

# 重庆渝开发股份有限公司

## 2021 年半年度报告

2021-040



2021 年 08 月

## 第一节 重要提示、目录和释义

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

公司负责人王安金、主管会计工作负责人官燕及会计机构负责人(会计主管人员)王硕声明：保证本半年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

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

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

## 目录

第一节 重要提示、目录和释义.....	2
第二节 公司简介和主要财务指标.....	错误！未定义书签。
第三节 管理层讨论与分析.....	9
第四节 公司治理.....	23
第五节 环境和社会责任.....	25
第六节 重要事项.....	26
第七节 股份变动及股东情况.....	34
第八节 优先股相关情况.....	38
第九节 债券相关情况.....	39
第十节 财务报告.....	错误！未定义书签。

## 备查文件目录

一、公司法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的财务报表。

二、报告期内在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网上公开披露过的所有文件的正本及公告的原稿。

## 释义

释义项	指	释义内容
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
交易所	指	深圳证券交易所
重庆证监局	指	中国证券监督管理委员会重庆监管局
公司、本公司或渝开发	指	重庆渝开发股份有限公司
重庆城投	指	重庆市城市建设投资（集团）有限公司
颐天康养产业公司	指	重庆颐天康养产业发展有限公司
朗福公司	指	重庆朗福置业有限公司
山与城项目、南岸黄桷垭项目	指	重庆朗福置业有限公司的房地产开发项目
凤天锦园	指	公司在重庆市沙坪坝区凤天路的房地产开发项目
国汇中心	指	公司已出售的子公司重庆会展中心置业有限公司的房地产开发项目
祈年悦城	指	公司已出售的子公司重庆祈年房地产开发有限公司所开发的房地产项目
上城时代项目、金竹项目	指	公司在巴南区鱼洞金竹开发的房地产项目
捷兴公司	指	重庆捷兴置业有限公司
回兴项目、星河 one	指	重庆捷兴置业有限公司的房地产开发项目
西永项目、格莱美城	指	公司在重庆市沙坪坝区西永的房地产开发项目
华岩项目、贯金和府	指	公司在重庆市九龙坡区华岩的房地产开发项目
骏励公司	指	重庆骏励房地产开发有限公司
茶园项目、南樾天宸	指	公司在重庆市南岸区茶园的房地产开发项目
物业公司	指	重庆渝开发物业管理有限公司
资产公司	指	重庆渝开发资产经营管理有限公司
会展经营公司	指	重庆国际会议展览中心经营管理有限公司
报告期	指	2021 年 1 月 1 日到 2021 年 6 月 30 日

## 第二节 公司简介和主要财务指标

### 一、公司简介

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

### 二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	谢勇彬	谌畅
联系地址	重庆市渝中区中山三路 128 号 2805	重庆市渝中区中山三路 128 号 2810A
电话	023-63855506	023-63856995
传真	023-63856995	023-63856995
电子信箱	542139572@qq.com	1061667203@qq.com

### 三、其他情况

#### 1、公司联系方式

公司注册地址，公司办公地址及其邮政编码，公司网址、电子信箱在报告期是否变化

适用  不适用

公司注册地址，公司办公地址及其邮政编码，公司网址、电子信箱报告期无变化，具体可参见 2020 年年报。

#### 2、信息披露及备置地点

信息披露及备置地点在报告期是否变化

适用  不适用

公司选定的信息披露报纸的名称，登载半年度报告的中国证监会指定网站的网址，公司半年度报告备置地报告期无变化，具体可参见 2020 年年报。

#### 四、主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是  否

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
营业收入（元）	138,945,044.01	89,421,077.27	55.38%
归属于上市公司股东的净利润（元）	-12,355,628.06	25,515,799.90	-148.42%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-2,013,920.44	-18,006.08	-11,084.67%
经营活动产生的现金流量净额（元）	77,535,553.70	-1,569,296,870.46	104.94%
基本每股收益（元/股）	-0.0146	0.0302	-148.34%
稀释每股收益（元/股）	-0.0146	0.0302	-148.34%
加权平均净资产收益率	-0.37%	0.78%	-1.15%
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减
总资产（元）	8,268,987,306.91	7,642,254,282.30	8.20%
归属于上市公司股东的净资产（元）	3,358,847,948.35	3,371,203,576.41	-0.37%

#### 五、境内外会计准则下会计数据差异

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

适用  不适用

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

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

适用  不适用

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

#### 六、非经常性损益项目及金额

适用  不适用

单位：元

项目	金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	-21,250.00	
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）	477,535.76	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易	-15,300,000.00	

性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-48,329.78	
减：所得税影响额	-4,541,364.86	
少数股东权益影响额（税后）	-8,971.54	
合计	-10,341,707.62	--

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

适用  不适用

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



### 第三节 管理层讨论与分析

#### 一、报告期内公司从事的主要业务

1、2021年半年度，公司实现营业收入138,945,044.01元，较上年同期增长55.38%；归属于母公司所有者的净利润-12,355,628.06元，较上年同期下降-148.42%。

2、公司报告期主要销售的项目为格莱美城、南樾天宸、山与城以及星河one项目，各项目本期销售情况如下：

序号	地区	项目	业态	签约收入	回款金额
1	重庆	星河ONE	住宅(多层住宅、配套商业)	249,270,106.00	200,230,106.00
2	重庆	南樾天宸	住宅(高层、多层住宅、配套商业)		333,063,959.20
3	重庆	格莱美城	住宅(高层、配套商业)	73,798,570.00	52,969,570.00
4	重庆	山与城	住宅(多层住宅、配套商业)	500,000.00	500,000.00

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

行业分类	项目	2021年1-6月		2020年1-6月	
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重
房地产销售	土地相关成本	410,936.92	0.38%	1,745,018.23	2.37%
	建筑安装工程费	10,139,319.20	9.26%	11,240,789.61	15.29%
	其他成本	568,996.86	0.52%	1,612,048.73	2.19%
	小计	11,119,252.98	10.16%	14,597,856.58	19.85%
会议展览	折旧摊销	16,050,554.13	14.66%	15,987,240.96	21.74%
	人工成本	5,109,118.02	4.67%	5,015,163.30	6.82%
	展览与搭建成本	5,760,731.63	5.26%	1,874,217.64	2.55%
	原材料及物料消耗	1,826,859.47	1.67%	1,249,380.99	1.70%
	能耗费	1,327,826.13	1.21%	865,407.34	1.18%
	其他	2,648,449.15	2.42%	1,374,315.35	1.87%
	小计	32,723,538.53	29.90%	26,365,725.58	35.86%
石黄隧道经营权	折旧摊销	12,500,000.00	11.42%	12,500,000.00	17.00%
	其他	300,000.00	0.27%	300,000.00	0.41%
	小计	12,800,000.00	11.69%	12,800,000.00	17.41%
物业管理	人工成本	7,587,558.18	6.93%	8,280,530.09	11.26%
	维修费用	630,114.17	0.58%	917,937.56	1.25%
	保洁及绿化费	1,145,139.93	1.05%	1,266,672.38	1.72%
	能耗费	947,991.80	0.87%	1,056,395.97	1.44%
	其他	728,873.26	0.67%	819,494.15	1.11%
	小计	11,039,677.34	10.09%	12,341,030.15	16.78%
土地收储补偿	土地相关成本	24,110,336.24	22.03%		
	建筑安装工程费	6,229,152.43	5.69%		
	其他成本	2,507,146.14	2.29%		

	小计	32,846,634.81	30.01%		
合计		100,529,103.66	91.84%	66,104,612.31	89.90%

4、2021年6月2日，公司与巴南区土储中心签定了《国有土地使用权收储补偿合同》（详见2021年6月4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2021-026），本次有偿收储国有土地使用权对公司净利润影响3938297.65元。公司已于6月22日收到全部补偿款，目前注销产权证等事宜正在办理中。

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

2021年上半年，《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》发布，提出“十四五”期间要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让全体人民住有所居、职住平衡。坚持因地制宜、多策并举，夯实城市政府主体责任，稳定地价、房价和预期。

在“房住不炒”的总基调下，政策调控从市场参与的各大主体入手，从去年的“三道红线”、房贷集中度管理到今年上半年的集中供地政策，房企端、银行端、土地端三大主体联合发力，多措并举，进一步落实“三稳”目标。“房住不炒”仍是主旋律，因城施策更趋精细化。根据国家统计局数据显示，房地产开发投资同比增长15.0%；两年平均增速为8.2%，比一季度加快0.6个百分点。其中，住宅投资增长17.0%。

2021年上半年，重庆加强区域发展，教育资源整治，部分银行信贷收紧，加强对住房租赁资金监管，加快形成租购并举的格局，助推房地产市场转型升级，稳健发展。重庆房地产市场整体以“稳楼市”为基调，限价政策依旧，金融政策、预售限价政策收紧，但受土地“双集中”供地新规、公积金成渝互认互贷等综合原因，重庆房地产市场上半年稳中有涨。根据重庆市统计局公开数据显示，上半年，重庆市房地产开发运行平稳，商品房销售市场保持活跃。全市商品房施工面积2.47亿平方米，同比增长1.3%，两年平均下降0.8%。其中，住宅施工面积1.63亿平方米，同比增长0.6%；办公楼施工面积700.77万平方米，增长10.6%；商业营业用房2660.20万平方米，下降6.5%。全市商品房销售面积3355.46万平方米，同比增长23.0%，两年平均增长3.3%。其中，6月销售面积811.24万平方米，同比增长11.7%。从商品房类型看，商品住宅销售面积2849.46万平方米，同比增长35.0%，占商品房销售面积的84.9%；办公楼、商业营业用房和其他类型房屋销售面积同比分别下降41.9%、21.8%和11.1%。

上半年，公司上下团结一致，勇于探索、不断实践，公司先后荣获“重庆市住房城乡建设系统先进单位”、“九龙坡区建设领域保障农民工工资支付工作先进单位”，并获国家人社部肯定。聚焦主业工程品质全面提升，南樾天宸项目获评二星级智慧小区，贯金和府项目获评最高的三星级智慧小区。积极响应国企改革政策实施混改、探索多元化开发模式，探索出一条“资源整合、强强联合、产业融合”的改革路径，全资子公司骏励公司以公开挂牌的形式进行增资扩股，充分发挥公开市场价格发现机制和资源配置机制的优势，拟引入具有丰富开发经验、业绩优异、品牌价值高的房地产开发企业作为战略合作伙伴，弥补公司自身品牌和人才的不足。衍生业务板块良性同步发展，会展经营公司积极招展引会，承办中国城镇水务技术与产品交流展示会，受到中国水协、市住建委、水务集团高度认可，成功引进中国智慧城市、成渝美食工业博览会等新项目。会展经营公司荣获重庆市创新成果三等奖物业公司坚持推动管理服务升级，业主满意度提升，并成功打造重庆市首个消防主题示范小区。

公司主要从事房地产开发与销售业务，目前仍以商品房销售和存量商业运营为主，在重庆具有一定的品牌效应和市场认知度。公司所开发项目全部集中在重庆市区域内，公司目前拥有土地储备建设面积约91.34万 $m^2$ ，权益计容面积约66.19万 $m^2$ ，可保证未来几年的平稳经营和发展需要。公司在融资、成本控制、业务结构等方面具有优势，整体抗风险能力较强。

#### 公司面临的风险及应对措施

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

应对措施：紧密跟踪政策变化，及时调整公司经营策略。

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

应对措施：及时调整营销策略，加快开发周转速度。

(3) 财务风险：房地产开发行业属于资金密集型行业，在国家去杠杆的大背景下，房地产企业的融资环境整体不容乐观，可能导致公司的融资受到限制或公司的融资成本上升，从而对公司的生产经营产生不利影响。

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

本报告期无新增土地储备项目。

累计土地储备情况

项目/区域名称	总占地面积（万m <sup>2</sup> ）	总建筑面积（万m <sup>2</sup> ）	剩余可开发建筑面积（万m <sup>2</sup> ）
山与城项目后期开发用地	52.80	73.92	40.86
回兴项目后期开发用地	19.23	19.23	11.8
茶园项目后期开发用地	14.25	23.41	7.89
华岩项目后期开发用地	18.75	21.74	7.8
蔡家项目	19.24	22.99	22.99
总计	124.27	161.29	91.34

注：总建筑面积、剩余可开发建筑面积均按计容口径统计。

主要项目开发情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	开工时间	开发进度	完工进度	土地面积（m <sup>2</sup> ）	规划计容建筑面积（m <sup>2</sup> ）	本期竣工面积（m <sup>2</sup> ）	累计竣工面积（m <sup>2</sup> ）	预计总投资金额（万元）	累计投资总金额（万元）
重庆	星河one二期	渝北区回兴	低层	60.00%	2019年08月20日	在建	90.00%	35997	28716	0	0	31,738	27,493
重庆	格莱美城三组团（二期）	沙坪坝区西永	高层	100.00%	2017年08月10日	竣工	100.00%	34985	76145	0	0	28,000	28,000
重庆	格莱美城一组团（三期）	沙坪坝区西永	高层	100.00%	2018年10月10日	竣工	100.00%	21640	50191	0	0	27,554	27,554
重庆	格莱美城二组团（四期）	沙坪坝区西永	高层	100.00%	2019年12月05日	在建	60.00%	30051	91860	0	0	56,309	26,671
重庆	南樾天宸一期	南岸区茶园	高层	100.00%	2019年06月05日	在建	80.00%	55514	86723.5	0	0	73,867	53,858
重庆	南樾天宸二期	南岸区茶园	高层	100.00%	2021年05月20日	在建	5.00%	17154	68615	0	0	34,183	0
重庆	贯金和府一期	九龙坡区华岩	高层	100.00%	2019年12月31日	在建	60.00%	72000	139267	0	0	104,266	60,100
重庆	山与城1.2期	南岸区南山	低层	50.00%	2020年12月16日	在建	30.00%	81045	96444	0	0	100,253	21,842

## 主要项目销售情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	计容建筑面积 (m <sup>2</sup> )	可售面积 (m <sup>2</sup> )	累计预售 (销售) 面积 (m <sup>2</sup> )	本期预售 (销售) 面积 (m <sup>2</sup> )	本期预售 (销售) 金额 (万元)	累计结算面积 (m <sup>2</sup> )	本期结算面积 (m <sup>2</sup> )	本期结算金额 (万元)
重庆	格莱美城一组团 (三期)	沙坪坝区西永	高层	100.00%	50191	49516	49329	0	0	49329	0	0
重庆	格莱美城二组团 (四期)	沙坪坝区西永	高层	100.00%	91861	91861	7839	7839	7,195	0	0	0
重庆	星河 one 一期存量房	渝北区回兴	低层	60.00%	4258	4258	4058	374	516	3684	0	0
重庆	山与城	南山	低层	50.00%	252500	284573	240973	0	0	240973	0	0
重庆	星河 one 二期	回兴	低层	60.00%	20280	34426	34288	18208	24,527	0	0	0

## 主要项目出租情况

项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	可出租面积 (m <sup>2</sup> )	累计已出租面积 (m <sup>2</sup> )	平均出租率
橄榄郡	渝北区	社区商业	100.00%	4200.51	3546.67	84.43%
祈年悦城	渝北区	商业、车库	100.00%	29373.58	28978.00	98.65%
上城时代	巴南区	社区商业	100.00%	21209.87	10575.86	49.86%
国汇中心	南岸区	写字楼、车库	100.00%	13133.22	9865.61	75.12%
新干线	渝中区	社区商业	95.00%	8875.24	5388.78	60.72%
凤天锦园	沙坪坝区	社区商业	100.00%	3904.63	1981.41	50.75%
其它	渝中区	住宅、零星商业	100.00%	12617.91	9963.80	78.97%
会展中心	南岸区	商业	100.00%	173323.64	173323.64	100.00%

## 土地一级开发情况

适用  不适用

## 融资途径

融资途径	期末融资余额	融资成本区间/平均融资成本	期限结构			
			1 年之内	1-2 年	2-3 年	3 年以上
银行贷款	385,718,812.15	4.75%-4.9875%	137,151,598.86	217,681,034.86	30,886,178.43	
票据	330,000,000.00	4.40%	330,000,000.00			

债券	379,000,000.00	3.95%				379,000,000.00
其他	1,250,000,000.00	4.35%	1,250,000,000.00			
合计	2,344,718,812.15		1,717,151,598.86	217,681,034.86	30,886,178.43	379,000,000.00

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。

#### 发展战略和未来一年经营计划

公司未来将继续坚持“建老百姓买得起的品质房”的经营理念，抓住成渝地区双城经济圈建设、全市“一区两群”协调发展历史机遇，以推动高质量发展为主题，以改革创新为动力，以结构调整为主线，固根基、扬优势、补短板、强弱项，常态化做好疫情防控，做实做优住宅地产业务，推进智慧生态社区建设，大力实施品质提升三年行动，着力提升产品研发能力、成本管控能力以及客户服务能力，严把工程品质关，力争把每个项目都打造成精品，树立渝开发自己的品牌和形象，提升公司核心竞争力。积极探索与品牌房企合作机制，加快推进蔡家项目市场化合作落地。不断优化区域布局，择机实现走出去战略，开辟高质量发展新格局。不断提升党建工作水平，不断加强意识形态管控，深化党风廉政建设，努力营造风清气正的干事创业氛围。

向商品房承购人因银行抵押贷款提供担保

适用  不适用

截至报告期末，公司因格莱美城项目采用银行按揭贷款销售方式，为商品房承购人提供阶段性担保余额为644.00万元；捷兴公司因星河one项目采用银行按揭贷款销售方式，为商品房承购人提供阶段性担保余额为9,831.00万元；其他项目都是现房销售，不存在担保。为商品房承购人提供按揭贷款担保为房地产行业经营惯例，担保类型为阶段性担保，此担保相关风险较小。

董监高与上市公司共同投资（适用于投资主体为上市公司董监高）

适用  不适用

## 二、核心竞争力分析

报告期内，公司主营业务仍为房地产开发与销售，核心竞争力未发生重要变化。在土地储备方面，公司目前拥有土地储备建设面积约91.34万m<sup>2</sup>，权益计容面积约66.19万m<sup>2</sup>，可保证未来几年的平稳经营和发展需要；在工程建设方面，通过内控制度的建设和管控体系的严格执行，保证了公司所开发项目的建设成本控制在预期目标内；在财务成本上，通过严格执行资金计划，多种融资方式相结合，使公司财务成本处于较优秀的水平。公司除房地产开发业务外，还在会议展览、市政设施、商业租赁等方面开展经营，在一定程度上能够有效对冲房地产市场周期波动的风险。公司通过合理运营和严格成本控制，有效提升了公司的整体抗风险能力。

## 三、主营业务分析

参见“一、报告期内公司从事的主要业务”相关内容。

## 主要财务数据同比变动情况

单位：元

	本报告期	上年同期	同比增减	变动原因
营业收入	138,945,044.01	89,421,077.27	55.38%	主要系本期结转依山郡项目土地收储补偿收入和会展收入同比增长所致。
营业成本	109,458,272.11	73,531,841.72	48.86%	主要系本期结转依山郡项目土地收储成本及会展成本同比增加所致。
销售费用	10,171,107.20	5,955,276.19	70.79%	主要系新开盘项目增加，广告宣传推广费及营销中心物业费增加所致。
管理费用	18,450,785.11	14,239,700.60	29.57%	主要系上年同期享受养老、失业、工伤等社保疫情减免优惠政策，同比本期人工成本增加所致。
财务费用	21,667,291.85	20,592,406.11	5.22%	
所得税费用	-22,488,261.14	-23,956,337.14	6.13%	
经营活动产生的现金流量净额	77,535,553.70	-1,569,296,870.46	104.94%	主要系上年同期支付蔡家项目购地款所致。
投资活动产生的现金流量净额	4,268,671.18	41,386,693.21	-89.69%	主要系上年同期处置祈年公司 51% 股权所致。
筹资活动产生的现金流量净额	47,535,780.79	989,383,348.26	-95.20%	主要系上年同期取得城投集团借款净额 9.5 亿元所致。
现金及现金等价物净增加额	129,340,005.67	-538,526,828.99	124.02%	主要系上年同期支付蔡家项目购地款和本期归还城投集团借款所致。

公司报告期利润构成或利润来源发生重大变动

□ 适用 √ 不适用

公司报告期利润构成或利润来源没有发生重大变动。

营业收入构成

单位：元

	本报告期		上年同期		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
营业收入合计	138,945,044.01	100%	89,421,077.27	100%	55.38%
分行业					
房地产业	38,052,490.30	27.39%	50,414,407.34	56.38%	-24.52%
会议展览	36,247,268.49	26.09%	12,244,889.05	13.69%	196.02%

土地收储补偿	37,738,200.00	27.16%			
石黄隧道经营权收入及其他	26,907,085.22	19.37%	26,761,780.88	29.93%	0.54%
分产品					
住宅销售	1,532,754.12	1.10%	12,663,485.43	14.16%	-87.90%
商业销售	2,497,607.64	1.80%	11,216,869.75	12.54%	-77.73%
物业管理	12,110,130.78	8.72%	12,030,580.14	13.45%	0.66%
房屋租赁	21,911,997.76	15.77%	14,503,472.02	16.22%	51.08%
会议展览	36,247,268.49	26.09%	12,244,889.05	13.69%	196.02%
土地收储补偿	37,738,200.00	27.16%			
石黄隧道经营权收入及其他	26,907,085.22	19.37%	26,761,780.88	29.93%	0.54%
分地区					
重庆	138,945,044.01	100.00%	89,421,077.27	100.00%	55.38%

占公司营业收入或营业利润 10% 以上的行业、产品或地区情况

√ 适用 □ 不适用

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
分行业						
房地产业	38,052,490.3	31,426,829.28	17.41%	-24.52%	-8.55%	-14.42%
会议展览	36,247,268.49	32,723,538.53	9.72%	196.02%	24.11%	125.04%
土地收储补偿	37,738,200.00	32,846,634.81	12.96%			
石黄隧道经营权及其他	26,907,085.22	12,461,269.50	53.69%	0.54%	-2.65%	1.52%
分产品						
住宅销售	1,532,754.12	9,918,807.04	-547.12%	-87.90%	-4.15%	-565.40%
房屋租赁	21,911,997.76	9,267,898.96	57.70%	51.08%	24.78%	18.27%
会议展览	36,247,268.49	32,723,538.53	9.72%	196.02%	24.11%	125.04%
土地收储补偿	37,738,200.00	32,846,634.81	12.96%			
石黄隧道经营权及其他	26,907,085.22	12,461,269.50	53.69%	0.54%	-2.65%	1.52%
分地区						
重庆	138,945,044.01	109,458,272.11	21.22%	55.38%	48.86%	3.45%

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 期按报告期末口径调整后的主营业务数据

□ 适用 √ 不适用

相关数据同比发生变动 30% 以上的原因说明

√ 适用 □ 不适用

	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	变动说明
住宅销售	1,532,754.12	9,918,807.04	-547.12%	-87.90%	-4.15%	-565.40%	主要系本期达到收入确认条件的住宅项目规模较上年同期减少,以及已竣工交房的格莱美城三组团二期(二期)总包工程在本期办理结算,增加本期营业成本912万元。
房屋租赁	21,911,997.76	9,267,898.96	57.70%	51.08%	24.78%	8.91%	主要系上年同期疫情减免租金所致。
会议展览	36,247,268.49	32,723,538.53	9.72%	196.02%	24.11%	125.04%	主要系会展业务受疫情不利影响减少,会展收入增加所致。
土地收储补偿	37,738,200.00	32,846,634.81	12.96%				主要系本期确认依山郡项目土地收储收入及成本所致。

#### 四、非主营业务分析

√ 适用 □ 不适用

单位：元

	金额	占利润总额比例	形成原因说明	是否具有可持续性
投资收益	6,660,000.00	-18.26%	交易性金融资产分红收益	否
公允价值变动损益	-15,300,000.00	41.94%	交易性金融资产公允价值下降	否
营业外收入	427,626.07	-1.17%	主要系赔款和违约金收入	否
营业外支出	475,955.85	-1.30%	主要系预计负债	否
其他收益	477,535.76	-1.31%	主要系楼宇奖励款和招用退伍士兵减免税款	否

#### 五、资产及负债状况分析

##### 1、资产构成重大变动情况



单位：元

	本报告期末		上年末		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	1,138,554,804.46	13.77%	991,032,045.25	12.97%	0.80%	
应收账款	11,596,329.27	0.14%	11,356,227.89	0.15%	-0.01%	
合同资产				0.00%	0.00%	
存货	5,514,456,255.87	66.69%	5,136,541,561.70	67.21%	-0.52%	
投资性房地产	320,650,238.82	3.88%	326,216,078.56	4.27%	-0.39%	
固定资产	631,849,784.64	7.64%	645,989,395.16	8.45%	-0.81%	
在建工程					0.00%	
使用权资产	3,839,122.52	0.05%		0.00%	0.05%	
合同负债	814,698,919.37	9.85%	279,945,352.79	3.66%	6.19%	主要系茶园项目、星河 one 项目销售回款所致
长期借款	248,567,213.29	3.01%	170,714,100.00	2.23%	0.78%	
租赁负债	3,436,630.42	0.04%			0.04%	
交易性金融资产	119,700,000.00	1.45%	135,000,000.00	1.77%	-0.32%	
预付款项	1,873,487.27	0.02%	2,731,889.47	0.04%	-0.02%	
其他应收款	34,094,163.03	0.41%	27,811,636.19	0.36%	0.05%	
其他流动资产	165,889,705.43	2.01%	93,022,927.18	1.22%	0.79%	
无形资产	225,545,979.12	2.73%	240,468,962.54	3.15%	-0.42%	
递延所得税资产	100,902,436.48	1.22%	32,048,558.36	0.42%	0.80%	
其他非流动资产	35,000.00	0.00%	35,000.00	0.00%	0.00%	
应付账款	325,465,871.71	3.94%	309,479,807.52	4.05%	-0.11%	
预收款项	20,056,054.60	0.24%	62,471,761.13	0.82%	-0.58%	
应付职工薪酬	9,035,159.65	0.11%	29,184,029.03	0.38%	-0.27%	
应交税费	68,812,708.13	0.83%	36,023,639.21	0.47%	0.36%	

其他应付款	1,957,757,755.68	23.68%	2,106,819,009.78	27.57%	-3.89%	归还重庆城投借款 1 亿元及子公司归还股东借款 0.45 万元所致。
一年内到期的非流动负债	490,445,363.68	5.93%	359,690,120.17	4.71%	1.22%	
其他流动负债	72,720,694.33	0.88%	24,733,815.71	0.32%	0.56%	
应付债券	379,000,000.00	4.58%	379,000,000.00	4.96%	-0.38%	
预计负债	2,209,287.70	0.03%	1,856,051.79	0.02%	0.01%	
递延收益	568,386.18	0.01%	584,043.28	0.01%	0.00%	
递延所得税负债	38,248,815.44	0.46%	44,348,341.00	0.58%	-0.12%	
其他非流动负债	16,663,659.17	0.20%	2,113,559.79	0.03%	0.17%	

## 2、主要境外资产情况

适用  不适用

## 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	其他变动	期末数
金融资产								
1.交易性金融资产(不含衍生金融资产)	135,000,000.00	-15,300,000.00						119,700,000.00
上述合计	135,000,000.00	-15,300,000.00						119,700,000.00
金融负债	0.00							0.00

其他变动的内容

报告期内公司主要资产计量属性是否发生重大变化

是  否

## 4、截至报告期末的资产权利受限情况

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	27,567,478.00	维修基金、会展专项补助资金
存货	562,581,674.69	茶园南樾天宸项目、贯金和府项目借款抵押
合计	590,149,152.69	

## 六、投资状况分析

### 1、总体情况

√ 适用 □ 不适用

报告期投资额（元）	上年同期投资额（元）	变动幅度
375,629,033.01	129,611,348.93	189.81%

### 2、报告期内获取的重大的股权投资情况

□ 适用 √ 不适用

### 3、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目名称	投资方式	是否为固定资产投资	投资项目涉及行业	本报告期投入金额	截至报告期末累计实际投入金额	资金来源	项目进度	预计收益	截止报告期末累计实现的收益	未达到计划进度和预计收益的原因	披露日期（如有）	披露索引（如有）
金竹项目（上城时代）	自建	否	房地产开发	45,887.41	1,393,251,360.75	自有、借款及公司债	98.08%	639,308,200.00	641,542,597.88	不适用		
南岸黄桷垭项目（山与城）	自建	否	房地产开发	23,435.79	2,442,017,063.18	自有及借款	40.99%	793,993,356.66	211,020,089.98	不适用		
星河 one	自建	否	房地产开发	26,384.35	933,707,474.67	自有及借款	55.00%	407,497,756.00	106,205,283.22	不适用		
华岩项目（贯金和府）	自建	否	房地产开发	84,312.07	466,651,134.98	自有及借款	40.00%	232,738,637.70		不适用		
西永项目（格莱美城）	自建	否	房地产开发	72,550.09	1,026,013,415.21	自有、借款及公司债	80.00%	268,496,807.30	465,646,186.33	不适用		
茶园项目（南樾天宸）	自建	否	房地产开发	168,900.81	1,022,109,498.16	自有、借款及公司债	50.04%	214,851,364.10		不适用		
合计	--	--	--	375,629,033.01	7,283,749,946.95	--	--	2,556,886,121.76	1,424,414,157.41	--	--	--

## 4、金融资产投资

### (1) 证券投资情况

适用  不适用

证券品种	证券代码	证券简称	最初投资成本	会计计量模式	期初账面价值	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期购买金额	本期出售金额	报告期损益	期末账面价值	会计核算科目	资金来源
境内外股票	601077	重庆农村商业银行	48,000,000.00	公允价值计量	135,000,000.00	-15,300,000.00	0.00	0.00	0.00	-15,300,000.00	119,700,000.00	交易性金融资产	自有资金
合计			48,000,000.00	--	135,000,000.00	-15,300,000.00	0.00	0.00	0.00	-15,300,000.00	119,700,000.00	--	--
证券投资审批董事会公告披露日期													
证券投资审批股东大会公告披露日期（如有）													

### (2) 衍生品投资情况

适用  不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

## 七、重大资产和股权出售

### 1、出售重大资产情况

适用  不适用

公司报告期末未出售重大资产。

### 2、出售重大股权情况

适用  不适用

## 八、主要控股参股公司分析

适用  不适用

主要子公司及对公司净利润影响达 10% 以上的参股公司情况

单位：元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
重庆渝开发新干线置业有限公司	子公司	房地产	60,000,000.00	114,180,347.83	99,539,017.64	3,593,733.34	1,601,632.08	1,201,224.06
重庆渝开发物业管理有限公司	子公司	物业管理	5,000,000.00	40,948,996.97	21,221,419.63	22,246,289.02	2,890,537.79	2,476,507.12
重庆渝开发资产经营管理有限公司	子公司	资产租赁	10,000,000.00	134,173,889.08	37,204,935.08	6,074,688.47	1,313,071.45	1,012,854.33
重庆道金投资有限公司	子公司	项目投资	120,000,000.00	328,552,368.29	319,258,802.55	26,190,476.12	13,094,880.97	11,130,648.82
重庆国际会议展览中心经营管理有限公司	子公司	会议展览	2,000,000.00	55,040,833.85	15,460,184.30	36,826,977.37	536,751.70	692,841.54
重庆朗福置业有限公司	子公司	房地产	700,000,000.00	1,083,395,050.07	571,539,436.68	609,723.49	-2,375,995.05	-2,223,664.22
重庆捷兴置业有限公司	子公司	房地产	380,000,000.00	1,074,858,685.31	405,321,014.80		-3,084,915.40	-2,290,960.08
重庆骏励房地产开发有限公司	子公司	房地产	45,000,000.00	1,799,069,539.37	44,872,601.62		-128,008.61	-127,398.38

报告期内取得和处置子公司的情况

√ 适用 □ 不适用

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
重庆骏励房地产开发有限公司	新设	蔡家地块房地产开发项目全资子公司，拟通过增资扩股方式引进战略投资者。

主要控股参股公司情况说明

## 九、公司控制的结构化主体情况

□ 适用 √ 不适用

## 十、公司面临的风险和应对措施

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

应对措施：紧密跟踪政策变化，及时调整公司经营策略。

(2) 经营风险：调控政策造成需求端波动、开发项目间竞争加剧，导致房地产销售收入下滑、开发利润率降低等经营风险，

可能会对公司的经营业绩产生一定的影响。

应对措施：及时调整营销策略，加快开发周转速度。

(3) 财务风险：房地产开发行业属于资金密集型行业，在国家去杠杆的大背景下，房地产企业的融资环境整体不容乐观，可能导致公司的融资受到限制或公司的融资成本上升，从而对公司的生产经营产生不利影响。

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

## 第四节 公司治理

### 一、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

#### 1、本报告期股东大会情况

会议届次	会议类型	投资者参与比例	召开日期	披露日期	会议决议
2021年第一次临时股东大会	临时股东大会	0.45%	2021年01月28日	2021年01月29日	审议通过《关于向控股股東重庆城投借款暨关联交易的议案》。详见《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网，公告编号2021-004
2021年第二次临时股东大会	临时股东大会	63.31%	2021年03月29日	2021年03月30日	审议通过《关于签订变更协议暨向全资子公司提供连带责任担保的议案》。详见《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网，公告编号2021-019
2020年年度股东大会	年度股东大会	63.30%	2021年06月10日	2021年06月11日	审议通过如下议案： 《公司2020年度财务决算报告》《公司2020年度董事会工作报告》《公司2020年度监事会工作报告》《公司2020年度利润分配议案》《关于公司董事长2020年度薪酬的议案》 《关于公司监事会主席2020年度薪酬的议案》《公司2020年年度报告全文》及《公司2020年年度报告摘要》。详见《中国证券报》、《证券时

					报》、《上海证券报》及巨潮资讯网,公告编号 2021-027
--	--	--	--	--	--------------------------------

## 2、表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用  不适用

## 二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

适用  不适用

公司董事、监事和高级管理人员在报告期没有发生变动,具体可参见 2020 年年报。

## 三、本报告期利润分配及资本公积金转增股本情况

适用  不适用

公司计划半年度不派发现金红利,不送红股,不以公积金转增股本。

## 四、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况

适用  不适用

公司报告期无股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施及其实施情况。



## 第五节 环境和社会责任

### 一、重大环保问题情况

上市公司及其子公司是否属于环境保护部门公布的重点排污单位

是  否

报告期内因环境问题受到行政处罚的情况

公司或子公司名称	处罚原因	违规情形	处罚结果	对上市公司生产经营的影响	公司的整改措施
无	无	无	无	无	无

参照重点排污单位披露的其他环境信息

不适用

未披露其他环境信息的原因

公司及子公司不属于环境保护部门公布的重点排污单位。

### 二、社会责任情况

公司始终秉承“建老百姓买得起的品质房”，切实履行国企责任担当，带头履行社会责任。公司独立董事忠实履行职责，谨慎、认真、勤勉地行使独立董事的权利，切实维护公司的整体利益，保障了广大中小股东的合法权益不受侵害。公司安全维稳环保工作万无一失，坚守安全、环保、防疫、稳定底线，上半年实现安全、维稳、防疫、环保生产零事故。公司上半年持续发力抓好党建引领发展，以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，坚持党要管党、全面从严治党，牢牢掌握意识形态领导权，充分发挥全面从严治党引领保障作用。聚焦党史学习教育、庆祝建党 100 周年主题主线，高标准抓好规定动作，高质量推动自选动作，深入开展“我为群众办实事”实践活动和“永远跟党走”群众性主题宣传教育活动，开展各类学习教育活动 100 余次，推动办实事 229 件。同时，持续加强意识形态管控，扎实推进党风廉政建设，压紧压实全面从严治党政治责任，为公司改革发展提供了坚强政治保证和纪律保障。公司设有工会和职工代表大会，面对公司重大事项和涉及员工切身利益等问题时，都事先听取工会和职工代表大会的意见，公司依据《公司法》和《公司章程》的规定，在监事会中设立了一名职工监事，代表全体职工监督公司董事会、经理层的生产经营，保障了职工参与经营管理的权利，促进了企业持续健康发展。公司还设立了举报信箱，建立了纪律检查举报渠道。此外，公司组建了足球队、篮球队、瑜伽队等运动团体，并聘请专业老师进行辅导，力求让职工都能劳逸结合，愉悦身心。

## 第六节 重要事项

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

适用  不适用

公司报告期不存在公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内履行完毕及截至报告期末超期未履行完毕的承诺事项。

### 二、控股股东及其他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他关联方对上市公司的非经营性占用资金。

### 三、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。

### 四、聘任、解聘会计师事务所情况

半年度财务报告是否已经审计

是  否

公司半年度报告未经审计。

### 五、董事会、监事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

适用  不适用

### 六、董事会对上年度“非标准审计报告”相关情况的说明

适用  不适用

### 七、破产重整相关事项

适用  不适用

公司报告期未发生破产重整相关事项。

### 八、诉讼事项

重大诉讼仲裁事项

适用  不适用

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

其他诉讼事项

√ 适用 □ 不适用

诉讼(仲裁)基本情况	涉案金额(万元)	是否形成预计负债	诉讼(仲裁)进展	诉讼(仲裁)审理结果及影响	诉讼(仲裁)判决执行情况	披露日期	披露索引
2021年上半年(含往年结转)6件未结案被诉案件	5,242.9	是	一起案件涉案金额约2182.65万元,目前正在等待重庆仲裁委开庭通知;三起案件涉案金额约2951.54万元,目前正在鉴定过程中;一起案件涉案金额约62.62万元,法院一审判决公司胜诉,对方已提起上诉,目前正在等待开庭通知;一起案件涉案金额约46.09元万,目前已开庭,尚待法院判决。	涉案金额约2182.65万元的案件诉讼请求为要求我司退还保证金1167.65万元;支付工程款尾款1000万元及资金占用损失15万元,因双方未办理结算,故工程款尚不能确定。涉案金额约2446.22万元的案件诉讼请求为支付工程款及违约金约1925.21万元,要求我司退还履约保证金367.5万元并承担资金占用费约143.51万元;要求我司承担基础律师服务费10万元。经过律师及相关部门分析,被诉案件中涉案金额主要系涉案对方提请退还履约保证金、支付工程款。其中工程款我司已按结算暂定金额或估算成本对尚未支付部分进行预估记入相关成本中及应付账款中。诉讼(仲裁)对公司影响不大。	无		

## 九、处罚及整改情况

适用  不适用

公司报告期不存在处罚及整改情况。

## 十、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

适用  不适用

截至2021年6月30日，重庆城投不存在未履行法院生效判决、所负数额较大债务到期未清偿情况，资信及诚信状况良好。

## 十一、重大关联交易

### 1、与日常经营相关的关联交易

适用  不适用

公司报告期未发生与日常经营相关的关联交易。

### 2、资产或股权收购、出售发生的关联交易

适用  不适用

公司报告期未发生资产或股权收购、出售的关联交易。

### 3、共同对外投资的关联交易

适用  不适用

公司报告期未发生共同对外投资的关联交易。

### 4、关联债权债务往来

适用  不适用

是否存在非经营性关联债权债务往来

是  否

应收关联方债权：

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

应付关联方债务：

关联方	关联关系	形成原因	期初余额(万元)	本期新增金额(万元)	本期归还金额(万元)	利率	本期利息(万元)	期末余额(万元)
重庆市城市建设投资(集团)有限公司	控股股东	提供股东借款用于公司生产经营需	135,000	85,000	95,000	4.35%	2,803.83	125,000

		要						
关联债务对公司经营成果及财务状况的影响		有利于保障公司正常生产经营过程中对资金的需求，保证公司主营业务持续健康发展，有效应对激烈的市场竞争，充分体现了重庆城投对公司发展的支持。没有损害公司利益或中小股东利益的情况。						

## 5、与关联关系的财务公司、公司控股的财务公司往来

适用  不适用

公司与存在关联关系的财务公司、公司控股的财务公司与关联方之间不存在存款、贷款、授信或其他金融业务。

## 6、其他重大关联交易

适用  不适用

公司报告期无其他重大关联交易。

## 十二、重大合同及其履行情况

### 1、托管、承包、租赁事项情况

#### (1) 托管情况

适用  不适用

公司报告期不存在托管情况。

#### (2) 承包情况

适用  不适用

公司报告期不存在承包情况。

#### (3) 租赁情况

适用  不适用

公司报告期不存在租赁情况。

### 2、重大担保

适用  不适用

公司报告期不存在重大担保情况。

### 3、委托理财

适用  不适用

公司报告期不存在委托理财。

#### 4、日常经营重大合同

√ 适用 □ 不适用

合同订立公司名称	合同订立对方名称	合同标的	合同总金额	合同履行的进度	本期及累计确认的销售收入金额	应收账款回款情况
重庆渝开发股份有限公司	重庆经济技术开发区征地服务中心	渝开发南樾天宸全部高层建筑，规划建设 10 栋，其中 1-9 号楼拟售建筑面积约 11.3 万 m <sup>2</sup> ；由于产品类型及甲方需求原因 10 号楼（拟售建筑面积约 1.93 万 m <sup>2</sup> ）销售具有不确定性。	一期、二期（不含 10 号楼）房屋价款为 1257576276 元，若 10 号楼产品类型符合甲方需求，本次协议交易金额最大为 1471815045 元。	报告期内，公司按照合同约定推进工程进度并收取款项，累计收到款项约 4.53 亿元（其中包含前期收到的 1.2 亿元）。	0	0

重大合同进展与合同约定出现重大差异且影响合同金额 30% 以上

□ 适用 √ 不适用

#### 5、其他重大合同

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在其他重大合同。

### 十三、其他重大事项的说明

√ 适用 □ 不适用

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

2、2019 年 11 月 22 日公司第八届董事会第二十六次会议及 2019 年 12 月 10 日公司 2019 年第三次临时股东大会审议通过《关于向控股股东重庆城投借款暨关联交易的议案》，同意公司按人民银行一年以内（含一年）贷款基准利率向重庆城投借款人民币 25 亿元整，根据实际资金需求提款。（详见 2019 年 11 月 23 日、12 月 11 日《中国证券报》《证券时报》《上海证券报》及巨潮资讯网上披露的公告内容，公告编号 2019-042、2019-047）。2021 年 1 月 11 日公司第九届董事会第六次会议及 2021 年 1 月 28 日公司 2021 年第一次临时股东大会审议通过《关于向控股股东重庆城投借款暨关联交易的议案》，同意公司向控股股东重庆市城市建设投资（集团）有限公司借款人民币 8 亿元用于公司经营，执行人民银行最新公布的一年以内（含一年）贷款基准利率，如遇中国人民银行调整同期贷款基准利率，利率于中国人民银行公布的同期贷款基准利率调整日进行调整，根据公司经营情况可以提前还款，授权董事会并同意董事会授权公司经理团办理借款相关事宜。（详见 2021 年 1 月 12 日、1 月 28

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2021-001、2021-004）。本报告期，公司根据实际需求共提取借款8.5亿元，归还借款9.5亿元，支付利息37947131.71元（其中在借款合同8亿项下提款3亿，在原2019年25亿借款合同项下提款5.5亿）。

3、2020年10月15日，公司第九届董事会第四次会议审议通过了《关于南樾天宸项目A69/01地块高层团购并签订框架协议的议案》，同意公司南樾天宸项目A69/01地块高层房屋被重庆经济技术开发区征地服务中心（以下简称：“经开区征地中心”）团购并与其签订框架协议，并授权经理团按照框架协议内容推动并办理后续相关事宜，包括但不限于满足前提条件后签定正式团购协议等。2020年12月7日，公司与经开区征地中心签订了《“渝开发南樾天宸”住宅房屋购买协议》。（详情请见公司于2020年10月16日、12月8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，公告编号：2020-043、2020-046、2020-052）。报告期内，公司按照合同约定推进工程进度并收取款项，累计收到款项约4.53亿元（其中包含前期收到的1.2亿元）。

4、2021年6月2日，公司与巴南区土储中心签定了《国有土地使用 权收储补偿合同》（详见2021年6月4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2021-026），本次有偿收储国有土地使用权对公司净利润影响3938297.65元。公司已于6月22日收到全部补偿款，目前注销产权证等事宜正在办理中。

5、2021年6月25日，公司第九届董事会第十二次会议审议通过了《关于全资子公司以公开挂牌方式进行增资扩股的议案》《关于向参股公司提供财务资助的议案》《关于对 参股公司履行继续承担连带担保责任 并与新进投资人分担连带担保责任的议案》，并于2021年7月12日提交公司第三次临时股东大会审议通过。（详见2021年6月26日、7月13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2021-030、2021-031、2021-032、2021-033）。目前公司全资子公司重庆骏励房地产开发有限公司增资扩股事宜正在重庆联合产权交易所进行公开挂牌程序中。

6、报告期内公司其他重大事项如下：

序号	编号	公告日	公告题目	披露索引
1	2021-001	1月12日	第九届董事会第六次会议决议公告	《中国证券报》《证券时报》《上海证券报》及巨潮资讯网
2	2021-002	1月12日	关联交易公告	《中国证券报》《证券时报》《上海证券报》及巨潮资讯网
3	2021-003	1月12日	关于召开2021年第一次临时股东大会的通知公告	《中国证券报》《证券时报》《上海证券报》及巨潮资讯网
4	2021-004	1月23日	2021年第一次临时股东大会的决议公告	《中国证券报》《证券时报》《上海证券报》及巨潮资讯网
5	2021-005	1月23日	2020年年度业绩预告	《中国证券报》《证券时报》《上海证券报》及巨潮资讯网
6	2021-006	2月6日	关于全资子公司完成登记注册的公告	《中国证券报》《证券时报》《上海证券报》及巨潮资讯网
7	2021-007	2月9日	第九届董事会第七次会议决议公告	《中国证券报》《证券时报》《上海证券报》及巨潮资讯网
8	2021-008	3月13日	第九届董事会第八次会议决议公告	《中国证券报》《证券时报》《上海证券报》及巨潮资讯网
9	2021-009	3月13日	对外提供担保公告	《中国证券报》《证券时报》《上海证券报》及巨潮资讯网
10	2021-010	3月13日	关于召开2021年第二次临时股东大会的通知公告	《中国证券报》《证券时报》《上海证券报》及巨潮资讯网

11	2021-011	3月24日	关于变更审计签字会计师的公告	《中国证券报》《证券时报》《上海证券报》及巨潮资讯网
12	2021-012	3月26日	第九届董事会第九次会议决议公告	《中国证券报》《证券时报》《上海证券报》及巨潮资讯网
13	2021-013	3月26日	第九届监事会第五次会议决议公告	《中国证券报》《证券时报》《上海证券报》及巨潮资讯网
14	2021-014	3月26日	监事会对公司内部控制自我评价报告的审核意见	《中国证券报》《证券时报》《上海证券报》及巨潮资讯网
15	2021-015	3月26日	2020年年度报告全文	巨潮资讯网
16	2021-016	3月26日	2020年年度报告摘要	《中国证券报》《证券时报》《上海证券报》及巨潮资讯网
17	2021-017	3月26日	2020年度内部控制自我评价报告	《中国证券报》《证券时报》《上海证券报》及巨潮资讯网
18	2021-018	3月26日	关于召开2020年年度股东大会的通知公告	《中国证券报》《证券时报》《上海证券报》及巨潮资讯网
19	2021-019	3月30日	2021年第二次临时股东大会的决议公告	《中国证券报》《证券时报》《上海证券报》及巨潮资讯网
20	2021-020	3月31日	关于2020年度利润分配方案的公告	《中国证券报》《证券时报》《上海证券报》及巨潮资讯网
21	2021-021	4月9日	关于签定国有建设用地使用权出让合同变更协议的公告	《中国证券报》《证券时报》《上海证券报》及巨潮资讯网
22	2021-022	4月15日	关于会计政策变更的公告	《中国证券报》《证券时报》《上海证券报》及巨潮资讯网
23	2021-023	4月15日	2021年第一季度报告正文	《中国证券报》《证券时报》《上海证券报》及巨潮资讯网
24	2021-024	4月15日	2021年第一季度报告摘要	《中国证券报》《证券时报》《上海证券报》及巨潮资讯网
25	2021-025	5月10日	公司关于全资子公司完成法定代表人工商变更登记的公告	《中国证券报》《证券时报》《上海证券报》及巨潮资讯网
26		5月20日	16渝开发MTN001与19渝债01跟踪评级报告	巨潮资讯网
27	2021-026	6月4日	关于签订《国有土地使用权收储补偿合同》的公告	《中国证券报》《证券时报》《上海证券报》及巨潮资讯网
28	2021-027	6月11日	2020年年度股东大会决议公告	《中国证券报》《证券时报》《上海证券报》及巨潮资讯网
29	2021-028	6月11日	第九届董事会第十一次会议决议公告	巨潮资讯网
30	2021-029	6月11日	关于签订《重庆市国有建设用地使用权出让合同》第二次修改协议的公告	《中国证券报》《证券时报》《上海证券报》及巨潮资讯网
31		6月22日	公开发行2019年公司债券受托管理事务报告（2020	巨潮资讯网



			年度)	
32	2021-030	6月26日	第九届董事会第十二次会议决议公告	《中国证券报》《证券时报》《上海证券报》及巨潮资讯网
33	2021-031	6月26日	关于全资子公司以公开挂牌方式进行增资扩股的公告	《中国证券报》《证券时报》《上海证券报》及巨潮资讯网
34	2021-032	6月26日	关于向参股公司提供财务资助的公告	《中国证券报》《证券时报》《上海证券报》及巨潮资讯网
35	2021-033	6月26日	对外担保公告	《中国证券报》《证券时报》《上海证券报》及巨潮资讯网
36	2021-034	6月26日	关于召开2021年第三次临时股东大会的通知	《中国证券报》《证券时报》《上海证券报》及巨潮资讯网

#### 十四、公司子公司重大事项

适用  不适用

## 第七节 股份变动及股东情况

### 一、股份变动情况

#### 1、股份变动情况

单位：股

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

股份变动的原因

□ 适用 √ 不适用

股份变动的批准情况

□ 适用 √ 不适用

股份变动的过户情况

□ 适用 √ 不适用

股份回购的实施进展情况

□ 适用 √ 不适用

采用集中竞价方式减持回购股份的实施进展情况

适用  不适用

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

适用  不适用

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用  不适用

## 2、限售股份变动情况

适用  不适用

## 二、证券发行与上市情况

适用  不适用

## 三、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数	43,877	报告期末表决权恢复的优先股 股东总数（如有）（参见注 8）	0					
持股 5% 以上的普通股股东或前 10 名普通股股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持 有的普通股 数量	报告期内增 减变动情况	持有有限 售条件的 普通股数 量	持有无限售 条件的普通 股数量	质押、标记或冻结情况	
							股份状态	数量
重庆市城市建设投资（集团）有限公司	国有法人	63.19%	533,149,099	0	0	533,149,099	质押	264,340,000
陈泽钦	境内自然人	0.33%	2,800,000	-2,350,000	0	2,800,000		
神威医药科技股份有限公司	境内非国有法人	0.30%	2,550,000	0	0	2,550,000		
李在让	境内自然人	0.28%	2,353,100	-22,700	0	2,353,100		
潘登	境内自然人	0.24%	2,000,000	1,000,000	0	2,000,000		
王成海	境内自然人	0.23%	1,900,000	0	0	1,900,000		
柳州兆瑞商贸有限责任公司	境内非国有法人	0.20%	1,700,000	0	0	1,700,000		
张红艳	境内自然人	0.20%	1,656,300	-56,000	0	1,656,300		
张兴权	境内自然人	0.18%	1,546,400	146,000	0	1,546,400		
陈小平	境内自然人	0.16%	1,370,000	990,000	0	1,370,000		
战略投资者或一般法人因配售新	无							

股成为前 10 名普通股股东的情况 (如有)(参见注 3)			
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司未知前十名股东之间是否存在关联关系,也未知前十名股东是否属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人。		
上述股东涉及委托/受托表决权、 放弃表决权情况的说明	无		
前 10 名股东中存在回购专户的特别 说明(如有)(参见注 11)	无		
前 10 名无限售条件普通股股东持股情况			
股东名称	报告期末持有无限售条件普通股股份数量	股份种类	
		股份种类	数量
重庆市城市建设投资(集团)有限公司	533,149,099	人民币普通股	533,149,099
陈泽钦	2,800,000	人民币普通股	2,800,000
神威医药科技股份有限公司	2,550,000	人民币普通股	2,550,000
李在让	2,353,100	人民币普通股	2,353,100
潘登	2,000,000	人民币普通股	2,000,000
王成海	1,900,000	人民币普通股	1,900,000
柳州兆瑞商贸有限责任公司	1,700,000	人民币普通股	1,700,000
张红艳	1,656,300	人民币普通股	1,656,300
张兴权	1,546,400	人民币普通股	1,546,400
陈小平	1,370,000	人民币普通股	1,370,000
前 10 名无限售条件普通股股东之间, 以及前 10 名无限售条件普通股 股东和前 10 名普通股股东之间 关联关系或一致行动的说明	公司未知前十名股东之间是否存在关联关系,也未知前十名股东是否属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人。		
前 10 名普通股股东参与融资融券 业务股东情况说明(如有)(参见 注 4)	股东李在让通过投资者信用账户持有本公司股票 2,353,100 股;股东张红艳通过投资者信用账户持有本公司股票 1,656,300 股。		

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

是  否

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

#### 四、董事、监事和高级管理人员持股变动

适用  不适用

公司董事、监事和高级管理人员在报告期持股情况没有发生变动,具体可参见 2020 年年报。

## 五、控股股东或实际控制人变更情况

控股股东报告期内变更

适用  不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

实际控制人报告期内变更

适用  不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

## 第八节 优先股相关情况

适用  不适用

报告期公司不存在优先股。

## 第九节 债券相关情况

√ 适用 □ 不适用

### 一、企业债券

□ 适用 √ 不适用

报告期公司不存在企业债券。

### 二、公司债券

√ 适用 □ 不适用

#### 1、公司债券基本信息

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率	还本付息方式	交易场所
重庆渝开发股份有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)	19 渝债 01	112931	2019 年 07 月 15 日	2019 年 07 月 16 日	2024 年 07 月 16 日	379,000,000.00	0.0395	单利按年计息，不计复利。每年付息一次，附第 3 个计息年度末发行人赎回选择权、发行人调整利率选择权及投资人回售选择权。最后一期利息随本金的兑付一起支付。	深圳证券交易所
投资者适当性安排（如有）	无								
适用的交易机制	本期公司债面向合格投资者公开发行								
是否存在终止上市交易的风险（如有）和应对措施	否								

逾期未偿还债券

□ 适用 √ 不适用

## 2、发行人或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

√ 适用 □ 不适用

1、发行人赎回选择权：发行人有权决定在本期债券存续期的第 3 年末行使本期债券赎回选择权。发行人将于本期债券第 3 个计息年度付息日前的第 30 个交易日，通过中国证监会指定的上市公司信息披露媒体发布关于是否行使赎回选择权的公告。若发行人决定行使赎回选择权，本期债券将被视为第 3 年末全部到期，发行人将以票面面值加最后一期利息向投资者赎回全部本期债券。所赎回的本金加第 3 个计息年度利息在兑付日一起支付。发行人将按照本期债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，按照债券登记机构的相关规定办理。若发行人不行使赎回选择权，则本期债券将继续在第 4、5 年存续。

2、本期债券投资者保护契约条款：1、违约事件触发情形：公司或合并范围内子公司的债务（公司债/债务融资工具/企业债/境外债券/金融机构贷款/其他融资）出现违约（本金、利息逾期/债务已被宣告加速到期/其他附加加速到期宣告权认定的违约形式）或宽限期（如有）到期后应付未付，视同发生违约事件，属于本次债券受托管理协议约定的对债券持有人权益有重大影响的事件及约定的违约事件，需启动投资者保护机制。2、宽限期机制：公司在发生触发情形后 10 个工作日内，若公司对相关债务进行了足额偿还，则不构成公司在本次债券项下的违反约定，无需启动救济与豁免机制。

报告期内未触发上述条款。

## 3、报告期内信用评级结果调整情况

□ 适用 √ 不适用

## 4、担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内的执行情况和变化情况及对债券投资者权益的影响

√ 适用 □ 不适用

1、公司“19渝债01”债券担保人为公司控股股东重庆城投，截至2021年6月30日，重庆城投在报告期内不存在如下情形：被有权机关调查，被司法机关或纪检部门采取强制措施，被移送司法机关或追究刑事责任，被中国证监会立案调查或行政处罚、被市场禁入、被认定为不适当人选，被环保、安监、税务等其他行政管理部门给予的其他重大行政处罚，以及被证券交易所采取纪律处分情形。

2、截至2021年6月30日，重庆城投累计对外担保余额26亿元，占净资产比例约2.38%（按2021年6月未经审计净资产额）。

3、截至2021年6月30日，重庆城投资产总额1,653.33亿元，负债总额562.05亿元，净资产总额1,091.28亿元，资产负债率34.00%，净资产收益率0.39%，流动比率1.61，速动比率1.17。

4、截止2021年6月30日担保人重庆城投所有权受到限制的资产情况表（未经审计数）（不含渝开发）

所有权受到限制的资产类别	期末账面价值（万元）
1.货币资金	1,303.08
2.固定资产	17,583.63
3.可供出售金融资产	76,975.22
4.投资性房地产	40,589.50
5.长期股权投资	139,516.00
6.其他	8,014.72
合计	283,982.14

公司“19渝债01”担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内无变化。



### 三、非金融企业债务融资工具

√ 适用 □ 不适用

#### 1、非金融企业债务融资工具基本信息

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率	还本付息方式	交易场所
重庆渝开发股份有限公司 2016 年度第一期中期票据	16 渝开发 MTN001	101660081. IB	2016 年 11 月 30 日	2016 年 12 月 01 日	2021 年 12 月 01 日	330,000,000.00	0.044	按年付息、到期一次还本。	中国银行间市场交易商协会
投资者适当性安排（如有）	不适用								
适用的交易机制	本期中期票据面向全国银行间债券市场的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）发行								
是否存在终止上市交易的风险（如有）和应对措施	不适用								

逾期未偿还债券

□ 适用 √ 不适用

#### 2、发行人或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

√ 适用 □ 不适用

投资者保护机制：（一）应急事件：应急事件是指发行人突然出现的，可能导致中期票据不能按期、足额兑付，并可能影响到金融市场稳定的事件。在各期中期票据存续期内单独或同时发生下列应急事件时，可以启动投资者保护应急预案：

- 1、发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；债务种类包括但不限于短期融资券、中期票据、企业债券、公司债券、可转换债券、可分离债券等公开发行债务，以及银行贷款、承兑汇票等非公开发行债务；
- 2、发行人或发行人的高级管理层出现严重违法、违规案件，或已就重大经济事件接受有关部门调查，且足以影响到中期票据的按时、足额兑付；
- 3、发行人发生超过净资产 10% 以上重大损失（包括投资损失和经营性亏损），且足以影响到中期票据的按时、足额兑付；
- 4、发行人做出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定；
- 5、发行人受到重大行政处罚、罚款或涉及重大诉讼或司法强制执行等事件，且罚款、诉讼或强制执行的标的额较大，且足以影响中期票据的按时、足额兑付；
- 6、其他可能引起投资者重大损失的事件。

应急事件发生后，发行人和主承销商应立即按照本章的约定启动投资者保护应急预案，保障投资者权益，减小对债券市场的不利影响。

（二）投资者保护应急预案的启动：投资者可以在发生上述应急事件时，向发行人和主承销商建议启动投资者保护应急预案；或由发行人和主承销商在发生应急事件后主动启动应急预案；也可在监管机构认为必要时要求启动应急预案。发行人和主承销商启动应急预案后，可采取下列某项或多项措施保护债权：

1. 公开披露有关事项；
2. 召开持有人大会，商议债权保护有关事宜。

报告期内未触发上述条款。

### 3、报告期内信用评级结果调整情况

适用  不适用

### 4、担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内的执行情况和变化情况及对债券投资者权益的影响

适用  不适用

公司中期票据由重庆市城市建设投资（集团）有限公司提供全额不可撤销连带责任保证担保，报告期内未发生变化。

### 四、可转换公司债券

适用  不适用

报告期公司不存在可转换公司债券。

### 五、报告期内合并报表范围亏损超过上年末净资产 10%

适用  不适用

### 六、截至报告期末公司近两年的主要会计数据和财务指标

单位：万元

项目	本报告期末	上年末	本报告期末比上年末增减
流动比率	185.85%	199.40%	-13.55%
资产负债率	53.79%	49.81%	3.98%
速动比率	34.69%	36.32%	-1.63%
	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
扣除非经常性损益后净利润	-2,013,920.44	-18,006.08	-11,084.67%
EBITDA 全部债务比	1.14%	2.57%	-1.43%
利息保障倍数	-0.1487	0.5801	-125.63%
现金利息保障倍数	3.1255	-292.9072	101.07%
EBITDA 利息保障倍数	0.4459	1.352	-67.02%
贷款偿还率	100.00%	100.00%	0.00%
利息偿付率	100.00%	100.00%	0.00%

## 第十节 财务报告

### 一、审计报告

半年度报告是否经过审计

是  否

公司半年度财务报告未经审计。

### 二、财务报表

财务附注中报表的单位为：元

#### 1、合并资产负债表

编制单位：重庆渝开发股份有限公司

2021 年 06 月 30 日

单位：元

项目	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	1,138,554,804.46	991,032,045.25
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	119,700,000.00	135,000,000.00
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	11,596,329.27	11,356,227.89
应收款项融资		
预付款项	1,873,487.27	2,731,889.47
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	34,094,163.03	27,811,636.19
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	5,514,456,255.87	5,136,541,561.70

合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	165,889,705.43	93,022,927.18
流动资产合计	6,986,164,745.33	6,397,496,287.68
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资		
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	320,650,238.82	326,216,078.56
固定资产	631,849,784.64	645,989,395.16
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	3,839,122.52	
无形资产	225,545,979.12	240,468,962.54
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	100,902,436.48	32,048,558.36
其他非流动资产	35,000.00	35,000.00
非流动资产合计	1,282,822,561.58	1,244,757,994.62
资产总计	8,268,987,306.91	7,642,254,282.30
流动负债：		
短期借款		
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		

应付账款	325,465,871.71	309,479,807.52
预收款项	20,056,054.60	62,471,761.13
合同负债	814,698,919.37	279,945,352.79
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	9,035,159.65	29,184,029.03
应交税费	68,812,708.13	36,023,639.21
其他应付款	1,957,757,755.68	2,106,819,009.78
其中：应付利息		
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	490,445,363.68	359,690,120.17
其他流动负债	72,720,694.33	24,733,815.71
流动负债合计	3,758,992,527.15	3,208,347,535.34
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	248,567,213.29	170,714,100.00
应付债券	379,000,000.00	379,000,000.00
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	3,436,630.42	
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债	2,209,287.70	1,856,051.79
递延收益	568,386.18	584,043.28
递延所得税负债	38,248,815.44	44,348,341.00
其他非流动负债	16,663,659.17	2,113,559.79
非流动负债合计	688,693,992.20	598,616,095.86
负债合计	4,447,686,519.35	3,806,963,631.20
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	1,189,837,770.60	1,189,837,770.60
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	167,679,232.89	167,679,232.89
一般风险准备		
未分配利润	1,157,559,979.86	1,169,915,607.92
归属于母公司所有者权益合计	3,358,847,948.35	3,371,203,576.41
少数股东权益	462,452,839.21	464,087,074.69
所有者权益合计	3,821,300,787.56	3,835,290,651.10
负债和所有者权益总计	8,268,987,306.91	7,642,254,282.30

法定代表人：王安金

主管会计工作负责人：官燕

会计机构负责人：王硕

## 2、母公司资产负债表

单位：元

项目	2021年6月30日	2020年12月31日
流动资产：		
货币资金	590,420,806.00	512,365,142.85
交易性金融资产	119,700,000.00	135,000,000.00
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	9,514,357.59	9,936,454.81
应收款项融资		
预付款项	635,357.05	1,396,731.07
其他应收款	2,159,135,308.61	473,976,844.66
其中：应收利息		
应收股利		
存货	2,328,576,513.89	3,569,324,764.09
合同资产		
持有待售资产		

一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	74,147,729.02	26,056,158.78
流动资产合计	5,282,130,072.16	4,728,056,096.26
非流动资产：		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	816,250,000.00	771,250,000.00
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	846,782,468.41	864,542,024.16
固定资产	4,392,294.64	4,560,455.96
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	3,839,122.52	
无形资产	1,425,713.97	1,635,502.71
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	23,754,293.18	7,765,928.06
其他非流动资产	35,000.00	35,000.00
非流动资产合计	1,696,478,892.72	1,649,788,910.89
资产总计	6,978,608,964.88	6,377,845,007.15
流动负债：		
短期借款		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	223,076,689.50	198,531,000.32
预收款项	1,493,837.79	37,351,293.84
合同负债	473,376,817.63	122,449,900.93
应付职工薪酬	2,418,643.26	13,258,459.85
应交税费	62,517,275.44	27,066,200.44

其他应付款	1,760,812,386.17	1,859,653,286.45
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	486,721,595.07	359,690,120.17
其他流动负债	42,146,457.07	10,563,034.57
流动负债合计	3,052,563,701.93	2,628,563,296.57
非流动负债：		
长期借款	242,988,664.00	170,714,100.00
应付债券	379,000,000.00	379,000,000.00
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	3,436,630.42	
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债	2,156,103.70	1,802,867.79
递延收益		
递延所得税负债	38,248,815.44	44,348,341.00
其他非流动负债	1,743,653.62	1,743,653.62
非流动负债合计	667,573,867.18	597,608,962.41
负债合计	3,720,137,569.11	3,226,172,258.98
所有者权益：		
股本	843,770,965.00	843,770,965.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	1,066,235,862.82	1,066,235,862.82
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	167,679,232.89	167,679,232.89
未分配利润	1,180,785,335.06	1,073,986,687.46
所有者权益合计	3,258,471,395.77	3,151,672,748.17
负债和所有者权益总计	6,978,608,964.88	6,377,845,007.15



## 3、合并利润表

单位：元

项目	2021 年半年度	2020 年半年度
一、营业总收入	138,945,044.01	89,421,077.27
其中：营业收入	138,945,044.01	89,421,077.27
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	167,120,487.49	120,123,625.88
其中：营业成本	109,458,272.11	73,531,841.72
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	7,373,031.22	5,804,401.26
销售费用	10,171,107.20	5,955,276.19
管理费用	18,450,785.11	14,239,700.60
研发费用		
财务费用	21,667,291.85	20,592,406.11
其中：利息费用	27,582,320.56	24,266,902.26
利息收入	6,306,850.73	4,026,093.56
加：其他收益	477,535.76	1,010,604.51
投资收益（损失以“-”号填列）	6,660,000.00	54,048,752.57
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以	-15,300,000.00	-25,862,862.40

“—”号填列)		
信用减值损失(损失以“-”号填列)	-70,637.18	1,733,629.23
资产减值损失(损失以“-”号填列)	0.00	0.00
资产处置收益(损失以“-”号填列)	-21,250.00	-8,419.58
三、营业利润(亏损以“-”号填列)	-36,429,794.90	219,155.72
加: 营业外收入	427,626.07	1,336,775.22
减: 营业外支出	475,955.85	123,492.49
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	-36,478,124.68	1,432,438.45
减: 所得税费用	-22,488,261.14	-23,956,337.14
五、净利润(净亏损以“-”号填列)	-13,989,863.54	25,388,775.59
(一) 按经营持续性分类		
1.持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)	-13,989,863.54	25,388,775.59
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	-12,355,628.06	25,515,799.90
2.少数股东损益	-1,634,235.48	-127,024.31
六、其他综合收益的税后净额		
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
5.其他		
(二) 将重分类进损益的其他综合收益		

1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4.其他债权投资信用减值准备		
5.现金流量套期储备		
6.外币财务报表折算差额		
7.其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	-13,989,863.54	25,388,775.59
归属于母公司所有者的综合收益总额	-12,355,628.06	25,515,799.90
归属于少数股东的综合收益总额	-1,634,235.48	-127,024.31
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	-0.0146	0.0302
（二）稀释每股收益	-0.0146	0.0302

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：王安金

主管会计工作负责人：官燕

会计机构负责人：王硕

#### 4、母公司利润表

单位：元

项目	2021 年半年度	2020 年半年度
一、营业收入	65,594,810.40	30,673,269.19
减：营业成本	61,999,751.75	20,349,461.45
税金及附加	4,654,514.49	4,175,709.17
销售费用	4,758,418.52	3,660,411.01
管理费用	11,901,839.81	9,166,301.29
研发费用		
财务费用	-157,126,425.14	22,437,473.22
其中：利息费用	27,582,320.56	24,266,902.26
利息收入	185,050,731.79	-2,139,246.61

加：其他收益	64,983.20	
投资收益（损失以“-”号填列）	6,660,000.00	6,746,672.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		
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）	-15,300,000.00	-25,862,862.40
信用减值损失（损失以“-”号填列）	5,451.79	-45,938.81
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-8,419.58
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	130,837,145.96	-48,286,635.74
加：营业外收入	25,954.64	1,127,911.49
减：营业外支出	3,387,412.78	73,667.96
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	127,475,687.82	-47,232,392.21
减：所得税费用	20,677,040.22	-32,365,394.51
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	106,798,647.60	-14,866,997.70
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	106,798,647.60	-14,866,997.70
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		

4.企业自身信用风险公允价值变动		
5.其他		
(二) 将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4.其他债权投资信用减值准备		
5.现金流量套期储备		
6.外币财务报表折算差额		
7.其他		
六、综合收益总额	106,798,647.60	-14,866,997.70
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	2021 年半年度	2020 年半年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	683,467,450.58	217,810,928.17
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	46,616,541.68	34,360,557.43
经营活动现金流入小计	730,083,992.26	252,171,485.60
购买商品、接受劳务支付的现金	407,927,406.50	1,689,583,703.60
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	59,583,188.60	53,421,148.59
支付的各项税费	84,368,040.74	49,456,406.04
支付其他与经营活动有关的现金	100,669,802.72	29,007,097.83
经营活动现金流出小计	652,548,438.56	1,821,468,356.06
经营活动产生的现金流量净额	77,535,553.70	-1,569,296,870.46
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	6,660,000.00	6,900,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	6,500.00	61,800.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		35,993,857.07
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	6,666,500.00	42,955,657.07
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,397,828.82	1,568,963.86
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	2,397,828.82	1,568,963.86

投资活动产生的现金流量净额	4,268,671.18	41,386,693.21
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	1,046,707,582.15	1,061,650,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	1,046,707,582.15	1,061,650,000.00
偿还债务支付的现金	952,985,803.00	67,017,300.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	44,546,178.36	5,249,351.74
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	1,639,820.00	
筹资活动现金流出小计	999,171,801.36	72,266,651.74
筹资活动产生的现金流量净额	47,535,780.79	989,383,348.26
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	129,340,005.67	-538,526,828.99
加：期初现金及现金等价物余额	981,747,330.79	1,533,619,932.88
六、期末现金及现金等价物余额	1,111,087,336.46	995,093,103.89

## 6、母公司现金流量表

单位：元

项目	2021 年半年度	2020 年半年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	414,493,423.45	114,266,328.42
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	85,850,952.70	21,119,566.03
经营活动现金流入小计	500,344,376.15	135,385,894.45
购买商品、接受劳务支付的现金	335,568,327.25	1,611,433,521.20
支付给职工以及为职工支付的现金	24,863,686.49	23,873,783.05
支付的各项税费	48,027,577.17	36,109,286.07
支付其他与经营活动有关的现金	13,702,226.24	59,982,145.61

经营活动现金流出小计	422,161,817.15	1,731,398,735.93
经营活动产生的现金流量净额	78,182,559.00	-1,596,012,841.48
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	6,660,000.00	6,900,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		6,900.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		36,042,800.00
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	6,660,000.00	42,949,700.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	30,356.43	16,940.33
投资支付的现金	45,000,000.00	
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	45,030,356.43	16,940.33
投资活动产生的现金流量净额	-38,370,356.43	42,932,759.67
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	1,037,410,000.00	1,061,650,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	1,037,410,000.00	1,061,650,000.00
偿还债务支付的现金	952,985,803.00	67,017,300.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	44,540,916.42	5,249,351.74
支付其他与筹资活动有关的现金	1,639,820.00	
筹资活动现金流出小计	999,166,539.42	72,266,651.74
筹资活动产生的现金流量净额	38,243,460.58	989,383,348.26
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	78,055,663.15	-563,696,733.55
加：期初现金及现金等价物余额	510,621,489.23	1,191,495,292.26
六、期末现金及现金等价物余额	588,677,152.38	627,798,558.71



## 7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2021 年半年度														
	归属于母公司所有者权益												少数 股东 权益	所有 者权 益合 计	
	股本	其他权益工具			资本 公积	减：库 存股	其他 综合 收益	专项 储备	盈余 公积	一般 风险 准备	未分 配利 润	其他			小计
	优先 股	永续 债	其他												
一、上年期末余额	843,770,965.00				1,189,837,770.60				167,679,232.89		1,169,915,607.92		3,371,203,576.41	464,087,074.69	3,835,290,651.10
加：会计政策变更															
前期差错更正															
同一控制下企业合并															
其他															
二、本年期初余额	843,770,965.00				1,189,837,770.60				167,679,232.89		1,169,915,607.92		3,371,203,576.41	464,087,074.69	3,835,290,651.10
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）											-12,355,628.06		-12,355,628.06	-1,634,235.48	-13,989,863.54
（一）综合收益总额											-12,355,628.06		-12,355,628.06	-1,634,235.48	-13,989,863.54
（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. 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. 设定受益计划变动额结转留存收益																		
5. 其他综合收益结转留存收益																		
6. 其他																		
(五)专项储备																		
1. 本期提取																		
2. 本期使用																		
(六)其他																		
四、本期期末余额	843,770,965.00				1,189,837,770.60				167,679,232.89		1,157,559,979.86		3,358,847,948.35	462,452,839.21	3,821,300,787.56			

上期金额

单位：元

项目	2020 年半年度													少数股东权益	所有者权益合计			
	归属于母公司所有者权益											小计						
	股本	其他权益工具	资本	减：库	其他	专项	盈余	一般	未分	其他	小计							

		优先股	永续债	其他	公积	存股	综合收益	储备	公积	风险准备	配利润				计
一、上年期末余额	843,770.965.00				1,188,986.530.60				159,810,457.22		1,064,739.525.52		3,257,307.478.34	477,709,845.63	3,735,017,323.97
加：会计政策变更									481,739.88		4,335,658.94		4,817,398.82		4,817,398.82
前期差错更正															
同一控制下企业合并															
其他															
二、本年期初余额	843,770.965.00				1,188,986.530.60				160,292,197.10		1,069,075.184.46		3,262,124.877.16	477,709,845.63	3,739,834,722.79
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）											25,515,799.90		25,515,799.90	-15,391,906.77	10,123,893.13
（一）综合收益总额											25,515,799.90		25,515,799.90	-127,024.31	25,388,775.59
（二）所有者投入和减少资本														-15,264,882.46	-15,264,882.46
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														-15,264,882.46	-15,264,882.46
（三）利润分配															
1. 提取盈余公积															

2. 提取一般风险准备															
3. 对所有者（或股东）的分配															
4. 其他															
（四）所有者权益内部结转															
1. 资本公积转增资本（或股本）															
2. 盈余公积转增资本（或股本）															
3. 盈余公积弥补亏损															
4. 设定受益计划变动额结转留存收益															
5. 其他综合收益结转留存收益															
6. 其他															
（五）专项储备															
1. 本期提取															
2. 本期使用															
（六）其他															
四、本期期末余额	843,770,965.00				1,188,986,530.60				160,292,197.10		1,094,590,984.36		3,287,640,677.06	462,317,938.86	3,749,958,615.92

## 8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2021 年半年度											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								

一、上年期末余额	843,770,965.00				1,066,235,862.82				167,679,232.89	1,073,986,687.46		3,151,672,748.17
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	843,770,965.00				1,066,235,862.82				167,679,232.89	1,073,986,687.46		3,151,672,748.17
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）										106,798,647.60		106,798,647.60
（一）综合收益总额										106,798,647.60		106,798,647.60
（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、本期期末余额	843,770,965.00				1,066,235,862.82				167,679,232.89	1,180,785,335.06		3,258,471,395.77

上期金额

单位：元

项目	2020 年半年度											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	843,770,965.00				1,066,235,862.82				159,810,457.22	1,028,480,835.37		3,098,298,120.41
加：会计政策变更									481,739.88	4,335,658.94		4,817,398.82
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	843,770,965.00				1,066,235,862.82				160,292,197.10	1,032,816,494.31		3,103,115,519.23
三、本期增减变动金额(减少以										-14,866,997.70		-14,866,997.70

“—”号填列)												
(一)综合收益总额										-14,866,997.70		-14,866,997.70
(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、本期期末余额	843,770,965.00				1,066,235,862.82				160,292,197.10	1,017,949,496.61		3,088,248,521.53

### 三、公司基本情况

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

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

本财务报表业经公司2021年8月4日第九届第十三次董事会批准对外报出。

本公司将重庆渝开发新干线置业有限公司、重庆渝开发物业管理有限公司、重庆渝开发资产管理有限公司、重庆道金投资有限公司、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、重庆捷兴置业有限公司和重庆骏励房地产开发有限公司8家子公司纳入本期合并财务报表范围，情况详见本附注八、合并范围的变更及九、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个月内的持续经营能力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：

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



## 1、遵循企业会计准则的声明

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

## 2、会计期间

会计年度自公历1月1日起至12月31日止。

## 3、营业周期

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

## 4、记账本位币

采用人民币为记账本位币。

## 5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

### 1. 同一控制下企业合并的会计处理方法

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

### 2. 非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

## 6、合并财务报表的编制方法

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

## 7、合营安排分类及共同经营会计处理方法

### 1. 合营安排分为共同经营和合营企业。

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

- (1) 确认单独所持有的资产，以及按持有份额确认共同持有的资产；
- (2) 确认单独所承担的负债，以及按持有份额确认共同承担的负债；

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

## 8、现金及现金等价物的确定标准

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

## 9、外币业务和外币报表折算

## 10、金融工具

### 1. 金融资产和金融负债的分类

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

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

### 2. 金融资产和金融负债的确认依据、计量方法和终止确认条件

#### (1) 金融资产和金融负债的确认依据和初始计量方法

公司成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。初始确认金融资产或金融负债时，按照公允价值计量；对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。但是，公司初始确认的应收账款未包含重大融资成分或公司不考虑未超过一年的合同中的融资成分的，按照《企业会计准则第14号——收入》所定义的交易价格进行初始计量。

#### (2) 金融资产的后续计量方法

##### 1) 以摊余成本计量的金融资产

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

##### 2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

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

##### 3) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

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

##### 4) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

#### (3) 金融负债的后续计量方法

##### 1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

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

按照《企业会计准则第23号——金融资产转移》相关规定进行计量。

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

在初始确认后按照下列两项金额之中的较高者进行后续计量：① 按照金融工具的减值规定确定的损失准备金额；② 初始确认金额扣除按照《企业会计准则第14号——收入》相关规定所确定的累计摊销额后的余额。

4) 以摊余成本计量的金融负债

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

(4) 金融资产和金融负债的终止确认

1) 当满足下列条件之一时，终止确认金融资产：

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。

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

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

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

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

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

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

### (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。

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

其他应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

**15、存货**

## 1. 存货的分类

存货包括在开发经营过程中为出售或耗用而持有的开发用土地、开发产品、意图出售而暂时出租的开

发产品、周转房、库存材料、库存设备和低值易耗品等，以及在开发过程中的开发成本。

## 2. 发出存货的计价方法

(1) 发出材料、设备采用先进先出法。

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

(3) 发出开发产品按建筑面积平均法核算。

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

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

## 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. 低值易耗品和包装物的摊销方法

### (1) 低值易耗品

按照一次转销法进行摊销。

### (2) 包装物

按照一次转销法进行摊销。

## 16、合同资产

公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。公司将同一合同下的合同资产和合同负债相互抵销后以净额列示。

公司将拥有的、无条件(即，仅取决于时间流逝)向客户收取对价的权利作为应收款项列示，将已向客户转让商品而有权收取对价的权利(该权利取决于时间流逝之外的其他因素)作为合同资产列示。

## 17、合同成本

与合同成本有关的资产包括合同取得成本和合同履约成本。

公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产。

公司为履行合同发生的成本，不适用存货、固定资产或无形资产等相关准则的规范范围且同时满足下列条件的，作为合同履约成本确认为一项资产：

1. 该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用(或类似费用)、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；
2. 该成本增加了公司未来用于履行履约义务的资源；
3. 该成本预期能够收回。

公司对于与合同成本有关的资产采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。

如果与合同成本有关的资产的账面价值高于因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价减去估计将要发生的成本，公司对超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失。以前期间减值的因素之后发生变化，使得转让该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价减去估计将要发生的成本高于该资产账面价值的，转回原已计提的资产减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

## 18、持有待售资产

### 1. 持有待售的非流动资产或处置组的分类

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

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

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

### 2. 持有待售的非流动资产或处置组的计量

#### (1) 初始计量和后续计量

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

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

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

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

#### (2) 资产减值损失转回的会计处理

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

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

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

### (3) 不再继续划分为持有待售类别以及终止确认的会计处理

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

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

## 19、债权投资

## 20、其他债权投资

## 21、长期应收款

## 22、长期股权投资

### 1. 共同控制、重要影响的判断

按照相关约定对某项安排存在共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策，认定为共同控制。对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定，认定为重大影响。

### 2. 投资成本的确定

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

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

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

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

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

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

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

### 3. 后续计量及损益确认方法



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

#### 4. 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权的处理方法

##### (1) 个别财务报表

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

##### (2) 合并财务报表

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

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

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

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

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

## 23、投资性房地产

投资性房地产计量模式

成本法计量

折旧或摊销方法

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

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

## 24、固定资产

### (1) 确认条件

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

### (2) 折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	年限平均法	36	4	2.67
房屋装修	年限平均法	5-12		8.33-20

运输工具	年限平均法	11	4	8.73
办公设备	年限平均法	5-8	4	12-19.2
专用设备	年限平均法	12	4	8
通用设备	年限平均法	5-8	4	12-19.2
其他设备	年限平均法	5-8	4	12-19.2

### (3) 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

## 25、在建工程

## 26、借款费用

### 1. 借款费用资本化的确认原则

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

### 2. 借款费用资本化期间

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

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

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

### 3. 借款费用资本化率以及资本化金额

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

## 27、生物资产

## 28、油气资产

## 29、使用权资产

### 1. 使用权资产确认条件

使用权资产是指公司作为承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。公司在租赁期开始日对租赁确认使用权资产。使用权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. 使用权资产的初始计量

使用权资产按照成本进行初始计量，该成本包括：(1) 租赁负债的初始计量金额；(2) 在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；(3) 承租人发生的初始直接费用；(4) 承租人为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态

预计将发生的成本。

### 3.使用权资产的后续计量

(1)公司采用成本模式对使用权资产进行后续计量。

(2)公司对使用权资产计提折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，公司在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，公司在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。具体摊销年限如下：

项 目	摊销年限(年)
房屋及建筑物	租赁期

(3) 公司按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值时，如使用权资产账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，将剩余金额计入当期损益。

## 30、无形资产

### (1) 计价方法、使用寿命、减值测试

1. 无形资产包括石黄隧道收费经营权、会展中心土地使用权及应用软件等，按成本进行初始计量。
2. 使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统合理地摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。具体年限如下：

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

### (2) 内部研究开发支出会计政策

## 31、长期资产减值

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

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

## 32、长期待摊费用

## 33、合同负债

公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。公司将同一合同下的合同资产和合同负债相互抵销后以净额列示。

公司将已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务作为合同负债列示。

## 34、职工薪酬

### (1) 短期薪酬的会计处理方法

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

### (2) 离职后福利的会计处理方法

离职后福利分为设定提存计划和设定受益计划。

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

(2) 对设定受益计划的会计处理通常包括下列步骤：

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

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

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

### (3) 辞退福利的会计处理方法

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

### (4) 其他长期职工福利的会计处理方法

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

### 35、租赁负债

### 36、预计负债

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

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

### 37、股份支付

### 38、优先股、永续债等其他金融工具

### 39、收入

收入确认和计量所采用的会计政策

#### 1. 收入确认原则

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

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

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

#### 2. 收入计量原则

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

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

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

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

#### 3. 收入确认的具体方法

##### (1) 商品房销售收入

商品房销售属于在某一时点履行的履约义务，收入确认需达到以下条件：

- 1) 签订了商品房销售合同，且该销售合同已在政府职能部门予以备案；
- 2) 开发产品已经完工并验收合格，公司已取得向业主交房的法定手续；
- 3) 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

出租物业属于在某一时段内履行的履约义务

按照租赁合同、协议约定的承租期限与承租金额，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

物业管理属于在某一时段内履行的履约义务

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很可能流入企业，与物业管理相关的成本能够可靠计量时，确认物业管理收入的实现。

#### (4) 石黄隧道经营权收入

石黄隧道经营权属于在某一时段内履行的履约义务

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

#### (5) 会展服务收入等

会展服务等属于在某一时点履行的履约义务

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

同类业务采用不同经营模式导致收入确认会计政策存在差异的情况

## 40、政府补助

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

#### 2. 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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

#### 3. 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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

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

### 5. 政策性优惠贷款贴息的会计处理方法

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

(2) 财政将贴息资金直接拨付给公司的，将对应的贴息冲减相关借款费用。

## 41、递延所得税资产/递延所得税负债

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

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

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

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

## 42、租赁

### (1) 租赁的识别

在合同开始日，公司评估合同是否为租赁或者包含租赁，如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。为确定合同是否让渡了在一定期间内控制已识别资产使用的权利，公司评估合同中的客户是否有权获得在使用期间内因使用已识别资产所产生的几乎全部经济利益，并有权在该使用期间主导已识别资产的使用。

### (2) 单独租赁的识别

合同中同时包含多项单独租赁的，公司将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。同时符合下列条件的，使用已识别资产的权利构成合同中的一项单独租赁：1) 承租人可从单独使用该资产或将其与易于获得的其他资源一起使用中获利；2) 该资产与合同中的其他资产不存在高度依赖或高度关联关系。

### (3) 公司作为承租人的会计处理方法

在租赁期开始日，公司将租赁期不超过 12 个月，且不包含购买选择权的租赁认定为短期租赁；将单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁认定为低价值资产租赁。公司转租或预期转租租赁资产的，原租赁不认定为低价值资产租赁。

对于所有短期租赁和低价值资产租赁，公司在租赁期内各个期间按照直线法将租赁付款额计入相关资产成本或当期损益。

除上述采用简化处理的短期租赁和低价值资产租赁外，在租赁期开始日，公司对租赁确认使用权资产和租赁负债。

在租赁开始日，公司将尚未支付的租赁付款额的现值确认为租赁负债。计算租赁付款额现值时采用租赁内含利率作为折现率，无法确定租赁内含利率的，采用公司增量借款利率作为折现率。租赁付款额与其现值之间的差额作为未确认融资费用，在租赁期各个期间内按照确认租赁付款额现值的折现率确认利息费用，并计入当期损益。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额于实际发生时计入当期损益。

租赁期开始日后，当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变化、用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动、购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化时，公司按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债。

(4) 公司作为承租人的租赁变更会计处理

1) 租赁变更作为一项单独租赁

租赁发生变更且同时符合下列条件的，公司将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理：① 该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；② 增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

2) 租赁变更未作为一项单独租赁

在租赁变更生效日，公司重新确定租赁期，并采用修订后的折现率对变更后的租赁付款额进行折现，以重新计量租赁负债。在计算变更后租赁付款额的现值时，公司采用剩余租赁期间的租赁内含利率作为折现率；无法确定剩余租赁期间的租赁内含利率的，采用租赁变更生效日的公司增量借款利率作为折现率。

就上述租赁负债调整的影响，公司区分以下情形进行会计处理：

① 租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，公司调减使用权资产的账面价值，并将部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益。

② 其他租赁变更，公司相应调整使用权资产的账面价值。

(5) 公司作为出租人的会计处理方法

在租赁开始日，公司将实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁划分为融资租赁，除此之外的均为经营租赁。

1) 经营租赁

公司在租赁期内各个期间按照直线法将租赁收款额确认为租金收入，发生的初始直接费用予以资本化并按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。公司取得的与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

2) 融资租赁

在租赁期开始日，公司按照租赁投资净额(未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和)确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。在租赁期的各个期间，公司按照租赁内含利率计算并确认利息收入。

公司取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

(6) 公司作为出租人的租赁变更会计处理

1) 经营租赁

经营租赁发生变更的，公司自变更生效日起将其作为一项新租赁进行会计处理，与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

2) 融资租赁

① 租赁变更作为一项单独租赁

租赁发生变更且同时符合下列条件的，公司将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理：A. 该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；B. 增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

② 租赁变更未作为一项单独租赁

如果租赁变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为经营租赁的，公司自租赁变更生效日开始将其作为一项新租赁进行会计处理，并以租赁变更生效日前的租赁投资净额作为租赁资产的账面价值。如果租赁变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为融资租赁的，公司按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》关于修改或重新议定合同的规定进行会计处理。



## 43、其他重要的会计政策和会计估计

## 44、重要会计政策和会计估计变更

## (1) 重要会计政策变更

√ 适用 □ 不适用

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注
--------------	------	----

财政部于2018年颁布了《企业会计准则第21号——租赁》（财会〔2018〕35号），公司自2021年1月1日起执行新租赁准则，根据新旧准则转换的衔接规定，公司根据首次执行该准则的累积影响数，调整年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，不调整可比期间信息。上述会计政策变更增加期初使用权资产4,606,947.02元，增加期初租赁负债4,869,318.22元，减少期初应付账款262,371.20元，增加本期财务费用71,734.22元。

## (2) 重要会计估计变更

□ 适用 √ 不适用

## (3) 2021年起首次执行新租赁准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况

适用

是否需要调整年初资产负债表科目

√ 是 □ 否

合并资产负债表

单位：元

项目	2020年12月31日	2021年01月01日	调整数
流动资产：			
货币资金	991,032,045.25	991,032,045.25	
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	135,000,000.00	135,000,000.00	
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	11,356,227.89	11,356,227.89	
应收款项融资			
预付款项	2,731,889.47	2,731,889.47	
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	27,811,636.19	27,811,636.19	

其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	5,136,541,561.70	5,136,541,561.70	
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	93,022,927.18	93,022,927.18	
流动资产合计	6,397,496,287.68	6,397,496,287.68	
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资			
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产	326,216,078.56	326,216,078.56	
固定资产	645,989,395.16	645,989,395.16	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		4,606,947.02	4,606,947.02
无形资产	240,468,962.54	240,468,962.54	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	32,048,558.36	32,048,558.36	
其他非流动资产	35,000.00	35,000.00	
非流动资产合计	1,244,757,994.62	1,249,364,941.64	4,606,947.02
资产总计	7,642,254,282.30	7,646,861,229.32	4,606,947.02
流动负债：			
短期借款			

向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	309,479,807.52	309,217,436.32	-262,371.20
预收款项	62,471,761.13	62,471,761.13	
合同负债	279,945,352.79	279,945,352.79	
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	29,184,029.03	29,184,029.03	
应交税费	36,023,639.21	36,023,639.21	
其他应付款	2,106,819,009.78	2,106,819,009.78	
其中：应付利息			
应付股利			
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动 负债	359,690,120.17	359,690,120.17	
其他流动负债	24,733,815.71	24,733,815.71	
流动负债合计	3,208,347,535.34	3,208,085,164.14	-262,371.20
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	170,714,100.00	170,714,100.00	
应付债券	379,000,000.00	379,000,000.00	
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		4,869,318.22	4,869,318.22
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债	1,856,051.79	1,856,051.79	

递延收益	584,043.28	584,043.28	
递延所得税负债	44,348,341.00	44,348,341.00	
其他非流动负债	2,113,559.79	2,113,559.79	
非流动负债合计	598,616,095.86	603,485,414.08	4,869,318.22
负债合计	3,806,963,631.20	3,811,570,578.22	4,606,947.02
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	1,189,837,770.60	1,189,837,770.60	
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	167,679,232.89	167,679,232.89	
一般风险准备			
未分配利润	1,169,915,607.92	1,169,915,607.92	
归属于母公司所有者权益合计	3,371,203,576.41	3,371,203,576.41	
少数股东权益	464,087,074.69	464,087,074.69	
所有者权益合计	3,835,290,651.10	3,835,290,651.10	
负债和所有者权益总计	7,642,254,282.30	7,646,861,229.32	4,606,947.02

调整情况说明

母公司资产负债表

单位：元

项目	2020年12月31日	2021年01月01日	调整数
流动资产：			
货币资金	512,365,142.85	512,365,142.85	
交易性金融资产	135,000,000.00	135,000,000.00	
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	9,936,454.81	9,936,454.81	
应收款项融资			
预付款项	1,396,731.07	1,396,731.07	
其他应收款	473,976,844.66	473,976,844.66	

其中：应收利息			
应收股利			
存货	3,569,324,764.09	3,569,324,764.09	
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	26,056,158.78	26,056,158.78	
流动资产合计	4,728,056,096.26	4,728,056,096.26	
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	771,250,000.00	771,250,000.00	
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产	864,542,024.16	864,542,024.16	
固定资产	4,560,455.96	4,560,455.96	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		4,606,947.02	4,606,947.02
无形资产	1,635,502.71	1,635,502.71	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	7,765,928.06	7,765,928.06	
其他非流动资产	35,000.00	35,000.00	
非流动资产合计	1,649,788,910.89	1,654,395,857.91	4,606,947.02
资产总计	6,377,845,007.15	6,382,451,954.17	4,606,947.02
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			

应付票据			
应付账款	198,531,000.32	198,268,629.12	-262,371.20
预收款项	37,351,293.84	37,351,293.84	
合同负债	122,449,900.93	122,449,900.93	
应付职工薪酬	13,258,459.85	13,258,459.85	
应交税费	27,066,200.44	27,066,200.44	
其他应付款	1,859,653,286.45	1,859,653,286.45	
其中：应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动 负债	359,690,120.17	359,690,120.17	
其他流动负债	10,563,034.57	10,563,034.57	
流动负债合计	2,628,563,296.57	2,628,300,925.37	-262,371.20
非流动负债：			
长期借款	170,714,100.00	170,714,100.00	
应付债券	379,000,000.00	379,000,000.00	
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		4,869,318.22	4,869,318.22
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债	1,802,867.79	1,802,867.79	
递延收益			
递延所得税负债	44,348,341.00	44,348,341.00	
其他非流动负债	1,743,653.62	1,743,653.62	
非流动负债合计	597,608,962.41	602,478,280.63	4,869,318.22
负债合计	3,226,172,258.98	3,230,779,206.00	4,606,947.02
所有者权益：			
股本	843,770,965.00	843,770,965.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	1,066,235,862.82	1,066,235,862.82	

减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	167,679,232.89	167,679,232.89	
未分配利润	1,073,986,687.46	1,073,986,687.46	
所有者权益合计	3,151,672,748.17	3,151,672,748.17	
负债和所有者权益总计	6,377,845,007.15	6,382,451,954.17	4,606,947.02

调整情况说明

#### (4) 2021 年起首次执行新租赁准则追溯调整前期比较数据说明

适用  不适用

### 45、其他

#### 一、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、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。

#### 三、分部报告

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

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

## 六、税项

### 1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	以按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	13%、9%、6%、5%、3%(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)
城市维护建设税	实际缴纳的流转税税额	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	按超率累进税率 30% - 60%

	和其他附着物产权产生的增值额	
土地增值税	预缴计税依据：预收售楼款	1%、3.5%
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除 30% 后余值的 1.2% 计缴；从租计征的，按租金收入的 12% 计缴	1.2%；12%
教育费附加	实际缴纳的流转税税额	3%
地方教育附加	实际缴纳的流转税税额	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

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

## 3、其他

## 七、合并财务报表项目注释

### 1、货币资金

单位：元

项目	期末余额	期初余额
库存现金	67,189.82	106,559.97
银行存款	1,104,359,810.09	981,640,770.82
其他货币资金	34,127,804.55	9,284,714.46
合计	1,138,554,804.46	991,032,045.25
因抵押、质押或冻结等对使用有限制的款项总额	27,467,468.00	9,284,714.46

其他说明

其他货币资金期末数中有1,743,653.62元系存放在重庆市住房资金管理中心的维修基金，有6,660,336.55元系存放在西南



证券证券账户的农商行股息分红资金及利息，有25,723,814.38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。

## 2、交易性金融资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	119,700,000.00	135,000,000.00
其中：		
权益工具投资	119,700,000.00	119,700,000.00
其中：		
合计	119,700,000.00	135,000,000.00

其他说明：

交易性金融资产为公司持有的重庆农村商业银行股份有限公司股权。

## 3、衍生金融资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额

其他说明：

## 4、应收票据

### (1) 应收票据分类列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额

单位：元

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

按单项计提坏账准备：

单位：元

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由

按组合计提坏账准备:

单位: 元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例

确定该组合依据的说明:

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

 适用  不适用**(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况**

本期计提坏账准备情况:

单位: 元

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

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

 适用  不适用**(3) 期末公司已质押的应收票据**

单位: 元

项目	期末已质押金额
----	---------

**(4) 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据**

单位: 元

项目	期末终止确认金额	期末未终止确认金额
----	----------	-----------

**(5) 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据**

单位: 元

项目	期末转应收账款金额
----	-----------

其他说明

**(6) 本期实际核销的应收票据情况**

单位: 元

项目	核销金额
----	------

其中重要的应收票据核销情况:

单位：元

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

应收票据核销说明：

## 5、应收账款

### (1) 应收账款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备的应收账款	1,555,837.57	10.49%	1,555,837.57	100.00%		1,555,837.57	10.63%	1,555,837.57	100.00%	
其中：										
按组合计提坏账准备的应收账款	13,273,490.59	89.51%	1,677,161.32	12.64%	11,596,329.27	13,084,022.09	89.37%	1,727,794.20	13.21%	11,356,227.89
其中：										
合计	14,829,328.16	100.00%	3,232,998.89	21.80%	11,596,329.27	14,639,859.66	100.00%	3,283,631.77	22.43%	11,356,227.89

按单项计提坏账准备：

单位：元

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
重庆九江投资有限公司等	1,555,837.57	1,555,837.57	100.00%	债务人无可执行财产
合计	1,555,837.57	1,555,837.57	--	--

按单项计提坏账准备：

单位：元

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由

按组合计提坏账准备：

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例

1 年以内	11,809,868.65	590,493.43	5.00%
1-2 年	126,222.50	12,622.25	10.00%
2-3 年	61,811.00	18,543.30	30.00%
3-4 年	406,465.20	203,232.60	50.00%
4-5 年	84,267.52	67,414.02	80.00%
5 年以上	784,855.72	784,855.72	100.00%
合计	13,273,490.59	1,677,161.32	--

确定该组合依据的说明:

按组合计提坏账准备:

单位: 元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例

确定该组合依据的说明:

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

适用  不适用

按账龄披露

单位: 元

账龄	期末余额
1 年以内 (含 1 年)	11,809,868.65
1 至 2 年	135,107.70
2 至 3 年	629,095.37
3 年以上	2,255,256.44
3 至 4 年	1,386,133.20
4 至 5 年	84,267.52
5 年以上	784,855.72
合计	14,829,328.16

## (2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况:

单位: 元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
单项计提坏账准备	1,555,837.57					1,555,837.57
按组合计提坏账	1,727,794.20	-50,632.88				1,677,161.32

准备						
合计	3,283,631.77	-50,632.88				3,232,998.89

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：元

单位名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
重庆九江投资有限公司	979,668.00	6.61%	979,668.00
重庆乐海家俚有限公司	432,602.00	2.92%	21,630.10
重庆城市建设土地发展有限公司	427,080.00	2.88%	21,354.00
重庆南岸栋才培训中心	408,607.57	2.76%	408,607.57
重庆市城市建设投资(集团)有限公司	237,410.44	1.60%	11,870.52
合计	2,485,368.01	16.77%	

### (5) 因金融资产转移而终止确认的应收账款

### (6) 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

其他说明：

## 6、应收款项融资

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

应收款项融资本期增减变动及公允价值变动情况

适用  不适用

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

适用  不适用

其他说明：

## 7、预付款项

### (1) 预付款项按账龄列示

单位：元

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	722,180.71	38.55%	1,689,607.63	61.66%
1 至 2 年	764,149.51	40.79%	655,124.79	23.98%
2 至 3 年	0.00	0.00%	77,157.05	3.01%
3 年以上	387,157.05	20.66%	310,000.00	11.35%
合计	1,873,487.27	--	2,731,889.47	--

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

### (2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	账面余额	占预付款项余额的比例(%)
重庆南山建设开发有限公司	500,000.00	26.69
上海新世纪资信评估投资服务有限公司	250,000.00	13.34
兴业银行股份有限公司	175,000.00	9.34
机械工业第三设计研究院	120,000.00	6.41
重庆博建建筑设计有限公司	100,000.00	5.34
小 计	1,145,000.00	61.12

其他说明：

## 8、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他应收款	34,094,163.03	27,811,636.19
合计	34,094,163.03	27,811,636.19

**(1) 应收利息****1) 应收利息分类**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

**2) 重要逾期利息**

单位：元

借款单位	期末余额	逾期时间	逾期原因	是否发生减值及其判断依据
------	------	------	------	--------------

其他说明：

**3) 坏账准备计提情况** 适用  不适用**(2) 应收股利****1) 应收股利分类**

单位：元

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

**2) 重要的账龄超过 1 年的应收股利**

单位：元

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

**3) 坏账准备计提情况** 适用  不适用

其他说明：

## (3) 其他应收款

## 1) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款	3,423,155.62	2,790,717.50
保证金	39,308,973.16	32,701,697.36
押金	690,300.18	859,048.02
其他	342,513.22	1,009,682.40
合计	43,764,942.18	37,361,145.28

## 2) 坏账准备计提情况

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	
2021 年 1 月 1 日余额	63,429.66	2,501,603.92	6,984,475.51	9,549,509.09
2021 年 1 月 1 日余额在 本期	—	—	—	—
本期计提	326,914.65	36,059.70	-241,704.29	121,270.06
2021 年 6 月 30 日余额	390,344.31	2,537,663.62	6,742,771.22	9,670,779.15

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

 适用  不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	期末余额
1 年以内（含 1 年）	7,806,886.16
1 至 2 年	25,376,636.21
2 至 3 年	2,660,969.77
3 年以上	7,920,450.04
3 至 4 年	3,562,981.20
4 至 5 年	972,395.80
5 年以上	3,385,073.04
合计	43,764,942.18



## 3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
按组合计提坏账准备	9,549,509.09	121,270.06				9,670,779.15
合计	9,549,509.09	121,270.06				9,670,779.15

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

单位：元

单位名称	转回或收回金额	收回方式

## 4) 本期实际核销的其他应收款情况

单位：元

项目	核销金额

其中重要的其他应收款核销情况：

单位：元

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

其他应收款核销说明：

## 5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
重庆市九龙坡区住房和城乡建设委员会	农民工工资保证金	10,835,900.00	1-2 年	24.76%	1,083,590.00
重庆市沙坪坝区城乡建设委员会	农民工工资保证金	10,804,400.00	1-2 年、2-3 年、3-4 年	24.69%	2,954,440.00
重庆市南岸区建设工程施工安全监督站	农民工工资保证金	8,276,700.00	1-2 年	18.91%	827,670.00
重庆市南岸区建设服务中心	农民工工资保证金	6,285,000.00	1 年以内	14.36%	314,250.00
重庆市城市建设土	履约保证金	1,190,200.00	1 年以内、4-5 年以	2.72%	657,160.00

地发展有限责任公司			上		
合计	--	37,392,200.00	--	85.44%	5,837,110.00

#### 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：

组合名称	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
账龄组合	43,764,942.18	9,670,779.15	22.10
其中：1年以内	7,806,886.16	390,344.31	5.00
1-2年	25,376,636.21	2,537,663.62	10.00
2-3年	2,660,969.77	798,290.93	30.00
3-4年	3,562,981.20	1,781,490.61	50.00
4-5年	972,395.80	777,916.64	80.00
5年以上	3,385,073.04	3,385,073.04	100.00
小 计	43,764,942.18	9,670,779.15	22.10

## 9、存货

公司是否需要遵守房地产行业的披露要求

是

### (1) 存货分类

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

按性质分类：

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备或 合同履约成本减 值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备或 合同履约成本减 值准备	账面价值
开发成本	4,766,595,939.40		4,766,595,939.40	4,389,175,340.34		4,389,175,340.34
开发产品	692,087,663.31	1,801,287.65	690,286,375.66	691,816,986.94	1,801,287.65	690,015,699.29
出租开发产品	56,799,265.46		56,799,265.46	56,531,857.22		56,531,857.22
原材料	521,033.65		521,033.65	545,248.03		545,248.03
周转材料	112,396.84		112,396.84	93,557.96		93,557.96
库存商品	141,244.86		141,244.86	179,858.86		179,858.86
合计	5,516,257,543.52	1,801,287.65	5,514,456,255.87	5,138,342,849.35	1,801,287.65	5,136,541,561.70

按下列格式披露“开发成本”主要项目及其利息资本化情况：

单位：元

项目名称	开工时间	预计竣工 时间	预计总投 资	期初余额	本期转入 开发产品	本期其他 减少金额	本期（开 发成本） 增加	期末余额	利息资本 化累计金 额	其中：本 期利息资 本化金额	资金来源
巴南依山 郡	2019年 07月01 日		160,000,0 00.00	32,122,25 5.96				0.00			
格莱美城	2014年 12月01 日	2022年 02月28 日	1,570,000 ,000.00	199,470,9 26.62				248,887,3 03.47			
茶园南樾 天宸	2019年 04月01 日	2021年 10月31 日	1,853,000 ,000.00	902,333,6 16.65				1,083,011 ,820.51			
华岩项目 （贯金和 府）	2019年 09月01 日	2022年 10月31 日	1,800,000 ,000.00	420,377,1 64.89				530,455,0 95.32			
北碚蔡家 地块	2021年 04月22 日			1,549,742 ,260.65				1,574,203 ,543.46			
南岸黄桷 垭项目 （山与 城）	2011年 05月01 日	2022年 10月31 日	5,900,000 ,000.00	629,424,1 46.30				649,020,0 77.08			
渝开 发星河 one	2015年 03月01 日	2021年 10月31 日	2,000,000 ,000.00	655,704,9 69.27				681,018,0 99.56			
合计	--	--	13,283,00	4,389,175				4,766,595			--

			0,000.00	,340.34				,939.40		
--	--	--	----------	---------	--	--	--	---------	--	--

按下列格式项目披露“开发产品”主要项目信息：

单位：元

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额
国汇中心	2011年01月01日	36,300,768.05			36,300,768.05		
金竹项目（上城时代）一期	2013年01月01日	95,981,098.39		157,204.08	95,823,894.31		
金竹项目（上城时代）二期	2015年01月01日	107,289,091.92		257,896.28	107,031,195.64		
金竹项目（上城时代）三期	2015年01月01日	64,771,203.62			64,771,203.62		
格莱美城三组团一期（一期）	2017年01月01日	56,217,703.60		467,987.86	55,749,715.74		
格莱美城三组团二期（二期）	2019年01月01日	65,788,747.55	12,111,551.92	9,118,597.89	68,781,701.58		
格莱美城一组团（三期）	2020年01月01日	37,640,257.10		807,402.15	36,832,854.95		
新干线大厦	2011年01月01日				0.00		
南岸黄桷埡项目（山与城）一期	2013年01月01日	190,108,790.89		192,056.21	189,916,734.68		
南岸黄桷埡项目（山与城）二期	2014年01月01日	56,541,791.04		529,313.89	56,012,477.15		
南岸黄桷埡项目（山与城）三期	2015年01月01日	5,760,049.38		43,008.95	5,717,040.43		
渝开发星河 one (B 地块一期)	2019年01月01日	31,949,342.62			31,949,342.62		
合计	--	748,348,844.1	12,111,551.92	11,573,467.31	748,886,928.77		

		6				
--	--	---	--	--	--	--

按下列格式分项目披露“分期收款开发产品”、“出租开发产品”、“周转房”：

单位：元

项目名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
上城时代	43,186,873.72		415,100.36	42,771,773.36
南岸黄桷垭项目 (山与城)	13,344,983.50	882,162.34	199,653.74	14,027,492.10
合计	56,531,857.22	882,162.34	614,754.10	56,799,265.46

## (2) 存货跌价准备和合同履约成本减值准备

按下列格式披露存货跌价准备金计提情况：

按性质分类：

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额	备注
		计提	其他	转回或转销	其他		
开发产品	1,801,287.65					1,801,287.65	
合计	1,801,287.65					1,801,287.65	--

按主要项目分类：

单位：元

项目名称	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额	备注
		计提	其他	转回或转销	其他		
南岸黄桷垭项目 (山与城)	1,801,287.65					1,801,287.65	
合计	1,801,287.65					1,801,287.65	--

## (3) 存货期末余额中利息资本化率的情况

项目名称	期末数	其中资本化金额	期末存货中资本化金额的资本化率(%)
格莱美城	410,251,575.74	6,830,553.81	4.36
茶园南樾天宸	1,083,011,820.51	86,774,870.84	4.89
华岩项目(贯金和府)	530,455,095.32	6,811,921.66	4.44
北碚蔡家地块[注1]	1,574,203,543.46	51,375,273.07	4.35

金竹项目（上城时代）一期	95,823,894.31	7,327,554.94	
金竹项目（上城时代）二期	107,031,195.64	7,346,574.84	
金竹项目（上城时代）三期	64,771,203.62	2,194,907.90	
国汇中心	36,300,768.05		
渝开发 星河one	712,967,442.18	3,792,765.45	
南岸黄桷埡项目（山与城）一期	189,916,734.68	4,676,619.44	
南岸黄桷埡项目（山与城）二期	56,012,477.15	4,862,057.70	
南岸黄桷埡项目（山与城）三期	5,717,040.43	427,273.41	
南岸黄桷埡项目（山与城）	649,020,077.08	9,997.69	4.75
合 计	5,515,482,868.17	182,430,370.75	

#### （4）存货受限情况

按项目披露受限存货情况：

单位：元

项目名称	期初余额	期末余额	受限原因
开发成本	650,472,200.50	562,581,674.69	茶园南樾天宸项目、贯金和府项目借款抵押
合计	650,472,200.50	562,581,674.69	--

#### 10、合同资产

单位：元

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

合同资产的账面价值在本期内发生的重大变动金额和原因：

单位：元

项目	变动金额	变动原因

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

适用  不适用

本期合同资产计提减值准备情况

单位：元

项目	本期计提	本期转回	本期转销/核销	原因

其他说明：

**11、持有待售资产**

单位：元

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

其他说明：

**12、一年内到期的非流动资产**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

重要的债权投资/其他债权投资

单位：元

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

其他说明：

**13、其他流动资产**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
合同取得成本	14,802,195.69	6,048,935.73
预缴税费	151,087,509.74	86,973,991.45
合计	165,889,705.43	93,022,927.18

其他说明：

合同取得成本

项目	期初数	本期增加	本期摊销	本期计提减值	期末数
格莱美城一组团（三期）	5,780.39		5,780.39		0.00
格莱美城二组团（四期）		1,527,924.39			1,527,924.39
茶园南樾天宸一期		31,000.00			31,000.00
渝开发 星河one	6,043,155.34	7,200,115.96			13,243,271.30
小 计	6,048,935.73	8,759,040.35	5,780.39	0.00	14,802,195.69

**14、债权投资**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
--	------	------	------	------	------	------

重要的债权投资

单位：元

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

减值准备计提情况

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	
2021 年 1 月 1 日余额在 本期	—	—	—	—

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

 适用  不适用

其他说明：

## 15、其他债权投资

单位：元

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

重要的其他债权投资

单位：元

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

减值准备计提情况

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	
2021 年 1 月 1 日余额在 本期	—	—	—	—

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

 适用  不适用

其他说明：



## 16、长期应收款

## (1) 长期应收款情况

单位：元

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

坏账准备减值情况

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	
2021 年 1 月 1 日余额在 本期	—	—	—	—

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

 适用  不适用

## (2) 因金融资产转移而终止确认的长期应收款

## (3) 转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

其他说明

## 17、长期股权投资

单位：元

被投资单位	期初余额 (账面价值)	本期增减变动								期末余额 (账面价值)	减值准备 期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下 确认的投 资损益	其他综合 收益调整	其他权益 变动	宣告发放 现金股利 或利润	计提减值 准备	其他		
一、合营企业											
二、联营企业											

其他说明

## 18、其他权益工具投资

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

分项披露本期非交易性权益工具投资

单位：元

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

其他说明：

## 19、其他非流动金融资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他说明：

## 20、投资性房地产

### (1) 采用成本计量模式的投资性房地产

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1.期初余额	409,433,446.77			409,433,446.77
2.本期增加金额				
(1) 外购				
(2) 存货\固定资产\在建工程转入				
(3) 企业合并增加				
3.本期减少金额	109,663.68			109,663.68
(1) 处置	109,663.68			109,663.68
(2) 其他转出				
4.期末余额	409,323,783.09			409,323,783.09
二、累计折旧和累计摊销				
1.期初余额	81,417,100.21			81,417,100.21
2.本期增加金额	5,483,470.13			5,483,470.13
(1) 计提或摊销	5,483,470.13			5,483,470.13

3.本期减少金额	27,294.07			27,294.07
（1）处置	27,294.07			27,294.07
（2）其他转出				
4.期末余额	86,873,276.27			86,873,276.27
三、减值准备				
1.期初余额	1,800,268.00			1,800,268.00
2.本期增加金额				
（1）计提				
3、本期减少金额				
（1）处置				
（2）其他转出				
4.期末余额	1,800,268.00			1,800,268.00
四、账面价值				
1.期末账面价值	320,650,238.82			320,650,238.82
2.期初账面价值	326,216,078.56			326,216,078.56

### （2）采用公允价值计量模式的投资性房地产

适用  不适用

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

采用公允价值计量的投资性房地产按项目披露：

单位：元

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

公司是否存在当期处于建设期的投资性房地产

是  否

公司是否存在当期新增以公允价值计量的投资性房地产

是  否

### （3）未办妥产权证书的投资性房地产情况

单位：元

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

其他说明

## 21、固定资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
固定资产	631,849,784.64	645,989,395.16
合计	631,849,784.64	645,989,395.16

## (1) 固定资产情况

单位：元

项目	房屋及建筑物	房屋装修	运输工具	办公设备	专用设备	通用设备	其他设备	合计
一、账面原值：								
1.期初余额	1,006,030,136.26	743,839.90	9,676,395.77	5,519,732.72	9,397,152.75	77,988,931.60	9,216,707.37	1,118,572,896.37
2.本期增加金额				117,086.98	137,330.17	29,360.40	5,544.55	289,322.10
(1) 购置				117,086.98	137,330.17	29,360.40	5,544.55	289,322.10
(2) 在建工程转入								
(3) 企业合并增加								
3.本期减少金额				349,000.00		344,750.00		693,750.00
(1) 处置或报废				349,000.00		344,750.00		693,750.00
4.期末余额	1,006,030,136.26	743,839.90	9,676,395.77	5,287,819.70	9,534,482.92	77,673,542.00	9,222,251.92	1,118,168,468.47
二、累计折旧								
1.期初余额	373,853,574.35	603,842.07	7,692,790.41	4,419,903.91	2,666,558.47	74,727,672.08	8,619,159.92	472,583,501.21
2.本期增加金额	13,412,393.76	24,000.48	377,606.41	147,687.31	378,139.88	27,599.93	33,754.85	14,401,182.62
(1) 计提	13,412,393.76	24,000.48	377,606.41	147,687.31	378,139.88	27,599.93	33,754.85	14,401,182.62

3.本期减少金额				335,040.00		330,960.00		666,000.00
(1) 处置或报废				335,040.00		330,960.00		666,000.00
4.期末余额	387,265,968.11	627,842.55	8,070,396.82	4,232,551.22	3,044,698.35	74,424,312.01	8,652,914.77	486,318,683.83
三、减值准备								
1.期初余额								
2.本期增加金额								
(1) 计提								
3.本期减少金额								
(1) 处置或报废								
4.期末余额								
四、账面价值								
1.期末账面价值	618,764,168.15	115,997.35	1,605,998.95	1,055,268.48	6,489,784.57	3,249,229.99	569,337.15	631,849,784.64
2.期初账面价值	632,176,561.91	139,997.83	1,983,605.36	1,099,828.81	6,730,594.28	3,261,259.52	597,547.45	645,989,395.16

## (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) 通过经营租赁租出的固定资产

单位：元

项目	期末账面价值
----	--------

## (4) 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

## (5) 固定资产清理

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他说明

## 22、在建工程

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

## (1) 在建工程情况

单位：元

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

## (2) 重要在建工程项目本期变动情况

单位：元

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

## (3) 本期计提在建工程减值准备情况

单位：元

项目	本期计提金额	计提原因
----	--------	------

其他说明

## (4) 工程物资

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
--	------	------	------	------	------	------

其他说明：

## 23、生产性生物资产

### (1) 采用成本计量模式的生产性生物资产

适用  不适用

### (2) 采用公允价值计量模式的生产性生物资产

适用  不适用

## 24、油气资产

适用  不适用

## 25、使用权资产

单位：元

项目	房屋及建筑物	合计
1.期初余额	4,606,947.02	4,606,947.02
4.期末余额	4,606,947.02	4,606,947.02
2.本期增加金额	767,824.50	767,824.50
(1) 计提	767,824.50	767,824.50
4.期末余额	767,824.50	767,824.50
1.期末账面价值	3,839,122.52	3,839,122.52
2.期初账面价值	4,606,947.02	4,606,947.02

其他说明：

期初数与上年年末数（2020年12月31日）差异详见本本报告第十节五、44（1）之说明。

## 26、无形资产

### (1) 无形资产情况

单位：元

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	石黄隧道收费经营权	会展中心土地使用权	应用软件	合计
一、账面原值							
1.期初余				500,000,000.00	164,102,405.00	2,202,666.72	666,305,071.72

额							
2.本期增加金额							
(1) 购置							
(2) 内部研发							
(3) 企业合并增加							
3.本期减少金额							
(1) 处置							
4.期末余额				500,000,000.00	164,102,405.00	2,202,666.72	666,305,071.72
二、累计摊销							
1.期初余额				361,736,111.00	63,634,120.31	465,877.87	425,836,109.18
2.本期增加金额				12,500,000.00	2,202,716.82	220,266.60	14,922,983.42
(1) 计提				12,500,000.00	2,202,716.82	220,266.60	14,922,983.42
3.本期减少金额							
(1) 处置							
4.期末余额				374,236,111.00	65,836,837.13	686,144.47	440,759,092.60
三、减值准备							
1.期初余额							
2.本期增加金额							
(1) 计							



提							
3.本期减少金额							
(1) 处置							
4.期末余额							
四、账面价值							
1.期末账面价值				125,763,889.00	98,265,567.87	1,516,522.25	225,545,979.12
2.期初账面价值				138,263,889.00	100,468,284.69	1,736,788.85	240,468,962.54

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例。

## (2) 未办妥产权证书的土地使用权情况

单位：元

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

其他说明：

## 27、开发支出

单位：元

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

其他说明

## 28、商誉

### (1) 商誉账面原值

单位：元

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		企业合并形成的		处置		

合计						

## (2) 商誉减值准备

单位：元

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

商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

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

商誉减值测试的影响

其他说明

## 29、长期待摊费用

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额

其他说明

## 30、递延所得税资产/递延所得税负债

### (1) 未经抵销的递延所得税资产

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	16,505,333.81	3,689,613.57	16,434,696.51	3,683,618.45
内部交易未实现利润	182,900,200.38	45,725,050.07	1,133,778.52	283,444.61
可抵扣亏损	38,479,288.00	7,995,086.20	39,115,075.00	8,103,588.51
预提费用	31,114,052.94	7,778,513.24	31,970,460.45	7,992,615.10
房地产行业预计利润	142,856,693.61	35,714,173.40	47,941,166.72	11,985,291.69
合计	411,855,568.74	100,902,436.48	136,595,177.20	32,048,558.36

## (2) 未经抵销的递延所得税负债

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
交易性金融资产公允价值变动	71,700,000.00	17,925,000.00	87,000,000.00	21,750,000.00
存货账面价值与计税基础差异	81,295,261.76	20,323,815.44	90,393,363.99	22,598,341.00
合计	152,995,261.76	38,248,815.44	177,393,363.99	44,348,341.00

## (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		100,902,436.48		32,048,558.36
递延所得税负债		38,248,815.44		44,348,341.00

## (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	148,904,015.69	125,969,592.50
合计	148,904,015.69	125,969,592.50

## (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
2021 年	100,023,074.91	100,023,074.91	
2022 年	25,946,517.59	25,946,517.59	
2023 年			
2024 年			
2025 年	22,934,423.19		
合计	148,904,015.69	125,969,592.50	--

其他说明：

**31、其他非流动资产**

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
纪念像章	35,000.00		35,000.00	35,000.00		35,000.00
合计	35,000.00		35,000.00	35,000.00		35,000.00

其他说明：

**32、短期借款****(1) 短期借款分类**

单位：元

项目	期末余额	期初余额

短期借款分类的说明：

**(2) 已逾期未偿还的短期借款情况**

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

单位：元

借款单位	期末余额	借款利率	逾期时间	逾期利率

其他说明：

**33、交易性金融负债**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其中：		
其中：		

其他说明：

**34、衍生金融负债**

单位：元

项目	期末余额	期初余额

其他说明：

### 35、应付票据

单位：元

种类	期末余额	期初余额
----	------	------

本期末已到期未支付的应付票据总额为元。

### 36、应付账款

#### (1) 应付账款列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
工程款	316,706,621.32	298,284,676.24
购货款	5,351,434.83	8,710,613.16
其他	3,407,815.56	2,222,146.92
合计	325,465,871.71	309,217,436.32

#### (2) 账龄超过 1 年的重要应付账款

单位：元

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

其他说明：

期初数与上年年末数（2020年12月31日）差异详见本本报告第十节五、44（1）之说明。

### 37、预收款项

#### (1) 预收款项列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
定金	15,694,888.88	50,784,025.28
租金	4,048,852.23	3,615,135.14
其他	312,313.49	8,072,600.71
合计	20,056,054.60	62,471,761.13

#### (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
----	------	-----------

其他说明：

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

预售金额前五的项目收款信息：

单位：元

序号	项目名称	期初余额	期末余额	预计竣工时间	预售比例
----	------	------	------	--------	------

### 38、合同负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
南岸黄桷垭项目（山与城）二期	95,238.10	95,238.10
凤天锦园	11,436,412.86	11,436,412.86
格莱美城一组团（三期）		921,744.95
格莱美城二组团（四期）	46,285,396.33	
渝开发 星河 one 一期	3,523,559.05	
渝开发 星河 one 二期	337,703,304.59	157,400,213.76
茶园南樾天宸一期	406,480,696.51	100,917,431.19
茶园南樾天宸二期	9,174,311.93	9,174,311.93
合计	814,698,919.37	279,945,352.79

报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

单位：元

项目	变动金额	变动原因
格莱美城一组团（三期）	-921,744.95	结转收入
格莱美城二组团（四期）	46,285,396.33	本期预售
渝开发 星河 one 一期	3,523,559.05	本期销售，暂未收到全部房款
渝开发 星河 one 二期	180,303,090.83	本期预售
茶园南樾天宸一期	305,563,265.32	本期预售
合计	534,753,566.58	——

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）二期	100,000.00	100,000.00	已竣工	96.97
凤天锦园	12,008,233.50	12,008,233.50	已竣工	
格莱美城一组团（三期）		1,004,702.00	已竣工	
格莱美城二组团（四期）	50,451,082.00		2022 年 2 月	10.11

茶园南樾天宸一期	443,063,959.20	110,000,000.00	2021年10月	100
茶园南樾天宸二期	10,000,000.00	10,000,000.00	2023年1月	100
渝开发·星河 one 一期	3,699,737.00		已竣工	99.47%
渝开发·星河 one 二期	368,096,602.00	171,566,233.00	2021年10月	99.25%
小计	887,419,613.70	304,679,168.50		

### 39、应付职工薪酬

#### (1) 应付职工薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	29,184,029.03	35,265,138.61	55,414,007.99	9,035,159.65
二、离职后福利-设定提存计划		3,862,693.72	3,862,693.72	0.00
三、辞退福利		15,000.00	15,000.00	0.00
四、一年内到期的其他福利				0.00
五、其他离职后福利		680,218.14	680,218.14	0.00
合计	29,184,029.03	39,823,050.47	59,971,919.85	9,035,159.65

#### (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	24,049,169.64	25,358,564.61	45,721,428.83	3,686,305.42
2、职工福利费		2,883,654.74	2,883,654.74	0.00
3、社会保险费		2,471,575.45	2,471,575.45	
其中：医疗保险费		2,326,295.68	2,326,295.68	
工伤保险费		145,279.77	145,279.77	
4、住房公积金		1,586,488.00	1,586,488.00	
5、工会经费和职工教育经费	5,134,859.39	2,475,366.22	2,276,870.38	5,333,355.23
6、补充医疗保险		489,489.59	473,990.59	15,499.00
合计	29,184,029.03	35,265,138.61	55,414,007.99	9,035,159.65

**(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		3,745,257.08	3,745,257.08	
2、失业保险费		117,436.64	117,436.64	
合计		3,862,693.72	3,862,693.72	0.00

其他说明：

**40、应交税费**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	12,556,704.07	12,754,635.16
企业所得税	54,998,325.94	19,682,200.56
个人所得税	131,404.44	155,325.38
城市维护建设税	109,300.39	878,168.06
土地增值税	367,138.98	1,780,891.21
房产税	337,488.95	148,770.96
教育费附加	34,513.35	364,028.11
地方教育附加	31,342.29	251,018.71
其他税项	246,489.72	8,601.06
合计	68,812,708.13	36,023,639.21

其他说明：

**41、其他应付款**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应付款	1,957,757,755.68	2,106,819,009.78
合计	1,957,757,755.68	2,106,819,009.78

**(1) 应付利息**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

重要的已逾期未支付的利息情况：

单位：元



借款单位	逾期金额	逾期原因
------	------	------

其他说明：

## (2) 应付股利

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他说明，包括重要的超过 1 年未支付的应付股利，应披露未支付原因：

## (3) 其他应付款

### 1) 按款项性质列示其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
往来款	621,407,793.21	665,983,758.62
控股股东借款及利息	1,273,978,630.14	1,383,887,441.05
保证金	39,687,226.98	35,757,810.69
押金	992,336.62	985,086.62
诚意金	331,001.00	661,001.00
代收代缴业主税费	8,630,558.11	7,330,732.16
预提费用	285,615.05	949,744.90
代建项目款	3,074,228.81	2,867,228.81
其他	9,370,365.76	8,396,205.93
合计	1,957,757,755.68	2,106,819,009.78

### 2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
上海复地投资管理有限公司	479,020,000.00	未到期
上海复昭投资有限公司	90,590,000.00	未到期
上海高地物业管理有限公司重庆分公司	28,422,110.48	物管费
北城致远集团有限公司	11,676,472.42	仲裁中
重庆润江置业有限公司	4,546,393.43	往来款
重庆建工集团股份有限公司	3,675,000.00	未到期
合计	617,929,976.33	--

其他说明

## 42、持有待售负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他说明：

## 43、一年内到期的非流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	137,151,598.86	21,282,933.00
一年内到期的应付债券	330,000,000.00	330,000,000.00
应计利息	23,293,764.82	8,407,187.17
合计	490,445,363.68	359,690,120.17

其他说明：

## 44、其他流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
待转销项税额	72,720,694.33	24,733,815.71
合计	72,720,694.33	24,733,815.71

短期应付债券的增减变动：

单位：元

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

其他说明：

## 45、长期借款

### (1) 长期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	248,567,213.29	170,714,100.00
合计	248,567,213.29	170,714,100.00

长期借款分类的说明：

其他说明，包括利率区间：

## 46、应付债券

### (1) 应付债券

单位：元

项目	期末余额	期初余额
19 渝债 01	379,000,000.00	379,000,000.00
合计	379,000,000.00	379,000,000.00

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

单位：元

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
19 渝债 01	379,000,000.00	2019/7/15	5 年 (3+2)	379,000,000.00	379,000,000.00		7,485,250.02			379,000,000.00
合计	--	--	--	379,000,000.00	379,000,000.00		7,485,250.02			379,000,000.00

### (3) 可转换公司债券的转股条件、转股时间说明

### (4) 划分为金融负债的其他金融工具说明

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

单位：元

发行在外的金融工具	期初		本期增加		本期减少		期末	
	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值
其他金融工具划分为金融负债的依据说明								
其他说明								

其他金融工具划分为金融负债的依据说明

其他说明

## 47、租赁负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
租赁负债	3,436,630.42	4,869,318.22
合计	3,436,630.42	4,869,318.22

其他说明

期初数与上年年末数（2020年12月31日）差异详见本本报告第十节五、44（1）之说明。

**48、长期应付款**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

**(1) 按款项性质列示长期应付款**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他说明：

**(2) 专项应付款**

单位：元

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

其他说明：

**49、长期应付职工薪酬****(1) 长期应付职工薪酬表**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

**(2) 设定受益计划变动情况**

设定受益计划义务现值：

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

计划资产：

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

设定受益计划净负债（净资产）

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

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

设定受益计划重大精算假设及敏感性分析结果说明：

其他说明：

## 50、预计负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额	形成原因
未决诉讼	2,209,287.70	1,856,051.79	
合计	2,209,287.70	1,856,051.79	--

其他说明，包括重要预计负债的相关重要假设、估计说明：

## 51、递延收益

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
物业管理收入	584,043.28		15,657.10	568,386.18	未收到到期物业费
合计	584,043.28		15,657.10	568,386.18	--

涉及政府补助的项目：

单位：元

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

其他说明：

## 52、其他非流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
会展专项补贴资金	14,550,099.38	
代管维修基金	2,113,559.79	2,113,559.79
合计	16,663,659.17	2,113,559.79

其他说明：

## 53、股本

单位：元

	期初余额	本次变动增减(+、-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	843,770,965.00						843,770,965.00

其他说明：

## 54、其他权益工具

### (1) 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

### (2) 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

单位：元

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

其他权益工具本期增减变动情况、变动原因说明，以及相关会计处理的依据：

其他说明：

## 55、资本公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	1,140,493,657.31			1,140,493,657.31
其他资本公积	49,344,113.29			49,344,113.29
合计	1,189,837,770.60			1,189,837,770.60

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

## 56、库存股

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

## 57、其他综合收益

单位：元

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

其他说明，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	167,679,232.89			167,679,232.89
合计	167,679,232.89			167,679,232.89

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

## 60、未分配利润

单位：元

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	1,169,915,607.92	1,064,739,525.52
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		4,335,658.94
调整后期初未分配利润	1,169,915,607.92	1,069,075,184.46
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-12,355,628.06	133,540,588.20
减：提取法定盈余公积		7,387,035.79
应付普通股股利		25,313,128.95
期末未分配利润	1,157,559,979.86	1,169,915,607.92

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	100,811,132.81	76,971,135.64	88,897,358.57	73,531,841.72
其他业务	38,133,911.20	32,487,136.47	523,718.70	
合计	138,945,044.01	109,458,272.11	89,421,077.27	73,531,841.72

收入相关信息：

单位：元

合同分类	分部 1	分部 2	房地产	会议展览	土地收储补偿	石黄隧道经营	合计
其中：							
商品房销售			4,030,361.76				4,030,361.76
房屋租赁			21,911,997.76				21,911,997.76
物业管理			12,110,130.78				12,110,130.78
会议展览				36,247,268.49			36,247,268.49
土地收储补偿					37,738,200.00		37,738,200.00
石黄隧道经营权及其他			716,609.10			26,190,476.12	26,907,085.22
其中：							
重庆			38,769,099.40	36,247,268.49	37,738,200.00	26,190,476.12	138,945,044.01
其中：							
其中：							
其中：							
其中：							
其中：							
合计			38,769,099.40	36,247,268.49	37,738,200.00	26,190,476.12	138,945,044.01

与履约义务相关的信息：

分摊至剩余履约义务的交易价格814,698,919.37元，在本期确认的包括在合同负债期初账面价值中的收入为921,744.95元

与分摊至剩余履约义务的交易价格相关的信息：

本报告期末已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额为 814,698,919.37 元，其中，元预计将于年度确认收入，元预计将于年度确认收入，元预计将于年度确认收入。

其他说明

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

报告期内确认收入金额前五的项目信息：

单位：元

序号	项目名称	收入金额
1	土地收储补偿	37,738,200.00
2	会议展览	36,247,268.49
3	石黄隧道经营权	26,190,476.12
4	房屋租赁	21,911,997.76
5	物业管理	12,110,130.78



**62、税金及附加**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	327,531.99	373,536.14
教育费附加	140,370.85	160,046.94
房产税	4,965,026.11	2,386,808.60
土地使用税	731,252.42	370,899.75
车船使用税	7,720.00	5,680.00
印花税	995,572.50	91,124.68
地方教育费附加	93,518.59	106,697.94
土地增值税	108,934.98	2,170,021.51
营业税	3,103.78	139,585.70
合计	7,373,031.22	5,804,401.26

其他说明：

**63、销售费用**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
广告、推广及营销设施费	4,122,371.87	2,068,918.99
职工薪酬	2,058,805.52	1,825,539.05
物管费	2,661,884.70	1,231,222.62
代理销售佣金	296,288.07	129,462.16
交易相关手续费	47,680.00	65,735.20
水电费	292,896.88	98,432.56
折旧摊销	68,652.34	66,071.61
其他	622,527.82	469,894.00
合计	10,171,107.20	5,955,276.19

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	12,270,212.33	9,822,109.55
办公费	186,819.13	78,376.48

离退休人员费	683,036.59	741,677.62
差旅费及汽车费用	127,049.63	97,319.69
折旧摊销	647,239.76	541,612.19
董事会费及中介服务费	1,783,217.81	1,595,450.51
租赁费	767,824.50	865,701.84
物管费	539,761.86	138,353.75
其他	1,445,623.50	359,098.97
合计	18,450,785.11	14,239,700.60

其他说明：

## 65、研发费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

其他说明：

## 66、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	27,582,320.56	24,266,902.26
利息收入	-6,306,850.73	-4,026,093.56
其他	391,822.02	351,597.41
合计	21,667,291.85	20,592,406.11

其他说明：

## 67、其他收益

单位：元

产生其他收益的来源	本期发生额	上期发生额
稳岗补贴		811,396.00
楼宇奖励款	205,000.00	
三代手续费	56,630.27	
增值税加计抵减	55,205.49	99,981.84
促增长补助金	22,000.00	
招用退伍士兵减免税款	128,300.00	99,226.67
招用贫困人员减免税款	10,400.00	

小 计	477,535.76	1,010,604.51
-----	------------	--------------

**68、投资收益**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
处置长期股权投资产生的投资收益		47,148,752.57
交易性金融资产在持有期间的投资收益	6,660,000.00	6,900,000.00
合计	6,660,000.00	54,048,752.57

其他说明：

**69、净敞口套期收益**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额

其他说明：

**70、公允价值变动收益**

单位：元

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产	-15,300,000.00	-25,862,862.40
合计	-15,300,000.00	-25,862,862.40

其他说明：

**71、信用减值损失**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
其他应收款坏账损失	-121,270.06	1,805,983.62
应收账款坏账损失	50,632.88	-72,354.39
合计	-70,637.18	1,733,629.23

其他说明：

**72、资产减值损失**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
合计	0.00	0.00

其他说明：

**73、资产处置收益**

单位：元

资产处置收益的来源	本期发生额	上期发生额
固定资产处置收益	-21,250.00	-8,419.58
合计	-21,250.00	-8,419.58

**74、营业外收入**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金 额
罚没收入	22,000.00	40,000.00	22,000.00
拆迁赔款		981,403.81	
其他	405,626.07	315,371.41	405,626.07
合计	427,626.07	1,336,775.22	427,626.07

计入当期损益的政府补助：

单位：元

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

其他说明：

**75、营业外支出**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金 额
其他	475,955.85	123,492.49	475,955.85
合计	475,955.85	123,492.49	475,955.85

其他说明：

**76、所得税费用****(1) 所得税费用表**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额

当期所得税费用	52,465,142.54	-13,875,422.46
递延所得税费用	-74,953,403.68	-10,080,914.68
合计	-22,488,261.14	-23,956,337.14

## (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	-36,478,124.68
按法定/适用税率计算的所得税费用	-9,119,531.17
子公司适用不同税率的影响	-2,607,960.13
调整以前期间所得税的影响	-9,526,881.74
非应税收入的影响	-1,665,000.00
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	223.59
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	0.00
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	430,888.31
所得税费用	-22,488,261.14

其他说明

## 77、其他综合收益

详见附注。

## 78、现金流量表项目

### (1) 收到的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
往来款	13,867,819.72	7,815,034.50
代建款		1,131,825.00
保证金、押金、诚意金	11,416,287.03	4,930,572.63
代收代缴客户款	8,692,863.69	3,170,780.05
代收代付水电费	3,254,688.58	1,830,823.58
利息收入	6,306,553.04	6,637,908.20
其他	3,078,329.62	8,843,613.47
合计	46,616,541.68	34,360,557.43

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	59,163,883.76	4,037,984.56
代建款		1,696,595.60
保证金、押金、诚意金	13,991,843.32	3,072,846.83
付现费用	15,983,745.04	6,963,806.55
代收代缴客户款	7,067,008.81	7,843,284.49
代收代付水电费	1,562,403.05	1,016,363.64
其他	2,900,918.74	4,376,216.16
合计	100,669,802.72	29,007,097.83

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

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
投资大厦办公室租金	1,639,820.00	

合计	1,639,820.00	
----	--------------	--

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

## 79、现金流量表补充资料

### (1) 现金流量表补充资料

单位：元

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：	--	--
净利润	-13,989,863.54	25,388,775.59
加：资产减值准备	70,637.18	-1,733,629.23
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	19,884,652.75	19,384,723.83
使用权资产折旧	767,824.50	
无形资产摊销	14,922,983.42	14,806,386.84
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）	21,250.00	8,419.58
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）	15,300,000.00	25,862,862.40
财务费用（收益以“－”号填列）	27,912,320.56	24,266,902.26
投资损失（收益以“－”号填列）	-6,660,000.00	-54,048,752.57
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	-68,853,878.12	-3,615,199.08
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	-6,099,525.56	-6,465,715.60
存货的减少（增加以“－”号填列）	-355,828,963.49	-94,470,712.42
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	-1,766,233,800.44	-1,514,230,391.55
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	2,216,321,916.44	-4,450,540.51
其他		
经营活动产生的现金流量净额	77,535,553.70	-1,569,296,870.46
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	1,111,087,336.46	995,093,103.89
减：现金的期初余额	981,747,330.79	1,533,619,932.88
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	129,340,005.67	-538,526,828.99

## (2) 本期支付的取得子公司的现金净额

单位：元

	金额
其中：	--
其中：	--
其中：	--

其他说明：

## (3) 本期收到的处置子公司的现金净额

单位：元

	金额
其中：	--
其中：	--
其中：	--

其他说明：

## (4) 现金和现金等价物的构成

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一、现金	1,111,087,336.46	981,747,330.79
其中：库存现金	67,189.82	106,559.97
可随时用于支付的银行存款	1,104,359,810.09	981,640,770.82
可随时用于支付的其他货币资金	6,660,336.55	
三、期末现金及现金等价物余额	1,111,087,336.46	981,747,330.79



其他说明：

截至2021年6月30日，公司其他货币资金期末数中有1,743,653.62元系存放在重庆市住房资金管理中心的维修基金，有25,723,814.38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。前述款项共计27,467,486元不符合现金及现金等价物定义，在编制现金流量表时已扣除。

## 80、所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

## 81、所有权或使用权受到限制的资产

单位：元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	27,567,478.00	维修基金、会展专项补助资金
存货	562,581,674.69	茶园南樾天宸项目、贵金和府项目借款抵押
合计	590,149,152.69	--

其他说明：

## 82、外币货币性项目

### (1) 外币货币性项目

单位：元

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

港币			

其他说明：

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

适用  不适用

### 83、套期

按照套期类别披露套期项目及相关套期工具、被套期风险的定性和定量信息：

### 84、政府补助

#### (1) 政府补助基本情况

单位：元

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
楼宇奖励款	205,000.00	其他收益	205,000.00
三代手续费	56,630.27	其他收益	56,630.27
增值税加计抵减	55,205.49	其他收益	55,205.49
促增长补助金	22,000.00	其他收益	22,000.00
招用退伍士兵减免税款	128,300.00	其他收益	128,300.00
招用贫困人员减免税款	10,400.00	其他收益	10,400.00
小 计	477,535.76	其他收益	477,535.76

#### (2) 政府补助退回情况

适用  不适用

其他说明：

### 85、其他

## 八、合并范围的变更

### 1、非同一控制下企业合并

#### (1) 本期发生的非同一控制下企业合并

单位：元

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

其他说明：

## (2) 合并成本及商誉

单位：元

合并成本
------

合并成本公允价值的确定方法、或有对价及其变动的说明：

大额商誉形成的主要原因：

其他说明：

## (3) 被购买方于购买日可辨认资产、负债

单位：元

	购买日公允价值	购买日账面价值
--	---------	---------

可辨认资产、负债公允价值的确定方法：

企业合并中承担的被购买方的或有负债：

其他说明：

## (4) 购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失

是否存在通过多次交易分步实现企业合并并且在报告期内取得控制权的交易

是  否

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

## (6) 其他说明

## 2、同一控制下企业合并

### (1) 本期发生的同一控制下企业合并

单位：元

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

其他说明：

**(2) 合并成本**

单位：元

合并成本	
------	--

或有对价及其变动的说明：

其他说明：

**(3) 合并日被合并方资产、负债的账面价值**

单位：元

	合并日	上期期末
--	-----	------

企业合并中承担的被合并方的或有负债：

其他说明：

**3、反向购买**

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

**4、处置子公司**

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

 是  否

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

 是  否**5、其他原因的合并范围变动**

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

本期新设子公司重庆骏励房地产开发有限公司，注册资本4500万元，持股比例100%。

**6、其他****九、在其他主体中的权益****1、在子公司中的权益****(1) 企业集团的构成**

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例	取得方式
-------	-------	-----	------	------	------

				直接	间接	
重庆渝开发新干线置业有限公司	重庆	重庆市	房地产	95.00%		设立
重庆渝开发物业管理有限公司	重庆	重庆市	服务业	100.00%		设立
重庆道金投资有限公司	重庆	重庆市	投资	97.00%		设立
重庆渝开发资产经营管理有限公司	重庆	重庆市	资产经营管理	100.00%		设立
重庆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
重庆骏励房地产开发有限公司	重庆	重庆	房地产	100.00%		设立

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

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

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

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：

确定公司是代理人还是委托人的依据：

其他说明：

## （2）重要的非全资子公司

单位：元

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
重庆渝开发新干线置业有限公司	5.00%	60,061.20		4,976,950.88
重庆道金投资有限公司	3.00%	333,919.46		9,577,764.07
重庆朗福置业有限公司	50.00%	-1,111,832.11		285,769,718.34
重庆捷兴置业有限公司	40.00%	-916,384.03		162,128,405.92

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：

其他说明：

## (3) 重要非全资子公司的主要财务信息

单位：元

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
重庆渝开发新干线置业有限公司	39,427,672.59	74,752,675.24	114,180,347.83	14,641,330.19	0.00	14,641,330.19	39,451,351.63	76,068,611.64	115,519,963.27	17,182,169.69		17,182,169.69
重庆道金投资有限公司	202,788,479.29	125,763,889.00	328,552,368.29	9,293,565.74	0.00	9,293,565.74	179,577,785.74	138,263,889.00	317,841,674.74	9,713,521.01		9,713,521.01
重庆朗福置业有限公司	1,069,004,188.74	14,390,861.33	1,083,395,050.07	506,223,880.10	5,631,733.29	511,855,613.39	1,065,859,243.60	14,322,632.95	1,080,181,876.55	506,365,591.65	53,184.00	506,418,775.65
重庆捷兴置业有限公司	1,060,214,222.50	14,644,462.81	1,074,858,685.31	669,537,670.51	0.00	669,537,670.51	978,454,120.42	7,401,699.62	985,855,820.04	578,243,845.16		578,243,845.16

单位：元

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
重庆渝开发新干线置业有限公司	3,593,733.34	1,201,224.06	1,201,224.06	-24,598.29	2,706,529.85	748,512.06	748,512.06	122,333.60
重庆道金投资有限公司	26,190,476.12	11,130,648.82	11,130,648.82	12,467,755.91	26,190,476.19	11,093,557.19	11,093,557.19	12,591,835.53
重庆朗福置业有限公司	609,723.49	-2,223,664.22	-2,223,664.22	-32,073,761.67	15,291,360.14	847,161.03	847,161.03	2,650,493.02
重庆捷兴置业有限公司	0.00	-2,290,960.08	-2,290,960.08	32,104,251.09		-2,274,087.46	-2,274,087.46	14,391,245.13

其他说明：

## (4) 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

## (5) 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

其他说明:

## 2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

## (1) 在子公司所有者权益份额发生变化的情况说明

## (2) 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

单位: 元

--	--

其他说明

## 3、在合营安排或联营企业中的权益

## (1) 重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	

在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明:

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

## (2) 重要合营企业的主要财务信息

单位: 元

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额

其他说明

## (3) 重要联营企业的主要财务信息

单位: 元

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额

其他说明

**(4) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息**

单位：元

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

其他说明

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

单位：元

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

其他说明

**(7) 与合营企业投资相关的未确认承诺****(8) 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债****4、重要的共同经营**

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

在共同经营中的持股比例或享有的份额不同于表决权比例的说明：

共同经营为单独主体的，分类为共同经营的依据：

其他说明

**5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益**

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

**6、其他****十、与金融工具相关的风险**

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



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

#### (一) 信用风险

信用风险，是指金融工具的一方不能履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。

##### 1. 信用风险管理实务

###### (1) 信用风险的评价方法

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

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

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

###### (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）3、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2021年6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16.77% (2020年12月31日：22.18%)源于余额前五名客户。本公司对应收账款余额未持有任何担保物或其他信用增级。

本公司所承受的最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产的账面价值。

#### (二) 流动性风险

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

于提前到期的债务；或者源于无法产生预期的现金流量。

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

#### 金融工具按剩余到期日分类

项 目	期末数				
	账面价值	未折现合同金额	1年以内	1-3年	3年以上
应付账款	325,465,871.71	325,465,871.71	325,465,871.71		
其他应付款	1,957,757,755.68	1,988,154,125.54	1,988,154,125.54		
一年内到期的非流动负债	490,445,363.68	500,185,572.73	500,185,572.73		
长期借款	248,567,213.29	267,852,957.35	12,286,217.64	255,566,739.71	
应付债券	379,000,000.00	424,608,756.16	14,970,500.00	29,941,000.00	379,697,256.16
小 计	3,401,236,204.36	3,506,267,283.49	2,841,062,287.62	285,507,739.71	379,697,256.16
(续上表)					
项 目	期初数				
	账面价值	未折现合同金额	1年以内	1-3年	3年以上
应付账款	309,479,807.52	309,479,807.52	309,479,807.52		
其他应付款	2,106,819,009.78	2,131,667,639.91	2,131,667,639.91		
一年内到期的非流动负债	359,690,120.17	373,929,870.80	373,929,870.80		
长期借款	170,714,100.00	183,666,483.27	8,505,008.26	175,161,475.01	
应付债券	379,000,000.00	432,032,483.56	14,970,500.00	29,941,000.00	387,120,983.56
小 计	3,325,703,037.47	3,430,776,285.06	2,838,552,826.49	205,102,475.01	387,120,983.56

## 十一、公允价值的披露

### 1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

单位：元

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量	--	--	--	--

(一) 交易性金融资产	119,700,000.00			119,700,000.00
1.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	119,700,000.00			119,700,000.00
(2) 权益工具投资	119,700,000.00			119,700,000.00
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

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

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

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

## 7、本期内发生的估值技术变更及变更原因

## 8、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

## 9、其他

# 十二、关联方及关联交易

## 1、本企业的母公司情况

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

本企业的母公司情况的说明

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

本企业最终控制方是重庆市国有资产监督管理委员会。

其他说明：

## 2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注。

### 3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注。

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

合营或联营企业名称	与本企业关系
-----------	--------

其他说明

### 4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
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
重庆博颂酒店管理有限公司	重庆会展中心置业有限公司的子公司

其他说明

### 5、关联交易情况

#### (1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	获批的交易额度	是否超过交易额度	上期发生额
重庆市城市建设投资（集团）有限公司	车库租赁费	171,428.57			
重庆市城投路桥管理有限公司	接受石黄隧道提供维护服务	300,000.00			300,000.00
安诚财产保险股份有限公司	接受保险服务	28,922.56			44,096.88
重庆博颂酒店管理有限公司凯宾斯基酒店	会议住宿及餐费	589,395.91			644,101.77
重庆市城投金卡信	新干线门禁技术	16,985.00			6,371.68

息产业股份有限公司	服务维护				
-----------	------	--	--	--	--

出售商品/提供劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
重庆市城市建设投资（集团）有限公司	石黄隧道经营权	26,190,476.12	26,190,476.19
重庆市城市建设投资（集团）有限公司	会议服务	19,462.27	19,599.05
重庆市城市建设投资（集团）有限公司	物业服务	53,885.06	36,876.85
重庆市城市建设投资（集团）有限公司	土地管护费	112,075.47	112,075.47
重庆市城投路桥管理有限公司	绿化管理费	51,347.17	54,320.75
重庆市城投公租房建设有限公司	物管费	356,685.74	131,003.77
重庆市城投公租房建设有限公司	维修费	5,546.23	2,991.51
重庆市城投公租房建设有限公司	停车费	75,714.29	45,428.57
重庆市城市建设土地发展有限责任公司	物管费	97,426.42	129,075.85
重庆市城市建设土地发展有限责任公司	维修费		2,024.53
重庆市城市建设土地发展有限责任公司	停车费		55,714.29
重庆市城市建设土地发展有限责任公司	土地管护费	805,811.32	1,490,943.40
重庆渝凯物业管理有限公司	国汇中心车库租赁	157,431.19	157,431.18
重庆博颂酒店管理有限公司凯宾斯基酒店	会议服务	37,562.90	

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

**(2) 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况**

本公司受托管理/承包情况表：

单位：元

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

## 关联托管/承包情况说明

根据重庆渝开发资产经营管理有限公司与重庆市城市建设投资（集团）有限公司签订的《资产委托经营管理协议》，重庆渝开发资产经营管理有限公司受托经营管理资产共计建筑面积约30,600.58平方米，重庆渝开发资产经营管理有限公司向城投集团缴纳经营收益，2021年1-6月应缴纳金额为612,380.78元。

本公司委托管理/出包情况表：

单位：元

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

关联管理/出包情况说明

### （3）关联租赁情况

本公司作为出租方：

单位：元

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

本公司作为承租方：

单位：元

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
重庆市城市建设投资（集团）有限公司	办公用房	767,824.50	781,701.84

关联租赁情况说明

### （4）关联担保情况

本公司作为担保方

单位：元

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

本公司作为被担保方

单位：元

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
重庆市城市建设投资（集团）有限公司	379,000,000.00	2019年07月16日	2024年07月15日	否
重庆市城市建设投资（集团）有限公司	330,000,000.00	2016年12月01日	2021年11月30日	否

关联担保情况说明

### （5）关联方资金拆借

单位：元

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
重庆市城市建设投资（集团）有限公司	850,000,000.00	2021年02月07日	2022年02月06日	可续期
重庆市城市建设投资（集团）有限公司	500,000,000.00	2020年12月16日	2021年12月15日	可续期，该笔借款中1亿元已于2021年4月2日提前归还。
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

#### (7) 关键管理人员报酬

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额

#### (8) 其他关联交易

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	控股股东借款利息	28,038,320.80	27,296,250.00

### 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	237,410.44	11,870.52	526,590.08	88,694.75
应收账款	重庆市城市建设土地发展有限责任公司	427,080.00	21,354.00	790,200.00	39,510.00
应收账款	重庆市城投路桥管理有限公司	27,214.00	1,360.70	27,214.00	1,360.70

应收账款	重庆渝凯物业管理 有限公司	171,600.00	8,580.00	543,400.00	41,470.00
应收账款	重庆市城投公租房 建设有限公司	204,667.52	10,233.38		
应收账款	重庆博颂酒店管理 有限公司凯宾斯基 酒店	32,750.00	1,637.50		
小 计		1,100,721.96	55,036.10	1,887,404.08	171,035.45
其他应收款	重庆市城市建设土 地发展有限责任公 司	1,190,200.00	657,160.00	890,200.00	400,100.00
其他应收款	重庆市城市建设投 资(集团)有限公司	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00
其他应收款	重庆市城投路桥管 理有限公司	5,758.00	287.90	45,758.00	5,727.40
小 计		1,295,958.00	757,447.90	1,035,958.00	505,827.40

## (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	612,380.78	2,038,595.51
应付账款	重庆渝凯物业管理有限公司		182,842.33
应付账款	重庆市城投金卡信息产业股 份有限公司	121,845.00	16,985.00
应付账款	重庆市诚投路桥管理有限公 司	300,000.00	
应付账款	重庆博颂酒店管理有限公司 凯宾斯基酒店	127,727.52	
小计		1,161,953.30	2,238,422.84
其他应付款	重庆市城市建设投资(集团) 有限公司	1,277,052,858.95	1,386,961,669.86
其他应付款	重庆市城投金卡信息产业股 份有限公司		198,860.00
其他应付款	重庆会展中心置业有限公司	2,140.00	2,140.00
其他应付款	重庆博颂酒店管理有限公司 凯宾斯基酒店		175,141.00



其他应付款	重庆颐天康养产业发展有限公司	84,000.00	84,000.00
其他应付款	重庆渝凯物业管理有限公司	2,200.00	451,551.72
其他应付款	安诚财产保险股份有限公司	11,500.00	
小计		1,277,152,698.95	1,387,873,362.58

## 7、关联方承诺

## 8、其他

## 十三、股份支付

### 1、股份支付总体情况

适用  不适用

### 2、以权益结算的股份支付情况

适用  不适用

### 3、以现金结算的股份支付情况

适用  不适用

### 4、股份支付的修改、终止情况

### 5、其他

## 十四、承诺及或有事项

### 1、重要承诺事项

资产负债表日存在的重要承诺

### 2、或有事项

#### (1) 资产负债表日存在的重要或有事项

未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响

(1) 重庆建工第二市政工程有限责任公司承接北城致远集团有限公司向其转移的应收重庆捷兴置业有限公司工程款后，于2020年11月30日提交《仲裁申请书》，继续主张重庆捷兴置业有限公司应及时支付相关工程款。重庆建工第二市政工程有限责任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) 2020年6月，重庆建工集团股份有限公司就“渝开发南城国际住宅小区二期C区工程”建筑工程施工合同纠纷向重庆仲裁委员会提起仲裁，主张本公司支付相关工程款，重庆建工集团股份有限公司与本公司就工程款金额存在争议，目前正在

仲裁过程中。本期确认预计负债2,156,103.70元。

(3) 2020年7月, 业主唐瑞滨、黄海玉就房屋渗漏水问题提起诉讼, 主张重庆朗福置业有限公司承担整改责任, 本期确认预计负债53,184.00元。

## (2) 公司没有需要披露的重要或有事项, 也应予以说明

公司不存在需要披露的重要或有事项。

## 3、其他

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2021年6月30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10,475.00万元。

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	644.00	
渝开发.星河one	至办理完房产证抵押登记并交由银行保管	9,831.00	
合计		10,475.00	

## 十五、资产负债表日后事项

### 1、重要的非调整事项

单位: 元

项目	内容	对财务状况和经营成果的影响数	无法估计影响数的原因

### 2、利润分配情况

单位: 元

### 3、销售退回

### 4、其他资产负债表日后事项说明

## 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

## (2) 报告分部的财务信息

单位：元

项目	房地产业	商务服务业	其他	分部间抵销	合计
主营业务收入	55,040,054.87	36,826,977.37	26,190,476.12	-17,246,375.55	100,811,132.81
主营业务成本	47,044,612.66	34,334,931.09	12,800,000.00	-17,208,408.10	76,971,135.64
资产总额	8,211,545,286.94	55,040,833.85	328,552,368.29	-326,151,182.16	8,268,987,306.91
负债总额	4,605,524,901.22	39,580,649.55	9,293,565.74	-206,712,597.16	4,447,686,519.35

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

## (4) 其他说明

## 7、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

## 8、其他

### 1) 控股股东股权质押情况

截至2021年6月30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			

### (2) 全资子公司骏励公司以公开挂牌方式进行增资扩股事项

2021年6月25日，公司第九届董事会第十二次会议审议通过了《关于全资子公司以公开挂牌方式进行增资扩股的议案》，并于2021年7月12日提交公司第三次临时股东大会审议通过，新进股东对应持股比例为51%。骏励公司增资扩股事宜已于2021年7月19日在重庆联合产权交易所公开挂牌征集合作方。

## 十七、母公司财务报表主要项目注释

### 1、应收账款

#### (1) 应收账款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
其中：										
按组合计提坏账准备的应收账款	9,990,124.86	100.00%	475,767.27	4.76%	9,514,357.59	10,449,490.36	100.00%	513,035.55	4.91%	9,936,454.81
其中：										
合计	9,990,124.86	100.00%	475,767.27	4.76%	9,514,357.59	10,449,490.36	100.00%	513,035.55	4.91%	9,936,454.81

按单项计提坏账准备：

单位：元

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由

按组合计提坏账准备：

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
合并范围内关联往来组合	8,750,000.00		
账龄组合	1,240,124.86	475,767.27	38.36%
合计	9,990,124.86	475,767.27	--

确定该组合依据的说明：

按组合计提坏账准备：

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
1 年以内	802,220.00	40,111.00	5.00%
3-4 年	3,338.42	1,669.21	50.00%
4-5 年	2,896.92	2,317.54	80.00%
5 年以上	431,669.52	431,669.52	100.00%
合计	1,240,124.86	475,767.27	--

确定该组合依据的说明：

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

适用  不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	期末余额
1 年以内（含 1 年）	9,552,220.00
3 年以上	437,904.86
3 至 4 年	3,338.42
4 至 5 年	2,896.92
5 年以上	431,669.52
合计	9,990,124.86

## （2）本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
按组合计提坏账准备	513,035.55	-37,268.28				475,767.27

合计	513,035.55	-37,268.28				475,767.27
----	------------	------------	--	--	--	------------

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：元

单位名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
重庆国际会议展览中心经营管理有限公司	8,750,000.00	87.59%	
重庆重点工程拆迁办	200,000.00	2.00%	200,000.00
赵坤	230,298.00	2.31%	11,514.90
重庆市沙坪坝区乐贝成教育培训有限公司	195,582.00	1.96%	9,779.10
重庆渝凯物业管理有限公司	171,600.00	1.72%	8,580.00
合计	9,547,480.00	95.58%	

### (5) 因金融资产转移而终止确认的应收账款

### (6) 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

其他说明：

## 2、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他应收款	2,159,135,308.61	473,976,844.66
合计	2,159,135,308.61	473,976,844.66

**(1) 应收利息****1) 应收利息分类**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

**2) 重要逾期利息**

借款单位	期末余额	逾期时间	逾期原因	是否发生减值及其判断依据
------	------	------	------	--------------

其他说明：

**3) 坏账准备计提情况** 适用  不适用**(2) 应收股利****1) 应收股利分类**

单位：元

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

**2) 重要的账龄超过 1 年的应收股利**

单位：元

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

**3) 坏账准备计提情况** 适用  不适用

其他说明：

**(3) 其他应收款****1) 其他应收款按款项性质分类情况**

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
合并范围内关联往来款	2,133,242,775.37	448,315,184.68
其他往来款	888,426.45	838,828.61
保证金	30,665,640.00	30,434,009.00
押金	98,100.00	78,100.00
其他	136,678.33	175,217.42
合计	2,165,031,620.15	479,841,339.71

**2) 坏账准备计提情况**

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	
2021 年 1 月 1 日余额	25,064.94	2,398,612.62	3,440,817.49	5,864,495.05
2021 年 1 月 1 日余额在本期	—	—	—	—
本期计提	-5,547.51	37,364.00		31,816.49
2021 年 6 月 30 日余额	19,517.43	2,435,976.62	3,440,817.49	5,896,311.54

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

□ 适用 √ 不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	期末余额
1 年以内（含 1 年）	1,794,159,884.01
1 至 2 年	229,396,959.14
2 至 3 年	16,010,986.66
3 年以上	125,463,790.34
3 至 4 年	7,537,060.29
4 至 5 年	37,513,428.82
5 年以上	80,413,301.23
合计	2,165,031,620.15



## 3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
按组合计提坏账准备	5,864,495.05	31,816.49				5,896,311.54
合计	5,864,495.05	31,816.49				5,896,311.54

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

单位：元

单位名称	转回或收回金额	收回方式

## 4) 本期实际核销的其他应收款情况

单位：元

项目	核销金额

其中重要的其他应收款核销情况：

单位：元

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

其他应收款核销说明：

## 5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
重庆骏励房地产开发有限公司	合并范围内关联往来款	1,753,336,428.32	1 年以内	80.98%	
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、2-3 年、3-4 年、4-5 年、5 年以上	7.22%	
重庆捷兴置业有限公司	合并范围内关联往来款	135,951,900.14	1-2 年、2-3 年、3-4 年、4-5 年、5 年以上	6.28%	
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	87,655,208.25	1 年以内、1-2 年、2-3 年、3-4 年、4-5 年、5 年以上	4.05%	

重庆市九龙坡区住房和城乡建设委员会	保证金	10,835,900.00	1-2 年	0.50%	1,083,590.00
合计	--	2,144,078,675.37	--	99.03%	1,083,590.00

### 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	816,250,000.00		816,250,000.00	771,250,000.00		771,250,000.00
合计	816,250,000.00		816,250,000.00	771,250,000.00		771,250,000.00

### (1) 对子公司投资

单位：元

被投资单位	期初余额(账面价值)	本期增减变动				期末余额(账面价值)	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	计提减值准备	其他		
重庆渝开发物业管理有限公司	4,500,000.00					4,500,000.00	
重庆道金投资有限公司	116,400,000.00					116,400,000.00	
重庆渝开发资产经营管理有限公司	10,000,000.00					10,000,000.00	
重庆国际会议展览中心经营管理有限公司	2,000,000.00					2,000,000.00	

重庆渝开发新干线置业有限公司	60,350,000.00									60,350,000.00	
重庆朗福置业有限公司	350,000,000.00									350,000,000.00	
重庆捷兴置业有限公司	228,000,000.00									228,000,000.00	
重庆骏励房地产开发有限公司			45,000,000.00							45,000,000.00	
合计	771,250,000.00		45,000,000.00							816,250,000.00	

## (2) 对联营、合营企业投资

单位：元

投资单位	期初余额 (账面价值)	本期增减变动							期末余额 (账面价值)	减值准备 期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下 确认的投 资损益	其他综合 收益调整	其他权益 变动	宣告发放 现金股利 或利润	计提减值 准备		
一、合营企业										
二、联营企业										

## (3) 其他说明

## 4、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	27,856,610.40	29,153,116.94	30,673,269.19	20,349,461.45
其他业务	37,738,200.00	32,846,634.81		
合计	65,594,810.40	61,999,751.75	30,673,269.19	20,349,461.45

收入相关信息：

单位：元

合同分类	分部 1	分部 2	房地产	合计
其中：				
商品房销售			3,554,171.27	3,554,171.27
房屋租赁			24,302,439.13	24,302,439.13

土地收储补偿			37,738,200.00	37,738,200.00
其中：				
重庆			65,594,810.40	65,594,810.40
其中：				
其中：				
其中：				
其中：				
其中：				
合计			65,594,810.40	65,594,810.40

与履约义务相关的信息：

公司的履约义务主要为尚未达到房地产销售合同约定交付日期的销售合同、建造合同所约定的工程施工。

与分摊至剩余履约义务的交易价格相关的信息：

本报告期末已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额为 473,376,817.63 元，其中，元预计将于年度确认收入，元预计将于年度确认收入，元预计将于年度确认收入。

其他说明：

## 5、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
处置长期股权投资产生的投资收益		-153,328.00
交易性金融资产在持有期间的投资收益	6,660,000.00	6,900,000.00
合计	6,660,000.00	6,746,672.00

## 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	-21,250.00	
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）	477,535.76	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	-15,300,000.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-48,329.78	
减：所得税影响额	-4,541,364.86	
少数股东权益影响额	-8,971.54	
合计	-10,341,707.62	--

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

适用  不适用

## 2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率	每股收益	
		基本每股收益（元/股）	稀释每股收益（元/股）
归属于公司普通股股东的净利润	-0.37%	-0.0146	-0.0146

扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-0.06%	-0.0024	-0.0024
-------------------------	--------	---------	---------

### 3、境内外会计准则下会计数据差异

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

适用  不适用

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

适用  不适用

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

### 4、其他

#### 1. 加权平均净资产收益率的计算过程

项 目	序号	本期数
归属于公司普通股股东的净利润	A	-12,355,628.06
非经常性损益	B	-10,341,707.62
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	-2,013,920.44
归属于公司普通股股东的期初净资产	D	3,371,203,576.41
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	
增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	J1	
权益性交易增加资本公积	I2	
增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	J2	
报告期月份数	K	6
加权平均净资产	$L = \frac{D+A}{2} + \frac{E \times F}{K} - \frac{G \times H}{K} \pm \frac{I}{K}$	3,365,025,762.38

加权平均净资产收益率	$M=A/L$	-0.37%
扣除非经常损益加权平均净资产收益率	$N=C/L$	-0.06%

## 2. 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

## (1) 基本每股收益的计算过程

项 目	序号	本期数
归属于公司普通股股东的净利润	A	-12,355,628.06
非经常性损益	B	-10,341,707.62
扣除非经常性损益后的归属于公司普通股股东的净利润	$C=A-B$	-2,013,920.44
期初股份总数	D	843,770,965.00
因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数	E	
发行新股或债转股等增加股份数	F	
增加股份次月起至报告期期末的累计月数	G	
因回购等减少股份数	H	
减少股份次月起至报告期期末的累计月数	I	
报告期缩股数	J	
报告期月份数	K	6
发行在外的普通股加权平均数	$L=D+E+F \times G/K - H \times I / K - J$	843,770,965.00
基本每股收益	$M=A/L$	-0.0146
扣除非经常损益基本每股收益	$N=C/L$	-0.0024

重庆渝开发股份有限公司

董事长：王安金

2021年8月6日