度的建立与执行情况

2010年2月4日，公司第六届董事会第十二次会议审议通过了《年报信息披露重大差错责任追究制度》，公司一贯严格按照《上市公司信息披露管理办法》、《深圳证券交易所股票上市规则》以及中国证监会和深圳证券交易所发布的有关年报信息披露指引、准则、通知等的要求，认真学习，严谨工作，未出现年报信息披露发生重大差错或造成不良影响的情况发生。



## 第十一节 财务报告

### 一、审计报告

审计意见类型	标准无保留审计意见
审计报告签署日期	2015 年 03 月 08 日
审计机构名称	天健会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告文号	天健审（2015）8-31 号
注册会计师姓名	龙文虎、张凯

审计报告正文

重庆渝开发股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的重庆渝开发股份有限公司（以下简称渝开发公司）财务报表，包括2014年12月31日的合并及母公司资产负债表，2014年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表，以及财务报表附注。

#### 一、管理层对财务报表的责任

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

#### 二、注册会计师的责任

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

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

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

#### 三、审计意见

我们认为，渝开发公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了渝开发公司2014年12月31日的合并及母公司财务状况，以及2014年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

### 二、财务报表

财务附注中报表的单位为：人民币元

## 1、合并资产负债表

编制单位：重庆渝开发股份有限公司

2014 年 12 月 31 日

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	924,564,328.32	803,059,354.98
结算备付金		
拆出资金		
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	72,083,424.57	94,180,158.45
预付款项	797,285,039.14	542,079,475.39
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
应收利息		
应收股利		
其他应收款	23,177,239.23	83,432,741.69
买入返售金融资产		
存货	3,538,196,191.62	3,654,922,586.76
划分为持有待售的资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	51,961,545.66	
流动资产合计	5,407,267,768.54	5,177,674,317.27
非流动资产：		
发放贷款及垫款		
可供出售金融资产	114,307,263.00	88,686,744.00
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	3,234,857.99	5,356,520.38
投资性房地产	234,563,422.83	268,699,172.10

固定资产	1,563,791,775.27	1,594,989,586.39
在建工程		
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	426,133,621.24	456,917,306.62
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	39,663,684.51	65,601,818.57
其他非流动资产	35,000.00	35,000.00
非流动资产合计	2,381,729,624.84	2,480,286,148.06
资产总计	7,788,997,393.38	7,657,960,465.33
流动负债：		
短期借款		25,000,000.00
向中央银行借款		
吸收存款及同业存放		
拆入资金		
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		1,600,000.00
应付账款	933,659,108.57	837,932,210.87
预收款项	406,404,275.07	1,155,055,509.88
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	10,322,806.50	10,805,654.70
应交税费	105,084,197.17	20,123,480.86
应付利息	35,862,229.10	23,470,257.40
应付股利	598,462.00	598,462.00
其他应付款	608,929,235.97	637,107,587.63
应付分保账款		
保险合同准备金		

代理买卖证券款		
代理承销证券款		
划分为持有待售的负债		
一年内到期的非流动负债	627,440,000.00	443,930,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	2,728,300,314.38	3,155,623,163.34
非流动负债：		
长期借款	672,000,000.00	1,348,440,000.00
应付债券	987,033,137.81	
其中：优先股		
永续债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
专项应付款		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	16,576,815.75	10,171,686.00
其他非流动负债	1,762,142.57	2,089,817.19
非流动负债合计	1,677,372,096.13	1,360,701,503.19
负债合计	4,405,672,410.51	4,516,324,666.53
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	1,186,175,139.58	1,186,171,231.15
减：库存股		
其他综合收益	49,730,447.25	30,515,058.00
专项储备		
盈余公积	102,164,903.85	94,754,357.71
一般风险准备		
未分配利润	626,572,102.51	536,907,286.04
归属于母公司所有者权益合计	2,808,413,558.19	2,692,118,897.90
少数股东权益	574,911,424.68	449,516,900.90

所有者权益合计	3,383,324,982.87	3,141,635,798.80
负债和所有者权益总计	7,788,997,393.38	7,657,960,465.33

法定代表人：徐平

主管会计工作负责人：夏康

会计机构负责人：廖忠海

## 2、母公司资产负债表

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	616,779,395.19	454,800,147.68
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	5,053,244.90	15,626,143.88
预付款项	795,269,942.00	540,005,442.00
应收利息		
应收股利		
其他应收款	372,659,885.63	511,784,039.55
存货	1,094,375,935.78	769,322,974.20
划分为持有待售的资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	10,107,090.35	
流动资产合计	2,894,245,493.85	2,291,538,747.31
非流动资产：		
可供出售金融资产	114,307,263.00	88,686,744.00
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	863,150,945.99	655,272,608.38
投资性房地产	69,251,565.35	97,103,000.79
固定资产	800,960,216.54	828,110,753.48
在建工程		
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		

油气资产		
无形资产	134,799,079.18	139,403,627.02
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	6,113,707.56	13,196,964.68
其他非流动资产	35,000.00	35,000.00
非流动资产合计	1,988,617,777.62	1,821,808,698.35
资产总计	4,882,863,271.47	4,113,347,445.66
流动负债：		
短期借款		
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		
应付账款	91,157,518.74	109,275,491.35
预收款项	147,538,412.70	218,404,079.67
应付职工薪酬	319,217.57	4,118,703.74
应交税费	12,436,599.82	26,622,185.60
应付利息	25,336,905.10	1,406,096.40
应付股利		
其他应付款	506,594,236.86	504,165,424.25
划分为持有待售的负债		
一年内到期的非流动负债	61,000,000.00	211,000,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	844,382,890.79	1,074,991,981.01
非流动负债：		
长期借款	411,000,000.00	472,000,000.00
应付债券	987,033,137.81	
其中：优先股		
永续债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
专项应付款		

预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	16,576,815.75	10,171,686.00
其他非流动负债	1,671,376.22	1,996,357.84
非流动负债合计	1,416,281,329.78	484,168,043.84
负债合计	2,260,664,220.57	1,559,160,024.85
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	1,066,235,621.80	1,066,231,713.37
减：库存股		
其他综合收益	49,730,447.25	30,515,058.00
专项储备		
盈余公积	102,164,903.85	94,754,357.71
未分配利润	560,297,113.00	518,915,326.73
所有者权益合计	2,622,199,050.90	2,554,187,420.81
负债和所有者权益总计	4,882,863,271.47	4,113,347,445.66

### 3、合并利润表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入	1,947,008,902.56	923,686,606.58
其中：营业收入	1,947,008,902.56	923,686,606.58
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	1,814,010,166.70	927,227,877.82
其中：营业成本	1,468,663,366.04	686,699,779.27
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		

提取保险合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
营业税金及附加	139,539,725.28	96,094,202.86
销售费用	39,201,734.03	29,458,119.12
管理费用	64,298,748.66	60,186,558.22
财务费用	114,007,354.17	83,347,030.57
资产减值损失	-11,700,761.48	-28,557,812.22
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		
投资收益（损失以“－”号填列）	3,578,337.61	118,919,459.20
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-2,121,662.39	-4,197,177.24
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	136,577,073.47	115,378,187.96
加：营业外收入	3,127,067.94	15,466,949.28
其中：非流动资产处置利得	899.38	
减：营业外支出	3,365,742.08	24,707,660.15
其中：非流动资产处置损失	93,593.13	1,418.00
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	136,338,399.33	106,137,477.09
减：所得税费用	28,555,383.99	14,781,979.00
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	107,783,015.34	91,355,498.09
归属于母公司所有者的净利润	122,388,491.56	126,482,914.46
少数股东损益	-14,605,476.22	-35,127,416.37
六、其他综合收益的税后净额	19,215,389.25	-10,840,032.00
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	19,215,389.25	-10,840,032.00
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动		
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
（二）以后将重分类进损益的其他	19,215,389.25	-10,840,032.00



综合收益		
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
2.可供出售金融资产公允价值变动损益	19,215,389.25	-10,840,032.00
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4.现金流量套期损益的有效部分		
5.外币财务报表折算差额		
6.其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	126,998,404.59	80,515,466.09
归属于母公司所有者的综合收益总额	141,603,880.81	115,642,882.46
归属于少数股东的综合收益总额	-14,605,476.22	-35,127,416.37
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.1450	0.1499
（二）稀释每股收益	0.1450	0.1499

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：夏康

会计机构负责人：廖忠海

#### 4、母公司利润表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	520,989,075.70	543,727,713.50
减：营业成本	337,154,712.06	403,807,879.77
营业税金及附加	33,027,571.13	43,191,109.51
销售费用	13,273,962.71	9,914,504.41
管理费用	31,313,427.36	28,208,751.69
财务费用	56,217,378.65	33,422,868.23
资产减值损失	-21,431,074.75	-45,816,932.02
加：公允价值变动收益（损失以“—”号填列）		

投资收益（损失以“－”号填列）	3,578,337.61	133,469,213.23
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-2,121,662.39	-4,197,177.24
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	75,011,436.15	204,468,745.14
加：营业外收入	927,270.22	13,699,704.48
其中：非流动资产处置利得		
减：营业外支出	40,588.97	114,931.00
其中：非流动资产处置损失	40,588.97	1,418.00
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	75,898,117.40	218,053,518.62
减：所得税费用	1,792,656.04	35,447,361.25
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	74,105,461.36	182,606,157.37
五、其他综合收益的税后净额	19,215,389.25	-10,840,032.00
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动		
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益	19,215,389.25	-10,840,032.00
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
2.可供出售金融资产公允价值变动损益	19,215,389.25	-10,840,032.00
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4.现金流量套期损益的有效部分		
5.外币财务报表折算差额		
6.其他		
六、综合收益总额	93,320,850.61	171,766,125.37
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	本期发生额	上期金额发生额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	1,171,989,723.63	1,294,593,960.06
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保险业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	390,314,326.18	1,004,612,944.08
经营活动现金流入小计	1,562,304,049.81	2,299,206,904.14
购买商品、接受劳务支付的现金	1,247,844,529.02	1,237,640,688.56
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	109,746,513.21	102,217,511.62
支付的各项税费	142,635,706.15	213,487,556.43
支付其他与经营活动有关的现金	266,142,955.39	526,539,041.46
经营活动现金流出小计	1,766,369,703.77	2,079,884,798.07

经营活动产生的现金流量净额	-204,065,653.96	219,322,106.07
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		110,015,350.00
取得投资收益收到的现金	5,700,000.00	5,100,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	46,040.00	1,800.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		9,860,000.00
投资活动现金流入小计	5,746,040.00	124,977,150.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,856,790.00	1,302,775.00
投资支付的现金		
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	1,856,790.00	1,302,775.00
投资活动产生的现金流量净额	3,889,250.00	123,674,375.00
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	42,000,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	42,000,000.00	
取得借款收到的现金	350,000,000.00	841,000,000.00
发行债券收到的现金	1,000,000,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金	3,908.43	140,000,000.00
筹资活动现金流入小计	1,392,003,908.43	981,000,000.00
偿还债务支付的现金	867,930,000.00	997,590,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	180,860,032.16	190,370,524.74
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		23,142,038.00
支付其他与筹资活动有关的现金	19,797,800.00	74,000,000.00
筹资活动现金流出小计	1,068,587,832.16	1,261,960,524.74
筹资活动产生的现金流量净额	323,416,076.27	-280,960,524.74
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	123,239,672.31	62,035,956.33
加：期初现金及现金等价物余额	799,629,379.79	737,593,423.46
六、期末现金及现金等价物余额	922,869,052.10	799,629,379.79

## 6、母公司现金流量表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	460,745,727.73	529,683,457.00
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	427,249,723.01	805,232,082.28
经营活动现金流入小计	887,995,450.74	1,334,915,539.28
购买商品、接受劳务支付的现金	849,743,489.39	662,780,103.00
支付给职工以及为职工支付的现金	26,298,628.50	20,456,366.42
支付的各项税费	67,129,293.20	77,566,456.02
支付其他与经营活动有关的现金	421,204,314.96	200,344,524.85
经营活动现金流出小计	1,364,375,726.05	961,147,450.29
经营活动产生的现金流量净额	-476,380,275.31	373,768,088.99
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		110,015,350.00
取得投资收益收到的现金	5,700,000.00	5,100,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1,700.00	1,800.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		9,860,000.00
投资活动现金流入小计	5,701,700.00	124,977,150.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	824,857.00	80,230.00
投资支付的现金	63,000,000.00	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		

投资活动现金流出小计	63,824,857.00	80,230.00
投资活动产生的现金流量净额	-58,123,157.00	124,896,920.00
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	250,000,000.00	206,000,000.00
发行债券收到的现金	1,000,000,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金	3,908.43	140,000,000.00
筹资活动现金流入小计	1,250,003,908.43	346,000,000.00
偿还债务支付的现金	461,000,000.00	401,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	77,219,029.64	94,869,747.62
支付其他与筹资活动有关的现金	15,167,500.00	74,000,000.00
筹资活动现金流出小计	553,386,529.64	569,869,747.62
筹资活动产生的现金流量净额	696,617,378.79	-223,869,747.62
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	162,113,946.48	274,795,261.37
加：期初现金及现金等价物余额	452,970,172.49	178,174,911.12
六、期末现金及现金等价物余额	615,084,118.97	452,970,172.49

## 7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	本期												
	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		
	优先股	永续债	其他										
一、上年期末余额	843,770,965.00				1,186,171,231.15				94,754,357.71		536,907,286.04	449,516,900.90	3,111,120,740.80
加：会计政策变更									30,515,058.00				30,515,058.00
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				1,186,171,231.15		30,515,058.00		94,754,357.71		536,907,286.04	449,516,900.90	3,141,635,798.80
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)					3,908.43		19,215,389.25		7,410,546.14		89,664,816.47	125,394,523.78	241,689,184.07
(一)综合收益总额							19,215,389.25				122,388,491.56	-14,605,476.22	126,998,404.59
(二)所有者投入和减少资本					3,908.43							140,000,000.00	140,003,908.43
1. 股东投入的普通股												140,000,000.00	140,000,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他					3,908.43								3,908.43
(三)利润分配									7,410,546.14		-32,723,675.09		-25,313,128.95
1. 提取盈余公积									7,410,546.14		-7,410,546.14		
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者(或股东)的分配											-25,313,128.95		-25,313,128.95
4. 其他													
(四)所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本(或股本)													
2. 盈余公积转增资本(或股本)													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 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				1,186,175,139.58		49,730,447.25		102,164,903.85		626,572,102.51	574,911,424.68	3,383,324,982.87

上期金额

单位：元

项目	上期												
	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		
	优先股	永续债	其他										
一、上年期末余额	767,064,514.00				1,262,877,682.15				76,493,741.97		444,026,277.59	484,644,317.27	3,035,106,532.98
加：会计政策变更							41,355,090.00						41,355,090.00
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	767,064,514.00				1,262,877,682.15		41,355,090.00		76,493,741.97		444,026,277.59	484,644,317.27	3,076,461,622.98
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)	76,706,451.00				-76,706,451.00		-10,840,032.00		18,260,615.74		92,881,008.45	-35,127,416.37	65,174,175.82
(一) 综合收益总额							-10,840,032.00				126,482,914.46	-35,127,416.37	80,515,466.09
(二) 所有者投入和减少资本													
1. 股东投入的普通股													
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								18,260,615.74		-33,601,906.01		-15,341,290.27	
1. 提取盈余公积								18,260,615.74		-18,260,615.74			
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者(或股东)的分配										-15,341,290.27		-15,341,290.27	
4. 其他													
(四) 所有者权益内部结转	76,706,451.00												
1. 资本公积转增资本(或股本)	76,706,451.00												
2. 盈余公积转增资本(或股本)													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 其他													
(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				1,186,171,231.15		30,515,058.00		94,754,357.71		536,907,286.04	449,516,900.90	3,141,635,798.80

## 8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	本期								
	股本	其他权益工具	资本公积	减：库存	其他综合	专项储备	盈余公积	未分配	所有者权

		优先股	永续债	其他		股	收益			利润	益合计
一、上年期末余额	843,770,965.00				1,066,231,713.37				94,754,357.71	518,915,326.73	2,523,672,362.81
加：会计政策变更							30,515,058.00				30,515,058.00
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	843,770,965.00				1,066,231,713.37		30,515,058.00		94,754,357.71	518,915,326.73	2,554,187,420.81
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					3,908.43		19,215,389.25		7,410,546.14	41,381,786.27	68,011,630.09
（一）综合收益总额							19,215,389.25			74,105,461.36	93,320,850.61
（二）所有者投入和减少资本					3,908.43						3,908.43
1. 股东投入的普通股											
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					3,908.43						3,908.43
（三）利润分配									7,410,546.14	-32,723,675.09	-25,313,128.95
1. 提取盈余公积									7,410,546.14	-7,410,546.14	
2. 对所有者（或股东）的分配										-25,313,128.95	-25,313,128.95
3. 其他											
（四）所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											

3. 盈余公积弥补亏损											
4. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	843,770,965.00				1,066,235,621.80		49,730,447.25		102,164,903.85	560,297,113.00	2,622,199,050.90

上期金额

单位：元

项目	上期										
	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	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	767,064,514.00				1,142,938,164.37				76,493,741.97	369,911,075.37	2,356,407,495.71
加：会计政策变更							41,355,090.00				41,355,090.00
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	767,064,514.00				1,142,938,164.37		41,355,090.00		76,493,741.97	369,911,075.37	2,397,762,585.71
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	76,706,451.00				-76,706,451.00		-10,840,032.00		18,260,615.74	149,004,251.36	156,424,835.10
(一) 综合收益总额							-10,840,032.00			182,606,157.37	171,766,125.37
(二) 所有者投入和减少资本											
1. 股东投入的普通股											
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								18,260,615.74	-33,601,906.01	-15,341,290.27	
1. 提取盈余公积								18,260,615.74	-18,260,615.74		
2. 对所有者（或股东）的分配									-15,341,290.27	-15,341,290.27	
3. 其他											
(四) 所有者权益内部结转	76,706,451.00				-76,706,451.00						
1. 资本公积转增资本（或股本）	76,706,451.00				-76,706,451.00						
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 其他											
(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				1,066,231,713.37		30,515,058.00	94,754,357.71	518,915,326.73	2,554,187,420.81	

### 三、公司基本情况

重庆渝开发股份有限公司（以下简称公司或本公司）原名为重庆市房地产开发股份有限公司，系经重庆市经济体制改革委员会渝改委（1992）33号文批准，于1992年5月由原重庆市房屋开发建设公司整体变更为股份公司，并于1993年7月在深圳证券交易所上市。1999年8月经公司临时股东大会审议批准，公司更名为重庆渝开发股份有限公司。2005年11月24日，经重庆市国有资产监督管理委员会批准，公司2005年第二次临时股东大会审议通过了《公司资本公积转增股本暨股权分置改革方案》。

2006年12月28日，中国证券监督管理委员会以证监公司字[2006]298号《关于核准重庆渝开发股份有限公司向重庆市城市建设投资公司发行股份购买资产的通知》，核准公司向重庆市城市建设投资（集团）有限公司（原名：重庆市城市建设投资公司）发行31,133万股人民币普通股，用于购买重庆市城市建设投资（集团）有限公司拥有的重庆国际会议展览中心以及位于合川市南津街办事处牌坊村的365,691平方米土地使用权两项资产。2008年3月20日，经公司2007年度股东大会批准，向全体股东每10股送1股，同时用资本公积按10股转增2股转增股本。2011年3月18日，经公司2010年第一次临时股东大会批准，向全体股东每10股送1股，送股后总股本增至697,331,377元。2012年3月20日，经公司2011年年度股东大会决议批准，向全体股东每10股送1股，送股后总股本增至767,064,514元。2013年4月9日，经公司2012年年度股东大会决议批准，进行资本公积金转增股本，向全体股东每10股转增1股，转增后总股本增至843,770,965元。

截至2014年12月31日，公司注册资本为843,770,965元，股份总数为843,770,965股，均为无限售条件的流通股。

公司《营业执照》注册号为500000000005053，注册地址为重庆市渝中区重庆村55号2单元39层，法定代表人为徐平。本公司属房地产开发行业。经营范围：房地产开发（壹级），房屋销售及租赁，房地产信息咨询，从事建筑相关业务（取得行政许可证后，在行政许可核定范围内承接业务），场地租赁，受重庆市城市建设投资公司（现为重庆市城市建设投资（集团）有限公司）委托实施土地整治，代办拆迁，展览场馆经营管理，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2015年3月8日第七届董事会第三十六次会议批准对外报出。

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

无

### 1、遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

### 2、会计期间

会计年度自公历1月1日起至12月31日止。

### 3、营业周期

房地产行业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。除房地产行业以外，公司经营业务的营业周期较短。

### 4、记账本位币

采用人民币为记账本位币。

### 5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

#### 1. 同一控制下企业合并的会计处理方法

公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。公司按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值份额与支付的合并对价账面价值或发行股份面值总额的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

#### 2. 非同一控制下企业合并的会计处理方法

公司在购买日对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；如果合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

### 6、合并财务报表的编制方法

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

### 7、合营安排分类及共同经营会计处理方法

#### 1. 合营安排分为共同经营和合营企业。

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

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

### 8、现金及现金等价物的确定标准

列示于现金流量表中的现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物是指企业持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

## 9、外币业务和外币报表折算

外币交易在初始确认时，采用交易发生日的即期汇率折算为人民币金额。资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，因汇率不同而产生的汇兑差额，除与购建符合资本化条件资产有关的外币专门借款本金及利息的汇兑差额外，计入当期损益；以历史成本计量的外币非货币性项目仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其人民币金额；以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，差额计入当期损益或其他综合收益。

## 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四类：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（包括交易性金融资产和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产）、持有至到期投资、贷款和应收款项、可供出售金融资产。

金融负债在初始确认时划分为以下两类：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债（包括交易性金融负债和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债）、其他金融负债。

### 2. 金融资产和金融负债的确认依据、计量方法和终止确认条件

公司成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。初始确认金融资产或金融负债时，按照公允价值计量；对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

公司按照公允价值对金融资产进行后续计量，且不扣除将来处置该金融资产时可能发生的交易费用，但下列情况除外：(1) 持有至到期投资以及贷款和应收款项采用实际利率法，按摊余成本计量；(2) 在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本计量。

公司采用实际利率法，按摊余成本对金融负债进行后续计量，但下列情况除外：(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，按照公允价值计量，且不扣除将来结清金融负债时可能发生的交易费用；(2) 与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本计量；(3) 不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，或没有指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益并将以低于市场利率贷款的贷款承诺，在初始确认后按照下列两项金额之中的较高者进行后续计量：1) 按照《企业会计准则第13号——或有事项》确定的金额；2) 初始确认金额扣除按照《企业会计准则第14号——收入》的原则确定的累积摊销额后的余额。

金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失，除与套期保值有关外，按照如下方法处理：(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失，计入公允价值变动收益；在资产持有期间所取得的利息或现金股利，确认为投资收益；处置时，将实际收到的金额与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动收益。(2) 可供出售金融资产的公允价值变动计入其他综合收益；持有期间按实际利率法计算的利息，计入投资收益；可供出售权益工具投资的现金股利，于被投资单位宣告发放股利时计入投资收益；处置时，将实际收到的金额与账面价值扣除原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额之后的差额确认为投资收益。

当收取某项金融资产现金流量的合同权利已终止或该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬已转移时，终止确认该金融资产；当金融负债的现时义务全部或部分解除时，相应终止确认该金融负债或其一部分。

### 3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给了转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，继续确认所转移的金融资产，并将收到的对价确认为一项金融负债。公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：(1) 放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产；(2) 未放弃对该金融资产控制的，按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：(1) 所转移金融资产的账面价值；(2) 因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额之和。金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：(1) 终止确认部分的账面价值；(2) 终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和。

#### 4. 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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

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

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

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

#### 5. 金融资产的减值测试和减值准备计提方法

(1) 资产负债表日对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进行检查，如有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。

(2) 对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，可以单独进行减值测试，或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试；单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。

(3) 按摊余成本计量的金融资产，期末有客观证据表明其发生了减值的，根据其账面价值高于预计未来现金流量现值之间的差额确认减值损失。在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生减值时，将该权益工具投资或衍生金融资产的账面价值，高于按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失。可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降，或在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，确认其减值损失，并将原直接计入所有者权益的公允价值累计损失一并转出计入减值损失。

#### (4) 可供出售金融资产减值的客观证据

1) 表明可供出售债务工具投资发生减值的客观证据包括：

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

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



性下跌。

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

## 11、应收款项

### (1) 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	100 万元以上（含 100 万元）的款项
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

### (2) 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

组合名称	坏账准备计提方法
账龄组合	账龄分析法
合并范围内关联往来组合	其他方法

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

适用  不适用

账龄	应收账款计提比例	其他应收款计提比例
1 年以内（含 1 年）	5.00%	5.00%
1—2 年	10.00%	10.00%
2—3 年	30.00%	30.00%
3—4 年	50.00%	50.00%
4—5 年	80.00%	80.00%
5 年以上	100.00%	100.00%

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的：

适用  不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的：

适用  不适用

组合名称	应收账款计提比例	其他应收款计提比例
合并范围内关联往来组合	0.00%	0.00%

### (3) 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	应收款项的未来现金流量现值与以账龄为信用风险特征的应收款项组合及合并报表范围内的关联单位组合的未来现金流
-------------	--

	量现值存在显著差异。
坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。对应收票据、应收利息、长期应收款等其他应收款项，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

## 12、存货

### 1. 存货的分类

存货包括在开发经营过程中为出售或耗用而持有的开发用土地、开发产品、意图出售而暂时出租的开发产品、库存商品、周转材料、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占地 *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不进行摊销。

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

### 3. 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

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

### 4. 存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

### 5. 低值易耗品的摊销方法

按照使用次数分次进行摊销。

## 13、划分为持有待售资产

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

## 14、长期股权投资

### 1. 共同控制、重要影响的判断

按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策，认定为共同控制。对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或

者与其他方一起共同控制这些政策的制定，认定为重大影响。

## 2. 投资成本的确定

(1) 同一控制下的企业合并形成的，合并方以支付现金、转让非现金资产、承担债务或发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为其初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的合并对价的账面价值或发行股份的面值总额之间的差额调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

公司通过多次交易分步实现同一控制下企业合并形成的长期股权投资，判断是否属于“一揽子交易”。

属于“一揽子交易”的，把各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日，根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额确定初始投资成本。合并日长期股权投资的初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

(2) 非同一控制下的企业合并形成的，在购买日按照支付的合并对价的公允价值作为其初始投资成本。

公司通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并形成的长期股权投资，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

1) 在个别财务报表中，按照原持有的股权投资的账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。

2) 在合并财务报表中，判断是否属于“一揽子交易”。

属于“一揽子交易”的，把各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益等的，与其相关的其他综合收益等转为购买日所属当期收益。但由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

(3) 除企业合并形成以外的：以支付现金取得的，按照实际支付的购买价款作为其初始投资成本；以发行权益性证券取得的，按照发行权益性证券的公允价值作为其初始投资成本；以债务重组方式取得的，按《企业会计准则第12号——债务重组》确定其初始投资成本；以非货币性资产交换取得的，按《企业会计准则第7号——非货币性资产交换》确定其初始投资成本。

## 3. 后续计量及损益确认方法

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

### 4. 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权的处理方法

#### (1) 个别财务报表

对处置的股权，其账面价值与实际取得价款之间的差额，计入当期损益。对于剩余股权，对被投资单位仍具有重大影响或者与其他方一起实施共同控制的，转为权益法核算；不能再对被投资单位实施控制、共同控制或重大影响的，确认为可供出售金融资产，按公允价值计量。

#### (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。

## 15、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

类别	折旧方法	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	年限平均法	36	4	2.67

## 16、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	4.00%	2.67
房屋装修	年限平均法	5-12		20-8.33
运输设备	年限平均法	11	4.00%	8.73
办公设备	年限平均法	5-8	4.00%	19.2-12
专用设备	年限平均法	12	4.00%	8
通用设备	年限平均法	5-8	4.00%	19.2-12
其他设备	年限平均法	5-8	4.00%	19.2-12

### (3) 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

## 17、在建工程

## 18、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。

## 19、生物资产

## 20、油气资产

## 21、无形资产

### (1) 计价方法、使用寿命、减值测试

1. 无形资产包括石黄隧道收费经营权、会展中心土地使用权、财务软件等，按成本进行初始计量。

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

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

使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

### (2) 内部研究开发支出会计政策

## 22、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、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。商誉结合于其相关的资产组或者资产组组合进行减值测试。

可收回金额的计量结果表明，该等长期资产的可收回金额低于其账面价值的，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

## 23、长期待摊费用

## 24、职工薪酬

### (1) 短期薪酬的会计处理方法

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

### (2) 离职后福利的会计处理方法

离职后福利分为设定提存计划和设定受益计划。

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

(2) 对设定受益计划的会计处理通常包括下列步骤：

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

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

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

### (3) 辞退福利的会计处理方法

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

### (4) 其他长期职工福利的会计处理方法

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

## 25、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。

## 26、股份支付

## 27、优先股、永续债等其他金融工具

## 28、收入

### 1. 收入确认原则

#### (1) 房地产销售收入

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

出售自用房屋：自用房屋所有权上的主要风险和报酬转移给买方，公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权和对已售出的开发产品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。

#### (2) 销售商品

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

#### (3) 提供劳务

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

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

#### (4) 让渡资产使用权

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

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

#### (5) 建造合同

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

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

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

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

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

#### (6) 其他业务收入

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

#### 2. 收入确认的具体方法

公司主要销售商品房。收入确认需满足以下条件:

- 1) 签订了商品房销售合同, 且该销售合同已在政府职能部门予以备案;
- 2) 开发产品已经完工并验收合格, 公司已取得向业主交房的法定手续;
- 3) 公司遵照销售合同中约定的接房通知方式, 公开登报或者向业主寄送交房通知书;
- 4) 取得了业主付款证明 (通常收到销售合同全款或已确认余下房款的付款安排)。

## 29、政府补助

### (1) 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助划分为与资产相关的政府补助。与资产相关的政府补助, 确认为递延收益, 并在相关资产使用寿命内平均分配, 计入当期损益。但是, 按照名义金额计量的政府补助, 直接计入当期损益。

### (2) 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

除与资产相关的政府补助之外的政府补助划分为与收益相关的政府补助。与收益相关的政府补助, 用于补偿以后期间的相关费用或损失的, 确认为递延收益, 在确认相关费用的期间, 计入当期损益; 用于补偿已发生的相关费用或损失的, 直接计入当期损益。

## 30、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。

### 31、租赁

#### (1) 经营租赁的会计处理方法

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

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

#### (2) 融资租赁的会计处理方法

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

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

### 32、其他重要的会计政策和会计估计

### 33、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
本公司自 2014 年 7 月 1 日起执行财政部于 2014 年修订《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》及颁布的《企业会计准则第 39 号——公允价值计量》等八项具体会计准则。	本次变更经公司第七届董事会第三十六次会议审议通过	

受重要影响的报表项目	影响金额	备注
2013年12月31日资产负债表项目		
可供出售金融资产	88,686,744.00	
长期股权投资	-48,000,000.00	
递延所得税负债	10,171,686.00	
其他综合收益-可供出售金融资产公允价值变动损益	30,515,058.00	
2013年度利润表项目		
以后将重分类进损益的其他综合收益:		
其他综合收益-可供出售金融资产公允价值变动损益	-10,840,032.00	

## (2) 重要会计估计变更

适用  不适用

## 34、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	6%
营业税	应纳税营业额	5%
城市维护建设税	应缴流转税税额	7%
企业所得税	应纳税所得额	25%、15%
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	2%、3.5%
房产税	从价计征的, 按房产原值一次减除 30% 后余值的 1.2% 计缴; 从租计征的, 按租金收入的 12% 计缴	1.2%; 12%
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育附加	应缴流转税税额	2%

存在不同企业所得税税率纳税主体的, 披露情况说明

纳税主体名称	所得税税率

重庆道金投资有限公司	15%
重庆祈年房地产开发有限公司	15%
重庆渝开发资产经营管理有限公司	15%
重庆国际会议展览中心经营管理有限公司	15%
重庆渝开发物业管理有限公司	15%
除上述以外的其他纳税主体	25%

## 2、税收优惠

根据《国家税务总局关于深入实施西部大开发战略有关企业所得税问题的公告》（国家税务总局公告2012年第12号）：在《西部地区鼓励类产业目录》公布前企业符合《产业结构调整指导目录（2005年版）》、《产业结构调整指导目录（2011年版）》、《外商投资产业指导目录（2007年修订）》和《中西部地区优势产业目录（2008年修订）》范围的，经税务机关确认后，其企业所得税可按照15%税率缴纳。按上述规定重庆道金投资有限公司、重庆祈年房地产开发有限公司、重庆渝开发资产经营管理有限公司、重庆国际会议展览中心经营管理有限公司、重庆渝开发物业管理有限公司经2013年度企业所得税汇算已减按15%税率缴纳。本期按15%税率计缴企业所得税。

## 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	314,357.76	484,945.51
银行存款	922,578,594.34	799,168,334.28
其他货币资金	1,671,376.22	3,406,075.19
合计	924,564,328.32	803,059,354.98

其他说明

银行存款期末数中有23,900.00元为银行按揭保证金；其他货币资金期末数中有1,671,376.22元系存放在重庆市住房资金管理中心的维修基金和房款。前述款项共计1,695,276.22元不符合现金及现金等价物定义，在编制现金流量表时已扣除。

### 2、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额

其他说明：

### 3、衍生金融资产

适用  不适用

### 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

#### (2) 期末公司已质押的应收票据

单位：元

项目	期末已质押金额

#### (3) 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

单位：元

项目	期末终止确认金额	期末未终止确认金额

#### (4) 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

### 5、应收账款

#### (1) 应收账款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	111,327,527.10	100.00%	39,244,102.53	35.25%	72,083,424.57	122,619,503.08	100.00%	28,439,344.63	23.19%	94,180,158.45

合计	111,327,527.10	100.00%	39,244,102.53	35.25%	72,083,424.57	122,619,503.08	100.00%	28,439,344.63	23.19%	94,180,158.45
----	----------------	---------	---------------	--------	---------------	----------------	---------	---------------	--------	---------------

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款：

适用  不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

适用  不适用

单位：元

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
1 年以内分项			
1 年以内	29,742,990.84	1,487,149.54	5.00%
1 年以内小计	29,742,990.84	1,487,149.54	5.00%
1 至 2 年	5,302,130.70	530,213.07	10.00%
2 至 3 年	6,230,304.63	1,869,091.40	30.00%
3 至 4 年	69,274,248.38	34,637,124.20	50.00%
4 至 5 年	286,641.13	229,312.90	80.00%
5 年以上	491,211.42	491,211.42	100.00%
合计	111,327,527.10	39,244,102.53	35.25%

确定该组合依据的说明：

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款：

适用  不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款：

## (2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 10,879,757.90 元；本期收回或转回坏账准备金额元。

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
重庆润海广告文化传媒有限公司	75,000.00

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
重庆润海广告文化传媒有限公司	会展活动款	75,000.00	对方公司已注销	管理层审批	否
合计	--	75,000.00	--	--	--

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	57,943,001.30	52.05	28,961,059.85
重庆市轨道交通总公司	19,727,063.04	17.72	6,093,338.94
重庆复信置业有限公司	10,543,984.00	9.47	527,199.20
重庆东银控股集团有限公司	6,346,738.00	5.70	1,696,317.83
重庆金融后援服务有限公司	3,808,193.00	3.42	380,819.30
小 计	98,368,979.34	88.36	37,658,735.12

#### (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、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	591,379,380.14	74.17%	346,018,044.29	63.83%
1 至 2 年	205,168,709.00	25.73%	195,269,111.10	36.02%
2 至 3 年	49,050.00	0.01%	628,900.00	0.12%
3 年以上	687,900.00	0.09%	163,420.00	0.03%
合计	797,285,039.14	--	542,079,475.39	--

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：

单位名称	期末数	未结算原因
重庆市土地和矿业权交易中心	205,167,249.00	协议尚未履行完毕
小 计	205,167,249.00	

## (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(%)
重庆市土地和矿业权交易中心	786,273,671.00	98.62
重庆宏浩电力设备安装有限公司	5,705,306.00	0.72
重庆市设计院	1,997,100.00	0.25
重庆市勘测院	307,465.00	0.04
重庆美宇园林绿化有限公司	181,350.00	0.02
小 计	794,464,892.00	99.65

其他说明：

## 7、应收利息

### (1) 应收利息分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额

### (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：

## 8、应收股利

### (1) 应收股利

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

				依据
--	--	--	--	----

其他说明：

## 9、其他应收款

### (1) 其他应收款分类披露

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	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	29,916,615.15	100.00%	6,739,375.92	22.53%	23,177,239.23	112,752,636.99	100.00%	29,319,895.30	26.00%	83,432,741.69
合计	29,916,615.15	100.00%	6,739,375.92	22.53%	23,177,239.23	112,752,636.99	100.00%	29,319,895.30	26.00%	83,432,741.69

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款：

适用  不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

适用  不适用

单位：元

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1 年以内分项			
1 年以内小计	9,929,039.07	496,451.95	5.00%
1 至 2 年	11,037,563.26	1,103,756.32	10.00%
2 至 3 年	1,267,101.07	380,130.33	30.00%
3 至 4 年	5,769,557.73	2,884,778.87	50.00%
4 至 5 年	195,477.83	156,382.26	80.00%
5 年以上	1,717,876.19	1,717,876.19	100.00%
合计	29,916,615.15	6,739,375.92	22.53%

确定该组合依据的说明：

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：

适用  不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：

适用  不适用



**(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况**

本期计提坏账准备金额-22,580,519.38 元；本期收回或转回坏账准备金额元。

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

**(3) 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：

**(4) 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
其他往来款	5,992,598.32	85,371,783.34
保证金	22,233,729.20	24,932,415.73
押金	72,500.00	663,228.62
其他	1,617,787.63	1,785,209.30
合计	29,916,615.15	112,752,636.99

**(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
重庆市劳动保障监察总队	保证金	9,862,400.00	1-2 年、2-3 年、3-4 年、4-5 年	32.97%	2,391,520.00
重庆市南岸区建设工程施工安全监督站	保证金	8,303,680.00	1 年以内、1-2 年、2-3 年	27.76%	536,918.00
重庆市电力公司南岸供电局	保证金	2,059,600.00	1 年以内、1-2 年、2-3 年、3-4 年	6.88%	488,415.00

重庆市大渡口区建设委员会	保证金	1,000,000.00	5 年以上	3.34%	1,000,000.00
重庆市渝北区城乡建设委员会	保证金	763,260.00	3-4 年	2.55%	381,630.00
合计	--	21,988,940.00	--	73.50%	4,798,483.00

### (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：

## 10、存货

### (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	582,139.66		582,139.66	498,599.52		498,599.52
库存商品	2,054,305.50		2,054,305.50	1,370,641.57		1,370,641.57
低值易耗品	11,678,899.78		11,678,899.78	14,461,001.73		14,461,001.73
开发产品	1,379,311,183.76		1,379,311,183.76	1,679,210,412.37		1,679,210,412.37
开发成本	2,144,569,662.92		2,144,569,662.92	1,959,381,931.57		1,959,381,931.57
合计	3,538,196,191.62		3,538,196,191.62	3,654,922,586.76		3,654,922,586.76

### (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	

**(3) 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明**

公司本期借款费用资本化金额合计5,374.30万元。

**(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：

**11、划分为持有待售的资产**

单位：元

项目	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
----	------	------

其他说明：

**13、其他流动资产**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预缴税费	51,961,545.66	
合计	51,961,545.66	

其他说明：

**14、可供出售金融资产****(1) 可供出售金融资产情况**

单位：元

项目	期末余额			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
可供出售权益工具：	114,307,263.00		114,307,263.00	88,686,744.00		88,686,744.00
按公允价值计量的	114,307,263.00		114,307,263.00	88,686,744.00		88,686,744.00

合计	114,307,263.00		114,307,263.00	88,686,744.00		88,686,744.00
----	----------------	--	----------------	---------------	--	---------------

## (2) 期末按公允价值计量的可供出售金融资产

单位：元

可供出售金融资产分类	权益工具的成本/债务工具 的摊余成本	公允价值	累计计入其他综合收益 的公允价值变动金额	已计提减值金额
可供出售权益工具	48,000,000.00	114,307,263.00	49,730,447.25	
合计	48,000,000.00	114,307,263.00	49,730,447.25	

## (3) 期末按成本计量的可供出售金融资产

单位：元

被投资单 位	账面余额				减值准备				在被投资 单位持股 比例	本期现金 红利
	期初	本期增加	本期减少	期末	期初	本期增加	本期减少	期末		

## (4) 报告期内可供出售金融资产减值的变动情况

单位：元

可供出售金融资产 分类	期初已计提减值 余额	本期计提	其中：从其他综 合收益转入	本期减少	其中：期后公允 价值回升转回	期末已计提减值 余额

## (5) 可供出售权益工具期末公允价值严重下跌或非暂时性下跌但未计提减值准备的相关说明

单位：元

可供出售权益工 具项目	投资成本	期末公允价值	公允价值相对于 成本的下跌幅度	持续下跌时间 (个月)	已计提减值金额	未计提减值原因

其他说明

## 15、持有至到期投资

## (1) 持有至到期投资情况

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) 期末重要的持有至到期投资

单位：元

债券项目	面值	票面利率	实际利率	到期日
------	----	------	------	-----

## (3) 本期重分类的持有至到期投资

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	

## (2) 因金融资产转移而终止确认的长期应收款

## (3) 转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

其他说明

## 17、长期股权投资

单位：元

被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	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												
重庆诚投 再生能源 发展有限 公司	5,356,520 .38			-2,121,66 2.39							3,234,857 .99	
小计	5,356,520 .38			-2,121,66 2.39							3,234,857 .99	
合计	5,356,520 .38			-2,121,66 2.39							3,234,857 .99	

其他说明

## 18、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
1.期初余额	293,752,242.87			293,752,242.87
3.本期减少金额	32,081,802.90			32,081,802.90
(1) 处置	32,081,802.90			32,081,802.90
4.期末余额	261,670,439.97			261,670,439.97
1.期初余额	23,252,802.77			23,252,802.77
2.本期增加金额	7,604,823.02			7,604,823.02
(1) 计提或摊销	7,604,823.02			7,604,823.02
3.本期减少金额	5,550,876.65			5,550,876.65
(1) 处置	5,550,876.65			5,550,876.65
4.期末余额	25,306,749.14			25,306,749.14
1.期初余额	1,800,268.00			1,800,268.00
4.期末余额	1,800,268.00			1,800,268.00
1.期末账面价值	234,563,422.83			234,563,422.83
2.期初账面价值	268,699,172.10			268,699,172.10

### (2) 采用公允价值计量模式的投资性房地产

□ 适用 √ 不适用

### (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		

## 19、固定资产

### (1) 固定资产情况

单位：元

项目	房屋及建筑物	机器设备	电子设备	运输设备	其他	合计
1.期初余额	1,516,943,078.	139,886,988.56	5,798,482.22	13,408,807.02	219,837,882.57	1,895,875,239.19

	82					
2.本期增加金额	37,323,245.66	6,767,895.24	753,984.00	849,187.00	15,828.00	45,710,139.90
(1) 购置	0.00	348,475.00	753,984.00	849,187.00	15,828.00	1,967,474.00
(4)存货转入	37,323,245.66	62,953.00	0.00	0.00	0.00	37,386,198.66
(5)类别调整	0.00	6,356,467.24	0.00	0.00	0.00	6,356,467.24
3.本期减少金额	6,356,467.24	891,136.50	310,335.50	1,183,314.00	45,000.00	8,786,253.24
(1) 处置或报废	0.00	891,136.50	306,585.50	1,183,111.00	0.00	2,380,833.00
(2) 类别调整	6,356,467.24	0.00	3,750.00	203.00	45,000.00	6,405,420.24
4.期末余额	1,547,909,857.24	145,763,747.30	6,242,130.72	13,074,680.02	219,808,710.57	1,932,799,125.85
1.期初余额	191,230,844.73	81,917,294.92	3,639,643.00	4,427,428.91	19,670,441.24	300,885,652.80
2.本期增加金额	41,447,306.05	7,399,154.70	880,158.85	1,127,979.14	18,769,939.72	69,624,538.46
(1) 计提	41,447,306.05	7,370,374.43	880,158.85	1,127,979.14	18,769,939.72	69,595,758.19
(2) 类别调整	0.00	28,780.27	0.00	0.00	0.00	28,780.27
3.本期减少金额	0.00	12,485.03	305,120.52	1,015,137.47	170,097.66	1,502,840.68
(1) 处置或报废	0.00	0.00	288,825.28	1,015,137.47	0.00	1,303,962.75
(2) 类别调整	0.00	12,485.03	16,295.24	0.00	170,097.66	198,877.93
4.期末余额	232,678,150.78	89,303,964.59	4,214,681.33	4,540,270.58	38,270,283.30	369,007,350.58
1.期末账面价值	1,315,231,706.46	56,459,782.71	2,027,449.39	8,534,409.44	181,538,427.27	1,563,791,775.27
2.期初账面价值	1,325,712,234.09	57,969,693.64	2,158,839.22	8,981,378.11	200,167,441.33	1,594,989,586.39

## (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

## 20、在建工程

## (1) 在建工程情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值

## (2) 重要在建工程项目本期变动情况

单位：元

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额	工程累计投入占预算比例	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率	资金来源
------	-----	------	--------	------------	----------	------	-------------	------	-----------	--------------	----------	------

## (3) 本期计提在建工程减值准备情况

单位：元

项目	本期计提金额	计提原因
----	--------	------

其他说明

## 21、工程物资

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他说明：

## 22、固定资产清理

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

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、无形资产****(1) 无形资产情况**

单位：元

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	其他	合计
1.期初余额	171,519,405.00			505,492,450.00	677,011,855.00
2.本期增加金额				10,000.00	10,000.00
(1) 购置				10,000.00	10,000.00
3.本期减少金额				149,048.00	149,048.00
(1) 处置				149,048.00	149,048.00
4.期末余额	171,519,405.00			505,353,402.00	676,872,807.00
1.期初余额	32,115,777.98			187,978,770.40	220,094,548.38
2.本期增加金额	4,604,547.84			26,040,089.54	30,644,637.38
(1) 计提	4,604,547.84			26,040,089.54	30,644,637.38
4.期末余额	36,720,325.82			214,018,859.94	250,739,185.76
1.期末账面价值	134,799,079.18			291,334,542.06	426,133,621.24
2.期初账面价值	139,403,627.02			317,513,679.60	456,917,306.62

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：

## 26、开发支出

单位：元

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

## 27、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
		企业合并形成的	其他	处置	其他	
其他说明						

## (2) 商誉减值准备

单位：元

被投资单位名称 或形成商誉的事 项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		计提	其他	处置	其他	
说明商誉减值测试过程、参数及商誉减值损失的确认方法：						
其他说明						

## 28、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					

## 29、递延所得税资产/递延所得税负债

## (1) 未经抵销的递延所得税资产

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	14,204,649.68	3,480,987.83	36,796,794.45	9,127,333.23
内部交易未实现利润	99,336,457.80	21,619,924.28	109,168,379.71	23,302,986.12

预提费用	10,395,925.27	2,598,981.32	7,326,281.00	1,831,570.25
房地产行业预计利润	47,855,164.31	11,963,791.08	125,359,715.87	31,339,928.97
合计	171,792,197.06	39,663,684.51	278,651,171.03	65,601,818.57

**(2) 未经抵销的递延所得税负债**

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
可供出售金融资产公允价值变动	66,307,263.00	16,576,815.75	40,686,744.00	10,171,686.00
合计	66,307,263.00	16,576,815.75	40,686,744.00	10,171,686.00

**(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		39,663,684.51		65,601,818.57
递延所得税负债		16,576,815.75		10,171,686.00

**(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	83,061,282.04	24,555,713.28
资产减值准备	33,579,096.77	22,762,713.48
预提费用	24,405,213.55	17,619,399.46
房地产行业预计利润	496,318.89	901,330.21
合计	141,541,911.25	65,839,156.43

**(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
2017 年	370,721.71	370,721.71	
2018 年	17,525,380.84	24,184,991.57	
2019 年	65,165,179.49	0.00	

合计	83,061,282.04	24,555,713.28	--
----	---------------	---------------	----

其他说明：

### 30、其他非流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
毛主席像章	35,000.00	35,000.00
合计	35,000.00	35,000.00

其他说明：

### 31、短期借款

#### (1) 短期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
信用借款		25,000,000.00
合计		25,000,000.00

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：

### 32、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额

其他说明：

### 33、衍生金融负债

适用  不适用

### 34、应付票据

单位：元

种类	期末余额	期初余额
银行承兑汇票		1,600,000.00
合计		1,600,000.00

本期末已到期未支付的应付票据总额为元。

### 35、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	646,837,576.04	538,615,308.11
购货款	24,181,050.70	43,414,466.13
土地出让金	253,161,252.70	253,161,252.70
其他	9,479,229.13	2,741,183.93
合计	933,659,108.57	837,932,210.87

#### (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
土地出让金	253,161,252.70	未结算
合计	253,161,252.70	--

其他说明：

### 36、预收款项

#### (1) 预收款项列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
南岸黄桷垭项目（山与城）	244,680,778.27	917,859,837.53
金竹项目	145,980,173.56	204,137,045.00
国汇中心	4,510,839.00	20,925,393.00
新干线大厦	590,000.00	
祈年悦城		2,336,153.00
凤天锦园	740,000.00	
会务费、定金	5,415,799.51	5,813,757.18

租金	4,448,413.56	3,505,573.50
其他	38,271.17	477,750.67
合计	406,404,275.07	1,155,055,509.88

**(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
南岸黄桷垭项目（山与城）	81,536,294.10	该项目部分物业尚未达到收入确认条件
合计	81,536,294.10	--

**(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：

## 预售房产收款情况

项目名称	期末数	期初数	预计竣工时间	预售比例（%）
南岸黄桷垭项目(山与城)一期（1、2、3、5标段）	27,418,933.00	584,019,728.43	已竣工	79.24
南岸黄桷垭项目（山与城）二期	17,652,648.17	252,303,815.00	已竣工	65.71
南岸黄桷垭项目（山与城）三期	199,609,197.10	81,536,294.10	已竣工	66.19
金竹项目（上城时代）一期		204,137,045.00	已竣工	82.57
金竹项目（上城时代）二期	145,980,173.56		2015年12月	13.20
国汇中心	4,510,839.00	20,925,393.00	已竣工	60.69
新干线大厦	590,000.00		已竣工	83.59
祈年悦城		2,336,153.00	已竣工	100.00
小 计	395,761,790.83	1,145,258,428.53		

**37、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	10,784,413.40	98,644,327.08	99,205,040.47	10,223,700.01
二、离职后福利-设定提存计划	21,241.30	10,619,337.93	10,541,472.74	99,106.49
合计	10,805,654.70	109,263,665.01	109,746,513.21	10,322,806.50

**(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	8,915,207.93	81,283,550.78	82,836,763.29	7,361,995.42
2、职工福利费		5,525,271.91	5,525,271.91	
3、社会保险费	20,694.92	5,008,486.49	4,884,756.71	144,424.70
其中：医疗保险费	6,492.72	4,378,090.94	4,318,793.28	65,790.38
工伤保险费	6,401.35	343,559.31	285,583.16	64,377.50
生育保险费	7,800.85	286,836.24	280,380.27	14,256.82
4、住房公积金	59,227.75	4,930,613.00	4,915,101.00	74,739.75
5、工会经费和职工教育经费	1,789,282.80	1,857,774.90	1,004,517.56	2,642,540.14
其他		38,630.00	38,630.00	
合计	10,784,413.40	98,644,327.08	99,205,040.47	10,223,700.01

**(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	18,525.37	9,777,414.27	9,783,130.13	12,809.51
2、失业保险费	2,715.93	841,923.66	758,342.61	86,296.98
合计	21,241.30	10,619,337.93	10,541,472.74	99,106.49

其他说明：

**38、应交税费**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	208,138.36	117,224.60
营业税	21,404,744.82	-37,444,280.46

企业所得税	20,400,537.45	45,253,046.22
个人所得税	1,008,474.57	609,150.88
城市维护建设税	1,565,457.90	-2,588,736.45
土地增值税	56,136,158.15	14,778,664.71
房产税	3,058,480.76	1,156,097.08
教育费附加	607,993.57	-1,257,518.47
地方教育附加	441,896.04	-738,144.61
其他税项	252,315.55	237,977.36
合计	105,084,197.17	20,123,480.86

其他说明：

### 39、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	11,475,132.33	23,470,257.40
企业债券利息	24,387,096.77	
合计	35,862,229.10	23,470,257.40

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：

### 40、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：

重要的超过1年未支付的应付股利情况

项目	未支付金额	未支付原因
重庆中大东旭投资公司	598,462.00	对方未取
小计	598,462.00	



## 41、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	458,784,716.46	489,086,547.87
保证金	62,974,992.10	78,095,286.34
押金	1,450,238.27	2,061,007.39
诚意金	2,110,200.16	4,499,442.41
代收代缴业主税费	8,198,738.03	16,235,095.75
预提费用	34,801,138.82	24,780,042.43
代建项目款	29,014,842.46	12,930,815.25
其他	11,594,369.67	9,419,350.19
合计	608,929,235.97	637,107,587.63

## (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	313,000,000.00	往来款
上海复昭投资有限公司	135,886,000.00	往来款
重庆城建控股（集团）有限责任公司	19,549,513.00	保证金
重庆建工集团股份有限公司	11,804,750.00	保证金
重庆对外建设（集团）有限公司	11,460,000.00	保证金
合计	491,700,263.00	--

其他说明

## 42、划分为持有待售的负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额

其他说明：

## 43、一年内到期的非流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额

一年内到期的长期借款	627,440,000.00	443,930,000.00
合计	627,440,000.00	443,930,000.00

其他说明：

项 目	期末数	期初数
信用借款		150,000,000.00
质押借款	316,000,000.00	35,500,000.00
抵押借款	311,440,000.00	258,430,000.00
小 计	627,440,000.00	443,930,000.00

#### 44、其他流动负债

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	其他	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
质押借款	77,000,000.00	114,000,000.00
抵押借款	595,000,000.00	884,440,000.00
保证借款		350,000,000.00
合计	672,000,000.00	1,348,440,000.00

长期借款分类的说明：

其他说明，包括利率区间：

金额前5名的长期借款：

贷款单位	借款起始日	借款到期日	币种	年利率 (%)	期末数	期初数
交行人民路支行	2010年6月	2020年6月	人民币	基准利率上浮 10%	305,000,000.00	366,000,000.00

中信银行重庆分行	2013年12月	2016年12月	人民币	基准利率上浮 20%	106,000,000.00	106,000,000.00
招商银行重庆两江支行	2013年4月	2016年4月	人民币	基准利率上浮 20%	80,000,000.00	190,000,000.00
中国农业银行股份有限公司沙坪坝支行	2014年12月	2017年12月	人民币	基准利率上浮 14.8%	80,000,000.00	
中国银行渝中支行	2006年6月	2018年5月	人民币	浮动基准利率	77,000,000.00	114,000,000.00
小计					648,000,000.00	776,000,000.00

## 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	1,000,000,000.00	
利息调整	-12,966,862.19	
合计	987,033,137.81	

### (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	其他	期末余额
14渝发债	1,000,000,000.00	2014年08月12日	2019年08月12日	1,000,000,000.00		1,000,000,000.00	24,387,096.77	943,137.81			987,033,137.81
合计	--	--	--	1,000,000,000.00		1,000,000,000.00	24,387,096.77	943,137.81			987,033,137.81

### (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	期初	本期增加	本期减少	期末
-------	----	------	------	----

金融工具	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、长期应付款

##### (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：

#### 48、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：

#### 49、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：

## 50、预计负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额	形成原因
----	------	------	------

其他说明，包括重要预计负债的相关重要假设、估计说明：

## 51、递延收益

单位：元

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

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	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

单位：元

项目	期末余额	期初余额
代管维修基金	1,762,142.57	2,089,817.19
合计	1,762,142.57	2,089,817.19

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	期初	本期增加	本期减少	期末
-------	----	------	------	----

金融工具	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值
------	----	------	----	------	----	------	----	------

其他权益工具本期增减变动情况、变动原因说明，以及相关会计处理的依据：

其他说明：

## 55、资本公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	1,140,493,657.31			1,140,493,657.31
其他资本公积	45,677,573.84	3,908.43		45,681,482.27
合计	1,186,171,231.15	3,908.43		1,186,175,139.58

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

本期增加系收到中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司退回零碎股出售净所得。

## 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：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
二、以后将重分类进损益的其他综合收益	30,515,058.00	25,620,519.00		6,405,129.75	19,215,389.25		49,730,447.25
可供出售金融资产公允价值变动损益	30,515,058.00	25,620,519.00		6,405,129.75	19,215,389.25		49,730,447.25
其他综合收益合计	30,515,058.00	25,620,519.00		6,405,129.75	19,215,389.25		49,730,447.25

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	94,754,357.71	7,410,546.14		102,164,903.85
合计	94,754,357.71	7,410,546.14		102,164,903.85

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

本期增加系根据母公司净利润10%计提盈余公积所致。

## 60、未分配利润

单位：元

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	536,907,286.04	444,026,277.59
调整后期初未分配利润	536,907,286.04	
加：本期归属于母公司所有者的净利润	122,388,491.56	126,482,914.46
减：提取法定盈余公积	7,410,546.14	18,260,615.74
应付普通股股利	25,313,128.95	15,341,290.27
期末未分配利润	626,572,102.51	536,907,286.04

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	1,942,522,357.56	1,464,331,550.59	916,198,629.78	681,433,722.33
其他业务	4,486,545.00	4,331,815.45	7,487,976.80	5,266,056.94
合计	1,947,008,902.56	1,468,663,366.04	923,686,606.58	686,699,779.27

**62、营业税金及附加**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
营业税	97,232,534.26	53,827,997.33
城市维护建设税	6,880,156.37	3,797,675.88
教育费附加	2,951,239.44	1,627,574.47
土地增值税	30,509,831.49	35,755,905.96
地方教育费附加	1,965,963.72	1,085,049.22
合计	139,539,725.28	96,094,202.86

其他说明：

**63、销售费用**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
广告费	8,200,217.93	8,262,125.04
职工薪酬	3,124,960.44	2,868,401.65
物管费	4,407,027.70	416,746.60
代理销售佣金	13,375,805.72	11,002,277.25
交易相关手续费	4,370,338.41	1,416,013.27
咨询费	738,000.00	976,530.00
营销设施费	236,542.42	640,185.04
业务宣传费	674,858.69	87,911.22
推广费	653,951.26	998,565.55
修理费	1,952,701.18	520,603.82
水电费	333,265.43	1,173,286.37
其他	1,134,064.85	1,095,473.31
合计	39,201,734.03	29,458,119.12

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	26,999,087.06	26,876,903.58
劳动保险费	1,645,415.74	1,325,915.11



办公费	1,045,108.94	882,158.25
业务招待费	666,796.65	737,165.36
差旅费及汽车费用	1,895,382.62	1,840,471.35
折旧摊销及租赁费	2,832,791.92	3,012,640.36
董事会费及中介服务费	2,265,706.34	2,319,069.80
税金	21,364,193.25	18,157,873.14
水电及物管费	362,220.14	334,084.96
信息披露费	651,362.42	450,800.00
会费及会务费	274,601.00	259,071.61
党团工作经费	53,312.92	44,050.70
广告宣传费	233,449.00	1,349,629.00
其他	4,009,320.66	2,596,725.00
合计	64,298,748.66	60,186,558.22

其他说明：

## 65、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	118,131,307.00	87,710,401.70
利息收入	-8,319,120.52	-9,047,311.21
汇兑损益		43.46
其他	4,195,167.69	4,683,896.62
合计	114,007,354.17	83,347,030.57

其他说明：

## 66、资产减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	-11,700,761.48	-28,557,812.22
合计	-11,700,761.48	-28,557,812.22

其他说明：

## 67、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
---------------	-------	-------

其他说明：

## 68、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-2,121,662.39	-4,197,177.24
处置长期股权投资产生的投资收益		118,016,636.44
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	5,700,000.00	5,100,000.00
合计	3,578,337.61	118,919,459.20

其他说明：

本公司不存在投资收益汇回的重大限制。

## 69、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
非流动资产处置利得合计	899.38		899.38
其中：固定资产处置利得	899.38		899.38
政府补助	1,780,300.00	14,732,200.00	1,780,300.00
罚没收入		176,647.70	
赔款收入	4,110.00	7,891.00	4,110.00
其他	1,341,758.56	550,210.58	1,341,758.56
合计	3,127,067.94	15,466,949.28	3,127,067.94

计入当期损益的政府补助：

单位：元

补助项目	本期发生金额	上期发生金额	与资产相关/与收益相关
会展中心承租财政补助资金		13,130,000.00	
可再生能源建筑应用示范补 助资金		529,200.00	
会展扶持资金	599,800.00	455,900.00	与收益相关
会议展览活动补贴	700,000.00	400,000.00	与收益相关

老旧商务楼宇更新改造补助	289,500.00	117,100.00	与收益相关
酒店经营奖励	151,000.00		与收益相关
优秀楼宇奖励金	30,000.00	30,000.00	与收益相关
商业发展资金	10,000.00		与收益相关
其他		70,000.00	
合计	1,780,300.00	14,732,200.00	--

其他说明：

## 70、营业外支出

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金 额
非流动资产处置损失合计	93,593.13	1,418.00	93,593.13
其中：固定资产处置损失	93,593.13	1,418.00	93,593.13
税收滞纳金	12,615.37	129,870.69	12,615.37
罚款支出	1,428,939.57	15,000.00	1,428,939.57
赔款支出	100,000.00	1,769,570.00	100,000.00
违约金支出	1,729,504.00	22,791,801.46	1,729,504.00
其他	1,090.01		1,090.01
合计	3,365,742.08	24,707,660.15	3,365,742.08

其他说明：

## 71、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	2,617,249.93	33,778,645.53
递延所得税费用	25,938,134.06	-18,996,666.53
合计	28,555,383.99	14,781,979.00

### (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	136,338,399.33

按法定/适用税率计算的所得税费用	34,084,599.83
子公司适用不同税率的影响	-4,625,907.66
调整以前期间所得税的影响	-16,912,775.94
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	543,672.62
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-1,498,563.65
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	17,858,943.19
免于补税的投资收益的影响	-894,584.40
所得税费用	28,555,383.99

其他说明

## 72、其他综合收益

详见附注资产负债表项目注释其他综合收益之说明。

## 73、现金流量表项目

### (1) 收到的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
往来款	219,023,441.60	789,776,267.80
保证金	39,880,835.86	60,728,051.26
代建款	74,936,670.00	62,527,466.00
代收代缴客户款	28,006,139.23	36,399,524.16
代收代付水电费	9,826,544.77	9,223,284.78
政府补助	1,780,300.00	19,025,400.00
其他	16,860,394.72	26,932,950.08
合计	390,314,326.18	1,004,612,944.08

收到的其他与经营活动有关的现金说明：

### (2) 支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
往来款	57,740,747.09	308,679,150.00
保证金	50,943,788.74	36,501,716.38
代建款	58,852,642.79	49,596,650.21

代收代缴客户款	37,324,765.75	41,528,788.02
付现费用	30,111,094.58	39,037,043.65
代收代付水电费	7,693,130.80	6,376,838.96
其他	23,476,785.64	44,818,854.24
合计	266,142,955.39	526,539,041.46

支付的其他与经营活动有关的现金说明：

### (3) 收到的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
收捷程公司资金占用利息		9,860,000.00
合计		9,860,000.00

收到的其他与投资活动有关的现金说明：

### (4) 支付的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额

支付的其他与投资活动有关的现金说明：

### (5) 收到的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
借款质押担保定期存款到期		140,000,000.00
零碎股出售净所得	3,908.43	
合计	3,908.43	140,000,000.00

收到的其他与筹资活动有关的现金说明：

### (6) 支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
公司债发行费用	13,410,000.00	
融资顾问费	6,387,800.00	
定期存款用于借款质押担保		74,000,000.00
合计	19,797,800.00	74,000,000.00

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

## 74、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	107,783,015.34	91,355,498.09
加：资产减值准备	-11,700,761.48	-28,557,812.22
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	77,229,361.48	63,000,245.86
无形资产摊销	30,644,637.38	30,694,990.19
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）	92,578.95	1,418.00
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	114.80	
财务费用（收益以“-”号填列）	121,526,807.00	87,710,401.70
投资损失（收益以“-”号填列）	-3,578,337.61	-118,919,459.20
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	25,938,134.06	-15,375,084.39
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		-3,621,582.14
存货的减少（增加以“-”号填列）	166,033,548.69	-728,725,780.12
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-349,974,682.34	275,770,031.59
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-368,194,769.20	565,675,029.33
其他	134,698.97	314,209.38
经营活动产生的现金流量净额	-204,065,653.96	219,322,106.07
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	922,869,052.10	799,629,379.79
减：现金的期初余额	799,629,379.79	737,593,423.46
现金及现金等价物净增加额	123,239,672.31	62,035,956.33

### (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	922,869,052.10	799,629,379.79
其中：库存现金	314,357.76	484,945.51
可随时用于支付的银行存款	922,554,694.34	799,144,434.28
三、期末现金及现金等价物余额	922,869,052.10	799,629,379.79
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物	0.00	0.00

其他说明：

截至2014年12月31日止，银行存款期末数中有23,900.00元为银行按揭保证金；其他货币资金期末数中有1,671,376.22元系存放在重庆市住房资金管理中心的维修基金和房款。前述款项共计1,695,276.22元不符合现金及现金等价物定义，在编制现金流量表时已扣除。

## 75、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：

## 76、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	1,695,276.22	保证金、住房维修基金

存货	362,603,239.93	借款抵押
固定资产	792,462,201.75	借款抵押
无形资产	288,263,889.00	借款质押
合计	1,445,024,606.90	--

其他说明：

子公司重庆会展置业有限公司40%股权已用于借款质押。

## 77、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
----	--------	------	-----------

其他说明：

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

适用  不适用

## 78、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：

## 79、其他

## 八、合并范围的变更

### 1、非同一控制下企业合并

#### (1) 本期发生的非同一控制下企业合并

单位：元

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

其他说明：

#### (2) 合并成本及商誉

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

可辨认资产、负债公允价值的确定方法：

企业合并中承担的被购买方的或有负债：

其他说明：

### (4) 购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失

是否存在通过多次交易分步实现企业合并并且在报告期内取得控制权的交易

是  否

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

### (6) 其他说明

## 2、同一控制下企业合并

### (1) 本期发生的同一控制下企业合并

单位：元

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

其他说明：

### (2) 合并成本

或有对价及其变动的说明：

其他说明：

### (3) 合并日被合并方资产、负债的账面价值

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	重庆市渝中区重庆村 55 号 2 单元 38 层 1 号	房地产	95.00%		设立
重庆渝开发物业管理有限公司	重庆	重庆市渝中区学田湾正街 90-1#	服务业	100.00%		设立
重庆道金投资有限公司	重庆	重庆市江北区洋河北路 8 号 4 栋附 1 号	投资	97.00%		设立
重庆渝开发资产经营管理有限公司	重庆	重庆江北建新东路 54 号白云大厦 21 楼	资产经营管理	100.00%		设立
重庆祈年房地产开发有限公司	重庆	渝北回兴街道高岩路 82 号金都雅园 1 幢 1-8	房地产	51.00%		设立
重庆会展中心置业有限公司	重庆	重庆南岸区南坪北路西侧（会展中心）	房地产	40.00%		设立
重庆国际会议展览中心经营管理有限公司	重庆	重庆市南岸区江南大道 2 号	服务业	100.00%		设立

重庆朗福置业有限公司	重庆	重庆市南岸区南山街道福寿路2号	房地产	50.00%		设立
重庆捷兴置业有限公司	重庆	重庆市渝北区回兴街道服装大道43号2幢-1-1	房地产	60.00%		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：

持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位：

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

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

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%	314,815.73		5,935,905.15
重庆道金投资有限公司	3.00%	446,982.98		5,497,788.55
重庆祈年房地产开发有限公司	49.00%	-5,310,359.77		26,595,061.18
重庆会展中心置业有限公司	60.00%	-22,304,584.31		56,339,167.93
重庆朗福置业有限公司	50.00%	12,783,259.85		329,676,636.72
重庆捷兴置业有限公司	40.00%	-535,590.70		150,866,865.15

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	期末余额	期初余额
-----	------	------

名称	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
重庆渝开发新干线置业有限公司	103,864,296.86	63,412,962.68	167,277,259.54	48,559,156.44		48,559,156.44	136,977,085.79	67,114,280.95	204,091,366.74	91,669,578.32		91,669,578.32
重庆道金投资有限公司	17,701,837.44	288,263,889.00	305,965,726.44	45,706,108.19	77,000,000.00	122,706,108.19	21,089,210.83	313,263,889.00	334,353,099.83	51,992,914.27	114,000,000.00	165,992,914.27
重庆祈年房地产开发有限公司	85,199,625.76	90,490.04	85,290,115.80	31,014,480.75		31,014,480.75	100,004,917.28	214,638.75	100,219,556.03	35,106,452.06		35,106,452.06
重庆会展中心置业有限公司	177,101,121.54	762,299,269.27	939,400,390.81	816,510,558.98	24,000,000.00	840,510,558.98	345,837,408.61	766,704,472.37	1,112,541,880.98	565,629,963.74	410,000,000.00	975,629,963.74
重庆朗福置业有限公司	1,852,843,210.15	14,110,805.05	1,866,954,015.20	1,047,600,741.76	160,000,000.00	1,207,600,741.76	2,210,779,044.73	31,666,987.32	2,242,446,032.05	1,256,219,278.31	352,440,000.00	1,608,659,278.31
重庆捷兴置业有限公司	717,038,700.20	243,809.28	717,282,509.48	340,115,346.61		340,115,346.61	618,300,085.21		618,300,085.21	589,793,945.60		589,793,945.60

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	18,571,309.87	6,296,314.68		-34,176,429.66	60,044,690.46	-8,466,196.46		-10,380,813.71
重庆道金投资有限公司	55,000,000.00	14,899,432.69		39,546,088.22	55,000,000.00	12,572,037.34		49,252,356.45
重庆祈年房地产开发有限公司	6,989,421.00	-10,837,468.92		-196,849.74	2,443,942.00	-12,649,026.36		22,934,658.42

重庆会展中心置业有限公司	301,379,559.38	-38,022,085.41		120,549,652.92	361,244,639.17	-31,574,402.42		-140,583,106.71
重庆朗福置业有限公司	919,052,296.43	25,566,519.70		106,815,999.96		-20,391,814.90		-35,159,432.36
重庆捷兴置业有限公司		-1,338,976.74		-22,158,796.85		-1,123,382.43		-151,960.83

其他说明：

(4) 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

(5) 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

其他说明：

2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

(1) 在子公司所有者权益份额发生变化的情况说明

(2) 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

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

其他说明

(3) 重要联营企业的主要财务信息

其他说明

## (4) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
合营企业：	--	--
下列各项按持股比例计算的合计数	--	--
联营企业：	--	--
投资账面价值合计	3,234,857.99	5,356,520.38
下列各项按持股比例计算的合计数	--	--
--净利润	-2,121,662.39	-1,299,077.52
--其他综合收益	-10,608,311.95	-6,495,387.59
--综合收益总额	-10,608,311.95	-6,495,387.59

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

本公司联营企业不存在向本公司转移资金的重大限制。

## (6) 合营企业或联营企业发生的超额亏损

单位：元

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

其他说明

## (7) 与合营企业投资相关的未确认承诺

## (8) 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

## 4、重要的共同经营

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

在共同经营中的持股比例或享有的份额不同于表决权比例的说明：

共同经营为单独主体的，分类为共同经营的依据：

其他说明

## 5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

## 6、其他

## 十、与金融工具相关的风险

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

本公司的金融工具导致的主要风险是信用风险、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与应收款项有关。为控制该项风险，本公司分别采取了以下措施。

#### 1. 应收账款

本公司仅与经认可的、信誉良好的第三方进行交易。按照本公司的政策，需对所有要求采用信用方式进行交易的客户进行信用审核。另外，本公司对应收账款余额进行持续监控，以确保本公司不致面临重大坏账风险。

由于本公司仅与经认可的且信誉良好的第三方进行交易，所以无需担保物。信用风险集中按照客户进行管理。截至2014年12月31日，本公司具有特定信用风险集中，本公司的应收账款的88.36%(2013年12月31日：84.95%)源于前五大客户。本公司对应收账款余额未持有任何担保物或其他信用增级。

#### 2. 其他应收款

本公司的其他应收款主要系应收保证金等，公司对此等款项与相关经济业务一并管理并持续监控，以确保本公司不致面临重大坏账风险。

### (二) 流动风险

流动风险，是指企业在履行与金融负债有关的义务时遇到资金短缺的风险，其可能源于无法尽快以公允价值售出金融资产；或者源于对方无法偿还其合同债务；或者源于提前到期的债务；或者源于无法产生预期的现金流量。

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

#### 金融工具按剩余到期日分类

项 目	期 末 数				
	账面价值	未折现合同金额	1年以内	1-3年	3年以上
金融负债					
短期借款					
应付票据					
应付账款	933,659,108.57	933,659,108.57	933,659,108.57		
应付利息	35,862,229.10	35,862,229.10	35,862,229.10		

应付股利	598,462.00	598,462.00	598,462.00		
其他应付款	608,929,235.97	608,929,235.97	608,929,235.97		
一年内到期的非流动负债	627,440,000.00	660,132,955.10	660,132,955.10		
长期借款	672,000,000.00	793,819,541.92	46,143,150.00	502,019,834.52	245,656,557.40
应付债券	987,033,137.81	1,290,485,667.20	65,499,357.14	131,507,288.81	1,093,479,021.25
小计	3,865,522,173.45	4,323,487,199.86	2,350,824,497.88	633,527,123.33	1,339,135,578.65

(续上表)

项 目	期初数				
	账面价值	未折现合同金额	1年以内	1-3年	3年以上
金融负债					
短期借款	25,000,000.00	26,435,068.49	26,435,068.49		
应付票据	1,600,000.00	1,600,000.00	1,600,000.00		
应付账款	837,932,210.87	837,932,210.87	837,932,210.87		
应付利息	23,470,257.40	23,470,257.40	23,470,257.40		
应付股利	598,462.00	598,462.00	598,462.00		
其他应付款	637,107,587.63	637,107,587.63	637,107,587.63		
一年内到期的非流动负债	443,930,000.00	462,432,032.21	462,432,032.21		
长期借款	1,348,440,000.00	1,609,262,026.54	120,789,426.51	1,115,031,077.29	373,441,522.74
应付债券					
小计	3,318,078,517.90	3,598,837,645.14	2,110,365,045.11	1,115,031,077.29	373,441,522.74

### (三) 市场风险

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

#### 1. 利率风险

利率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。本公司面临的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2014年12月31日，本公司以同期同档次国家基准利率上浮一定百分比的利率计息的银行借款人民币1,020,440,000.00元(2013年12月31日：人民币1,292,370,000.00元)，在其他变量不变的假设下，利率发生合理、可能的50%基准点的变动时，将不会对本公司的利润总额和股东权益产生重大的影响。

#### 2. 外汇风险

外汇风险是因汇率变动产生的风险。本公司面临的汇率变动的风险主要与本公司可供出售金融资产有关。对于可供出售金融资产，如果出现外汇波动情况，本公司会在必要时按市场汇率买卖可供出售金融资产，以确保将净风险敞口维持在可接受的水平。因此，本公司所承担的外汇变动市场风险不重大。



#### (四) 资本风险管理

本公司的资本风险管理政策是保障公司持续经营，为股东提供回报和为其他利益相关者提供利益，同时维持最佳的资本结构以降低资本成本。

本公司的资本结构包括短期借款、银行存款及本公司所有者权益。管理层通过考虑资金成本及各类资本风险而确定资本结构。本公司将通过派发股息、发行新股或偿还银行借款平衡资本结构。

本公司采用资产负债率监督资本风险。截至2014年12月31日，本公司的资产负债比率为56.56%（2013年12月31日：58.98%）。

### 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	--	--	--	--
（二）可供出售金融资产		114,307,263.00		114,307,263.00
（2）权益工具投资		114,307,263.00		114,307,263.00
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。

2014年12月31日，重庆农商行港股收盘价为港币4.83元/股，按当日港币兑换人民币汇率折算后为3.81元/股，低于2014年12月31日账面每股净资产。基于重庆农商行作为金融公司的特性及其期末H股市价低于每股净资产的现实，本公司持有的重庆农商行权益投资2014年12月31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	600,000 万元	63.09%	63.09%

本企业的母公司情况的说明

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

本企业最终控制方是重庆市国有资产监督管理委员会。

其他说明:

### 2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注其他主体中的权益之说明。

### 3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注其他主体中的权益之说明。

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
安诚财产保险股份有限公司	母公司的控股子公司

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

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	上期发生额
重庆市城投路桥管理有限公司	石黄隧道维护服务	600,000.00	600,000.00
重庆市城投路桥管理有限公司	灯杆旗广告费、占道费	1,151,292.00	
安诚财产保险股份有限公司	保险服务	160,054.70	141,885.25
重庆市城市建设投资（集团）有限公司	车库租赁	360,000.00	

出售商品/提供劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
重庆市城市建设投资（集团）有限公司	石黄隧道经营权	55,000,000.00	55,000,000.00
重庆市城市建设投资（集团）有限公司	石马河立交改造代理费	3,058,000.00	1,945,000.00
重庆市城市建设投资（集团）有限公司	茶园土地整治代理费		1,120,000.00
重庆市城市建设投资（集团）有限公司	会议服务	53,750.00	19,949.00
重庆市城市建设投资（集团）有限公司	物业管理服务	480,000.00	446,652.00
重庆市城市建设投资（集团）有限公司	策划服务	9,700.00	
重庆市城投公租房建设有限公司	西永公租房代理费	1,377,850.00	
重庆市城投公租房建设有限公司	茶园公租房代理费		1,690,000.00

司			
重庆市城投公租房建设有限公司	会议服务	14,300.00	
重庆市城投公租房建设有限公司	物业管理服务	210,000.00	130,488.00
重庆金融后援服务有限公司	国汇中心写字楼		43,294,284.00
重庆巴云科技有限公司	国汇中心写字楼		15,804,162.00
安诚财产保险股份有限公司	会议服务	60,830.00	
安诚财产保险股份有限公司	物业管理服务	350,000.00	438,924.00
重庆嘉郡房地产开发有限公司	物业管理服务	1,744,599.93	1,389,009.15

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

## (2) 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表:

单位: 元

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

关联托管/承包情况说明

根据重庆渝开发资产经营管理有限公司与重庆市城市建设投资(集团)有限公司(以下简称城投公司)签订的《资产委托经营管理协议》,重庆渝开发资产经营管理有限公司受托经营管理资产共计建筑面积约33,525.57平方米,重庆渝开发资产经营管理有限公司采用年度总额包干的方式向城投公司缴纳经营收益,2014年度缴纳金额为307万元。

根据重庆渝开发物业管理有限公司与城投公司签订的《资产委托经营管理协议》,重庆渝开发物业管理有限公司受托经营管理资产共计建筑面积约6,700.00平方米,重庆渝开发物业管理有限公司采用年度总额包干的方式向城投公司缴纳经营收益,2014年度缴纳金额为27.5万元。

本公司委托管理/出包情况表:

单位: 元

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

关联管理/出包情况说明

## (3) 关联租赁情况

本公司作为出租方:

单位: 元

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

本公司作为承租方:

单位: 元

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

关联租赁情况说明

#### （4）关联担保情况

本公司作为担保方

单位：元

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
本公司作为被担保方				

单位：元

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
关联担保情况说明				

关联担保情况说明

#### （5）关联方资金拆借

单位：元

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
重庆市城市建设投资（集团）有限公司	250,000,000.00	2014年02月25日	2016年02月25日	向民生银行申请由重庆市城市建设投资（集团）有限公司委托贷款，贷款已于2014年8月提前偿还。
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
关联担保情况说明			

#### （7）关键管理人员报酬

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	2,421,100.00	2,323,700.00

## (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	61,100.00	5,625.00	61,100.00	5,112.55
	重庆金融后援服务有限公司	3,808,193.00	380,819.30	3,808,193.00	190,409.65
	重庆巴云科技有限公司	1,394,554.00	139,455.40	1,394,554.00	69,727.70
其他应收款	重庆市城投路桥管理有限公司	120,000.00	6,500.00	10,000.00	500.00

## (2) 应付项目

单位：元

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款	重庆市城市建设投资(集团)有限公司	1,420,000.00	
其他应付款	重庆市诚投房地产开发有限公司	84,000.00	84,000.00
	重庆诚投再生能源发展有限公司	77.44	77.44

## 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

无

## 5、其他

# 十四、承诺及或有事项

## 1、重要承诺事项

资产负债表日存在的重要承诺

### 分红承诺

公司承诺，在遵守《公司法》和国家相关政策法规的前提下，明确公司最近三年以现金方式累计分配的利润不少于最近三年实现的年均可分配利润的30%。公司按此承诺已相应修改了《公司章程》关于利润分配方面的相关内容。该承诺事项为长期有效承诺。

## 2、或有事项

### (1) 资产负债表日存在的重要或有事项

未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响

重庆祈年房地产开发有限公司于2012年11月14日收到重庆市第一中级人民法院《应诉事项通知书》（（2012）渝一中法民初字第00823号）及《民事起诉状》，重庆市第一中级人民法院受理了周正贵诉重庆祈年房地产开发有限公司建设工程施工合同纠纷一案，涉及金额6,700万元。由于原告未按期预交诉讼费，该公司于2013年11月5日收到重庆市第一中级人民法院《民事裁定书》（（2012）渝一中法民初字第00823号-2号），裁定自动撤诉。

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

重庆祈年房地产开发有限公司向重庆仲裁委员会提出了仲裁反请求，请求裁定重庆渝康建设（集团）有限公司退还多支付的工程款及逾期竣工违约金，合计4,143.38万元。目前一共进行了三次庭审，完成了证据的质证和对案件基本事实的陈述。针对重庆渝康建设（集团）有限公司的鉴定申请，重庆仲裁委员会于2014年8月10日作出《决定书》，同意对工程是否因重庆祈年房地产开发有限公司原因逾期完工，以及因此造成的损失进行鉴定。2014年9月2日，在仲裁委主持下，已确定鉴定机构。截至财务报告日该案件已

进入司法鉴定阶段。

## (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
转让参股公司	2015 年 2 月 2 日，公司与重庆耀隆农业开发有限公司（以下简称耀隆公司）签定《产权交易合同》，将本公司持有对重庆诚投再生能源发展有限公司的 20% 股权作价 614.66 万元转让给耀隆公司。	2,183,806.51	

### 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

## 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经营分部。公司的经营分部是指同时满足下列条件的组成部分：

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

本公司以行业分部为基础确定报告分部，与各分部共同使用的资产、负债按照规模比例在不同的分部之间分配。

## (2) 报告分部的财务信息

## 行业分部

项目	房地产业	租赁和商务服务业	住宿和餐饮业	其他	分部间抵销	合计
主营业务收入	1,649,453,766.47	146,493,352.19	92,063,163.43	55,000,000.00	-487,924.53	1,942,522,357.56
主营业务成本	1,238,019,677.75	83,352,471.46	117,847,325.91	25,600,000.00	-487,924.53	1,464,331,550.59
资产总额	6,017,548,840.40	1,006,850,940.44	777,907,863.30	305,965,726.44	-319,275,977.20	7,788,997,393.38
负债总额	3,742,695,598.51	42,007,610.39	699,139,070.62	122,706,108.19	-200,875,977.20	4,405,672,410.51

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

(4) 其他说明

## 7、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

### 1. 增发债券事项

2013年8月27日，公司第七届董事会第十七次会议审议通过了《关于公司符合发行公司债券条件的议案》、《关于公司发行公司债券的议案》，拟发行规模不超过人民币10亿元（含10亿元）的公司债券，并于2013年9月8日经公司2013年第三次临时股东大会审议批准。公司于2013年11月5日收到中国证监会第131462号《行政许可申请受理通知书》。2014年8月12日，公司成功发行了公司债券，发行规模为人民币10亿元。债券期限为5年期。债券票面利率为6.3%。债券由重庆市城市建设投资（集团）有限公司以全额无条件不可撤销的连带责任保证担保方式进行担保。

### 2、重大资产重组事项

公司正筹划重大资产重组事项，截至财务报告日，有关各方正在反复研究论证、细化本次发行股份购买资产并募集配套资金的相关方案，并完善相关尽职调查、审计、评估等工作。

### 3、会展中心固定承租事项

根据公司与重庆市市级机关事务局于2006年5月26日签署的《会展中心租赁框架协议》、《会展中心租赁合同》，以及2006年12月30日签署的《会展中心租赁合同补充协议》，重庆市市级机关事务局承租公司会展中心展览馆。该承租事项已于2014年12月31日到期。截至报告日，未续签承租协议。公司2014年共计收到租金收入53,717,800.00元。

## 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	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	6,172,698.92	100.00%	1,119,454.02	18.14%	5,053,244.90	16,940,156.92	100.00%	1,314,013.04	7.76%	15,626,143.88
合计	6,172,698.92	100.00%	1,119,454.02	18.14%	5,053,244.90	16,940,156.92	100.00%	1,314,013.04	7.76%	15,626,143.88

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款：

适用  不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

适用  不适用

单位：元

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
1 年以内分项			
1 至 2 年	5,202,747.00	520,274.70	10.00%
2 至 3 年	529,675.15	158,902.55	30.00%
5 年以上	440,276.77	440,276.77	100.00%
合计	6,172,698.92	1,119,454.02	18.14%

确定该组合依据的说明：

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款：

适用  不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款：

## (2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额-194,559.02 元；本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

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

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
重庆金融后援服务有限公司	3,808,193.00	61.69	380,819.30

重庆巴云科技有限公司	1,394,554.00	22.59	139,455.40
重庆市大渡口区建胜镇人民政府财政所	529,675.15	8.58	158,902.55
重庆重点工程拆迁办	200,000.00	3.24	200,000.00
中二路房款	153,429.00	2.49	153,429.00
小 计	6,085,851.15	98.59	1,032,606.25

## (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

## (1) 其他应收款分类披露

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	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	376,814,123.98	100.00%	4,154,238.35	1.10%	372,659,885.63	537,174,793.63	100.00%	25,390,754.08	4.73%	511,784,039.55
合计	376,814,123.98	100.00%	4,154,238.35	1.10%	372,659,885.63	537,174,793.63	100.00%	25,390,754.08	4.73%	511,784,039.55

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款:

 适用  不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款:

 适用  不适用

单位：元

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1 年以内分项			
1 年以内	640,037.11	32,001.86	5.00%
1 年以内小计	640,037.11	32,001.86	5.00%
1 至 2 年	7,161,218.42	716,121.84	10.00%

2至3年	33,008.50	9,902.55	30.00%
3至4年	3,445,878.60	1,722,939.30	50.00%
4至5年	104,247.83	83,398.26	80.00%
5年以上	1,589,874.54	1,589,874.54	100.00%
合计	12,974,265.00	4,154,238.35	32.02%

确定该组合依据的说明：

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：

适用  不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：

适用  不适用

组合名称	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
合并范围内关联往来组合	363,839,858.98	0	0.00%
合计	363,839,858.98	0	0.00%

## (2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额-21,236,515.73 元；本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

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

## (3) 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：

## (4) 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
集团内部往来款	363,839,858.98	442,919,598.53

其他往来款	1,859,499.05	82,880,645.30
保证金	10,642,800.00	10,637,800.00
押金	57,500.00	307,000.00
其他	414,465.95	429,749.80
合计	376,814,123.98	537,174,793.63

## (5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：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	204,039,888.83	1 年以内、1-2 年、2-3 年	54.15%	
重庆朗福置业有限公司	往来款	81,103,312.99	1 年以内、1-2 年	21.52%	
重庆渝开发资产经营管理有限公司	往来款	78,696,657.16	1 年以内、1-2 年、2-3 年、3-4 年	20.88%	
重庆市劳动保障监察总队	保证金	9,354,600.00	1-2 年、3-4 年、4-5 年	2.48%	2,198,780.00
重庆市大渡口区建设委员会	保证金	1,000,000.00	5 年以上	0.27%	1,000,000.00
合计	--	374,194,458.98	--	99.30%	3,198,780.00

## (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	859,916,088.00		859,916,088.00	649,916,088.00		649,916,088.00
对联营、合营企业投资	3,234,857.99		3,234,857.99	5,356,520.38		5,356,520.38
合计	863,150,945.99		863,150,945.99	655,272,608.38		655,272,608.38

## (1) 对子公司投资

单位：元

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
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		
重庆会展中心置业有限公司	52,469,960.00			52,469,960.00		
重庆渝开发新干线置业有限公司	60,350,000.00			60,350,000.00		
重庆朗福置业有限公司	350,000,000.00			350,000,000.00		
重庆捷兴置业有限公司	18,000,000.00	210,000,000.00		228,000,000.00		
合计	649,916,088.00	210,000,000.00		859,916,088.00		

## (2) 对联营、合营企业投资

单位：元

投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	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											
重庆诚投 再生能源 发展有限 公司	5,356,520 .38			-2,121,66 2.39						3,234,857 .99	
小计	5,356,520 .38			-2,121,66 2.39						3,234,857 .99	
合计	5,356,520 .38			-2,121,66 2.39						3,234,857 .99	

### (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	516,553,225.70	332,744,117.09	538,972,713.50	398,541,822.83
其他业务	4,435,850.00	4,410,594.97	4,755,000.00	5,266,056.94
合计	520,989,075.70	337,154,712.06	543,727,713.50	403,807,879.77

其他说明：

## 5、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-2,121,662.39	-4,197,177.24
处置长期股权投资产生的投资收益		132,566,390.47
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	5,700,000.00	5,100,000.00
合计	3,578,337.61	133,469,213.23



## 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	-92,693.75	固定资产处置损失
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	1,780,300.00	政府补助
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-1,926,280.39	
减：所得税影响额	-214,489.04	
少数股东权益影响额	-1,015,755.30	
合计	991,570.20	--

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	4.46%	0.1450	0.1450
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	4.42%	0.1439	0.1439

## 3、境内外会计准则下会计数据差异

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

□ 适用 √ 不适用

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

□ 适用 √ 不适用

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

#### 4、会计政策变更相关补充资料

√ 适用 □ 不适用

公司根据财政部 2014 年发布的《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》等八项会计准则变更了相关会计政策并对比较财务报表进行了追溯重述, 重述后的 2013 年 1 月 1 日、2013 年 12 月 31 日合并资产负债表如下:

单位: 元

项目	2013 年 1 月 1 日	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
流动资产:			
货币资金	805,737,608.03	803,059,354.98	924,564,328.32
应收账款	115,570,556.87	94,180,158.45	72,083,424.57
预付款项	210,344,718.12	542,079,475.39	797,285,039.14
其他应收款	656,323,413.89	83,432,741.69	23,177,239.23
存货	2,917,115,058.32	3,654,922,586.76	3,538,196,191.62
其他流动资产			51,961,545.66
流动资产合计	4,705,091,355.23	5,177,674,317.27	5,407,267,768.54
非流动资产:			
可供出售金融资产	103,140,120.00	88,686,744.00	114,307,263.00
长期股权投资	31,845,766.18	5,356,520.38	3,234,857.99
投资性房地产	215,782,074.23	268,699,172.10	234,563,422.83
固定资产	1,227,802,243.28	1,594,989,586.39	1,563,791,775.27
无形资产	487,590,096.81	456,917,306.62	426,133,621.24
递延所得税资产	50,226,734.18	65,601,818.57	39,663,684.51
其他非流动资产	35,000.00	35,000.00	35,000.00
非流动资产合计	2,116,422,034.68	2,480,286,148.06	2,381,729,624.84
资产总计	6,821,513,389.91	7,657,960,465.33	7,788,997,393.38
流动负债:			
短期借款	160,000,000.00	25,000,000.00	
应付票据		1,600,000.00	
应付账款	115,924,870.40	837,932,210.87	933,659,108.57
预收款项	775,775,242.09	1,155,055,509.88	406,404,275.07
应付职工薪酬	6,966,698.99	10,805,654.70	10,322,806.50
应交税费	56,853,053.75	20,123,480.86	105,084,197.17
应付利息	20,630,109.23	23,470,257.40	35,862,229.10

应付股利	23,740,500.00	598,462.00	598,462.00
其他应付款	751,612,921.56	637,107,587.63	608,929,235.97
一年内到期的非流动 负债	125,020,000.00	443,930,000.00	627,440,000.00
流动负债合计	2,036,523,396.02	3,155,623,163.34	2,728,300,314.38
非流动负债：			
长期借款	1,688,940,000.00	1,348,440,000.00	672,000,000.00
应付债券			987,033,137.81
递延所得税负债	17,406,612.14	10,171,686.00	16,576,815.75
其他非流动负债	2,181,758.77	2,089,817.19	1,762,142.57
非流动负债合计	1,708,528,370.91	1,360,701,503.19	1,677,372,096.13
负债合计	3,745,051,766.93	4,516,324,666.53	4,405,672,410.51
所有者权益：			
股本	767,064,514.00	843,770,965.00	843,770,965.00
资本公积	1,262,877,682.15	1,186,171,231.15	1,186,175,139.58
其他综合收益	41,355,090.00	30,515,058.00	49,730,447.25
盈余公积	76,493,741.97	94,754,357.71	102,164,903.85
未分配利润		536,907,286.04	626,572,102.51
归属于母公司所有者权益 合计	2,591,817,305.71	2,692,118,897.90	2,808,413,558.19
少数股东权益	484,644,317.27	449,516,900.90	574,911,424.68
所有者权益合计	3,076,461,622.98	3,141,635,798.80	3,383,324,982.87
负债和所有者权益总计	6,821,513,389.91	7,657,960,465.33	7,788,997,393.38

## 5、其他

## 第十二节 备查文件目录

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

重庆渝开发股份有限公司

董事长：徐平

2015年3月10日