

重庆渝开发股份有限公司

2019 年度财务审计报告

目 录

一、审计报告	第 1—5 页
二、财务报表	第 6—13 页
(一) 合并资产负债表	第 6 页
(二) 母公司资产负债表	第 7 页
(三) 合并利润表	第 8 页
(四) 母公司利润表	第 9 页
(五) 合并现金流量表	第 10 页
(六) 母公司现金流量表	第 11 页
(七) 合并所有者权益变动表	第 12 页
(八) 母公司所有者权益变动表	第 13 页
三、财务报表附注	第 14—88 页

本报告防伪编码
654554198778 号，请登陆
www.cqicpa.org.cn 查询

审计报告

天健审〔2020〕8-58号

重庆渝开发股份有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了重庆渝开发股份有限公司（以下简称渝开发公司）财务报表，包括 2019 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2019 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表，以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了渝开发公司 2019 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况，以及 2019 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于渝开发公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、关键审计事项

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

对这些事项单独发表意见。

（一）收入确认

1. 事项描述

相关信息披露详见财务报表附注三(二十二)及五(二)1. 渝开发公司的营业收入主要来自于房地产开发项目收入、会议展览收入、房屋租赁收入、石黄隧道经营权收入及物业服务收入等。2019 年度，渝开发公司营业收入金额为人民币 865,676,635.13 元，其中房地产开发项目业务的营业收入为人民币 660,221,659.48 元，占营业收入的 76.27%。渝开发公司在以下所有条件均已满足时确认房地产开发项目收入：

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

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

2. 审计应对

针对房地产开发项目的收入确认，我们实施的审计程序主要包括：

- （1）了解与房地产开发项目收入确认相关的关键内部控制，评价这些控制的设计，确定其是否得到执行，并测试相关内部控制的运行有效性；
- （2）检查渝开发公司标准房产买卖合同条款，以评价渝开发公司有关房地产开发项目的收入确认政策是否符合相关会计准则的要求；
- （3）就 2019 年确认房产销售收入的项目，选取样本，检查买卖合同及可以证明房产已达到交付条件的支持性文件（如竣工备案验收登记证、接房公告、接房通知书等），以评价相关房产销售收入是否已按照渝开发公司的收入确认政策确认；
- （4）就资产负债表日前后确认房产销售收入的项目，选取样本，检查可以证

明房产已达到交付条件的支持性文件（如竣工备案验收登记证、接房公告、接房通知书），以评价相关房产销售收入是否在恰当的期间确认；

（5）检查渝开发公司的销售合同台帐，对期末挂账的预收账款检查是否存在已收全款未结转收入情况，评价相关房产销售收入是否在恰当的期间确认；

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

（二）存货跌价准备

1. 事项描述

相关信息披露详见财务报表附注三(十)及五(一)6. 2019年12月31日，渝开发公司开发产品、开发成本(以下统称存货)的账面价值合计金额重大。存货按照成本与可变现净值孰低计量，对成本超过可变现净值部分计提存货跌价准备。

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

2. 审计应对

针对房地产开发项目存货跌价准备，我们实施的审计程序主要包括：

- （1）在抽样的基础上对存货项目进行实地观察；
- （2）获取并评价管理层减值计提说明，复核存货减值的计算过程；
- （3）对于期末尚未销售的开发产品，获取周边楼盘的销售价格与渝开发公司计提减值使用的预计售价进行对比，评价合理性；

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

四、其他信息

管理层对其他信息负责。其他信息包括年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

五、管理层和治理层对财务报表的责任

管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

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

渝开发公司治理层（以下简称治理层）负责监督渝开发公司的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

(二) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

(三) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

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

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

天健会计师事务所（特殊普通合伙）

中国·杭州

（特殊普通合伙）



中国注册会计师：
（项目合伙人）

中国注册会计师：

二〇二〇年三月二十四日





合并资产负债表

2019年12月31日

会合01表

编制单位：重庆渝开发股份有限公司

单位：人民币元

资产	注释号	期末数	上年年末数	负债和所有者权益 (或股东权益)	注释号	期末数	上年年末数
流动资产：				流动负债：			
货币资金	1	1,554,532,020.73	1,590,092,906.49	短期借款			
结算备付金				向中央银行借款			
拆出资金				拆入资金			
交易性金融资产	2	167,252,134.89		交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动 计入当期损益的金融资产	2			以公允价值计量且其变动 计入当期损益的金融负债			
衍生金融资产				衍生金融负债			
应收票据				应付票据	13	6,740,000.00	7,710,000.00
应收账款	3	12,218,230.54	11,408,232.49	应付账款	14	196,230,734.31	228,780,765.90
应收款项融资				预收款项	15	366,566,025.05	576,028,231.46
预付款项	4	1,779,179.48	1,287,006.10	合同负债			
应收保费				卖出回购金融资产款			
应收分保账款				吸收存款及同业存放			
应收分保合同准备金				代理买卖证券款			
其他应收款	5	33,248,693.63	18,172,658.15	代理承销证券款			
买入返售金融资产				应付职工薪酬	16	32,495,608.99	24,499,107.58
存货	6	3,374,802,178.84	3,397,339,155.83	应交税费	17	58,058,686.90	25,649,706.86
合同资产				其他应付款	18	1,228,709,915.38	763,623,619.88
持有待售资产				应付手续费及佣金			
一年内到期的非流动资产				应付分保账款			
其他流动资产	7	76,426,259.96	80,444,225.73	持有待售负债			
流动资产合计		5,220,258,698.07	5,098,744,184.79	一年内到期的非流动负债	19	69,325,684.72	1,064,069,030.57
				其他流动负债			
				流动负债合计		1,958,126,655.35	2,690,360,522.25
				非流动负债：			
				保险合同准备金			
				长期借款	20	67,000,000.00	61,000,000.00
				应付债券	21	709,000,000.00	330,000,000.00
				其中：优先股			
				永续债			
				租赁负债			
				长期应付款			
				长期应付职工薪酬			
				预计负债	22		989,065.00
				递延收益	23	591,957.59	
				递延所得税负债	11	29,813,033.72	15,600,300.00
				其他非流动负债	24	2,089,306.75	8,586,428.71
				非流动负债合计		808,494,298.06	416,175,793.71
				负债合计		2,766,620,953.41	3,106,536,315.96
				所有者权益(或股东权益)：			
				实收资本(或股本)	25	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	26	1,188,986,530.60	1,188,084,050.60
				减：库存股			
				其他综合收益	27		46,800,900.00
				专项储备			
				盈余公积	28	159,810,457.22	126,958,559.66
				一般风险准备			
				未分配利润	29	1,064,739,525.52	787,161,898.86
				归属于母公司所有者权益合计		3,257,307,478.34	2,992,776,374.12
				少数股东权益		477,709,845.63	471,482,067.94
				所有者权益合计		3,735,017,323.97	3,464,258,442.06
资产总计		6,501,638,277.38	6,570,794,758.02	负债和所有者权益总计		6,501,638,277.38	6,570,794,758.02

天健会计师事务所(特殊普通合伙)
重庆分所 审核之章

法定代表人：

徐平

主管会计工作的负责人：

官燕

会计机构负责人：

王世川

开发股份有限公司 资产负债表

2019年12月31日

编制单位：重庆渝开发股份有限公司

会企01表
单位：人民币元

资产	注释号	期末数	上年年末数	负债和所有者权益	注释号	期末数	上年年末数
流动资产：				流动负债：			
货币资金		1,199,954,692.84	1,219,522,034.78	短期借款			
交易性金融资产		167,252,134.89		交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融资产				衍生金融负债			
应收票据				应付票据		6,740,000.00	7,710,000.00
应收账款	1	2,694,275.68	13,143.80	应付账款		65,161,402.03	83,751,172.80
应收款项融资				预收款项		343,787,002.67	537,556,421.97
预付款项		732,157.15	821,006.10	合同负债			
其他应收款	2	438,048,033.13	422,769,633.74	应付职工薪酬		16,049,830.77	9,110,506.16
存货		1,811,529,515.62	1,790,636,352.77	应交税费		40,901,696.34	7,139,760.68
合同资产				其他应付款		927,170,718.09	427,451,242.40
持有待售资产				持有待售负债			
一年内到期的非流动资产				一年内到期的非流动负债		69,325,684.72	1,059,069,030.57
其他流动资产		24,838,169.92	33,396,198.47	其他流动负债			
流动资产合计		3,645,048,979.23	3,467,158,369.66	流动负债合计		1,469,136,334.62	2,131,788,134.58
非流动资产：				非流动负债：			
债权投资				长期借款		67,000,000.00	61,000,000.00
可供出售金融资产			110,401,200.00	应付债券		709,000,000.00	330,000,000.00
其他债权投资				其中：优先股			
持有至到期投资				永续债			
长期应收款				租赁负债			
长期股权投资	3	807,446,128.00	807,446,128.00	长期应付款			
其他权益工具投资				长期应付职工薪酬			
其他非流动金融资产				预计负债			543,600.00
投资性房地产		901,200,146.67	936,856,425.58	递延收益			
固定资产		4,970,520.51	5,249,253.10	递延所得税负债		29,813,033.72	15,600,300.00
在建工程				其他非流动负债		1,719,400.58	1,695,551.78
生产性生物资产				非流动负债合计		807,532,434.30	408,639,451.78
油气资产				负债合计		2,276,668,768.92	2,540,627,586.36
使用权资产				所有者权益(或股东权益)：			
无形资产		804,271.19	99,522.67	实收资本(或股本)		843,770,965.00	843,770,965.00
开发支出				其他权益工具			
商誉				其中：优先股			
长期待摊费用				永续债			
递延所得税资产		15,461,843.73	29,620,094.99	资本公积		1,066,235,862.82	1,066,235,862.82
其他非流动资产		35,000.00	376,637.20	减：库存股			
非流动资产合计		1,729,917,910.10	1,890,049,261.54	其他综合收益			46,800,900.00
资产总计		5,374,966,889.33	5,357,207,631.20	专项储备			
				盈余公积		159,810,457.22	126,958,559.66
				未分配利润		1,028,480,835.37	732,813,757.36
				所有者权益合计		3,098,298,120.41	2,816,580,044.84
				负债和所有者权益总计		5,374,966,889.33	5,357,207,631.20

天健会计师事务所(特殊普通合伙)
重庆分所 审核之章

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

第 7 页 共 88 页

会计机构负责人：

合并利润表

2019年度

会合02表

编制单位：重庆渝开发股份有限公司

单位：人民币元

项目	注释号	本期数	上年同期数
一、营业总收入		865,676,635.13	540,039,459.34
其中：营业收入	1	865,676,635.13	540,039,459.34
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		602,621,271.96	527,863,165.46
其中：营业成本	1	496,783,758.14	411,724,418.70
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	2	-7,805,525.55	9,152,880.35
销售费用	3	27,112,458.78	23,761,006.52
管理费用	4	48,206,330.43	35,373,325.32
研发费用			
财务费用	5	38,324,250.16	47,851,534.57
其中：利息费用		53,695,695.06	67,917,605.92
利息收入		18,147,468.05	20,926,195.65
加：其他收益			
投资收益（损失以“-”号填列）	6	10,280,063.40	15,096,370.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	7	6,000,000.00	6,000,000.00
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	8	56,850,934.89	
信用减值损失（损失以“-”号填列）	9	6,526,084.88	
资产减值损失（损失以“-”号填列）	10	814,255.35	10,026,881.90
资产处置收益（损失以“-”号填列）	11	-50,738.76	-2,150.98
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		343,475,962.93	43,297,394.80
加：营业外收入	12	5,788,989.10	3,865,733.23
减：营业外支出	13	40,828.34	4,213,524.18
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		349,224,123.69	42,949,603.85
减：所得税费用	14	77,480,121.78	-551,589.33
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		271,744,001.91	43,501,193.18
（一）按经营持续性分类：			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		271,744,001.91	43,501,193.18
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类：			
1. 归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		263,628,624.22	25,180,726.51
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		8,115,377.69	18,320,466.67
六、其他综合收益的税后净额			-21,019,122.00
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额			-21,019,122.00
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
5. 其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			-21,019,122.00
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 可供出售金融资产公允价值变动损益			-21,019,122.00
4. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
5. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
6. 其他债权投资信用减值准备			
7. 现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
8. 外币财务报表折算差额			
9. 其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		271,744,001.91	22,482,071.18
归属于母公司所有者的综合收益总额		263,628,624.22	4,161,604.51
归属于少数股东的综合收益总额		8,115,377.69	18,320,466.67
八、每股收益：			
（一）基本每股收益		0.3124	0.0298
（二）稀释每股收益		0.3124	0.0298

天健会计师事务所(特殊普通合伙)
重庆分所审核之章

法定代表人：



主管会计工作的负责人：



会计机构负责人：



母 公 司 利 润 表

2019年度

编制单位：重庆开发股份有限公司

会企02表
单位：人民币元

	注释号	本期数	上年同期数
一、营业收入	1	610,634,338.65	49,062,895.96
减：营业成本	1	321,442,194.49	38,731,997.46
税金及附加		-18,613,829.45	8,579,882.07
销售费用		19,434,347.99	14,315,049.67
管理费用		30,817,923.95	20,426,782.99
研发费用			
财务费用		42,029,958.84	49,999,311.81
其中：利息费用		53,500,695.07	67,514,369.82
利息收入		14,126,299.14	18,256,352.07
加：其他收益		1,999,824.00	82,670.00
投资收益（损失以“-”号填列）	2	68,953,677.21	258,037,818.46
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		56,850,934.89	
信用减值损失（损失以“-”号填列）		5,152,938.58	
资产减值损失（损失以“-”号填列）			-654,051.44
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-49,374.48	
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		348,431,743.03	174,476,308.98
加：营业外收入		4,874,321.34	90,909.09
减：营业外支出		3,000,000.00	6,131,696.26
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		350,306,064.37	168,435,521.81
减：所得税费用		68,587,988.80	-23,788,225.20
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		281,718,075.57	192,223,747.01
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		281,718,075.57	192,223,747.01
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			-21,019,122.00
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
5. 其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			-21,019,122.00
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 可供出售金融资产公允价值变动损益			-21,019,122.00
4. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
5. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
6. 其他债权投资信用减值准备			
7. 现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
8. 外币财务报表折算差额			
9. 其他			
六、综合收益总额		281,718,075.57	171,204,625.01
七、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

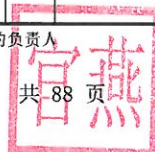
天健会计师事务所(特殊普通合伙)
重庆分所审核之章

法定代表人：

主管会计工作的负责人

会计机构负责人：





合并现金流量表

2019年度

编制单位：重庆渝开发股份有限公司

会合03表
单位：人民币元

项目	注释号	本期数	上年同期数
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		711,965,476.26	1,018,949,460.30
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	1	121,141,351.67	106,762,480.92
经营活动现金流入小计		833,106,827.93	1,125,711,941.22
购买商品、接受劳务支付的现金		395,377,236.65	278,466,227.60
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
拆出资金净增加额			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		87,046,352.88	85,895,617.85
支付的各项税费		84,675,044.74	108,268,874.08
支付其他与经营活动有关的现金	2	103,710,098.48	123,652,262.85
经营活动现金流出小计		670,808,732.75	596,282,982.38
经营活动产生的现金流量净额		162,298,095.18	529,428,958.84
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金		6,000,000.00	6,000,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		357,700.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金	3	1,063,517,850.01	15,739,250.01
投资活动现金流入小计		1,069,875,550.01	21,739,250.01
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		2,626,702.18	11,382,441.78
投资支付的现金			
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金	4		203,000,000.00
投资活动现金流出小计		2,626,702.18	214,382,441.78
投资活动产生的现金流量净额		1,067,248,847.83	192,643,191.77
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		946,000,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金	5	902,480.00	953,980.00
筹资活动现金流入小计		946,902,480.00	953,980.00
偿还债务支付的现金		1,066,000,000.00	70,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		86,740,352.57	102,757,913.73
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		1,887,600.00	
支付其他与筹资活动有关的现金	6	2,657,726.51	910,000.00
筹资活动现金流出小计		1,155,398,079.08	173,667,913.73
筹资活动产生的现金流量净额		-208,495,599.08	-172,713,933.73
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		1,021,051,343.93	164,071,833.34
加：期初现金及现金等价物余额		512,568,588.95	348,496,755.61
六、期末现金及现金等价物余额		1,533,619,932.88	512,568,588.95

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：







母公司现金流量表

2019年度

会企03表

编制单位：重庆渝开发股份有限公司

单位：人民币元

项目	注释号	本期数	上年同期数
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		466,843,355.69	577,701,913.68
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		367,730,181.49	90,232,512.45
经营活动现金流入小计		834,573,537.18	667,934,426.13
购买商品、接受劳务支付的现金		320,825,505.80	174,003,889.55
支付给职工以及为职工支付的现金		33,386,220.83	33,242,559.55
支付的各项税费		40,042,825.78	35,809,231.88
支付其他与经营活动有关的现金		281,365,250.18	86,073,658.36
经营活动现金流出小计		675,619,802.59	329,129,339.34
经营活动产生的现金流量净额		158,953,734.59	338,805,086.79
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金		12,085,242.39	16,887,598.02
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		181,900.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金		1,063,517,850.01	15,739,250.01
投资活动现金流入小计		1,075,784,992.40	32,626,848.03
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,027,760.86	468,684.01
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			203,000,000.00
投资活动现金流出小计		1,027,760.86	203,468,684.01
投资活动产生的现金流量净额		1,074,757,231.54	-170,841,835.98
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		946,000,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		946,000,000.00	
偿还债务支付的现金		1,061,000,000.00	61,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		84,650,530.36	102,341,177.63
支付其他与筹资活动有关的现金		2,657,726.51	910,000.00
筹资活动现金流出小计		1,148,308,256.87	164,251,177.63
筹资活动产生的现金流量净额		-202,308,256.87	-164,251,177.63
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额			
加：期初现金及现金等价物余额		160,092,583.00	156,380,509.82
六、期末现金及现金等价物余额			
		1,191,495,292.26	160,092,583.00



法定代表人：



主管会计工作的负责人：



会计机构负责人：



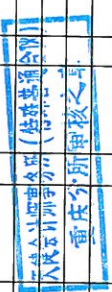


合并所有者权益变动表

2015年度

编制单位：重庆三峡银行股份有限公司
 2015年度
 合并所有者权益变动表
 单位：人民币元

项	本期数										上年同期数									
	归属于母公司所有者权益					少数股东权益					归属于母公司所有者权益					少数股东权益				
	实收资本(或股本)	其他权益工具 在持有待售期间 的公允价值	资本公积	盈余公积	未分配利润	少数股东权益	实收资本(或股本)	其他权益工具 在持有待售期间 的公允价值	资本公积	盈余公积	未分配利润	少数股东权益	实收资本(或股本)	其他权益工具 在持有待售期间 的公允价值	资本公积	盈余公积	未分配利润	少数股东权益		
一、上年年末余额	843,770,995.00	46,800,000.00	1,063,925,254.66	4,000,000.00	787,301,808.86	471,482,007.94	1,105,177,119.38		107,270,184.96	798,078,866.35	411,104,001.27	843,770,995.00		1,105,177,119.38		107,270,184.96	798,078,866.35	411,104,001.27	3,456,744,877.16	
二、本年增减变动金额	843,770,995.00	46,800,000.00	1,063,925,254.66	4,000,000.00	787,301,808.86	471,482,007.94	1,105,177,119.38		107,270,184.96	798,078,866.35	411,104,001.27	843,770,995.00		1,105,177,119.38		107,270,184.96	798,078,866.35	411,104,001.27	3,456,744,877.16	
(一) 综合收益总额					820,282,708.56	471,482,007.94	1,186,173,139.39		107,270,184.96	798,078,866.35	411,104,001.27	1,186,173,139.39		1,186,173,139.39		107,270,184.96	798,078,866.35	411,104,001.27	3,456,744,877.16	
(二) 所有者投入和减少资本					215,478,416.66	8,247,177.69	1,908,911.02		19,222,374.70	-10,917,067.49	18,320,666.67	7,315,368.90		1,908,911.02		19,222,374.70	-10,917,067.49	18,320,666.67	7,315,368.90	
1. 所有者投入的普通股					203,628,624.22	8,111,377.69	1,908,911.02		19,222,374.70					1,908,911.02		19,222,374.70		18,320,666.67	22,482,071.18	
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					-20,171,807.26	-1,987,830.00	920,688.00							1,908,911.02						
1. 提取盈余公积														1,908,911.02						
2. 提取一般风险准备																				
3. 对所有者(或股东)的分配																				
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. 专项储备弥补亏损																				
5. 其他综合收益结转留存收益																				
6. 其他																				
(五) 专项储备																				
1. 本期提取																				
2. 本期使用																				
(六) 其他																				
四、本年年末余额	843,770,995.00	46,800,000.00	1,186,925,254.66	4,000,000.00	1,604,789,325.52	972,964,015.88	1,186,925,254.66	4,000,000.00	1,186,925,254.66	1,604,789,325.52	972,964,015.88	1,186,925,254.66	4,000,000.00	1,186,925,254.66	4,000,000.00	1,186,925,254.66	1,604,789,325.52	972,964,015.88	4,464,238,442.06	




 会计机构负责人：

母公司所有者权益变动表

2019年度

编制单位：重庆渝开发展股份有限公司 单位：人民币元

项 目	本期数							上年同期数								
	实收资本 (或股本)	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	实收资本 (或股本)	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
一、上年年末余额	843,770,965.00	1,077,796,184.65		67,820,022.00		1,066,215,621.80	7,243,777.46	2,816,590,944.81	843,770,965.00	1,077,796,184.65		67,820,022.00		1,066,215,621.80	7,243,777.46	2,816,590,944.81
加：会计政策变更																
前期差错更正																
其他																
二、本年年初余额	843,770,965.00	1,077,796,184.65		67,820,022.00		1,066,215,621.80	7,243,777.46	2,816,590,944.81	843,770,965.00	1,077,796,184.65		67,820,022.00		1,066,215,621.80	7,243,777.46	2,816,590,944.81
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）																
（一）综合收益总额																
（二）所有者投入和减少资本																
1. 所有者投入的普通股																
2. 其他权益工具持有者投入资本																
3. 股份支付计入所有者权益的金额																
4. 其他																
（三）利润分配																
1. 提取盈余公积																
2. 对所有者（或股东）的分配																
3. 其他																
（四）所有者权益内部结转																
1. 资本公积转增资本（或股本）																
2. 盈余公积转增资本（或股本）																
3. 盈余公积弥补亏损																
4. 设定受益计划变动额结转留存收益																
5. 其他综合收益结转留存收益																
6. 其他																
（五）专项储备																
1. 本期提取																
2. 本期使用																
（六）其他																
四、本期末余额	843,770,965.00	1,066,215,621.82		65,839,900.00		1,066,215,621.82	1,208,480,862.37	3,098,298,129.81	843,770,965.00	1,066,215,621.82		65,839,900.00		1,066,215,621.82	7,243,777.46	2,816,590,944.81

会计机构负责人：徐平

主管会计工作的负责人：官燕

徐平

官燕

重庆渝开发股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

金额单位：人民币元

一、公司基本情况

重庆渝开发股份有限公司（以下简称公司或本公司）原名为重庆市房地产开发股份有限公司，系经重庆市经济体制改革委员会渝改委（1992）33 号文批准，于 1992 年 5 月由原重庆市房屋开发建设公司整体变更为股份公司，在重庆市工商行政管理局登记注册，总部位于重庆市。公司现持有统一社会信用代码为 91500000202809457F 的营业执照，注册资本 843,770,965.00 元，股份总数为 843,770,965 股（每股面值 1 元），均为无限售条件的流通股。公司股票于 1993 年 7 月在深圳证券交易所挂牌交易。

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

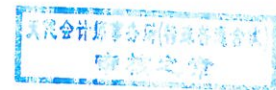
本财务报表业经公司 2020 年 3 月 24 日第八届第二十九次董事会批准对外报出。

本公司将重庆渝开发新干线置业有限公司、重庆渝开发物业管理有限公司、重庆渝开发资产经营管理有限公司、重庆道金投资有限公司、重庆祈年房地产开发有限公司、重庆国际会议展览中心经营管理有限公司、重庆朗福置业有限公司和重庆捷兴置业有限公司 8 家子公司纳入本期合并财务报表范围，情况详见本财务报表附注在六之说明。

二、财务报表的编制基础

（一）编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。



（二）持续经营能力评价

本公司不存在导致对报告期末起 12 个月内的持续经营能力产生重大疑虑的事项或情

况。

三、重要会计政策及会计估计

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

（一）遵循企业会计准则的声明

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

（二）会计期间

会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

（三）营业周期

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

（四）记账本位币

采用人民币为记账本位币。

（五）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

1. 同一控制下企业合并的会计处理方法

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

2. 非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

（六）合并财务报表的编制方法

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

—合并财务报表》编制。

(七) 合营安排分类及共同经营会计处理方法

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

(八) 现金及现金等价物的确定标准

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

(九) 金融工具

1. 金融资产和金融负债的分类

金融资产在初始确认时划分为以下三类：(1) 以摊余成本计量的金融资产；(2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；(3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

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

2. 金融资产和金融负债的确认依据、计量方法和终止确认条件

(1) 金融资产和金融负债的确认依据和初始计量方法

公司成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。初始确认金融资产或金融负债时，按照公允价值计量；对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。但是，公司初始确认的应收账款未包含重大融资成分或公司不考虑未超过一年的合同中的融资成分的，按照交易价格进行初始计量。

(2) 金融资产的后续计量方法

1) 以摊余成本计量的金融资产

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

2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

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

3) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

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

4) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

(3) 金融负债的后续计量方法

1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

此类金融负债包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。对于此类金融负债以公允价值进行后续计量。因公司自身信用风险变动引起的指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的公允价值变动金额计入其他综合收益，除非该处理会造成或扩大损益中的会计错配。此类金融负债产生的其他利得或损失（包括利息费用、除因公司自身信用风险变动引起的公允价值变动）计入当期损益，除非该金融负债属于套期关系的一部分。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

2) 金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债

按照《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》相关规定进行计量。

3) 不属于上述 1) 或 2) 的财务担保合同，以及不属于上述 1) 并以低于市场利率贷款的贷款承诺

在初始确认后按照下列两项金额之中的较高者进行后续计量：① 按照金融工具的减值规定确定的损失准备金额；② 初始确认金额扣除按照相关规定所确定的累计摊销额后的余额。

4) 以摊余成本计量的金融负债

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

(4) 金融资产和金融负债的终止确认

1) 当满足下列条件之一时，终止确认金融资产：

① 收取金融资产现金流量的合同权利已终止；

② 金融资产已转移，且该转移满足《企业会计准则第23号——金融资产转移》关于金融资产终止确认的规定。

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

3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

4. 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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

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

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

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

5. 金融工具减值

(1) 金融工具减值计量和会计处理

公司以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、租赁应收款、分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债以外的贷款承诺、不属于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债或不属于金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债的财务担保合同进行减值处理并确认损失准备。

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

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

对于不含重大融资成分或者公司不考虑不超过一年的合同中的融资成分的应收账款，公司运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。除上述计量方法以外的金融资产，公司在每个资产负债表日评估其信用风险自初始确认后是否已经显著增加。如果信用风险自初始确认后已显著增加，公司按照整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；如果信用风险自初始确认后未显著增加，公司按照该金融工具未来12个月内预期信用损失的金额计量损失准备。

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

确认后是否已显著增加。

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

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

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

(2) 按组合评估预期信用风险和计量预期信用损失的金融工具

项 目	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
其他应收款-合并范围内关联往来组合	合并范围内关联方	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来12个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
其他应收款-账龄组合	账龄	

(3) 按组合计量预期信用损失的应收款项

1) 具体组合及计量预期信用损失的方法

项 目	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
应收银行承兑汇票	票据类型	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
应收账款——信用风险特征组合	账龄组合	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失
应收账款-合并范围内关联往来组合	合并范围内关联方	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，该组合预期信用损失率为0%

2) 应收账款——信用风险组合的账龄与整个存续期预期信用损失率对照表

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

6. 金融资产和金融负债的抵销

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

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

(十) 存货

1. 存货的分类

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

2. 发出存货的计价方法

(1) 发出材料、设备采用先进先出法。

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

(3) 发出开发产品按建筑面积平均法核算。

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

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

发出存货采用先进先出法。

3. 存货可变现净值的确定依据

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

4. 存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

5. 低值易耗品和包装物的摊销方法

按照一次性摊销原则进行摊销。

(十一) 划分为持有待售的非流动资产或处置组

1. 持有待售的非流动资产或处置组的分类

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

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

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

2. 持有待售的非流动资产或处置组的计量

(1) 初始计量和后续计量

初始计量和在资产负债表日重新计量持有待售的非流动资产或处置组时，其账面价值高

于公允价值减去出售费用后的净额的，将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。

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

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

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

(2) 资产减值损失转回的会计处理

后续资产负债表日持有待售的非流动资产公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额予以恢复，并在划分为持有待售类别后确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不转回。

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

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

(3) 不再继续划分为持有待售类别以及终止确认的会计处理

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

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

(十二) 长期股权投资

1. 共同控制、重要影响的判断

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

策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定，认定为重大影响。

2. 投资成本的确定

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

公司通过多次交易分步实现同一控制下企业合并形成的长期股权投资，判断是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，把各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日，根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额确定初始投资成本。合并日长期股权投资的初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

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

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

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

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

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

3. 后续计量及损益确认方法

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

4. 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权的处理方法

(1) 个别财务报表

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

(2) 合并财务报表

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

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

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

2) 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权，且属于“一揽子交易”的

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

(十三) 投资性房地产

1. 投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权和已出租的建筑物。

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

(十四) 固定资产

1. 固定资产确认条件

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

2. 各类固定资产的折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	年限平均法	36	4	2.67
房屋装修	年限平均法	5-12		8.33-20
运输工具	年限平均法	11	4	8.73
办公设备	年限平均法	5-8	4	12-19.2
专用设备	年限平均法	12	4	8
通用设备	年限平均法	5-8	4	12-19.2
其他设备	年限平均法	5-8	4	12-19.2

(十五) 借款费用

1. 借款费用资本化的确认原则

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

2. 借款费用资本化期间

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

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

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

3. 借款费用资本化率以及资本化金额

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

门借款的资产支出加权平均数乘以占用一般借款的资本化率,计算确定一般借款应予资本化的利息金额。

(十六) 无形资产

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

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

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

(十七) 部分长期资产减值

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

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

(十八) 职工薪酬

1. 职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

2. 短期薪酬的会计处理方法

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

3. 离职后福利的会计处理方法

离职后福利分为设定提存计划和设定受益计划。

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

(2) 对设定受益计划的会计处理通常包括下列步骤：

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

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

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

4. 辞退福利的会计处理方法

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

5. 其他长期职工福利的会计处理方法

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

(十九) 预计负债

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

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

(二十) 维修基金核算方法

根据开发项目所在地的有关规定，维修基金在开发产品销售（预售）时，向购房人收取

或由公司计提计入有关开发产品的开发成本，并统一上缴维修基金管理部门。

(二十一) 质量保证金核算方法

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

(二十二) 收入

1. 收入确认原则

(1) 销售商品

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

(2) 提供劳务

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

(3) 让渡资产使用权

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

(4) 建造合同

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

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

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

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

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

2. 收入确认的具体方法

(1) 商品房销售收入

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

(2) 出租物业收入

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

(3) 物业管理收入

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

(4) 石黄隧道经营权收入

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

(5) 展览销售收入、会议销售收入等

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

(二十三) 政府补助

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

2. 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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

3. 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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

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

5. 政策性优惠贷款贴息的会计处理方法

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

(2) 财政将贴息资金直接拨付给公司的，将对应的贴息冲减相关借款费用。

(二十四) 递延所得税资产、递延所得税负债

1. 根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额（未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，该计税基础与其账面数之间的差额），按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

2. 确认递延所得税资产以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。

3. 资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价

值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，转回减记的金额。

4. 公司当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益，但不包括下列情况产生的所得税：（1）企业合并；（2）直接在所有者权益中确认的交易或者事项。

（二十五）租赁

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。

（二十六）分部报告

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

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

（二十七）重要会计政策和会计估计变更

1. 重要会计政策变更

（1）企业会计准则变化引起的会计政策变更

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

2018 年度财务报表受重要影响的报表项目和金额如下：

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

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

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

新金融工具准则要求金融资产减值计量由“已发生损失模型”改为“预期信用损失模型”,适用于以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、租赁应收款。

① 执行新金融工具准则对公司 2019 年 1 月 1 日财务报表的主要影响如下:

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

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

项 目	原金融工具准则		新金融工具准则	
	计量类别	账面价值	计量类别	账面价值

货币资金	贷款和应收款项	1,590,092,906.49	以摊余成本计量的金融资产	1,590,092,906.49
应收账款	贷款和应收款项	11,408,232.49	以摊余成本计量的金融资产	11,408,232.49
其他应收款	贷款和应收款项	18,172,658.15	以摊余成本计量的金融资产	18,172,658.15
可供出售金融资产	可供出售金融资产	110,401,200.00	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	110,401,200.00
应付票据	其他金融负债	7,710,000.00	以摊余成本计量的金融负债	7,710,000.00
应付账款	其他金融负债	228,780,765.90	以摊余成本计量的金融负债	228,780,765.90
其他应付款	其他金融负债	763,623,619.88	以摊余成本计量的金融负债	737,098,091.18
一年内到期的非流动负债	其他金融负债	1,064,069,030.57	以摊余成本计量的金融负债	1,090,594,559.27
长期借款	其他金融负债	61,000,000.00	以摊余成本计量的金融负债	61,000,000.00
应付债券	其他金融负债	330,000,000.00	以摊余成本计量的金融负债	330,000,000.00

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

项目	按原金融工具准则列示的账面价值（2018年12月31日）	重分类	重新计量	按新金融工具准则列示的账面价值（2019年1月1日）
A. 金融资产				
a. 摊余成本				
货币资金				
按原 CAS22 列示的余额和按新 CAS22 列示的余额	1,590,092,906.49			1,590,092,906.49
应收账款				
按原 CAS22 列示的余额和按新 CAS22 列示的余额	11,408,232.49			11,408,232.49
其他应收款				
按原 CAS22 列示的余额和按新 CAS22 列示的余额	18,172,658.15			18,172,658.15
以摊余成本计量的总金融资产	1,619,673,797.13			1,619,673,797.13
b. 以公允价值计量且其变动计入当期损益				
交易性金融资产				

按原 CAS22 列示的余额				
加：自可供出售金融资产(原 CAS22)转入		110,401,200.00		
按新 CAS22 列示的余额				110,401,200.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的总金融资产		110,401,200.00		110,401,200.00

c. 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益

可供出售金融资产				
按原 CAS22 列示的余额	110,401,200.00			
减：转出至公允价值计量且其变动计入当期损益(新 CAS22)		-110,401,200.00		
按新 CAS22 列示的余额				
以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的总金融资产	110,401,200.00	-110,401,200.00		

B. 金融负债

a. 摊余成本

应付票据				
按原 CAS22 列示的余额和按新 CAS22 列示的余额	7,710,000.00			7,710,000.00
应付账款				
按原 CAS22 列示的余额和按新 CAS22 列示的余额	228,780,765.90			228,780,765.90
其他应付款				
按原 CAS22 列示的余额	763,623,619.88			
减：应计利息转出至一年内到期的非流动负债(新 CAS22)		-26,525,528.70		
按新 CAS22 列示的余额				737,098,091.18
一年内到期的非流动负债				

按原 CAS22 列示的余额	1,064,069,030.57			
加：自其他应付款-应付利息（原 CAS22）转入		26,525,528.70		
按新 CAS22 列示的余额				1,090,594,559.27
长期借款				
按原 CAS22 列示的余额和按新 CAS22 列示的余额	61,000,000.00			61,000,000.00
应付债券				
按原 CAS22 列示的余额和按新 CAS22 列示的余额	330,000,000.00			330,000,000.00
以摊余成本计量的总金融负债	2,455,183,416.35			2,455,183,416.35

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

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

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

四、税项

（一）主要税种及税率

税 种	计税依据	税 率
增值税	销售货物或提供应税劳务	16%、13%、10%、9%、6%、5%、3%[注]
土地增值税	有偿转让国有土地使用权及地上建筑物和其他附着物产权产生的增值额	按超率累进税率 30% - 60%
	预缴计税依据：预收售楼款	1%、3.5%

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

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

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

不同税率的纳税主体企业所得税税率说明

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

（二）税收优惠

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

五、合并财务报表项目注释

说明：本财务报表附注的期初数指财务报表上年年末数按新金融工具准则调整后的

2019年1月1日的数据。

(一) 合并资产负债表项目注释

1. 货币资金

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
库存现金	111,412.94	151,850.31
银行存款	1,537,008,519.94	1,562,416,738.64
其他货币资金	17,412,087.85	27,524,317.54
合 计	1,554,532,020.73	1,590,092,906.49

(2) 其他说明

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

2. 交易性金融资产

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数[注]
分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	167,252,134.89	110,401,200.00
其中：权益工具投资	167,252,134.89	110,401,200.00
合 计	167,252,134.89	110,401,200.00

[注]：期初数与上年年末数（2018年12月31日）差异详见本财务报表附注三（二十七）1(1)2之说明。

(2) 其他说明

交易性金融资产为公司持有的重庆农村商业银行股份有限公司股权。

3. 应收账款

(1) 明细情况

1) 类别明细情况

种 类	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	61,488,715.48	100.00	49,270,484.94	80.13	12,218,230.54
合 计	61,488,715.48	100.00	49,270,484.94	80.13	12,218,230.54

(续上表)

种 类	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	60,573,182.07	100.00	49,164,949.58	81.17	11,408,232.49
合 计	60,573,182.07	100.00	49,164,949.58	81.17	11,408,232.49

2) 采用组合计提坏账准备的应收账款

项 目	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
账龄组合	61,488,715.48	49,270,484.94	80.13
小 计	61,488,715.48	49,270,484.94	80.13

3) 账龄组合，采用账龄损失率对照表计提坏账准备的应收账款

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

(2) 坏账准备变动情况

项 目	期初数	本期增加			本期减少			期末数
		计提	收回	其他	转回	核销	其他	

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

(3) 应收账款金额前5名情况

单位名称	账面余额	占应收账款余额的比例(%)	坏账准备
重庆保成商业经营管理有限公司	47,046,500.00	76.51	47,046,500.00
重庆九江投资有限公司	1,602,090.00	2.61	506,439.80
重庆城市建设土地发展有限公司	790,200.00	1.29	39,510.00
重庆南岸栋才培训中心	411,151.42	0.67	40,670.88
中数盈诚(北京)国际文化传媒有限公司	409,948.00	0.67	20,497.40
小计	50,259,889.42	81.75	47,653,618.08

4. 预付款项

(1) 账龄分析

账龄	期末数				期初数			
	账面余额	比例(%)	坏账准备	账面价值	账面余额	比例(%)	坏账准备	账面价值
1年以内	1,392,022.43	78.24		1,392,022.43	964,006.10	74.90		964,006.10
1-2年	77,157.05	4.34		77,157.05	13,000.00	1.01		13,000.00
3年以上	310,000.00	17.42		310,000.00	310,000.00	24.09		310,000.00
合计	1,779,179.48	100.00		1,779,179.48	1,287,006.10	100.00		1,287,006.10

(2) 预付款项金额前5名情况

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

5. 其他应收款

(1) 明细情况

1) 类别明细情况

种 类	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项计提坏账准备					
其中：其他应收款					
按组合计提坏账准备	42,392,640.14	100.00	9,143,946.51	21.57	33,248,693.63
其中：其他应收款	42,392,640.14	100.00	9,143,946.51	21.57	33,248,693.63
合 计	42,392,640.14	100.00	9,143,946.51	21.57	33,248,693.63

(续上表)

种 类	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项计提坏账准备					
其中：其他应收款					
按组合计提坏账准备	33,953,838.15	100.00	15,781,180.00	46.48	18,172,658.15
其中：应收利息	5,030,136.46	14.81			5,030,136.46
其他应收款	28,923,701.69	85.19	15,781,180.00	54.56	13,142,521.69
合 计	33,953,838.15	100.00	15,781,180.00	46.48	18,172,658.15

2) 采用组合计提坏账准备的其他应收款

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

5年以上	3,210,325.55	3,210,325.55	100.00
小计	42,392,640.14	9,143,946.51	21.57

(2) 坏账准备变动情况

项目	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月 预期信用损失	整个存续期预期 信用损失(未发 生信用减值)	整个存续期预期 信用损失(已发 生信用减值)	
期初数	308,143.51	4,654,226.45	10,818,810.04	15,781,180.00
期初数在本期	---	---	---	
--转入第二阶段	-135,539.75	135,539.75		
--转入第三阶段		-435,054.10	435,054.10	
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	1,246,453.45	-4,083,632.60	-3,800,054.34	-6,637,233.49
本期收回				
本期转回				
本期核销				
其他变动				
期末数	1,419,057.21	271,079.50	7,453,809.80	9,143,946.51

(3) 其他应收款项性质分类情况

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

(4) 其他应收款金额前5名情况

单位名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收 款余额的比 例(%)	坏账准备
重庆市九龙坡区住房和 城乡建设委员会	保证金	10,835,900.00	1年以内	25.56	541,795.04

重庆市沙坪坝区城乡建设委员会	保证金	10,804,400.00	1年以内 /1-2年 /2-3年	25.49	1,520,220.00
重庆市南岸区建设工程施工安全监督站	保证金	8,435,300.00	1年以内 /5年以上	19.90	572,435.03
渝北区清欠追薪工作领导小组办公室	保证金	3,366,030.00	1年以内 /4-5年	7.94	1,945,824.00
重庆市城市建设土地发展有限责任公司	保证金	790,200.00	2-3年	1.86	237,060.00
小计		34,231,830.00		80.75	4,817,334.07

6. 存货

(1) 明细情况

项 目	期末数		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	535,413.77		535,413.77
周转材料	206,836.44		206,836.44
库存商品	110,808.02		110,808.02
开发产品	747,028,546.93	3,462,024.77	743,566,522.16
开发成本	2,630,382,598.45		2,630,382,598.45
合 计	3,378,264,203.61	3,462,024.77	3,374,802,178.84

(续上表)

项 目	期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	487,830.60		487,830.60
周转材料	11,338.97		11,338.97
库存商品	189,856.26		189,856.26
开发产品	697,685,492.76	4,910,983.21	692,774,509.55
开发成本	2,703,875,620.45		2,703,875,620.45
合 计	3,402,250,139.04	4,910,983.21	3,397,339,155.83

(2) 存货跌价准备

1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加		本期减少		期末数
		计提	其他	转回或转销	其他	

南岸黄桷垭项目 (山与城)一期	4,910,983.21	-814,255.35		634,703.09		3,462,024.77
小计	4,910,983.21	-814,255.35		634,703.09		3,462,024.77

2) 确定可变现净值的具体依据、本期转回或转销存货跌价准备的原因

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

(3) 借款费用资本化情况

项目名称	期末数	其中资本化金额	期末存货中资本化金额的资本化率(%)
南岸黄桷垭项目(山与城)	634,655,282.32		
巴南依山郡	31,049,288.37		
渝开发·星河 one	645,212,551.68	3,792,765.45	4.75
格莱美城	404,714,004.51	11,208,018.85	6.46
茶园南樾天宸	754,183,874.21	78,078,107.55	6.64
国汇中心	36,300,768.05		
新干线大厦	9,439,198.77	414,216.44	4.36
金竹项目(上城时代)一期	96,295,818.30	7,327,554.94	9.25
金竹项目(上城时代)二期	107,912,989.51	7,346,574.84	7.45
金竹项目(上城时代)三期	64,771,203.62	2,194,907.90	6.98
南岸黄桷垭项目(山与城)一期	205,692,921.19	5,281,399.79	7.01
南岸黄桷垭项目(山与城)二期	61,365,293.77	5,392,601.25	7.06
南岸黄桷垭项目(山与城)三期	10,680,061.27	1,040,693.96	7.38
华岩项目(贯金和府)	315,137,889.81	177,625.00	4.35
合计	3,377,411,145.38	122,254,465.97	

(4) 其他说明

1) 存货——开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间[注]	预计总投资	期末数	期初数
南岸黄桷垭项目(山与城)	2011年5月	未确定	5,900,000,000.00	634,655,282.32	625,760,143.47
巴南依山郡	2019年7月	未确定	160,000,000.00	31,049,288.37	31,815,687.59

渝开发·星河one	2015年3月	未确定	2,000,000,000.00	613,263,209.06	648,348,366.45
格莱美城	2014年12月	未确定	1,570,000,000.00	282,093,054.68	440,863,838.20
茶园南樾天宸	2019年4月	未确定	1,853,000,000.00	754,183,874.21	683,661,277.27
华岩项目(贯金和府)	2019年9月	未确定		315,137,889.81	273,426,307.47
小计				2,630,382,598.45	2,703,875,620.45

[注]: 如项目为分期开发交房, 预计竣工时间为最后一期竣工时间。

2) 存货——开发产品

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

[注]: 如项目为分期开发交房, 预计竣工时间为距资产负债表日最近一楼栋竣工时间。

3) 存货——出租开发产品

① 明细情况

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

小 计	26,408,855.47	15,489,920.73	783,667.52	41,115,108.68
-----	---------------	---------------	------------	---------------

② 对该出租房地产的成本、租赁合同主要条款的相关情况说明

本期上城时代部分商业和幼儿园进行出租，出租房地产成本系根据出租物业的面积和出租物业的单位成本计算得出，本期减少系出租物业资产的摊销。

7. 其他流动资产

项 目	期末数	期初数
预缴税费	76,425,934.82	80,444,225.73
其他	325.14	
合 计	76,426,259.96	80,444,225.73

8. 投资性房地产

项 目	房屋及建筑物	合 计
账面原值		
期初数	378,259,297.79	378,259,297.79
本期增加金额	642,695.81	642,695.81
(1) 存货转入	642,695.81	642,695.81
本期减少金额	1,530,540.97	1,530,540.97
(1) 处置	1,530,540.97	1,530,540.97
期末数	377,371,452.63	377,371,452.63
累计折旧和累计摊销		
期初数	54,858,760.76	54,858,760.76
本期增加金额	10,104,683.52	10,104,683.52
(1) 计提或摊销	10,104,683.52	10,104,683.52
本期减少金额	419,725.33	419,725.33
(1) 处置	419,725.33	419,725.33
期末数	64,543,718.95	64,543,718.95
减值准备		
期初数	1,800,268.00	1,800,268.00

本期增加金额		
本期减少金额		
期末数	1,800,268.00	1,800,268.00
账面价值		
期末账面价值	311,027,465.68	311,027,465.68
期初账面价值	321,600,269.03	321,600,269.03

9. 固定资产

项 目	房屋及建筑物	房屋装修	运输工具	办公设备	专用设备	通用设备	其他设备	合 计
账面原值								
期初数	1,006,030,136.26	1,558,843.40	11,374,905.53	5,925,694.00	4,591,354.68	78,225,528.38	9,539,073.17	1,117,245,535.42
本期增加金额				584,252.81	2,742,277.44	10,905.18	7,378.64	3,344,814.07
(1) 购置				584,252.81	2,742,277.44	10,905.18	7,378.64	3,344,814.07
(2) 其他								
本期减少金额		815,003.50	1,580,193.76	1,239,079.08			519,580.04	4,153,856.38
(1) 处置或报废		815,003.50	1,580,193.76	1,239,079.08			519,580.04	4,153,856.38
(2) 其他								
期末数	1,006,030,136.26	743,839.90	9,794,711.77	5,270,867.73	7,333,632.12	78,236,433.56	9,026,871.77	1,116,436,493.11
累计折旧								
期初数	320,203,999.31	1,322,843.31	7,366,809.94	5,067,188.42	1,526,192.19	74,939,654.11	9,030,063.69	419,456,750.97
本期增加金额	26,824,787.52	48,000.96	863,906.91	319,371.03	432,426.67	120,186.69	48,061.06	28,656,740.84
(1) 计提	26,824,787.52	48,000.96	863,906.91	319,371.03	432,426.67	120,186.69	48,061.06	28,656,740.84
(2) 其他								
本期减少金额		815,003.50	1,192,556.98	1,187,309.73			497,246.44	3,692,116.65

(1) 处置或报废		815,003.50	1,192,556.98	1,187,309.73			497,246.44	3,692,116.65
(2) 其他								
期末数	347,028,786.83	555,840.94	7,038,159.70	4,199,249.72	2,079,379.86	74,939,079.80	8,580,878.31	444,421,375.16
减值准备								
期初数								
本期增加金额								
本期减少金额								
期末数								
账面价值								
期末账面价值	659,001,349.43	187,998.96	2,756,552.07	1,071,618.01	5,254,252.26	3,297,353.76	445,993.46	672,015,117.95
期初账面价值	685,826,136.95	236,000.09	4,008,095.59	858,505.58	3,065,162.49	3,285,874.27	509,009.48	697,788,784.45

10. 无形资产

项 目	石黄隧道收费经营权	会展中心土地使用权	应用软件	合 计
账面原值				
期初数	500,000,000.00	164,102,405.00	211,045.00	664,313,450.00
本期增加金额			869,955.78	869,955.78
(1) 购置			869,955.78	869,955.78
本期减少金额				
期末数	500,000,000.00	164,102,405.00	1,081,000.78	665,183,405.78
累计摊销				
期初数	311,736,111.00	54,823,253.03	111,522.33	366,670,886.36
本期增加金额	25,000,000.00	4,405,433.64	165,207.26	29,570,640.90
(1) 计提	25,000,000.00	4,405,433.64	165,207.26	29,570,640.90
本期减少金额				
期末数	336,736,111.00	59,228,686.67	276,729.59	396,241,527.26
减值准备				
期初数				
本期增加金额				
本期减少金额				
期末数				
账面价值				
期末账面价值	163,263,889.00	104,873,718.33	804,271.19	268,941,878.52
期初账面价值	188,263,889.00	109,279,151.97	99,522.67	297,642,563.64

11. 递延所得税资产、递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

项 目	期末数		期初数	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	14,600,945.10	3,419,362.16	22,188,457.67	5,385,581.18

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

(2) 未经抵销的递延所得税负债

项目	期末数		期初数	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
交易性金融资产公允价值变动	119,252,134.89	29,813,033.72	62,401,200.00	15,600,300.00
合计	119,252,134.89	29,813,033.72	62,401,200.00	15,600,300.00

(3) 未确认递延所得税资产明细

项目	期末数	期初数
资产减值准备	49,075,779.12	49,468,923.12
可抵扣亏损	135,007,722.33	152,759,934.10
小计	184,083,501.45	202,228,857.22

(4) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	期末数	期初数	备注
2020年	5,497,888.15	22,258,918.51	
2021年	100,023,074.91	100,023,074.91	
2022年	26,996,064.93	26,996,064.93	
2023年	2,490,694.34	3,481,875.75	
小计	135,007,722.33	152,759,934.10	

12. 其他非流动资产

项目	期末数	期初数
纪念像章	35,000.00	35,000.00
金蝶软件[注]		341,637.20

预付长期资产[注]		34,252.73
合 计	35,000.00	410,889.93

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

13. 应付票据

项 目	期末数	期初数
银行承兑汇票	6,740,000.00	7,710,000.00
合 计	6,740,000.00	7,710,000.00

14. 应付账款

项 目	期末数	期初数
工程款	190,380,627.36	222,702,010.57
购货款	2,448,830.82	4,016,787.56
其他	3,401,276.13	2,061,967.77
合 计	196,230,734.31	228,780,765.90

15. 预收款项

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
预收房屋销售款	345,993,027.50	558,610,939.80
会务费、定金	13,920,779.48	13,309,690.73
租金	4,818,184.94	4,089,329.76
其他	1,834,033.13	18,271.17
合 计	366,566,025.05	576,028,231.46

(2) 预收房屋销售款情况

项目名称	期末数	期初数	预计竣工时间	预售比例 (%)
格莱美城三组团二期(二期)		519,004,871.30	已竣工	100.00

渝开发·星河 one		1,096,884.00	已竣工	100.00
南岸黄桷垭项目（山与城）一期	2,311,433.00	5,599,350.00	已竣工	87.23
南岸黄桷垭项目（山与城）二期	100,000.00	9,369,819.00	已竣工	95.85
南岸黄桷垭项目（山与城）三期		5,006,736.00	已竣工	95.52
金竹项目（上城时代）二期		3,029,046.00	已竣工	
风天锦园	12,008,233.50	12,008,233.50	已竣工	
中二路房	8,413,463.00	3,496,000.00	已竣工	
格莱美城一组团（三期）	323,159,898.00		2020年07月30日	
小计	345,993,027.50	558,610,939.80		

16. 应付职工薪酬

(1) 明细情况

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

(2) 短期薪酬明细情况

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
工资、奖金、津贴和补贴	20,008,895.73	71,769,243.51	63,851,344.67	27,926,794.57
职工福利费		4,652,819.95	4,652,819.95	
社会保险费	662.80	4,162,543.29	4,163,206.09	
其中：医疗保险费		3,820,317.52	3,820,317.52	
工伤保险费		342,225.77	342,225.77	
生育保险费	662.80		662.80	
住房公积金		3,414,457.00	3,414,457.00	

工会经费和职工教育经费	4,489,549.05	1,875,287.52	1,796,022.15	4,568,814.42
小计	24,499,107.58	85,874,351.27	77,877,849.86	32,495,608.99

(3) 设定提存计划明细情况

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
基本养老保险		6,272,304.41	6,272,304.41	
失业保险费		189,475.71	189,475.71	
小计		6,461,780.12	6,461,780.12	

17. 应交税费

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

18. 其他应付款

(1) 明细情况

项目	期末数	期初数[注]
应付利息[注]		
应付股利	598,462.00	598,462.00
其他应付款	1,228,111,453.38	736,499,629.18
合计	1,228,709,915.38	737,098,091.18

[注]：期初数与上年年末数（2018年12月31日）差异详见本财务报表附注三（二十

七)1(1)2)之说明。

(2) 应付股利

项 目	期末数	期初数
重庆中大东旭投资公司	598,462.00	598,462.00
小 计	598,462.00	598,462.00

(3) 其他应付款

1) 明细情况

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

2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款

项 目	期末数	未偿还或结转的原因
上海复地投资管理有限公司	479,020,000.00	未到期
上海复昭投资有限公司	135,886,000.00	未到期
上海高地物业管理有限公司重庆分公司	24,816,694.01	物管费
北城致远集团有限公司	11,676,472.42	保证金
重庆建工集团股份有限公司	3,675,000.00	保证金
重庆复信置业有限公司	3,718,188.43	保证金
小 计	658,792,354.86	

19. 一年内到期的非流动负债

项 目	期末数	期初数[注]
一年内到期的长期借款	61,000,000.00	66,000,000.00
一年内到期的应付债券		998,069,030.57
应计利息	8,325,684.72	26,525,528.70
合 计	69,325,684.72	1,090,594,559.27

[注]：期初数与上年年末数（2018年12月31日）差异详见本财务报表附注三（二十七）1(1)2之说明。

20. 长期借款

项 目	期末数	期初数
抵押借款	67,000,000.00	61,000,000.00
合 计	67,000,000.00	61,000,000.00

21. 应付债券

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
16 渝开发 MTN001	330,000,000.00	330,000,000.00
19 渝债 01	379,000,000.00	
合 计	709,000,000.00	330,000,000.00

(2) 应付债券增减变动

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初数
16 渝开发 MTN001	330,000,000.00	2016/11/30	5 年	330,000,000.00	330,000,000.00
19 渝债 01[注]	379,000,000.00	2019/7/15	5 年（3+2）	379,000,000.00	
小 计	709,000,000.00			709,000,000.00	330,000,000.00

（续上表）

债券名称	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	本期重分类	期末数
16 渝开发 MTN001		14,520,000.00				330,000,000.00
19 渝债 01	379,000,000.00	6,912,607.92				379,000,000.00

小计	379,000,000.00	21,432,607.92				709,000,000.00
----	----------------	---------------	--	--	--	----------------

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

22. 预计负债

项目	期末数	期初数
未决诉讼		989,065.00
合计		989,065.00

23. 递延收益

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数	形成原因
物业管理收入		591,957.59		591,957.59	不满足确认条件的物业管理收入
合计		591,957.59		591,957.59	

24. 其他非流动负债

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

25. 股本

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

26. 资本公积

(1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
股本溢价	1,140,493,657.31			1,140,493,657.31
其他资本公积	47,590,393.29	902,480.00		48,492,873.29
合 计	1,188,084,050.60	902,480.00		1,188,986,530.60

(2) 其他说明

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

27. 其他综合收益

期初无余额，与上年年末数（2018年12月31日）差异详见本财务报表附注三（二十七）1(1)2之说明。

28. 盈余公积

(1) 明细情况

项 目	期初数[注]	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	131,638,649.66	28,171,807.56		159,810,457.22
合 计	131,638,649.66	28,171,807.56		159,810,457.22

[注]：期初数与上年年末数（2018年12月31日）差异详见本财务报表附注三（二十七）1(1)2之说明。

(2) 其他说明

本期增加系根据母公司净利润10%计提法定盈余公积。

29. 未分配利润

(1) 明细情况

项 目	本期数	上年同期数
调整前上期末未分配利润	787,161,898.86	798,078,966.35
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	42,120,810.00	
调整后期初未分配利润	829,282,708.86	798,078,966.35
加：本期归属于母公司所有者的净利润	263,628,624.22	25,180,726.51
减：提取法定盈余公积	28,171,807.56	19,222,374.70
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		16,875,419.30
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	1,064,739,525.52	787,161,898.86

(2) 调整期初未分配利润明细

由于企业会计准则及其相关新规定进行追溯调整，影响期初未分配利润 42,120,810.00 元。根据财政部修订后的《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》，公司所持有的重庆农村商业银行股票重新分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，期初计入其他综合收益的公允价值变动金额扣除盈余公积后，调整期初留存收益 42,120,810.00 元，详见本财务报表附注三(二十七)1(1)2)之说明。

(二) 合并利润表项目注释

1. 营业收入/营业成本

项 目	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	862,615,253.72	496,484,089.67	538,265,289.83	409,891,247.76
其他业务	3,061,381.41	299,668.47	1,774,169.51	1,833,170.94
合 计	865,676,635.13	496,783,758.14	540,039,459.34	411,724,418.70

2. 按项目披露前五情况

项目名称	本期确认收入金额
西永格莱美城三组团二期	547,743,001.18

会议展览	85,766,339.07
石黄隧道经营权	52,380,952.28
渝开发·星河 one	49,351,130.38
房屋租赁	40,777,682.36
合 计	776,019,105.27

2. 税金及附加

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

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

3. 销售费用

项 目	本期数	上年同期数
广告费	3,603,450.81	2,554,692.16
代理销售佣金	12,392,137.67	9,458,552.01
职工薪酬	6,053,064.33	4,459,897.17
推广费宣传费	713,415.58	399,449.26
咨询费	72,492.23	67,169.81
物管费	2,348,091.88	3,741,325.64

水电费	661,472.31	745,949.62
营销设施费	472,641.51	75,471.70
修理费	55,866.27	33,926.55
其他	739,826.19	2,224,572.60
合 计	27,112,458.78	23,761,006.52

4. 管理费用

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

5. 财务费用

项 目	本期数	上年同期数
利息支出	53,695,695.06	67,917,605.92
减：利息收入	18,147,468.05	20,926,195.65
其他	2,776,023.15	860,124.30
合 计	38,324,250.16	47,851,534.57

6. 其他收益

项 目	本期数	上年同期数	计入本期非经常性损益的金额
与收益相关的政府补助[注]	10,280,063.40	15,096,370.00	10,280,063.40

合 计	10,280,063.40	15,096,370.00	10,280,063.40
-----	---------------	---------------	---------------

[注]：本期计入其他收益的政府补助情况详见本财务报表附注五(四)2之说明。

7. 投资收益

项 目	本期数	上年同期数
金融工具持有期间的投资收益	6,000,000.00	
其中：分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	6,000,000.00	
可供出售金融资产在持有期间的投资收益		6,000,000.00
合 计	6,000,000.00	6,000,000.00

8. 公允价值变动收益

项 目	本期数	上年同期数
交易性金融资产（以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产）	56,850,934.89	
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益		
分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产产生的公允价值变动收益	56,850,934.89	
合 计	56,850,934.89	

9. 信用减值损失

项 目	本期数
坏账损失	6,526,084.88
合 计	6,526,084.88

10. 资产减值损失

项 目	本期数	上年同期数
坏账损失		8,440,786.18
存货跌价损失	814,255.35	1,586,095.72
合 计	814,255.35	10,026,881.90

11. 资产处置收益

项 目	本期数	上年同期数	计入本期非经常性损益的金额
固定资产处置收益	-50,738.76	-2,150.98	-50,738.76
合 计	-50,738.76	-2,150.98	-50,738.76

12. 营业外收入

项 目	本期数	上年同期数	计入本期非经常性损益的金额
罚没收入	366,707.74	90,909.09	366,707.74
赔款收入		374,838.00	
税收退回		2,871,811.44	
其 他[注]	5,422,281.36	528,174.70	5,422,281.36
合 计	5,788,989.10	3,865,733.23	5,788,989.10

[注]：其他主要系收到的拆迁赔偿款。

13. 营业外支出

项 目	本期数	上年同期数	计入本期非经常性损益的金额
非流动资产报废损失		6,991.60	
滞纳金	1,687.57	2,328,847.91	1,687.57
赔款支出		-708,553.30	
违约金支出		1,456,737.97	
其 他	39,140.77	1,129,500.00	39,140.77
合 计	40,828.34	4,213,524.18	40,828.34

14. 所得税费用

(1) 明细情况

项 目	本期数	上年同期数
当期所得税费用	48,420,639.04	16,503,137.93

递延所得税费用	29,059,482.74	-17,054,727.26
合 计	77,480,121.78	-551,589.33

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项 目	本期数	上年同期数
利润总额	349,224,123.69	42,949,603.85
按法定税率计算的所得税费用	87,306,030.92	10,737,400.96
子公司适用不同税率的影响	-3,739,219.60	-8,223,042.10
调整以前期间所得税的影响	-2,700,303.74	-45,204.12
免于交税的投资收益的影响	-1,500,000.00	-1,500,000.00
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	19,828.81	1,108,329.14
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-1,906,214.61	-2,885,162.94
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		256,089.73
所得税费用	77,480,121.78	-551,589.33

(三) 合并现金流量表项目注释

1. 收到其他与经营活动有关的现金

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

2. 支付其他与经营活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
-----	-----	-------

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

3. 收到其他与投资活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
定期存款及利息收入[注]	1,063,517,850.01	15,739,250.01
合 计	1,063,517,850.01	15,739,250.01

[注]：收到的其他与投资活动有关的现金系公司收到到期的大额存单本金及利息。

4. 支付其他与投资活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
定期存款		203,000,000.00
合 计		203,000,000.00

5. 收到其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
会展专项资金补助	902,480.00	953,980.00
合 计	902,480.00	953,980.00

6. 支付其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
中期票据评级费	150,000.00	660,000.00
发债服务费	1,749,726.51	250,000.00
中期票据承销费	660,000.00	
抵押物评估费	98,000.00	

合 计	2,657,726.51	910,000.00
-----	--------------	------------

7. 现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	本期数	上年同期数
1) 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	271,744,001.91	43,501,193.18
加: 资产减值准备	-7,340,340.23	-10,026,881.90
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	38,761,424.36	37,560,932.46
无形资产摊销	29,570,640.90	29,439,692.56
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“-”号填列)	50,738.76	2,150.98
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)		6,991.60
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	-56,850,934.89	
财务费用(收益以“-”号填列)	40,177,845.05	67,917,605.92
投资损失(收益以“-”号填列)	-6,000,000.00	-6,000,000.00
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	14,846,749.02	-17,054,727.26
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	14,212,733.72	
存货的减少(增加以“-”号填列)	37,340,996.82	91,442,798.76
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-10,858,679.47	-22,426,928.95
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-203,357,080.77	315,066,131.49
其他		
经营活动产生的现金流量净额	162,298,095.18	529,428,958.84
2) 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3) 现金及现金等价物净变动情况:		

现金的期末余额	1,533,619,932.88	512,568,588.95
减：现金的期初余额	512,568,588.95	348,496,755.61
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	1,021,051,343.93	164,071,833.34

(2) 现金和现金等价物的构成

项 目	期末数	期初数
1) 现金	1,533,619,932.88	512,568,588.95
其中：库存现金	111,412.94	151,850.31
可随时用于支付的银行存款	1,533,508,519.94	512,416,738.64
2) 现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
3) 期末现金及现金等价物余额	1,533,619,932.88	512,568,588.95
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金及现金等价物		

(3) 现金流量表补充资料的说明

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

(四) 其他

1. 所有权或使用权受到限制的资产

项 目	期末账面价值	受限原因
货币资金	20,912,087.85	银行承兑汇票保证金、维修基金、会展专项补助资金；捷兴冻结资金
存货	649,209,323.79	茶园南樾天宸项目、西永格莱美项目借款抵押
固定资产	658,521,893.70	借款抵押
合 计	1,328,643,305.34	

2. 政府补助

(1) 与收益相关，且用于补偿公司已发生的相关成本费用或损失的政府补助

项 目	金 额	列报项目	说 明
稳岗补贴	2,693,474.00	其他收益	
老旧商务楼宇更新改造补助	675,700.00	其他收益	
会展专项资金补贴	6,783,600.00	其他收益	
招用退伍士兵减免增值税	112,450.00	其他收益	
南岸区商务委员会扶持金	9,000.00	其他收益	
增值税加计抵减	5,839.40	其他收益	
小 计	10,280,063.40		

(2) 本期计入当期损益的政府补助金额为 10,280,063.40 元。

六、在其他主体中的权益

(一) 在重要子公司中的权益

1. 重要子公司的构成

(1) 基本情况

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
重庆渝开发新干线置业有限公司	重庆	重庆市	房地产	95.00		设立
重庆渝开发物业管理有限公司	重庆	重庆市	服务业	100.00		设立
重庆道金投资有限公司	重庆	重庆市	投资	97.00		设立
重庆渝开发资产经营管理有限公司	重庆	重庆市	资产经营 管理	100.00		设立
重庆祈年房地产开发有限公司	重庆	重庆	房地产	51.00		设立
重庆国际会议展览中心经营管理有限公司	重庆	重庆	服务业	100.00		设立
重庆朗福置业有限公司	重庆	重庆	房地产	50.00		设立
重庆捷兴置业有限公司	重庆	重庆	房地产	60.00		设立

(2) 持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位的依据

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

2. 重要的非全资子公司

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

3. 重要非全资子公司的主要财务信息

(1) 资产和负债情况

子公司名称	期末数					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
重庆渝开发新干线置业有限公司	28,024,187.90	78,683,863.16	106,708,051.06	13,758,094.07		13,758,094.07
重庆道金投资有限公司	132,485,277.35	163,263,889.00	295,749,166.35	9,767,531.96		9,767,531.96
重庆祈年房地产开发有限公司	40,866,537.02		40,866,537.02	9,690,854.13		9,690,854.13
重庆朗福置业有限公司	1,101,066,807.71	8,992,586.58	1,110,059,394.29	542,161,726.43		542,161,726.43
重庆捷兴置业有限公司	802,308,976.78	1,641,368.48	803,950,345.26	390,805,394.76		390,805,394.76

(续上表)

子公司名称	期初数					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
重庆渝开发新干线置业有限公司	60,446,644.82	81,517,009.68	141,963,654.50	13,358,544.12		13,358,544.12
重庆道金投资有限公司	85,490,527.01	188,263,889.00	273,754,416.01	9,723,072.50		9,723,072.50
重庆祈年房地产开发有限公司	40,824,087.83		40,824,087.83	9,794,954.13		9,794,954.13

重庆朗福置业有限公司	1, 119, 212, 039. 97	10, 160, 152. 21	1, 129, 372, 192. 18	570, 097, 211. 25	445, 465. 00	570, 542, 676. 25
重庆捷兴置业有限公司	796, 129, 201. 52	1, 571, 829. 74	797, 701, 031. 26	391, 421, 434. 69		391, 421, 434. 69

(2) 损益和现金流量情况

子公司名称	本期数			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
重庆渝开发新干线置业有限公司	6, 851, 838. 90	2, 096, 846. 61	2, 096, 846. 61	3, 193, 595. 67
重庆道金投资有限公司	52, 380, 952. 28	21, 950, 290. 88	21, 950, 290. 88	-12, 905, 249. 66
重庆祈年房地产开发有限公司		146, 549. 19	146, 549. 19	42, 128. 49
重庆朗福置业有限公司	47, 675, 676. 59	9, 068, 151. 93	9, 068, 151. 93	7, 222, 511. 88
重庆捷兴置业有限公司	49, 351, 130. 38	6, 865, 353. 93	6, 865, 353. 93	18, 706, 983. 78

(续上表)

子公司名称	上年同期数			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
重庆渝开发新干线置业有限公司	6, 468, 371. 50	15, 096, 023. 56	15, 096, 023. 56	2, 618, 939. 18
重庆道金投资有限公司	52, 380, 952. 40	21, 732, 650. 72	21, 732, 650. 72	22, 325, 975. 34
重庆祈年房地产开发有限公司		7, 945, 950. 52	7, 945, 950. 52	-25, 652. 44
重庆朗福置业有限公司	188, 350, 801. 54	8, 147, 661. 00	8, 147, 661. 00	100, 252, 756. 39
重庆捷兴置业有限公司	139, 355, 467. 18	22, 365, 849. 29	22, 365, 849. 29	46, 870, 159. 95

七、与金融工具相关的风险

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

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

(一) 信用风险

信用风险,是指金融工具的一方不能履行义务,造成另一方发生财务损失的风险。

1. 信用风险管理实务

(1) 信用风险的评价方法

公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，公司考虑在无须付出不必要的额外成本或努力即可获得合理且有依据的信息，包括基于历史数据的定性和定量分析、外部信用风险评级以及前瞻性信息。公司以单项金融工具或者具有相似信用风险特征的金融工具组合为基础，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的变化情况。

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

- 1) 定量标准主要为资产负债表日剩余存续期违约概率较初始确认时上升超过一定比例；
- 2) 定性标准主要为债务人经营或财务情况出现重大不利变化、现存的或预期的技术、市场、经济或法律环境变化并将对债务人对公司的还款能力产生重大不利影响等。

(2) 违约和已发生信用减值资产的定义

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

- 1) 债务人发生重大财务困难；
- 2) 债务人违反合同中对债务人的约束条款；
- 3) 债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- 4) 债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步。

2. 预期信用损失的计量

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

3. 金融工具损失准备期初余额与期末余额调节表详见本财务报表附注五(一)2、五(一)5之说明。

4. 信用风险敞口及信用风险集中度

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

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

1. 银行存款

本公司将银行存款存放于信用评级较高的金融机构，故其信用风险较低。

2. 应收款项

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

由于本公司仅与经认可的且信用良好的第三方进行交易，所以无需担保物。信用风险集中按照客户进行管理。截至 2019 年 12 月 31 日，本公司应收款项的绝对额占比很低，公司面临的信用风险并不重大，本公司应收账款的 81.75%(2018 年 12 月 31 日：83.25%)源于余额前五名客户。本公司对应收账款余额未持有任何担保物或其他信用增级。

本公司所承受的最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产的账面价值。

(二) 流动风险

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

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

金融工具按剩余到期日分类

项 目	期末数				
	账面价值	未折现合同金额	1 年以内	1-3 年	3 年以上
应付票据	6,740,000.00	6,740,000.00	6,740,000.00		
应付账款	196,230,734.31	196,230,734.31	196,230,734.31		
其他应付款	1,228,709,915.38	1,228,709,915.38	1,228,709,915.38		
一年内到期的非流动负债	69,325,684.72	69,802,987.73	69,802,987.73		

长期借款	67,000,000.00	74,088,991.10		74,088,991.10	
应付债券	709,000,000.00	804,930,354.79		402,838,871.23	402,091,483.56
小计	2,277,006,334.41	2,380,502,983.31	1,501,483,637.42	476,927,862.33	402,091,483.56

(续上表)

项目	期初数				
	账面价值	未折现合同金额	1年以内	1-3年	3年以上
应付票据	7,710,000.00	7,710,000.00	7,710,000.00		
应付账款	228,780,765.90	228,780,765.90	228,780,765.90		
其他应付款	763,623,619.88	763,623,619.88	763,623,619.88		
一年内到期的非流动负债	1,064,069,030.57	1,108,072,983.66	1,108,072,983.66		
长期借款	61,000,000.00	65,765,203.01	3,287,900.00	62,477,303.01	
应付债券	330,000,000.00	372,406,356.16	14,520,000.00	357,886,356.16	
小计	2,455,183,416.35	2,546,358,928.61	2,125,995,269.44	420,363,659.17	

(三) 市场风险

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

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

截至2019年12月31日，本公司共有银行借款128,000,000.00元，在其他变量不变的假设下，假定利率变动50个基点，不会对本公司的利润总额和股东权益产生重大的影响。

八、公允价值的披露

(一) 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值明细情况

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
持续的公允价值计量				
交易性金融资产			167,252,134.89	167,252,134.89
权益工具投资			167,252,134.89	167,252,134.89

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

重庆农村商业银行股份有限公司股票（以下简称农商行股票）于 2019 年 10 月 29 日，在上海证券交易所挂牌交易。由于公司所持有的农商行股票有一年的限售期，因此不能直接采用股票年末收盘市价直接计量。在对农商行股票期末估值时，采用的估值技术和重要参数包括不能直接观察或无法由可观察市场数据验证的股票波动率、股票预期年化股利收益率等指标，因此采用第三层次输入值作为公允价值。

九、关联方及关联交易

(一) 关联方情况

1. 本公司的母公司情况

(1) 本公司的母公司

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	母公司对本公司的持股比例 (%)	母公司对本公司的表决权比例 (%)
重庆市城市建设投资(集团)有限公司	重庆市渝中区中山三路 128 号	城市建设投资	2,000,000	63.19	63.19

本公司的母公司情况的说明：

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

(2) 本公司最终控制方是重庆市国有资产监督管理委员会。

2. 本公司的子公司情况详见本财务报表附注在其他主体中的权益之说明。

3. 本公司的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
安诚财产保险股份有限公司	母公司的联营企业
重庆会展中心置业有限公司	母公司的联营企业
重庆颐天康养产业发展有限公司	同受母公司控制
重庆市城市建设土地发展有限责任公司	同受母公司控制
重庆市城投公租房建设有限公司	同受母公司控制
重庆市城投金卡信息产业股份有限公司	同受母公司控制
重庆市城投路桥管理有限公司	同受母公司控制

重庆渝凯物业管理有限公司	重庆会展中心置业有限公司的子公司
--------------	------------------

(二) 关联交易情况

1. 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

(1) 明细情况

1) 采购商品和接受劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	本期数	上年同期数
重庆市城投路桥管理有限公司	接受石黄隧道提供维护服务	600,000.00	600,000.00
重庆市城投路桥管理有限公司	灯杆旗广告费	126,280.24	295,787.46
安诚财产保险股份有限公司	接受保险服务	81,896.91	122,265.91
重庆市城市建设投资(集团)有限公司	车库租赁	360,000.00	360,000.00
重庆渝凯物业管理有限公司	物业服务	260,305.15	185,508.75
重庆渝凯物业管理有限公司	车库管理	49,056.60	312,400.00
重庆市城投金卡信息产业股份有限公司	停车管理系统服务	30,061.94	32,047.17
重庆市城投金卡信息产业股份有限公司	新干线门禁技术服务维护	6,792.45	
重庆市城市建设土地发展有限责任公司	违约金	5,000.00	

2) 出售商品和提供劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	本期数	上年同期数
重庆市城市建设投资(集团)有限公司	石黄隧道经营权	52,380,952.28	52,380,952.40
	石马河立交改造	1,428,396.23	
	交巡警内环支队搬迁过渡停车场工程代理费		20,016.98
	壹江城转盘改造代理费		24,962.26
	车库管理费	283,018.86	283,018.86
	会议服务	62,683.95	293,291.50
	物业服务	99,627.28	538,422.64

	维修费		12,963.21
	土地管护费	224,150.94	224,150.96
重庆会展中心置业有限公司	会务费		331,538.75
重庆渝凯物业管理有限公司	国汇中心车库租赁	262,385.32	347,545.24
重庆市城投路桥管理有限公司	绿化管理费	135,514.15	80,915.09
重庆市城投公租房建设有限公司	物管费	243,894.34	242,535.85
	维修费	6,197.17	6,259.43
	停车费	84,952.38	120,000.00
重庆市城市建设土地发展有限责任公司	物管费	240,038.49	142,015.83
	维修费	9,502.83	3,500.00
	停车费	109,523.81	89,669.81
	土地管护费	3,095,326.79	2,965,849.06

2. 关联受托管理情况

根据重庆渝开发资产经营管理有限公司与重庆市城市建设投资（集团）有限公司签订的《资产委托经营管理协议》，重庆渝开发资产经营管理有限公司受托经营管理资产共计建筑面积约 33,525.57 平方米，重庆渝开发资产经营管理有限公司采用年度总额包干的方式向城投公司缴纳经营收益，2019 年度应缴纳金额为 1,712,651.36 元。

3. 关联租赁情况

公司承租情况

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

4. 关联担保情况

本公司及子公司作为被担保方

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
重庆市城市建设投资（集团）有限公司	379,000,000.00	2019/7/16	2024/7/15	否
重庆市城市建设投资（集团）有限公司	330,000,000.00	2016/11/16	2021/11/15	否

5. 关联方借款

关联方	借入金额	起始日	到期日	说明
重庆市城市建设投资（集团）有限公司	500,000,000.00	2019/12/17	2020/12/16	可续期

6. 关键管理人员报酬

项目	本期数	上年同期数
关键管理人员报酬	8,661,600.00	3,753,800.00

7. 其他关联交易

关联方	交易类别	本期确认的金额	上年同期确认的金额
重庆市城市建设投资（集团）有限公司	会展专项补助[注]	902,480.00	1,908,670.00
重庆市城市建设投资（集团）有限公司	控股股东借款利息	906,250.00	

[注]：详见本财务报表附注五（一）26 之其他说明。

(三) 关联方应收应付款项

1. 应收关联方款项

项目名称	关联方	期末数		期初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款					
	重庆市城市建设投资（集团）有限公司	147,504.92	61,420.25	374,800.00	76,787.30
	重庆市城市建设土地发展有限责任公司	790,200.00	39,510.00	790,200.00	39,510.00
	重庆市城投路桥管理有限公司	28,785.00	1,439.25		
	重庆渝凯物业管理有限公司	286,000.00	14,300.00	382,299.76	19,114.99
小计		1,252,489.92	116,669.50	1,547,299.76	135,412.29
其他应收款					
	重庆市城市建设土	790,200.00	237,060.00	790,200.00	79,020.00

	地发展有限责任公司				
	重庆市城市建设投资（集团）有限公司	100,000.00	80,000.00	100,000.00	50,000.00
	重庆市城投路桥管理有限公司	45,758.00	2,575.80	5,758.00	287.90
小计		935,958.00	319,635.80	895,958.00	129,307.90

2. 应付关联方款项

项目名称	关联方	期末数	期初数
应付账款			
	重庆市城市建设投资（集团）有限公司	1,384,753.15	
	重庆渝凯物业管理有限公司	225,734.99	312,400.00
	重庆市城投金卡信息产业股份有限公司	16,985.00	
小计		1,627,473.14	312,400.00
其他应付款			
	重庆市城市建设投资（集团）有限公司	504,338,249.41	6,659,884.81
	重庆会展中心置业有限公司	2,140.00	2,140.00
	重庆颐天康养产业发展有限公司	84,000.00	84,000.00
	重庆渝凯物业管理有限公司	2,200.00	2,200.00
小计		504,426,589.41	6,748,224.81

十、承诺及或有事项

（一）重要承诺事项

分红承诺

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

（二）或有事项

1. 未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响

2019年1月28日，北城致远集团有限公司申请仲裁，认为其为重庆捷兴置业有限公司

施工的一期工程已完工，重庆捷兴置业有限公司应及时支付相关工程款。北城致远集团有限公司与重庆捷兴置业有限公司就工程款金额存在争议。目前正在仲裁过程中。

2. 为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

截至 2019 年 12 月 31 日，公司按房地产经营惯例为商品房承购人提供按揭贷款担保合计 41,495.21 万元。

项 目	期限	金额（万元）	备注
格莱美城	至办理完房产证抵押登记并交由银行保管	38,907.31	
渝开发·星河 one	至办理完房产证抵押登记并交由银行保管	2,587.90	
合 计		41,495.21	

十一、资产负债表日后事项

（一）重要的非调整事项

1. 2020 年 1 月 20 日、1 月 21 日，公司在重庆市公共资源交易中心举办的国有建设用地使用权挂牌出让活动中分别竞得重庆市北碚区蔡家组团 R 标准分区 R24-4/05、R25-1/04、R26-1-1/05、R26-1-2/05 号和 R26-3/04、R27-2-1/04、R27-2-4/04 号宗地国有建设用地使用权。上述宗地土地面积成交单价分别为每平方米人民币 7,081 元、8,214 元，成交总价分别为人民币 67,200 万元、80,060 万元。公司于 2020 年 1 月 20 日、1 月 21 日分别与重庆联合产权交易所集团股份有限公司签定了《国有建设用地使用权成交确认书》。

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

（二）资产负债表日后利润分配情况

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

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

十二、其他重要事项

(一) 分部信息

1. 确定报告分部考虑的因素

公司以内部组织结构、管理要求、内部报告制度等为依据确定报告分部，并以行业分部为基础确定报告分部。分别对房地产业务、租赁和商务服务业务等的经营业绩进行考核。与各分部共同使用的资产、负债按照规模比例在不同的分部之间分配。

2. 报告分部的财务信息

行业分部

项目	房地产业	租赁和商务服务业	其他	分部间抵销	合计
主营业务收入	757,801,295.73	85,766,339.07	52,380,952.28	-33,333,333.36	862,615,253.72
主营业务成本	424,680,910.25	79,536,512.78	25,600,000.00	-33,333,333.36	496,484,089.67
资产总额	5,657,403,779.58	815,085,667.07	295,749,166.35	-266,600,335.62	6,501,638,277.38
负债总额	2,882,407,227.45	22,646,529.62	9,767,531.96	-148,200,335.62	2,766,620,953.41

(二) 其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

1. 控股股东股权质押情况

截至2019年12月31日，控股股东持有公司533,149,099股，其中49.58%的股份进行了质押，质押冻结情况如下：

股东名称	冻结股数	质押权人	冻结类型	冻结时间
重庆市城市建设投资(集团)有限公司	209,490,000	重庆农村商业银行股份有限公司渝中支行	质押	2015/6/15
重庆市城市建设投资(集团)有限公司	54,850,000	重庆农村商业银行股份有限公司渝中支行	质押	2015/11/24
合计	264,340,000			

十三、母公司财务报表主要项目注释

(一) 母公司资产负债表项目注释

1. 应收账款

(1) 明细情况

1) 类别明细情况

种类	期末数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	

单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	3,187,041.39	100.00	492,765.71	15.46	2,694,275.68
合计	3,187,041.39	100.00	492,765.71	15.46	2,694,275.68

(续上表)

种类	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	458,099.79	100.00	444,955.99	97.13	13,143.80
合计	458,099.79	100.00	444,955.99	97.13	13,143.80

2) 采用组合计提坏账准备的应收账款

项目	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
合并范围内关联往来组合	1,633,098.53		
账龄组合	1,553,942.86	492,765.71	31.71
小计	3,187,041.39	492,765.71	15.46

3) 采用账龄组合计提坏账准备的应收账款

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

(2) 账龄情况

项目	期末账面余额
1年以内	2,746,142.53
2-3年	3,338.42
3-4年	2,896.92
5年以上	434,663.52
小计	3,187,041.39

(3) 坏账准备变动

项 目	期初数	本期增加			本期减少			期末数
		计提	收回	其他	转回	核销	其他	
按组合计提坏账准备	444,955.99	53,422.97				5,613.25		492,765.71
小 计	444,955.99	53,422.97				5,613.25		492,765.71

(4) 应收账款金额前 5 名情况

单位名称	账面余额	占应收账款余额的比例 (%)	坏账准备
重庆市大渡口区建胜镇人民政府财政所	200,000.00	6.28	200,000.00
重庆重点工程拆迁办	153,429.00	4.81	153,429.00
重庆渝行万里健康管理有限公司	143,539.00	4.50	7,176.95
康师傅(重庆)方便食品有限公司	137,883.00	4.33	6,894.15
苏丹瑜	124,050.00	3.89	6,202.50
小 计	758,901.00	23.81	373,702.60

2. 其他应收款

(1) 明细情况

1) 类别明细情况

种 类	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备					
其中：其他应收款					
按组合计提坏账准备	441,518,818.06	100.00	3,470,784.93	0.79	438,048,033.13
其中：其他应收款	441,518,818.06	100.00	3,470,784.93	0.79	438,048,033.13
合 计	441,518,818.06	100.00	3,470,784.93	0.79	438,048,033.13

(续上表)

种 类	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备					
其中：其他应收款					

按组合计提坏账准备	431,446,780.22	100.00	8,677,146.48	2.01	422,769,633.74
其中：应收利息	5,030,136.46	1.17			5,030,136.46
其他应收款	426,416,643.76	98.83	8,677,146.48	2.03	417,739,497.28
合 计	431,446,780.22	100.00	8,677,146.48	2.01	422,769,633.74

3) 采用组合计提坏账准备的其他应收款

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

(2) 账龄情况

项 目	期末账面余额
1年以内	231,204,826.72
1-2年	16,010,986.66
2-3年	7,537,060.29
3-4年	37,513,428.82
4-5年	17,450,545.09
5年以上	131,801,970.48
小 计	441,518,818.06

(3) 坏账准备变动情况

项 目	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合 计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	

期初数	142,871.60	391,353.44	8,142,921.44	8,677,146.48
期初数在本期	---	---	---	
--转入第二阶段	-132,420.00	132,420.00		
--转入第三阶段		-342,260.81	342,260.81	
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	1,297,930.09	83,327.37	-6,587,619.01	-5,206,361.55
本期收回				
本期转回				
本期核销				
其他变动				
期末数	1,308,381.69	264,840.00	1,897,563.24	3,470,784.93

(4) 其他应收款项性质分类情况

款项性质	期末数	期初数
合并范围内关联往来款	408,312,454.32	410,607,881.84
其他往来款	2,851,181.58	803,755.64
保证金	30,082,400.00	14,686,400.00
押金	126,458.30	78,100.00
其他	146,323.86	240,506.28
合计	441,518,818.06	426,416,643.76

(5) 其他应收款金额前5名情况

单位名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款余额的比例(%)	坏账准备
重庆捷兴置业有限公司	合并范围内关联往来款	203,828,989.00	1年以内、1-2年	46.17	
重庆朗福置业有限公司	合并范围内关联往来款	156,299,238.66	1年以内、1-2年	35.40	
重庆渝开发资产经营管理有限公司	合并范围内关联往来款	48,184,226.66	1年以内、1-2年	10.91	
重庆市九龙坡区住房和城乡建设委员会	保证金	10,835,900.00	1年以内	2.45	541,795.00
重庆市沙坪坝区城乡建设委员会	保证金	10,804,400.00	1年以内/1-2年/2-3年	2.45	1,520,220.00

小 计		429,952,754.32		97.38	2,062,015.00
-----	--	----------------	--	-------	--------------

3. 长期股权投资

(1) 明细情况

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	807,446,128.00		807,446,128.00	807,446,128.00		807,446,128.00
合 计	807,446,128.00		807,446,128.00	807,446,128.00		807,446,128.00

(2) 对子公司投资

被投资单位	期初数	本期增加	本期减少	期末数	本期计提减值准备	减值准备期末数
重庆渝开发物业管理有限公司	4,500,000.00			4,500,000.00		
重庆道金投资有限公司	116,400,000.00			116,400,000.00		
重庆祈年房地产开发有限公司	36,196,128.00			36,196,128.00		
重庆渝开发资产经营管理有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
重庆国际会议展览中心经营管理有限公司	2,000,000.00			2,000,000.00		
重庆渝开发新干线置业有限公司	60,350,000.00			60,350,000.00		
重庆朗福置业有限公司	350,000,000.00			350,000,000.00		
重庆捷兴置业有限公司	228,000,000.00			228,000,000.00		
小 计	807,446,128.00			807,446,128.00		

(二) 母公司利润表项目注释

1. 营业收入/营业成本

项 目	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	609,205,942.42	321,147,526.02	49,017,916.72	36,898,826.52
其他业务	1,428,396.23	294,668.47	44,979.24	1,833,170.94
合 计	610,634,338.65	321,442,194.49	49,062,895.96	38,731,997.46

2. 投资收益

项 目	本期数	上年同期数
成本法核算的长期股权投资收益	62,953,677.21	252,037,818.46
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益	6,000,000.00	——
可供出售金融资产在持有期间的投资收益		6,000,000.00
合 计	68,953,677.21	258,037,818.46

十四、其他补充资料

(一) 非经常性损益

1. 非经常性损益明细表

项 目	金额	说明
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	-50,738.76	
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外）	10,280,063.40	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、金融	56,850,934.89	

负债产生的公允价值变动收益，以及处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	5,748,160.76	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
小 计	72,828,420.29	
减：企业所得税影响数（所得税减少以“-”表示）	16,774,303.29	
少数股东权益影响额(税后)	110,679.67	
归属于母公司所有者的非经常性损益净额	55,943,437.33	

(二) 净资产收益率及每股收益

1. 明细情况

报告期利润	加权平均净资产收益率(%)	每股收益(元/股)	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	8.44	0.3124	0.3124
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	6.65	0.2461	0.2461

2. 加权平均净资产收益率的计算过程

项 目	序号	本期数
归属于公司普通股股东的净利润	A	263,628,624.22
非经常性损益	B	55,943,437.33
扣除非经常性损益后的归属于公司普通股股东的净利润	C=A-B	207,685,186.89
归属于公司普通股股东的期初净资产	D	2,992,776,374.12
发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产	E	
新增净资产次月起至报告期期末的累计月数	F	
回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产	G	

减少净资产次月起至报告期期末的累计月数	H	
权益性交易增加资本公积	I1	10,000.00
增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	J1	2
权益性交易增加资本公积	I2	892,480.00
增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	J2	
报告期月份数	K	12
加权平均净资产	$L = \frac{D+A}{2} + \frac{E \times F}{K} - \frac{G \times H}{K} \pm \frac{I \times J}{K}$	3,124,592,352.90
加权平均净资产收益率	$M = A/L$	8.44%
扣除非经常损益加权平均净资产收益率	$N = C/L$	6.65%

3. 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

(1) 基本每股收益的计算过程

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

(2) 稀释每股收益的计算过程与基本每股收益的计算过程相同

重庆渝开发股份有限公司

二〇二〇年三月二十四日



营业执照

(副本)

统一社会信用代码
913300005793421213 (1/3)

扫描二维码
即可查询企业
信用信息
及年报、行政许可、
行政处罚



名称 天健会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 胡少先

经营范围 审计企业会计报表,出具审计报告,验证企业资本,出具验资报告,办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务,出具有关报告,基本建设年度决算审计,代理记账,会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训,信息系统审计,法律、法规规定
的其他业务。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

成立日期 2011年07月18日

合伙期限 2011年07月18日至长期

主要经营场所 浙江省杭州市西湖区西溪路128号6楼

登记机关

2020



天健会计师事务所(特殊普通合伙)
威庆分所审核之章

国家企业信用信息公示系统网http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过
国家信用公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所 执业证书

名称：天健会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：胡少先

主任会计师：

经营场所：浙江省杭州市西溪路128号6楼

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：33000001

批准执业文号：浙财会（2011）25号

批准执业日期：1998年11月21日设立，2011年6月28日

天健会计师事务所（特殊普通合伙）
重庆分所 稽核之章

证书序号：0007666

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关：

2019年12月25日

中华人民共和国财政部制



证书序号: 000390

会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

经财政部、中国证券监督管理委员会审查, 批准
天健会计师事务所(特殊普通合伙) 执行证券、期货相关业务。

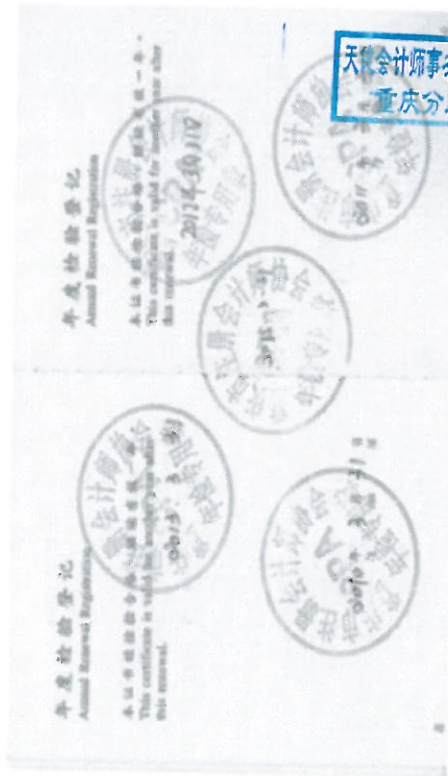
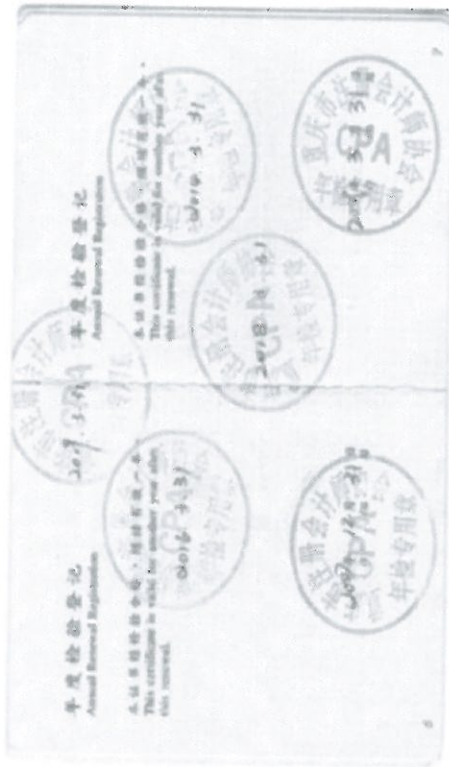
首席合伙人: 胡少先

证书号: 44



天健会计师事务所(特殊普通合伙)
重庆分所审核之章

证时字: 天证时字[2011]第111号
有效期至: 二〇一二年十一月八日



天圆会计师事务所(特殊普通合伙)
重庆分所审核之章

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书自检验合格之日起有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号: 330000010117
No. of Certificate

注册注册会计师: 重庆中法注册会计师协会
Registered Accountant of China

发证日期: 2013 年 8 月 7 日
Date of Issuance

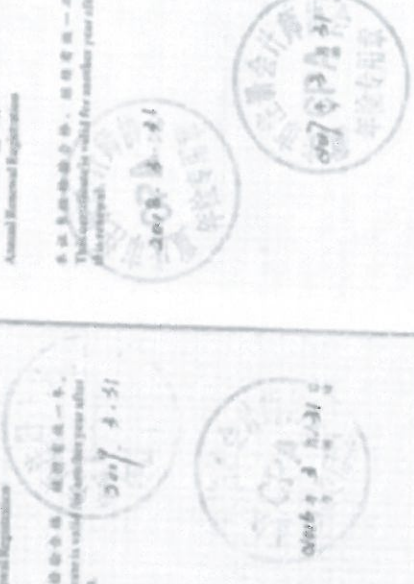


年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书自检验合格之日起有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书自检验合格之日起有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



年度检验登记
Annual Renewal Registration


本证书自检验合格之日起有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书自检验合格之日起有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



天健会计师事务所(特殊普通合伙)
重庆分所审核之章



姓名: _____
Full name

性别: 男
Sex

出生日期: _____
Date of birth

工作单位: 1974年01月20日
Working unit

身份证号码: 天健会计师事务所重庆分所
Monthly card No.

510214197401200858