

债券代码：124534.SH

债券简称：14 渝中债

重庆渝中国有资产经营管理有限公司

2015 年年度报告

2016 年 6 月 30 日

重要提示

一、发行人承诺

公司董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

二、重大风险提示

投资者在评价和购买本期债券时，应认真考虑各项可能对本期债券的偿付、债券价值判断和投资者权益保护产生重大不利影响的风险因素，并仔细阅读募集说明书中“风险与对策”等有关章节内容。

截至 2015 年 12 月 31 日，公司面临的风险因素与《2014 年重庆渝中国有资产经营管理有限公司公司债券募集说明书》中“第十五条风险与对策”章节没有重大变化。

目录

第一节	公司及相关中介机构简介	6
一、	公司信息	6
二、	联系人和联系方式	6
三、	信息披露及备置地点	6
四、	控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员的变更情况	6
五、	相关中介机构情况	7
第二节	公司债券事项	8
一、	报告期内企业债券情况	8
二、	本期债券募集资金运用	8
三、	本期债券跟踪评级情况	9
四、	本期债券增信机制、偿债计划及其他保障措施	9
五、	本期债券持有人会议情况	13
六、	本期债券受托管理人履职情况	13
第三节	财务和资产情况	14
一、	近两年的主要会计数据和财务指标	14
二、	公司年度财务报告被会计师事务所出具非标准审计报告的说明	15
三、	资产、负债状况分析	16
第四节	业务和公司治理情况	20
一、	报告期内主要经营情况	20
二、	公司未来发展的展望	23
三、	与主要客户发生业务往来时是否有严重违约现象	28
四、	公司与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立情况说明	28
五、	是否存在非经营性往来占款或资金拆借的情形，或者违规为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情形	28
六、	公司治理、内部控制及募集说明书相关约定或承诺的执行情况说明	28
第五节	重大事项	29
一、	重大诉讼、仲裁和行政处罚事项	29
二、	破产重整相关事项	29
三、	年报披露后公司债券面临暂停上市或终止上市的情况	29
四、	司法机关调查情形	29
五、	其他重大事项	29
第六节	财务报告	31
一、	公司审计报告	31
二、	公司财务报表	31
第七节	备查文件目录	32

释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下涵义：

发行人/公司/本公司/渝中国资	指	重庆渝中国有资产经营管理有限公司
公司债券	指	公司依照法定程序发行、约定在一年以上期限内还本付息的有价证券
本期债券、本期公司债券	指	渝中国资发行总额 8 亿元的 2014 年公司债券
本次发行	指	渝中国资总额 8 亿元公司债券的发行
本期债券募集说明书	指	发行人为发行本期债券而制作的《2014 年重庆渝中国有资产经营管理有限公司公司债券募集说明书》
报告期、本年度	指	2015 年度（2015 年 1 月 1 日至 2015 年 12 月 31 日）
主承销商、广发证券	指	广发证券股份有限公司
债券受托管理人	指	广发证券股份有限公司
审计机构、立信	指	立信会计师事务所(特殊普通合伙)
评级机构、中诚信国际	指	中诚信国际信用评级有限责任公司
律师事务所	指	重庆索通律师事务所
监管银行、重庆农商行渝中支行	指	重庆农村商业银行股份有限公司渝中支行
公司法	指	《中华人民共和国公司法》
证券法	指	《中华人民共和国证券法》
管理办法	指	《公司债券发行与交易管理办法》
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
财政部	指	中华人民共和国财政部
上交所	指	上海证券交易所
登记公司、登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
股东会	指	重庆渝中国有资产经营管理有限公司股东会
董事会	指	重庆渝中国有资产经营管理有限公司董事会
监事会	指	重庆渝中国有资产经营管理有限公司监事会
元	指	人民币元
《受托管理协议》	指	《2014 年重庆渝中国有资产经营管理有限公司公司债券之受托管理协议》
《募集资金使用专项账户监管协议》	指	《重庆渝中国有资产经营管理有限公司募集资金使用专项账户监管协议》

《债券持有人会议规则》	指	《2014 年重庆渝中国有资产经营管理有限公司公司债券之债券持有人会议规则》
-------------	---	--

第一节 公司及相关中介机构简介

一、公司信息

公司的中文名称	重庆渝中国有资产经营管理有限公司
公司的中文简称	渝中国资
公司的法定代表人	张荣强
公司注册地址	重庆市渝中区和平路 9 号 10-1#
公司注册地址的邮编	400010
公司办公地址	重庆市渝中区和平路 9 号星河大厦 4 楼
公司办公地址的邮编	400010

二、联系人和联系方式

姓名	谭斌
联系地址	重庆市渝中区和平路 9 号星河大厦 4 楼
电话	023-63521745
传真	023-63521554
电子信箱	327340202@qq.com

三、信息披露及备置地点

登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	http://www.sse.com.cn
公司年度报告备置地点	公司董事会办公室

四、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员的变更情况

自公司成立至本年度报告签署日，公司控股股东未发生变更，公司股东为渝中区财政局，持股比例为 100%。自上年度报告签署日至本年度报告签署日，公司董事会变更为由董事长（暂缺）、张荣强、袁平、谭斌、杨洁组成，其中杨洁为职工董事；公司监事会变更为由李成跃、兰宁、胡乾学、李艳、王小凤组成，其中，李成跃为监事会主席，李艳、王小凤为职工监事；高级管理人员由张荣强（总经理）、袁平（副总经理）、蒋兆东（副总经理）、谭斌（财务总监）组成。

五、相关中介机构情况

公司聘请的 会计师事务所	名称	立信会计师事务所(特殊普通合伙)
	办公地址	重庆市江北区江北嘴中央商务区金融街金融中心 A 座 25 楼
	签字会计师 姓名	方梅、林楠
本期债券 主承销商、受托 管理人	名称	广发证券股份有限公司
	办公地址	广州市天河区天河北路 183 号大都会广场 5 楼
	联系人	潘科
	联系电话	020-87555888
本期债券 资金监管银行	名称	重庆农村商业银行股份有限公司渝中支行
	办公地址	重庆市渝中区新华路 142 号
	联系人	杜莉、张静、胡海峰
	联系电话	023-63706955、023-63739778
报告期内对公 司债券进行跟 踪评级的资信 评级机构	名称	中诚信国际信用评级有限责任公司
	办公地址	北京市复兴门内大街 156 号北京招商国际金融中心 D 座 7 层
	联系人	毛菲菲、郑磊、李燕
	联系电话	010-66428877

截至 2015 年末,公司已公开发行尚未到期的企业债券和公司债券共计一期,为本期债券。2015 年,发行人聘请的会计师事务所变更为立信会计师事务所(特殊普通合伙)。立信会计师事务所(特殊普通合伙)具有证券从业资格,对投资者利益不构成影响。

第二节 公司债券事项

一、报告期内企业债券情况

(一) 2014 年重庆渝中国有资产经营管理有限公司公司债券

- 1、债券名称：2014 年重庆渝中国有资产经营管理有限公司公司债券
- 2、债券简称：14 渝中债
- 3、债券代码：124534.SH(上海)，1480076.IB(银行间债券)
- 4、债券发行日期：2014 年 2 月 26 日
- 5、债券到期日期：2021 年 2 月 26 日
- 6、债券余额：8 亿元
- 7、票面利率：7.25%
- 8、还本付息方式：每年付息一次，在本期债券存续期第 3 年至第 7 年，每年分别偿还的本金为本期债券发行总额的 20%。
- 9、债券上市/转让场所：银行间市场/上海证券交易所
- 10、投资者适当性安排：向合格机构投资者公开发行
- 11、报告期内付息/兑付情况：截至 2015 年 12 月 31 日，本期债券正常兑付本息

二、本期债券募集资金运用

(一) 募集资金用途和使用计划

本期债券募集资金 8 亿元人民币，将全部用于菜九路及戴家巷城市危旧房拆迁改造项目。募集资金投向具体情况如下：

表：本期债券募集资金投向

项目名称	投资总额 (亿元)	拟投入募集 资金(亿元)	募集资金占 项目投资总 额比例(%)	所有募集资 金占募投项 目的比例 (%)
菜九路及戴家巷城市 危旧房拆迁改造项目	17.38	8	46.03	46.03
合计	17.38	8	46.03	46.03

(二) 募集资金专项账户运作情况

本期债券扣除发行费用之后的净募集资金已于 2014 年 3 月 3 日汇入在重庆

农村商业银行股份有限公司渝中支行开立的募集资金专项账户。

（三）募集资金实际使用情况

截至本报告签署日，公司严格按照《国家发展改革委办公厅关于充分发挥企业债券融资功能支持重点项目建设促进经济平稳较快发展的通知》（发改办财金[2015]1327号）关于“简化企业募集资金投向变更程序”等相关规定，在综合考虑资金情况和使用需要，并确保本期债券持有人利益的前提下，对本期债券上述募集资金计划用途进行调整，具体变更情况如下：

资金用途	项目总投资 (亿元)	拟使用募集 资金(亿元)	拟使用募集资金占项目总 投资比例(%)
菜九路及戴家巷城市 危旧房拆迁改造项目	8.46	5.00	59.10
嘉陵大厦现代服务业 聚集平台综合改造项 目	5.30	3.00	56.60
合计	13.76	8.00	58.14

三、本期债券跟踪评级情况

（一）定期与不定期跟踪评级情况

根据中诚信国际信用评级有限责任公司出具的《2014年重庆渝中国有资产经营管理有限公司公司债券信用评级报告》（信评委函字[2014]0286号），公司主体长期信用等级为AA，本次拟发行人民币8亿元公司债券的信用等级为AA。在跟踪评级期限内，中诚信国际将于本期债券发行主体年度报告公布后两个月内完成该年度的定期跟踪评级，并发布定期跟踪评级结果及报告。报告期内，中诚信国际未对本期债券出具不定期的跟踪评级报告。中诚信国际的定期和不定期跟踪评级结果等相关信息将通过中诚信国际网站(<http://www.ccxi.com.cn/>)予以公告。

（二）报告期内评级差异情况

公司2015年度在中国境内未发行其他债券、债务融资工具。

四、本期债券增信机制、偿债计划及其他保障措施

（一）本期债券增信机制

本次债券无担保。

（二）本期债券偿债计划及保障措施

1、利息支付执行情况

本期债券起息日为 2014 年 2 月 26 日，债券利息将于起息日之后在存续期内每年付息 1 次，在本期债券存续期第 3 年至第 7 年，每年分别偿还的本金为本期债券发行总额的 20%。本期债券每年的付息日为 2015 年至 2021 年每年的 2 月 26 日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。报告期内，公司已按时支付利息。

2、偿债保障措施执行情况

根据《2014 年重庆渝中国有资产经营管理有限公司公司债券募集说明书》，公司为本期债券确定了以下七项偿债保障措施：公司良好的资产实力和盈利能力给本期债券还本付息提供重要保障；项目自身产生的收益是本期债券还本付息的重要来源；渝中区政府建立的偿债准备金为本期债券本息偿还提供了有力的保障；渝中区较强的经济实力及财政支持是本期债券还本付息的重要保障；公司健全的管理体制为本期债券按期偿付提供了制度保障；设立偿债账户，聘请重庆农村商业银行渝中支行为监管银行；公司具有较通畅的外部融资渠道。上述七项偿债保障措施执行情况良好，具体如下：

（1）公司良好的资产实力和盈利能力给本期债券还本付息提供重要保障

截至 2015 年末，发行人资产总额 128.88 亿元（其中流动资产 88.66 亿元），净资产 65.01 亿元，同时考虑到占发行人资产比重较大的流动资产的质量较好，可以有效保障债券本息的偿还。近年来，发行人主营业务收入增长稳定，2014 年和 2015 年分别实现营业收入 14,524.78 万元和 40,016.33 万元，分别实现净利润 4,194.02 万元和 20,865.18 万元。随着楼宇改造及自营物业租赁业务的持续开展，发行人的收入规模和盈利能力有望进一步提升。

（2）项目自身产生的收益是本期债券还本付息的重要来源

募投项目通过对菜九路及戴家巷城市危旧房拆迁后进行净地出让，出让收入达到 144,297.12 万元。根据《重庆市渝中区人民政府关于明确菜九路沿线旧城拆迁改造项目业主的批复》和《重庆市渝中区财政局关于安排渝中区七牌坊 B 地块 I 和戴家巷地块土地拆迁整治资金的决定》，将项目土地的出让金收入对渝中国资进行补偿，相关补偿收入是本期债券还本付息的重要来源。同时，募集资金

变更后用于的嘉陵大厦现代服务业聚集平台综合改造项目未来也将产生稳定的收益，进一步构成了本期债券还本付息的来源。

（3）渝中区政府建立的偿债准备金为本期债券本息偿还提供了有力的保障

渝中区人民政府已于 2010 年 6 月 17 日制定了《渝中区偿债准备金管理办法》（渝中府办[2010]156 号文），明确通过预算安排等方式筹措资金，用于偿还全区政府投资公司垫资承担的公益性项目和地块所形成的政府性债务。偿债准备金主要有以下来源：1、财政预算安排的资金；2、上级补助收入；3、投融资平台公司应上交的收益；4、偿债准备金孳生的利息收入；5、其他可以用于偿还债务的收入。

渝中区财政根据债务规模、偿还周期及当年需偿还资金情况按不低于当年区级可用财力的 15% 建立偿债准备金。偿债准备金预算纳入年度财政预算编制，经区政府、区人民代表大会或区人大常委会批准后执行。同时偿债准备金支出纳入年度财政决算编制。

（4）渝中区较强的经济实力及财政支持是本期债券还本付息的重要保障

2014 年和 2015 年，渝中区 GDP 分别为 868.72 亿元和 958.17 亿元，保持较快增长，GDP 排名位居重庆市主要区县前列。2014 年和 2015 年，渝中区本级公共财政预算收入分别为 48.3 亿元和 52.3 亿元，其中，税收收入分别为 42.9 亿元和 45.7 亿元，税收收入占本级财政收入的比重分别为 88.7% 和 87.3%。较高的税收收入水平极大程度上支撑了渝中区财政实力，并且可持续发展性强。

财政支出方面，2014 年和 2015 年渝中区公共财政预算支出为 69.5 亿元和 73.7 亿元。

此外，公司是渝中区规模和影响力最大的国有资产运营平台，承担项目均为区内进行城市改造的政府重点项目，公司经营和发展得到政府给予的多项政策优惠和扶持。同时，渝中区财政局主要领导兼任公司主要领导，这将有利于发行人获得渝中区财政持续的支持。

（5）公司健全的管理体制为本期债券按期偿付提供了制度保障

发行人制定了《投资与合同管理制度》、《资金管理制度》、《国资公司工程管理制度》、《财务管理办法》等较为完善的财务管理和风险控制制度，并不断改进管理方式，近年来一直保持良好的财务状况和资本结构。2014 年和 2015 年，公

司资产负债率分别为 58.79%和 49.55%，公司资产负债率降低表明公司的偿债能力进一步得到提高。公司健全的财务管理体制为本期债券按期偿付提供了制度保障。

(6) 设立偿债账户，聘请重庆农村商业银行渝中支行为监管银行

公司将为本期债券设立偿债基金，并在重庆农村商业银行渝中支行开设专项偿债账户。公司每年的营业收入优先用于本次债券本息的偿还。公司将在本期债券付息日和兑付日前十个工作日提取偿债基金，偿债账户资金专项用于本期债券的本息偿还，不得用于其他用途。公司保证每次还本付息前该账户中资金余额不低于当年应付的债券本息金额。

为了保证偿债基金的有效计提和专用性，公司特聘重庆农村商业银行渝中支行担任偿债账户监管人，并与其签订了《偿债账户监管协议》，委托其对该偿债账户内的资金进行保管，并负责监管偿债资金的归集与划付。公司将切实保障偿债资金按时、足额提取，该偿债账户资金接受偿债账户监管人对其计提和使用情况的监管。

(7) 公司具有较通畅的外部融资渠道

公司具有良好的资信和较强的融资能力，与中国银行、中国工商银行、中国建设银行、中国农业发展银行等多家银行保持稳固的合作关系，获得各家银行的授信额度共计 145 亿元。截至 2015 年末，公司长期借款 34.49 亿元，占负债总额为 54.01%，公司将根据市场形势的变化，不断改进管理方式，优化财务状况，为本期债券的偿还奠定坚实的基础。

3、专项偿债账户情况

公司在重庆农村商业银行股份有限公司渝中支行开立了本期债券专项偿债账户，专项偿债账户内资金专门用于本期债券的本息兑付。公司与重庆农村商业银行股份有限公司渝中支行签订《偿债账户监管协议》，规定重庆农村商业银行股份有限公司渝中支行监督偿债资金的存入、使用和支取情况。账户信息如下：

开户行：重庆农村商业银行股份有限公司渝中支行

账户名：重庆渝中国有资产经营管理有限公司

账号：0101040120010021248

报告期内，专项偿债账户的提取情况如下：本期债券募集资金的使用与募集说明书的相关承诺一致，募集资金专项账户运作规范。

公司指定财务部门负责专项偿债账户及其资金的归集、管理工作，公司将做好财务规划，合理安排好筹资和投资计划，保证在本息兑付日前能获得充足的资金用于清偿全部到期应付的本息。

五、本期债券持有人会议情况

2015 年度内，公司未有触发债券持有人会议召开的情形。报告期内，公司未召开债券持有人会议。

六、本期债券受托管理人履职情况

广发证券股份有限公司作为本次公司债券的受托管理人，履行募集说明书及受托管理协议约定的义务，在报告期内对发行人进行持续跟踪和监督。

广发证券会持续关注 and 调查了解了发行人的经营状况、财务状况、资信状况、募集资金使用情况以及可能影响债券持有人权益的重大事项。

2015 年度，公司未发生《债券受托管理协议》中约定的、受托管理人须披露临时受托管理报告的事项。

第三节 财务和资产情况

一、近两年的主要会计数据和财务指标

(一) 主要会计数据

单位：万元

主要会计数据	2015 年	2014 年	同比增减
总资产	1,288,760.03	1,076,154.64	19.76%
归属于母公司股东的净资产	648,127.40	441,505.53	46.80%
营业收入	40,016.33	14,524.78	175.50%
归属于母公司股东的净利润	20,865.19	4,194.02	397.50%
息税折旧摊销前利润(EBITDA)	28,388.38	7,571.84	274.92%
经营活动产生的现金流量净额	156,286.76	-103,563.41	250.91%
投资活动产生的现金流量净额	66,714.16	-125,158.24	153.30%
筹资活动产生的现金流量净额	-143,242.38	240,490.30	-159.56%
期末现金及现金等价物余额	134,330.78	54,572.23	146.15%

(二) 主要财务指标

主要财务指标	2015 年	2014 年	同比增减
流动比率	4.68	2.26	106.81%
速动比率	1.84	0.71	157.31%
资产负债率	49.55%	58.79%	-15.71%
EBITDA 全部债务比	0.04	0.01	271.41%
利息保障倍数	0.90	0.20	341.19%
现金利息保障倍数	0.01	0.82	-98.34%
EBITDA 利息保障倍数	0.97	0.26	268.74%
贷款偿还率(%)	100.00	100.00	-
利息偿付率(%)	100.00	100.00	-

注：

①EBITDA 全部债务比=EBITDA/全部债务

②利息保障倍数=息税前利润/(计入财务费用的利息支出+资本化的利息支出)

③现金利息保障倍数=(经营活动产生的现金流量净额+现金利息支出+所得税付现)/现金利息支出

④EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/(计入财务费用的利息支出+资本化的利息支出)

⑤贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额

⑥利息偿付率=实际支付利息/应付利息

(三) 会计数据和财务指标同比变动超过 30%以上项目的情况

主要会计数据	同比增减	变动原因说明
归属于母公司股东的净资产	46.80%	资本公积和未分配利润的增加
营业收入	175.50%	管理费收入的增加
归属于母公司股东的净利润	397.50%	利润总额的增加
息税折旧摊销前利润 (EBITDA)	274.92%	利润总额的增加
经营活动产生的现金流量净额	250.91%	收到其他与经营活动有关的现金增加
投资活动产生的现金流量净额	153.30%	取得子公司及其他营业单位支付的现金净额减少
筹资活动产生的现金流量净额	-159.56%	取得借款收到的现金减少
期末现金及现金等价物余额	146.15%	现金及现金等价物净增加额增加
主要财务指标	同比增减	变动原因说明
流动比率	106.81%	货币资金的增加, 其他应付款的减少
速动比率	157.31%	货币资金的增加, 其他应付款的减少
EBITDA 全部债务比	271.41%	EBITDA 的增加
利息保障倍数	341.19%	息税前利润的增加
现金利息保障倍数	-98.34%	经营活动现金流量净额大幅减少
EBITDA 利息保障倍数	268.74%	EBITDA 的增加

二、公司年度财务报告被会计师事务所出具非标准审计报告的说明

☐ 适用 ☒ 不适用

三、资产、负债状况分析

(一) 资产项目变动情况分析表

单位：万元

资产项目	2015 年末		2014 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		
流动资产：						
货币资金	218,895.78	16.98%	82,892.03	7.70%	9.28%	银行存款的增加
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	1.47	0.00%	1.47	0.00%	0.00%	无
应收账款	1,278.57	0.10%	791.86	0.07%	0.03%	1 年以内（含 1 年）应收账款的增加
预付款项	21.38	0.00%	0.59	0.00%	0.00%	1 年以内预付账款的增加
其他应收款	127,960.66	9.93%	137,809.00	12.81%	-2.88%	无
存货	538,470.13	41.78%	480,317.82	44.63%	-2.85%	无
流动资产合计	886,628.00	68.80%	701,812.78	65.21%	3.58%	无
非流动资产：						-
可供出售金融资产	30,381.42	2.36%	30,381.42	2.82%	-0.47%	无
长期股权投资	961.69	0.07%	-	-	0.07%	对联营企业股权投资的增加
投资性房地产	176,937.42	13.73%	162,280.09	15.08%	-1.35%	无
固定资产	70,869.21	5.50%	67,381.55	6.26%	-0.76%	无

在建工程	47,626.96	3.70%	44,599.78	4.14%	-0.45%	无
长期待摊费用	1,464.68	0.11%		0.13%	-0.02%	无
递延所得税资产	116.04	0.01%		0.01%	0.00%	无
其他非流动资产	73,774.61	5.72%		6.34%	-0.61%	无
非流动资产合计	402,132.03	31.20%	374,341.86	34.79%	-3.58%	无
资产总计	1,288,760.03	100.00%	1,076,154.64	100.00%		无

注：重大变动说明为对金额变动 30%以上项目的说明

（二）负债项目变动情况分析表

单位：万元

负债项目	2015 年末		2014 年末		比重增减	重大变动说明
	金额	占总负债比例	金额	占总负债比例		
流动负债：						
短期借款	-	-	22,400.00	3.54%	-3.54%	保证借款和质押借款的减少
应付票据	-	-	24,519.80	3.88%	-3.88%	银行承兑汇票的减少
应付账款	10.31	0.00%	0.28	0.00%	0.00%	1 年以内（含 1 年）应付账款的增加
预收款项	92.44	0.01%	33.19	0.01%	0.01%	1 年以内（含 1 年）预收款项的增加
应付职工薪酬	13.52	0.00%	13.62	0.00%	0.00%	无
应交税费	17,833.94	2.79%	12,989.39	2.05%	0.74%	应交企业所得税的增加
应付利息	4,833.33	0.76%	4,833.33	0.76%	-0.01%	无

应付股利	825.15	0.13%	825.15	0.13%	0.00%	无
其他应付款	57,588.57	9.02%	102,315.90	16.17%	-7.16%	借款的减少
一年内到期的非流动负债	108,412.00	16.98%	142,462.00	22.52%	-5.54%	无
流动负债合计	189,609.27	29.69%	310,392.65	49.06%	-19.37%	其他应付款的减少
非流动负债：						-
长期借款	344,923.28	54.01%	220,028.00	34.78%	19.23%	保证借款的增加
应付债券	79,438.92	12.44%	79,282.59	12.53%	-0.09%	无
专项应付款	15,671.08	2.45%	15,763.86	2.49%	-0.04%	无
递延所得负债	8,990.80	1.41%	7,182.72	1.14%	0.27%	无
非流动负债合计	449,024.08	70.31%	322,257.17	50.94%	19.37%	长期借款的增加
负债合计	638,633.34	100.00%	632,649.82	100.00%	-	无

注：重大变动说明为对金额变动 30%以上项目的说明

（三）逾期未偿还债项说明

☐适用 ☒不适用

四、受限资产

截至 2015 年 12 月 31 日，公司有 84,565.00 万元货币资金受限，公司有账面价值 597.89 万元存货、账面价值 39,938.32 万元在建工程、账面价值 50,093.77 万元固定资产、账面价值 115,819.86 万元投资性房地产、账面价值 16,737.17 万元其他非流动资产因借款抵押受限。

五、其他债务融资工具

截至 2015 年 12 月 31 日，除了本期债券以外，发行人没有发行过其他债务融资工具。

六、对外担保情况

截至 2015 年 12 月 31 日，发行人对下述单位提供担保，明细如下：

被担保人	担保金额（万元）		同比增减
	2015 年	2014 年	
重庆金展资产经营管理有限公司	2,500.00	2,500.00	-
合计	2,500.00	2,500.00	-

七、银行授信情况

截至 2015 年末，公司已获得金融机构贷款授信额度总额为 145 亿元，已使用授信额度 47 亿元，尚未使用的授信额度为 98 亿元。

第四节 业务和公司治理情况

一、报告期内主要经营情况

(一) 公司主营业务情况

1、主营业务收入分析

单位：万元

业务种类	2015 年		2014 年		同比 增减
	收入	占比	收入	占比	
租金收入	4,700.35	11.75%	3,140.49	21.62%	49.67%
管理费收入	27,154.33	67.86%	6,615.00	45.54%	310.50%
保安服务收入	7,876.66	19.68%	4,588.62	31.59%	71.66%
其他收入	248.99	0.62%	175.66	1.21%	41.75%
主营业务收入小计	39,980.33	99.91%	14,519.78	99.97%	175.35%
其他	36.00	0.09%	5.00	0.03%	620.00%
其他业务收入小计	36.00	0.09%	5.00	0.03%	620.00%
营业收入合计	40,016.33	100.00%	14,524.78	100.00%	175.50%

公司本年度实现营业收入 40,016.33 万元，较 2014 年增加 25,491.55 万元，主要系管理费收入的大幅增加所致。公司主营业务收入包括租金收入、管理费收入、保安服务收入、其他收入等，公司本年度实现主营业务收入 39,980.33 万元，占营业收入的 99.91%。其中，租金收入较上年同比增长 49.67%，主要系企业天地 2015 年开始对外出租所致；管理费收入较上年同比增加 310.50%，主要系 2015 年度与财政结算管理费的安置房项目增加，同时为弥补资金占用成本，按安置房余额的银行同期贷款利率计提管理费所致；保安服务收入较上年同比增加 71.66%，主要系改制后业务结构调整以及人工成本上升，保安服务费单价上涨所致。公司本年度实现其他业务收入 36.00 万元，占营业收入的 0.09%。其他业务收入相较于 2014 年同比增长 620.00%，主要系广告场地租赁费上升所致。

2、主营业务成本分析

单位：万元

业务种类	2015 年	2014 年	同比增减
租金收入	15.16	627.48	-97.58%
管理费收入	6,129.75	5,623.04	9.01%

保安服务收入	6,841.39	3,869.27	76.81%
其他收入	2.48	6.32	-60.76%
主营业务成本小计	12,988.79	10,126.11	28.27%
其他	-	-	-
其他业务成本小计	-	-	-
营业成本合计	12,988.79	10,126.11	28.27%

租金收入业务本年度营业支出 15.16 万元，比上年减少 97.58%，主要系投资性房地产 2015 年由成本法变更为按公允价值计量，不计提折旧所致；管理费收入业务本年度营业支出 6,129.75 万元，比上年增长 9.01%；保安服务收入业务本年度营业支出 6,841.39 万元，比上年增加 76.81%，主要系人力成本上升所致。

3、费用分析

单位：万元

项目	2015 年	2014 年	同比增减
销售费用	147.50	96.07	53.54%
管理费用	3,572.99	1,447.64	146.81%
财务费用	1,606.72	1,429.46	12.40%
合计	5,327.21	2,973.17	79.18%

4、现金流分析

单位：万元

项目	2015 年	2014 年	同比增减
经营活动现金流入小计	260,943.60	111,320.52	134.41%
经营活动现金流出小计	104,656.84	214,883.93	-51.30%
经营活动产生的现金流量净额	156,286.76	-103,563.41	250.91%
投资活动现金流入小计	89,769.59	8,583.64	945.82%
投资活动现金流出小计	23,055.42	133,741.88	-82.76%
投资活动产生的现金流量净额	66,714.16	-125,158.24	153.30%
筹资活动现金流入小计	139,619.80	417,734.69	-66.58%
筹资活动现金流出小计	282,862.18	177,244.39	59.59%
筹资活动产生的现金流量净额	-143,242.38	240,490.30	-159.56%
现金及现金等价物净增加额	134,330.78	54,572.23	146.15%

本年度，公司经营活动产生的现金流量净额为 156,286.76 万元，投资活动产生的现金流量净额为 66,714.16 万元，筹资活动产生的现金流量净额为 -143,242.38

万元。其中，经营活动产生的现金流量净额同比上年增长 250.91%，主要是因为收到其他与经营活动有关的现金增加；投资活动产生的现金流量净额同比上年增长 153.30%，主要是因为取得子公司及其他营业单位支付的现金净额减少；筹资活动产生的现金流量净额同比上年减少 159.56%，主要是因为取得借款收到的现金减少。

（二）公司利润情况

单位：万元

项目	2015 年	2014 年	同比增减
营业收入	40,016.33	14,524.78	175.50%
营业成本	12,988.79	10,126.11	28.27%
营业毛利	27,027.54	4,398.67	514.45%
期间费用	5,327.21	2,973.17	79.18%
投资净收益	102.24	151.09	-32.33%
营业利润	21,850.15	476.56	4484.94%
利润总额	24,664.00	5,033.40	390.01%
净利润	20,865.18	4,194.02	397.50%

本年度，公司实现营业利润 21,850.15 万元，较去年同期增长 4484.94%；利润总额 24,664.00 万元，较去年同期增长 390.01%；净利润为 20,865.18 万元，较去年同期增长 397.50%。营业收入同比增长 175.50%，主要系管理费收入增加所致，营业毛利同比增长 514.45%，主要系营业收入增加所致。

本期影响公司利润的非主要经营业务因素是公允价值变动损益，主要系按公允价值计量的投资性房地产变动所致，涉及金额 2,381.36 万元，与近年来房地产市场波动有关，详情见下表：

单位：万元

项目	对本年度利润的影响金额	占利润总额的比例
公允价值变动损益	2,381.36	9.66%
合计	2,381.36	9.66%

（三）公司新增投资情况

单位：万元

新增投资项目	2015 年期末余额	2014 年期末余额	新增投资额
--------	------------	------------	-------

股权投资	31,343.11	30,381.42	961.69
非股权投资	-	-	-
合计	31,343.11	30,381.42	961.69

本年度公司对外股权投资期末余额 31,343.11 万元。

报告期内，公司不存在新增重大股权投资或重大的非股权投资项目。

二、公司未来发展的展望

（一）行业发展趋势和竞争格局

1. 公司所在行业发展趋势

（1）城市基础设施建设

城市化水平是一个国家现代化程度的重要标志，加快我国城市化进程是建设小康社会、和谐社会的必要途径，是实现我国社会主义现代化的重要举措。自 1998 年以来，我国城市化水平每年都保持 1.5%-2.2% 的增长速度，城市已成为我国国民经济发展的主要载体，城市经济对我国 GDP 的贡献率已超过 70%。完善的城市基础设施是经济发展、居民生活质量和社会福利提高的前提。城镇化的发展，必须以基础设施先行。中国城镇化进程的推进，必然带来对城市基础设施建设行业的巨大需求。伴随着我国城市化水平的迅速提高和城市建设投融资体制改革的不断深入，城市基础设施建设资金的来源和渠道也更加丰富，从单一财政投资向多层次、多渠道筹措建设资金转变。因此，在城市基础设施需求迅速增长、国家财政资金大力支持以及民间资本积极参与的背景下，未来 10-20 年间，我国的城市化进程将进入加速发展阶段，城市人口保持快速增长，对城市基础设施建设的需求不断增加。

城市基础设施建设行业承担着为城市提供公共设施、公共服务的重要任务，其投资和经营具有社会性、公益性的特点，资金投入量大，建设周期较长。从事城市基础设施建设的企业，大部分具有政府投资性质。近年来，国家在保持财政资金对基础设施建设大力扶持的基础上，又相继出台了一系列优惠和引导政策，改革投融资体制，引入竞争机制，有效促进了城市基础设施建设的快速发展。

根据重庆市统计局公布数据，截至 2015 年底，重庆市城镇化率为 60.90%。根据国务院批准的《重庆市城乡总体规划(2007-2020 年)》，至 2020 年，重庆市总人口将达到 3,100 万人，城镇化水平达到 70%左右；重庆将重点采取统筹城乡

基础设施体系建设，加快城乡交通基础设施建设，建立公路、铁路、民航、水运相协调的综合交通运输体系等措施，完善城乡基础设施体系，加强城乡经济联系。

城市基础设施的建设和完善，对于改善城市居住和投资环境、提高居民幸福指数及全社会经济效益、发挥城市经济核心区辐射功能、促进当地经济发展等起着巨大的推动的作用。总体来看，城市基础设施建设行业未来仍然有着良好的发展前景。

（2）土地整治

土地整治行业是具有高度垄断性的行业，对市场的变化敏感性较低，主要受国家政策的影响。我国 1999 年 1 月开始施行《中华人民共和国土地管理法》，从加强土地管理，保护、开发土地资源，合理利用土地，切实保护耕地，促进社会经济的可持续发展等多个方面详细规定了土地开发中的各项要点。重庆市于 2002 年 10 月颁布了《重庆市国有土地储备整治管理办法》，对加强重庆市地产市场的宏观调控，优化土地资源配置，合理利用土地以适应经济和社会可持续发展作出具体安排。

根据国土资源部《2015 中国国土资源公报》，2015 年国有建设用地供应总量 53.36 万公顷，其中，工矿仓储用地、商服用地、住宅用地和基础设施等其他用地供地面积分别为 12.48 万公顷、3.71 万公顷、8.26 万公顷和 28.91 万公顷。2014 年全国国有土地出让总价款达到 2.98 万亿元。国有建设用地供应量和土地出让总价款总体规模较大。

随着我国城市化进程的加快，未来几年土地整治市场仍将呈现稳定的发展态势。根据国务院批准的《重庆市城乡总体规划（2007-2020 年）》，至 2020 年，重庆市总人口将达到 3,100 万人，城镇化水平达到 70%左右；形成 1 个特大城市、6 个大城市、25 个中等城市和小城市、495 个左右小城镇的城镇体系；规划主城区范围 2,737 平方千米，郊区范围为 2,736 平方千米，其中主城建设的主要区域和旧城所在的中心城区范围为 1,062 平方千米。此外，重庆市作为全国统筹城乡综合配套改革试验区的建设将使重庆进入城市建设的高速发展阶段，全市建设用地规模将不断增长，为重庆市土地整治业务发展提供了坚实的经济基础。

（3）安置房建设

安置房是政府进行城市道路建设和其他公共设施建设项目时，对被拆迁住户进行安置所建的房屋，是城市建设的产物。安置的对象是城市居民被拆迁户，也

包括被征地拆迁的农户。随着城市建设发展步伐的进一步加快，安置房建设关系着城市发展大局、征迁拆迁居民切身利益和基本生活，是政府迫切需解决的重大民生问题。

城镇化的快速发展是我国安置房建设行业发展最直接的促进因素。旧城改造和新城建设是我国城镇化发展的两个重要内容，大量的旧城改造和新城建设项目有力地推动了我国安置房建设行业的发展。同时，国家和各地方也不断出台相关法律法规来支持并规范安置房建设。

预计未来 10 年，在城市化进程的推动下，安置房建设行业仍将有很大的发展空间。根据《全国城镇体系规划（2005-2020）》，到 2020 年，全国总人口将达到 14.5 亿，城镇人口将达 8.1-8.4 亿，城镇化水平达 56%-58%。城镇化进程的推进需要各地政府继续通过旧城改造和新城建设，不断增加城市安置房的供给、提高安置房的质量作为支撑，这将为安置房建设行业的发展创造有利条件。

根据《2015 年重庆市国民经济和社会发展统计公报》，重庆市全年建成公租房 340.9 万平方米。完成城市棚户区改造 346.47 万平方米。完成农村危旧房改造 10.24 万平方米。未来几年，随着重庆市城市建设步伐的加快，城市改造的不断扩张，重庆市将加大安置房的供应比例，加强棚户区改造，加快推进农村安居工程建设。重庆市安置房建设行业具备良好发展前景。

2. 发行人的竞争优势

（1）项目获取优势

发行人主要负责重庆市渝中区城市基础设施项目建设，以及建设资金的筹集、管理、使用，对授权的国有资产进行经营和资本运作。作为重庆市渝中区最重要的投融资平台，发行人建立了完善的投资决策、建造和运营管理体系，近年来，得到了区政府的大力支持，承接了大量关系到渝中区发展的重要项目，在城市基础设施投资建设、土地整治、重点项目建设管理等方面积累了丰富的经验，在区基础设施建设等领域有着举足轻重的地位和作用。

（2）区位优势

重庆市的快速发展将带动土地一级开发和城市基础设施建设需求的迅速发展，发行人作为重庆市渝中区城市基础设施的投融资主体具有明显的区域竞争优势和广阔的发展空间。

渝中区是重庆市主城核心，商贸和金融中心、市委市政府所在地，具有独特

的区域地域优势。2015年，渝中区GDP达到958.17亿元，在重庆市主要区县GDP排名前列；产业结构上，主要靠以商贸为核心的服务业和以城市建设、旧城改造的投资来拉动，第三产业为渝中区支柱产业。公司立足渝中，在区域内具有独特的垄断优势，拥有经验丰富、素质较高的经营管理团队和专业技术人才。公司是渝中区最大的政府投融资主体，实力雄厚，收益稳定，资金运作能力突出。

（3）银企合作优势

发行人作为重庆市渝中区城市基础设施建设的投融资主体，有良好的信用，与商业银行之间有着密切和广泛的合作关系，通过银行间接融资的渠道通畅。截至2015年末，发行人共获得多家商业银行的授信额度共计145亿元，尚未使用的授信额度约98亿元。

（二）公司发展战略

紧紧围绕渝中区区委区政府“1+3”功能定位和“1+3”工作定位，公司作为区级国有企业，要坚持市场化发展的总方向与履行区委、区政府交办的各项工作职责并重。作为市场主体，公司要建立健全符合市场规则的运营管理制度，增强在市场中竞争发展的能力，要按照市场化方式开展经营活动；必须发挥国企的服务职能和支持作用，切实履行区委区政府交办事项，服务全区发展大局；要按市场化方式运作执行区委区政府交办工作，同时要在服务中不断发现发展机遇；要不断提供经营能力、资产质量和经营效益，用更好的市场评价和更强的资本实力为履行区委区政府交办工作、促进全区经济社会发展奠定良好基础。

瞄准先进，以重庆市城市建设投资（集团）有限公司、重庆渝富资产经营管理集团有限公司等市级国资平台和北京西城区、上海黄浦区、徐汇区、杭州上城区等发达省市区区级平台为标杆，取长补短，力争通过一段时间发展将公司打造为资产质量优、经营能力强、投融资能力强，以国有投资公司为投资股权平台的，多领域、多业务的国有控股集团。

（三）公司 2016 年度经营计划

公司要紧紧把握机遇、增强动力，明确发展的重点，发掘发展的突破点，形成转型发展的动力。一是要全面梳理公司现有业务基础，总结在现有房产管理、土地储备、对外投资等领域的优势和不足，建立发展的基础；二是服务全区发展

大局,主动配合全区工作需要,特别是在推进城市更新、促进产业调整升级方面,在推进重大基础设施建设、提供发展配套、运用投资手段推动城市发展领域寻找新的工作点和业务面;三是要积极着眼于业务延伸,促进产业链条发展,通过业务工作的上下联系,拓展业务领域,积极探索投资合作、混合所有制改革等方式,与先进企业形成各自优势互补的共同发展体;四是紧紧把握区域产业发展机遇,特别是渝中新兴产业发展和崛起的机遇,搭上“互联网+”、基金运作等快车,带动公司快速发展。

(四) 公司可能面临的风险和对策

1、经营风险

发行人属于国有独资企业,出资人有权决定公司的未来发展方向、经营决策、组织结构等方面,从而会在一定程度上影响公司的运营和发展。

对策:发行人今后将进一步加强与政府主管部门的沟通,继续争取地方政府的大力扶持和政策支持,不断加强管理,提高公司整体运营实力。同时,发行人以改革为动力,以效益为中心,强化公司治理结构,完善体制机制,突出公司的投融资功能和资产管理功能,全面提高公司的综合实力,进一步加强核心竞争力和抗风险能力。

2、募投项目风险

本次募集资金投资项目均属于城市改造项目,项目主要风险来自于未来土地市场情况和土地规模情况。土地出让收入和土地整治成本的变化对该项目的净现值和财务内部收益率的影响相对较大。

对策:发行人具有完善的项目管理制度和丰富的建设经验,项目在实施过程中,发行人会注重控制投资成本、完成土地实际规划工作,促进土地招拍挂的顺利实施。

3、财务风险

发行人未来投资项目的数量和规模将不断增加,这需要综合利用直接融资渠道和间接融资渠道来筹措资金,并不断加强对资金的管理,提高资金运用的效率。因此,发行人将面临如何加强财务管理和控制财务成本方面的压力。

对策:一方面,发行人将积极拓宽融资渠道,采取市场化和多元化方式筹措投资资金,制定合理融资方案,优化自身融资结构;另一方面,发行人将进一步

提高财务和资金管理水平，优化现金流入和流出的配比，提高资金配置效率，实现资金使用的良性循环。

三、与主要客户发生业务往来时是否有严重违约现象

报告期内，发行人与主要客户发生业务往来时，均遵守合同约定，未发生过违约现象。

四、公司与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立情况说明

公司不存在不能保证独立性、不能保证自主经营能力的情况。

五、是否存在非经营性往来占款或资金拆借的情形，或者违规为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情形

报告期内，公司不存在非经营性往来占款或资金拆借的情形。

六、公司治理、内部控制及募集说明书相关约定或承诺的执行情况说明

报告期内，公司在公司治理、内部控制等方面不存在违反《公司法》、《公司章程》规定的情况；募集说明书相关约定或承诺的执行情况良好，不存在违反约定或承诺的情况。

第五节 重大事项

一、重大诉讼、仲裁和行政处罚事项

报告期内，公司不存在重大诉讼、仲裁和行政处罚事项情形。

二、破产重整相关事项

报告期内，公司不存在破产重整相关事项。

三、年报披露后公司债券面临暂停上市或终止上市的情况

公司年报披露后不存在公司债券面临暂停上市或终止上市的情况。

四、司法机关调查情形

报告期内，不存在公司及其控股股东、实际控制人涉嫌犯罪被司法机关立案调查，公司董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施的情形。

五、其他重大事项

根据《国家发展改革委办公厅关于进一步加强企业债券存续期监管工作有关问题的通知》（发改办财金[2011]1765 号）规定：

企业债券发行人及其中介机构（为企业债券发行提供中介服务的承销机构、信用评级机构、会计师事务所、律师事务所及其他出具专业报告和专业意见的相关机构），应严格按照《公司法》、《证券法》等有关规定和债券交易场所有关要求，切实履行其在债券募集说明书及其他相关文件中承诺的信息披露义务。

除定期披露信息之外，在企业债券存续期内，发行人经营方针和经营范围发生重大变化，生产经营外部条件发生重大变化，未能清偿到期债务，净资产损失超过 10%以上，作出减资、合并、分立、解散及申请破产决定，涉及重大诉讼、仲裁事项或受到重大行政处罚，申请发行新的债券等重大事项，均应及时披露相关信息。如发行人拟变更债券募集说明书约定条款，拟变更债券受托管理人，担保人或担保物发生重大变化，作出减资、合并、分立、解散及申请破产决定等对债券持有人权益有重大影响的事项，应当召开债券持有人会议并取得债券持有人法定多数同意方可生效，并及时公告。

从本期债券发行至本年度报告签署日，公司严格按照《国家发展改革委办公厅关于充分发挥企业债券融资功能支持重点项目建设促进经济平稳较快发展的通知》（发改办财金[2015]1327 号）关于“简化企业募集资金投向变更程序”等相

关规定,在综合考虑资金情况和使用需要,并确保本期债券持有人利益的前提下,对本期债券在《2014 年重庆渝中国有资产经营管理有限公司公司债券募集说明书》中约定的募集资金使用计划进行调整,除此之外,公司未发生《国家发展改革委办公厅关于进一步加强企业债券存续期监管工作有关问题的通知》(发改办财金[2011]1765 号)等相关文件规定的对债券持有人权益具有影响的重大事项。

第六节 财务报告

一、公司审计报告

审计意见类型	标准无保留意见
审计报告签署日期	二〇一六年六月二十八日
审计机构名称	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告文号	信会师报字[2016]第 820486 号
注册会计师姓名	方梅、林楠

审计报告正文（附后）。

二、公司财务报表

公司财务报表及附注（附后）。

第七节 备查文件目录

- (一) 公司经审计的 2015 年财务报表信会师报字[2016]第 820486 号
- (二) 《2014 年重庆渝中国有资产经营管理有限公司公司债券募集说明书》
- (三) 《2014 年重庆渝中国有资产经营管理有限公司公司债券募集说明书摘要》

附件

重庆渝中国有资产经营管理有限公司
财务报表和审计报告
2015 年 12 月 31 日止年度

(以下无正文)

(本页无正文，为《重庆渝中国有资产经营管理有限公司 2015 年年度报告》盖章页)

重庆渝中国有资产经营管理有限公司



重庆渝中国有资产经营管理有限公司

审计报告及财务报表

2015 年度



重庆渝中国有资产经营管理有限公司

2015 年 1 月 1 日至 2015 年 12 月 31 日止

审计报告及财务报表

目 录

一、 审计报告

二、 重庆渝中国有资产经营管理有限公司财务报表及附注

1. 合并及公司资产负债表
2. 合并及公司利润表
3. 合并及公司现金流量表
4. 合并及公司所有者权益变动表
5. 财务报表附注

三、 事务所及注册会计师执业资质证明

审计报告

信会师报字[2016]第820486号

重庆渝中国有资产经营管理有限公司全体股东：

我们审计了后附的重庆渝中国有资产经营管理有限公司（以下简称渝中国资公司）财务报表，包括2015年12月31日的合并及公司资产负债表，2015年度的合并及公司利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

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

二、注册会计师的责任

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

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞

弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，渝中国资公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了渝中国资公司2015年12月31日的财务状况以及2015年度的经营成果和现金流量。



中国 ● 上海

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇一六年六月二十八日

重庆渝中国有资产经营管理有限公司

合并资产负债表

2015年12月31日

(除特别注明外,金额单位均为人民币元)

项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产:			
货币资金	七(一)	2,188,957,770.14	828,920,347.27
结算备付金			
拆出资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	七(二)	14,740.00	14,740.00
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	七(三)	12,785,723.00	7,918,596.78
预付款项	七(四)	213,801.85	5,901.85
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息			
应收股利			
其他应收款	七(五)	1,279,606,633.58	1,378,090,024.57
买入返售金融资产			
存货	七(六)	5,384,701,314.82	4,803,178,179.69
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		8,866,279,983.39	7,018,127,790.16
非流动资产:			
发放贷款及垫款			
可供出售金融资产	七(七)	303,814,199.29	303,814,199.29
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	七(八)	9,616,912.65	
投资性房地产	七(九)	1,769,374,159.80	1,622,800,924.80
固定资产	七(十)	708,692,088.49	673,815,463.88
在建工程	七(十一)	476,269,643.03	445,997,754.97
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	七(十二)		
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	七(十三)	14,646,832.83	14,198,256.08
递延所得税资产	七(十四)	1,160,379.55	967,640.57
其他非流动资产	七(十五)	737,746,068.53	681,824,363.50
非流动资产合计		4,021,320,284.17	3,743,418,603.09
资产总计		12,887,600,267.56	10,761,546,393.25

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人:

荣强张

主管会计工作负责人:

张

会计机构负责人:

张

重庆渝中国有资产经营管理有限公司

合并资产负债表（续）

2015年12月31日

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	附注	期末余额	年初余额
流动负债：			
短期借款	七（十六）		224,000,000.00
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	七（十七）		245,198,000.00
应付账款	七（十八）	103,142.00	2,750.00
预收款项	七（十九）	924,385.92	331,855.22
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	七（二十）	135,206.66	136,206.66
应交税费	七（二十一）	178,339,391.56	129,893,939.98
应付利息	七（二十二）	48,333,333.33	48,333,333.33
应付股利	七（二十三）	8,251,457.46	8,251,457.46
其他应付款	七（二十四）	575,885,744.99	1,023,158,966.73
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债	七（二十五）	1,084,120,000.00	1,424,620,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		1,896,092,661.92	3,103,926,509.38
非流动负债：			
长期借款	七（二十六）	3,449,232,843.00	2,200,280,000.00
应付债券	七（二十七）	794,389,165.97	792,825,938.18
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款	七（二十八）	156,710,801.56	157,638,557.62
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	七（十四）	89,907,977.50	71,827,191.19
其他非流动负债			
非流动负债合计		4,490,240,788.03	3,222,571,686.99
负债合计		6,386,333,449.95	6,326,498,196.37
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	七（二十九）	1,090,981,429.73	1,090,981,429.73
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	七（三十）	4,237,994,754.12	2,378,827,937.67
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	七（三十一）	145,171,762.33	124,402,900.00
一般风险准备			
未分配利润	七（三十二）	1,007,126,060.07	820,843,048.16
归属于母公司所有者权益合计		6,481,274,006.25	4,415,055,315.56
少数股东权益		19,992,811.36	19,992,881.32
所有者权益合计		6,501,266,817.61	4,435,048,196.88
负债和所有者权益总计		12,887,600,267.56	10,761,546,393.25

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：

张强

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

重庆渝中国有资产经营管理有限公司

资产负债表

2015年12月31日

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产:			
货币资金		883,165,314.77	544,087,920.35
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		14,740.00	14,740.00
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十一(一)	1,406,228.70	378,739.00
预付款项			
应收利息			
应收股利			
其他应收款	十一(二)	452,594,872.41	1,077,918,932.82
存货		4,524,420,625.05	4,747,547,550.06
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		5,861,601,780.93	6,369,947,882.23
非流动资产:			
可供出售金融资产		303,814,199.29	303,814,199.29
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	十一(三)	2,734,234,307.92	1,047,444,792.08
投资性房地产		1,646,614,559.80	1,622,800,924.80
固定资产		678,176,579.63	642,474,240.18
在建工程		476,269,643.03	445,997,754.97
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		14,646,832.83	14,198,256.08
递延所得税资产		1,154,062.12	963,120.71
其他非流动资产		737,746,068.53	681,824,363.50
非流动资产合计		6,592,656,253.15	4,759,517,651.61
资产总计		12,454,258,034.08	11,129,465,533.84

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人:



主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

重庆渝中国有资产经营管理有限公司

资产负债表（续）

2015年12月31日

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	附注	期末余额	年初余额
流动负债：			
短期借款			194,000,000.00
以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			45,198,000.00
应付账款			
预收款项		849,060.80	253,587.60
应付职工薪酬		135,206.66	136,206.66
应交税费		177,515,259.84	129,400,351.95
应付利息		48,333,333.33	48,333,333.33
应付股利		8,251,457.46	8,251,457.46
其他应付款		1,298,956,542.18	1,570,536,977.40
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债		994,120,000.00	1,424,620,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		2,528,160,860.27	3,420,729,914.40
非流动负债：			
长期借款		2,348,232,843.00	2,200,280,000.00
应付债券		794,389,165.97	792,825,938.18
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款		156,710,801.56	157,638,557.62
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债		90,878,748.54	87,306,703.29
其他非流动负债			
非流动负债合计		3,390,211,559.07	3,238,051,199.09
负债合计		5,918,372,419.34	6,658,781,113.49
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		1,090,981,429.73	1,090,981,429.73
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		4,208,045,288.51	2,348,932,643.82
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		145,171,762.33	124,402,900.00
未分配利润		1,091,687,134.17	906,367,446.80
所有者权益合计		6,535,885,614.74	4,470,684,420.35
负债和所有者权益总计		12,454,258,034.08	11,129,465,533.84

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：

张强

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

重庆渝中国有资产经营管理有限公司

合并利润表

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

2015年度

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入		400,163,307.90	145,247,775.46
其中: 营业收入	七(三十三)	400,163,307.90	145,247,775.46
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		206,497,873.53	141,993,012.46
其中: 营业成本	七(三十三)	129,887,930.63	101,261,073.36
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
营业税金及附加		21,917,993.27	9,099,269.72
销售费用	七(三十四)	1,474,967.14	960,665.84
管理费用	七(三十五)	35,729,942.15	14,476,427.26
财务费用	七(三十六)	16,067,221.78	14,294,624.12
资产减值损失	七(三十七)	1,419,818.56	1,900,952.16
加: 公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	七(三十八)	23,813,635.00	
投资收益(损失以“-”号填列)	七(三十九)	1,022,392.98	1,510,867.46
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益			
汇兑收益(损失以“-”号填列)			
三、营业利润(亏损以“-”号填列)		218,501,462.35	4,765,630.46
加: 营业外收入	七(四十)	30,795,633.40	47,563,672.51
其中: 非流动资产处置利得			
减: 营业外支出	七(四十一)	2,657,092.02	1,995,314.99
其中: 非流动资产处置损失			
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		246,640,003.73	50,333,987.98
减: 所得税费用	七(四十二)	37,988,199.43	8,393,833.08
五、净利润(净亏损以“-”号填列)		208,651,804.30	41,940,154.90
归属于母公司所有者的净利润		208,651,874.26	41,940,177.11
少数股东损益		-69.96	-22.21
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) 以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定收益计划净负债或净资产的变动			
2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
(二) 以后将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4. 现金流量套期损益的有效部分			
5. 外币财务报表折算差额			
6. 其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		208,651,804.30	41,940,154.90
归属于母公司所有者的综合收益总额		208,651,874.26	41,940,177.11
归属于少数股东的综合收益总额		-69.96	-22.21
八、每股收益:			
(一) 基本每股收益(元/股)			
(二) 稀释每股收益(元/股)			

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

张强

重庆渝中国有资产经营管理有限公司

利润表

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

2015年度

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	十一(四)	318,906,814.89	97,604,949.10
减: 营业成本	十一(四)	61,752,819.93	62,701,863.70
营业税金及附加		21,083,791.77	8,561,611.89
销售费用			
管理费用		31,621,364.34	11,605,174.52
财务费用		16,115,232.59	14,355,549.43
资产减值损失		1,272,942.78	1,870,819.76
加: 公允价值变动收益(损失以“-”号填列)		23,813,635.00	
投资收益(损失以“-”号填列)	十一(五)	5,022,392.98	2,510,867.46
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益			
三、营业利润(亏损以“-”号填列)		215,896,691.46	1,020,797.26
加: 营业外收入		30,211,636.08	46,908,725.60
其中: 非流动资产处置利得			
减: 营业外支出		1,444,416.70	271,727.51
其中: 非流动资产处置损失			
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		244,663,910.84	47,657,795.35
减: 所得税费用		36,975,361.13	7,679,259.80
五、净利润(净亏损以“-”号填列)		207,688,549.71	39,978,535.55
六、其他综合收益的税后净额			
(一) 以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定收益计划净负债或净资产的变动			
2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
(二) 以后将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4. 现金流量套期损益的有效部分			
5. 外币财务报表折算差额			
6. 其他			
七、综合收益总额		207,688,549.71	39,978,535.55
八、每股收益:			
(一) 基本每股收益(元/股)		0.19	0.04
(二) 稀释每股收益(元/股)		0.19	0.04

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

重庆渝中国有资产经营管理有限公司

合并现金流量表

2015年度

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量:			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,664,068,809.98	1,039,835,755.67
收到的税费返还		334,400.00	
收到其他与经营活动有关的现金	七(四十四)	945,032,831.90	73,369,409.61
经营活动现金流入小计		2,609,436,041.88	1,113,205,165.28
购买商品、接收劳务支付的现金		718,505,732.76	1,478,448,208.71
支付给职工以及为职工支付的现金		74,762,813.00	42,794,250.82
支付的各项税费		28,196,902.09	12,917,582.44
支付其他与经营活动有关的现金	七(四十四)	225,102,996.04	614,679,242.70
经营活动现金流出小计		1,046,568,443.89	2,148,839,284.67
经营活动产生的现金流量净额		1,562,867,597.99	-1,035,634,119.39
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		6,194,431.97	2,510,867.46
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额			481,200.00
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金	七(四十四)	891,501,453.99	82,844,300.00
投资活动现金流入小计		897,695,885.96	85,836,367.46
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		130,554,238.40	613,881,653.67
投资支付的现金		6,250,000.00	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			723,537,153.02
支付其他与投资活动有关的现金	七(四十四)	93,750,000.00	
投资活动现金流出小计		230,554,238.40	1,337,418,806.69
投资活动产生的现金流量净额		667,141,647.56	-1,251,582,439.23
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		1,151,000,000.00	3,025,090,738.87
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	七(四十四)	245,198,000.00	1,152,256,167.30
筹资活动现金流入小计		1,396,198,000.00	4,177,346,906.17
偿还债务所支付的现金		1,656,547,157.00	1,179,210,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		322,074,665.68	342,023,111.68
支付其他与筹资活动有关的现金	七(四十四)	850,000,000.00	251,210,820.00
筹资活动现金流出小计		2,828,621,822.68	1,772,443,931.68
筹资活动产生的现金流量净额		-1,432,423,822.68	2,404,902,974.49
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		797,585,422.87	117,686,415.87
加: 期初现金及现金等价物余额		545,722,347.27	428,035,931.40
六、期末现金及现金等价物余额		1,343,307,770.14	545,722,347.27

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

单位负责人:

张强

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

重庆渝中国有资产经营管理有限公司

现金流量表

2015年度

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量:			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,586,398,156.65	997,728,430.30
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		973,298,212.98	66,955,547.70
经营活动现金流入小计		2,559,696,369.63	1,064,683,978.00
购买商品、接收劳务支付的现金		715,742,555.05	1,477,386,455.26
支付给职工以及为职工支付的现金		4,934,027.87	2,977,498.44
支付的各项税费		26,140,196.96	11,469,404.05
支付其他与经营活动有关的现金		24,465,689.44	644,069,895.03
经营活动现金流出小计		771,282,469.32	2,135,903,252.78
经营活动产生的现金流量净额		1,788,413,900.31	-1,071,219,274.78
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		6,194,431.97	2,510,867.46
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金		223,539,605.46	82,844,300.00
投资活动现金流入小计		229,734,037.43	85,355,167.46
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		130,490,720.64	613,710,909.67
投资支付的现金		10,250,000.00	740,200,000.00
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		93,750,000.00	
投资活动现金流出小计		234,490,720.64	1,353,910,909.67
投资活动产生的现金流量净额		-4,756,683.21	-1,268,555,742.21
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		1,150,000,000.00	2,995,090,738.87
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		45,198,000.00	1,150,000,000.00
筹资活动现金流入小计		1,195,198,000.00	4,145,090,738.87
偿还债务所支付的现金		1,626,547,157.00	1,179,210,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		318,032,665.68	338,789,168.05
支付其他与筹资活动有关的现金		850,000,000.00	251,210,820.00
筹资活动现金流出小计		2,794,579,822.68	1,769,209,988.05
筹资活动产生的现金流量净额		-1,599,381,822.68	2,375,880,750.82
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		184,275,394.42	36,105,733.83
加: 期初现金及现金等价物余额		460,889,920.35	424,784,186.52
六、期末现金及现金等价物余额		645,165,314.77	460,889,920.35

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

单位负责人:



主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

重庆渝中国有资产经营管理有限公司

合并所有者权益变动表

2015年度

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	本期									
	实收资本 (或股本)	优先股	其他权益工具 永续债	其他	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
一、上年年末余额	1,090,981,429.73				2,378,827,937.67				124,402,900.00	820,843,048.16
加: 会计政策变更										
前期差错更正										
同一控制下企业合并										
其他										
二、本年年初余额	1,090,981,429.73				2,378,827,937.67				124,402,900.00	820,843,048.16
三、本年增减变动金额 (减少以“-”号填列)					1,859,166,816.45				20,768,862.33	186,283,011.91
(一)综合收益总额					1,859,166,816.45				20,768,862.33	208,651,874.24
(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					1,859,166,816.45				20,768,862.33	-22,368,862.33
1.提取盈余公积									20,768,862.33	-20,768,862.33
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.其他										
(五)专项储备										
1.本期提取										
2.本期使用										
(六)其他										
四、本年年末余额	1,090,981,429.73				4,237,994,754.12				145,171,762.33	1,007,126,060.07
少数股东权益									19,992,881.32	4,435,048,196.88
所有者权益合计										

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

荣强

重庆渝中国国有资产经营管理有限公司

合并所有者权益变动表

2015年度

(除特别说明外, 金额单位均为人民币元)

项目	上期									
	实收资本 (或股本)	优先股	永续债	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
一、上年年末余额	1,090,981,429.73			50	1,663,879,741.95				70,931,247.92	425,353,773.02
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、本年年初余额	1,090,981,429.73			50	1,663,879,741.95				70,931,247.92	425,353,773.02
三、本年增减变动金额 (减少以“-”号填列)					714,948,195.72				53,471,652.08	395,489,275.14
(一) 综合收益总额									41,940,177.12	-22.21
(二) 所有者投入和减少资本					714,948,195.72					19,992,903.53
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					714,948,195.72				3,997,853.55	-3,997,853.55
1. 提取盈余公积									3,997,853.55	
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. 其他										
(五) 专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
(六) 其他										
四、本年年末余额	1,090,981,429.73				2,378,827,937.67				49,473,798.53	357,546,951.57
									124,402,900.00	820,843,048.16
										19,992,881.32
										407,020,750.10
										4,435,048,196.88

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

荣强

重庆渝中国有资产经营管理有限公司

所有者权益变动表

2015年度

(除特别注明外,金额单位均为人民币元)

项目	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	1,090,981,429.73				2,348,932,643.82				124,402,900.00	906,367,446.80	4,470,684,420.35
加:会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年年初余额	1,090,981,429.73				2,348,932,643.82				124,402,900.00	906,367,446.80	4,470,684,420.35
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)					1,859,112,644.69				20,768,862.33	185,319,687.37	2,065,201,194.39
(一)综合收益总额										206,088,549.70	206,088,549.70
(二)所有者投入和减少资本					1,859,112,644.69						1,859,112,644.69
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					1,859,112,644.69						1,859,112,644.69
(三)利润分配											
1.提取盈余公积									20,768,862.33	-20,768,862.33	
2.对所有者(或股东)的分配									20,768,862.33	-20,768,862.33	
3.其他											
(四)所有者权益内部结转											
1.资本公积转增资本(或股本)											
2.盈余公积转增资本(或股本)											
3.盈余公积弥补亏损											
4.其他											
(五)专项储备											
1.本期提取											
2.本期使用											
(六)其他											
四、本年年末余额	1,090,981,429.73				4,208,045,288.51				145,171,762.33	1,091,687,134.17	6,535,885,614.74

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

张强

重庆渝中国有资产经营管理有限公司

所有者权益变动表

2015年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	1,090,981,429.73				1,663,829,741.95				70,931,247.92	425,122,577.99	3,250,864,997.59
加: 会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年年年初余额	1,090,981,429.73				1,663,829,741.95				70,931,247.92	425,122,577.99	3,250,864,997.59
三、本年增减变动金额 (减少以“-”号填列)					685,102,901.87				53,471,652.08	481,244,868.81	1,219,819,422.76
(一)综合收益总额										100,518,905.94	100,518,905.94
(二)所有者投入和减少资本					685,102,901.87						685,102,901.87
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					685,102,901.87						685,102,901.87
(三)利润分配											
1.提取盈余公积									53,471,652.08	-53,471,652.08	
2.对所有者 (或股东) 的分配									53,471,652.08	-53,471,652.08	
3.其他											
(四)所有者权益内部结转											
1.资本公积转增资本 (或股本)											
2.盈余公积转增资本 (或股本)											
3.盈余公积弥补亏损											
4.其他											
(五)专项储备											
1.本期提取											
2.本期使用											
(六)其他											
四、本年年末余额	1,090,981,429.73				2,348,932,643.82				124,402,900.00	434,197,614.95	4,470,684,420.35

荣强张

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

重庆渝中国有资产经营管理有限公司

财务报表附注

二〇一五年度

一、 企业基本情况

重庆渝中国有资产经营管理有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）成立于 1996 年 12 月 12 日，由重庆市渝中区财政局出资组建，原名重庆渝中国有资产投资管理有限公司，于 1999 年 3 月 3 日更名为重庆渝中国有资产经营管理有限公司。公司注册资本 109,098.14 万元，实收资本 109,098.14 万元；公司类型：国有独资（有限责任）；公司法人：张荣强；公司住所：重庆市渝中区和平路 9 号 10-1#。

公司统一社会信用代码：915001032029014806；经营范围：运用国有资产进行投资、转让、租赁、参股、控股，代理国有资产各种收益业务；李子坝市场经营管理，摊位出租。

二、 财务报表的编制基础

以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和陆续颁布的各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”）进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

三、 遵循企业会计准则的声明

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

四、 重要会计政策、会计估计的说明

（一） 会计年度

会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止，本报告年度为 2015 年 1 月 1 日至 12 月 31 日。

（二） 记账本位币

以人民币为记账本位币。

（三） 记账基础和计价原则

会计核算以权责发生制为记账基础。

本公司在对会计报表项目进行计量时，一般采用历史成本，如所确定的会计要素金额能够取得并可靠计量时，则对个别会计要素采用重置成本、可变现净值、现值、公允价值计量。

(四) 企业合并的处理方法

公司的企业合并分为，同一控制下的企业合并和非同一控制下的企业合并。

1、 同一控制下企业合并

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的资产和负债在最终控制方财务报表中的账面价值计量。在合并中取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积的资本溢价，资本公积的资本溢价不足冲减的，调整留存收益。

被合并各方采用的会计政策与本公司不一致的，公司在合并日按照本公司会计政策进行调整，在此基础上按照调整后的账面价值确认。

公司为进行企业合并而发生的各项直接相关费用，包括为进行企业合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费等，于发生时计入当期损益。

企业合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等，抵减权益性证券溢价收入，溢价收入不足冲减的，冲减留存收益。

公司编制合并日的合并资产负债表、合并利润表和合并现金流量表，其中合并利润表包括参与合并各方自合并当期期初至合并日所发生的收入、费用和利润。合并现金流量表包括参与合并各方自合并当期期初至合并日的现金流量。

2、 非同一控制下的企业合并

公司在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量。公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。

公司在购买日对合并成本进行分配，确认所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。

公司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；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的差额，计入当期损益。

企业合并中取得的被购买方除无形资产外的其他各项资产（不仅限于被购买方原已确认的资产），其所带来的经济利益很可能流入本公司且公允价值能够可靠计量的，单

单独确认并按公允价值计量；公允价值能够可靠计量的无形资产，单独确认为无形资产并按公允价值计量；取得的被购买方除或有负债以外的其他各项负债，履行有关义务很可能导致经济利益流出本公司且公允价值能够可靠计量的，单独确认并按照公允价值计量；取得的被购买方或有负债，其公允价值能可靠计量的，单独确认为负债并按照公允价值计量。

非同一控制下企业合并，购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益；购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。本公司编制购买日的合并资产负债表，因企业合并取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债按公允价值列示。

3、 购买日或出售日的确定方法

在非同一控制下的购买、出售股权而增加或减少子公司，其购买日或出售日的确定基本原则是判断控制权转移的时点。具体为：

购买日的确定方法

同时满足以下条件时，可以判断实现了控制权的转移：

- (1) 企业购买合同或协议已获股东大会等内部权力机构审批通过；
- (2) 按照规定，购买事项需经国家有关主管部门审批，并获取批准；
- (3) 已经办理必要的财产权交接手续；
- (4) 购买方已支付了购买价款的大部分（一般超过 50%），并有能力、有计划支付剩余款项；
- (5) 购买方实际上已经控制了被购买方的财务和经营政策，享有相应的收益并承担相应风险。

出售日的确定方法：一般判断交易完成后，丧失控制权时点为出售日时点。

4、 合并日公允价值的确定方法

存在活跃市场的资产或负债，采用活跃市场中的报价确定其公允价值；不存在活跃市场的，采用合理的估值技术确定其公允价值，包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他资产或负债的当前公允价值、现金流量折现法等。

（五） 合营安排

合营安排分为共同经营和合营企业。当本公司是合营安排的合营方，对该安排净资产享有权利时，为合营企业；当本公司是合营安排的合营方，享有该安排相关资产且承担该安排相关负债时，为共同经营。

公司根据对合营企业的影响程度，或按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》的规定、或按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和列报》的规定进行会计处理。

公司确认与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：

- (1) 确认本公司单独所持有的资产，以及按本公司份额确认共同持有的资产；
- (2) 确认本公司单独所承担的负债，以及按本公司份额确认共同承担的负债；
- (3) 确认出售本公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- (4) 按本公司份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；
- (5) 确认单独所发生的费用，以及按本公司份额确认共同经营发生的费用。

(六) 合并财务报表的编制方法

1、 合并范围

公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，所有子公司（包括本公司所控制的单独主体）均纳入合并财务报表。

控制，是指本公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响本公司的回报金额。相关活动，是指对被投资方的回报产生重大影响的活动，根据具体情况进行判断，通常包括商品或劳务的销售和购买、金融资产的管理、资产的购买和处置、研究与开发活动以及融资活动等。本公司在综合考虑所有相关事实和情况的基础上对是否控制被投资方进行判断。一旦相关事实和情况变化导致对控制所涉及的相关要素发生变化，则进行重新评估。

2、 合并原则、方法

(1) 公司以自身和各子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，编制合并财务报表。本公司编制合并财务报表，将整个企业集团视为一个会计主体，依据相关企业会计准则的确认、计量和列报要求，按照统一的会计政策，反映本企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。

(2) 所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间与本公司一致，如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并财务报表

时，按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。同时抵销纳入合并范围本公司与各子公司个别报表项目数据中的重复因素。

(3) 对非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。对同一控制下企业合并取得的子公司，以其资产、负债（包括最终控制方收购该子公司而形成的商誉）在最终控制方财务报表中的账面价值为基础对其财务报表进行调整。

(4) 在报告期内若因同一控制下企业合并增加子公司的，则调整合并资产负债表的期初数，其合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，其合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

(5) 在报告期内若因非同一控制下企业合并增加子公司的，则不调整合并资产负债表期初数；将该子公司自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司自购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

(6) 在报告期内处置子公司，不调整合并资产负债表的期初数，将该子公司期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；将该子公司期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

(七) 现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金；将同时具备期限短（从购买日起，三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金且价值变动风险很小的投资，确认为现金等价物。

(八) 外币业务和外币报表

会计年度内涉及外币的经济业务，按业务发生时的即期汇率折合人民币记账。期末各外币账户余额按资产负债表日即期汇率进行折算，因资产负债表日即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，计入当期损益。对以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不产生汇兑差额。对以公允价值计量的外币非货币性项目按公允价值确定日的即期汇率折算，由此产生的汇兑差额计入当期损益或资本公积。

期末对外币报表折算时，资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率

折算；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。

利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。因财务报表折算产生的差额，在资产负债表所有者权益中的其他综合收益项目反映。

（九） 金融工具

1、 金融工具的分类

管理层按照取得持有金融资产和承担金融负债的目的，将其划分为：（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债；（2）持有至到期投资；（3）贷款和应收款项；（4）可供出售金融资产；（5）其他金融负债等。

2、 金融工具的确认和计量

（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债

按照取得时的公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）作为初始确认金额，相关的交易费用在发生时计入当期损益。持有期间取得的利息或现金股利，于收到时确认为投资收益。

资产负债表日，金融资产和金融负债的公允价值变动计入当期损益。

处置金融资产和金融负债时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

（2）持有至到期投资

持有至到期投资，是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且本公司有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其终止确认、发生减值或摊销产生的利得或损失，均计入当期损益。

持有至到期投资按取得时的公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额，支付的价款中包含的已到付息期但尚未领取的利息，单独确认为应收项目。

持有至到期投资在持有期间按摊余成本和实际利率计算确认实际利息收入，计入投资收益，实际利率与票面利率差别不大的，采用票面利率作为实际利率。实际利率在取得时确定，在该预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。

处置持有至到期投资，将取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

（3）应收款项

公司对外销售商品或提供劳务形成的应收债权，以及公司持有的其他企业的不包括在

活跃市场上有报价的债务工具的债权，包括应收账款、预付账款、其他应收款、长期应收款等，按与债务人之间应收的合同或协议价款作为初始确认金额，具有融资性质的，按其现值进行初始确认。

资产负债表日，应收款项按摊余成本进行后续计量。处置或收回应收款项，将取得的价款与账面价值之间的差额计入当期损益。

（4）可供出售金融资产

可供出售金融资产应当按取得该金融资产的公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。支付的价款中包含的已到付息期但尚未领取的债券利息或已宣告但尚未发放的现金股利，单独确认为应收项目。

可供出售金融资产持有期间取得的利息和现金股利，计入投资收益。

资产负债表日，以公允价值计量，且公允价值变动计入其他综合收益。但是，在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本计量。

处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额，计入投资损益；同时，将原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入投资损益。

（5）其他金融负债

其他金融负债按公允价值和交易费用之和作为初始确认金额，采用摊余成本进行后续计量。

3、 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司发生金融资产转移时，如已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方，则终止确认该金融资产；如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

（1）在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

①所转移金融资产的账面价值；

②因转移而收到的对价与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

(2) 金融资产部分转移满足终止确认条件的, 将所转移金融资产整体的账面价值, 在终止确认部分和未终止确认部分(在这种情况下, 所保留的服务资产应当视同未终止确认金融资产的一部分)之间, 按照各自的相对公允价值进行分摊, 并将下列两项金额的差额计入当期损益:

①终止确认部分的账面价值;

②终止确认部分的对价, 与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额(涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形)之和。

(3) 金融资产转移不满足终止确认条件的, 继续确认该金融资产, 所收到的对价确认为一项金融负债。

4、 金融负债终止确认条件

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的, 则终止确认该金融负债或其一部分; 本公司若与债权人签定协议, 以承担新金融负债方式替换现存金融负债, 且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的, 则终止确认现存金融负债, 并同时确认新金融负债。

对现存金融负债全部或部分合同条款作出实质性修改的, 则终止确认现存金融负债或其一部分, 同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认时, 终止确认的金融负债账面价值与支付对价(包括转出的非现金资产或承担的新金融负债)之间的差额, 计入当期损益。

本公司若回购部分金融负债的, 在回购日按照继续确认部分与终止确认部分的相对公允价值, 将该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价(包括转出的非现金资产或承担的新金融负债)之间的差额, 计入当期损益。

5、 金融资产和金融负债公允价值的确定方法

本公司采用公允价值计量的金融资产和金融负债全部直接参考期末活跃市场中的报价。

6、 金融资产(不含应收款项)的减值准备

除以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外, 本公司于资产负债表日对金融资产的账面价值进行检查, 如果有客观证据表明某项金融资产发生减值的, 计提减值准备。

(1) 持有至到期投资减值准备

持有至到期投资减值损失的计量比照应收款项减值损失计量方法处理。

(2) 可供出售金融资产减值准备

可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降，或在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，则按其预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额，计提减值准备。

可供出售金融资产发生减值时，将原直接计入其他综合收益的公允价值下降形成的的累计损失一并转出，确认减值损失。

对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失确认后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

可供出售权益工具投资发生的减值损失，在该权益性工具价值回升时，通过权益转回，不得通过损益转回。

(十) 应收款项的减值准备

应收款项坏账准备提取采用单项测试与组合测试相结合的方法。

1、单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

对单项金额重大的应收款项，单独进行减值测试，有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提减值准备。

公司单项金额重大的标准：应收款项账面余额超过 500 万元或者占应收账款余额 5% 的款项。

2、按组合计提坏账准备的应收款项

确定组合的依据：

组合 1	其他单项不重大应收款项及经单独测试后未发现减值迹象的单项金额重大应收款项
组合 2	关联方、保证金和政府部门往来

按组合计提准备的方法：

组合 1	账龄分析法
组合 2	不计提坏账准备

组合中采用账龄分析法的计提比例如下：

账龄	计提比例
1 年内	0.00
1-2 年	10.00%
2-3 年	30.00%
3-4 年	50.00%
4-5 年	80.00%
5 年以上	100.00%

3、坏账损失的确认标准

公司将因债务人破产或死亡，以其破产财产或遗产不足偿还的款项；因债务单位撤消、资不抵债或现金流量严重不足确实不能收回的款项；因发生严重自然灾害等导致债务单位停产而在短期内无法偿还的款项；因债务人逾期未履行偿债义务超过三年而确实无法收回的款项，按规定程序报经董事会批准后确认为坏账冲销坏账准备。

(十一) 存货

1、 存货的分类

公司的存货主要为开发成本、低值易耗品、库存商品和代建项目成本。

2、 存货的计量

存货的初始计量按取得时的实际成本。发出存货按个别计价法。

土地一级开发过程中发生的征用成本、整治成本、财务费用及管理费用计入土地开发成本，土地开发成本按实际成本结转；

3、 存货盘存制度

存货的核算采用永续盘存制。

4、 存货跌价准备的确认和计提

在资产负债表日对存货进行全面清查后，按其成本与可变现净值孰低计价，计提跌价准备，计入当期损益。

(十二) 长期股权投资

1、 长期股权投资的投资成本

(1) 合并形成的长期股权投资

同一控制下企业合并形成的长期股权投资，以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份额作为初始投资成本。长期股权初始投资成本与支付对价账面价值之间的差额，调整资本公积中的资本溢价，资本公积中的资本溢价不足冲减的，调整留存收益。因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资单位实施控制的，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，确定长期股权投资的初始投资成本。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，调整资本溢价，资本溢价不足冲减的，冲减留存收益。

非同一控制下企业合并形成的长期股权投资，以支付合并对价的公允价值作为初始投资成本。因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，按照原持有的股权投资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。

为企业合并而发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用于发生时计入当期损益；作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

（2）其他方式形成的长期股权投资

以支付现金取得的长期股权投资，按实际支付的购买价款作为初始投资成本；

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本；

投资者投入的长期股权投资，按投资合同或协议约定的、公允的价值作为初始投资成本；

通过非货币资产交换取得的长期股权投资，其初始投资成本按照《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》确定；

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照《企业会计准则第 12 号——债务重组》确定。

2、长期股权投资的后续计量及收益确认

（1）成本法核算的长期股权投资

对子公司采用成本法核算，公司按照享有的被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认当期投资收益。

（2）权益法核算的长期股权投资

对合营企业、联营企业的长期股权投资，采用权益法进行核算。初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

公司按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

在确认应享有被投资单位净损益的份额时，在被投资单位账面净利润的基础上考虑以下因素进行适当调整后，确认应享有或应负担被投资单位的净利润或净亏损：被投资单位与本公司采用的会计政策及会计期间不一致，按本公司的会计政策及会计期间对被投资单位财务报表进行调整；以取得投资时被投资单位固定资产、无形资产的公允价值为基础计提的折旧额或摊销额以及有关资产减值准备金额等对被投资单位净利润的影响；与联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于公司的部分，予以抵销等。

在公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，经过上述处理，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现盈利的，公司在扣除未确认的亏损分担额后，按与上述相反的顺序处理，减记已确认预计负债的账面余额、恢复其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益及长期股权投资的账面价值，同时确认投资收益。

（3）长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，在处置该项投资时，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。

3、 确定对被投资单位具有控制、共同控制、重大影响的依据

控制，是指拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响回报金额。对本公司能参与被投资方的相关活动且有能力运用对被投资方的权力影响而享有可变回报的，被投资单位为本公司的子企业。

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。本公司与其他合营方一同对被投资单位实施共同控制且对被投资单位净资产享有权利的，被投资单位为本公司的合营企业。

重大影响，是指对一个企业的财务和经营决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。投资企业能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为本公司的联营企业。

4、 长期股权投资减值准备

对长期股权投资存在减值迹象的，于资产负债表日对其进行减值测试，以可收回金额低于其账面价值的差额确认减值，其中可收回金额以公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。因企业合并形成的商誉，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。减值准备一经计提，在以后会计期间不得转回。

(十三) 投资性房地产

1、初始计量及后续支出

投资性房地产指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的且能单独计量和出售房地产，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。与投资性房地产有关的后续支出，在相关的经济利益很可能流入公司且其成本能够可靠的计量时，计入投资性房地产成本；否则，在发生时计入当期损益。

2、后续计量

投资性房地产后续计量采用公允价值模式核算。不对投资性房地产计提折旧或进行摊销，以资产负债表日投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。自用房地产或存货转换为采用公允价值模式计量的投资性房地产时，投资性房地产按照转换当日的公允价值计价，转换当日的公允价值小于原账面价值的，其差额计入当期损益；转换当日的公允价值大于原账面价值的，其差额

计入所有者权益。采用公允价值模式计量的投资性房地产转换为自用房地产时，应当以其转换当日的公允价值作为自用房地产的账面价值，公允价值与原账面价值的差额计入当期损益。

(十四) 固定资产

1、 固定资产确认条件

固定资产的标准：指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的并且使用期限超过一年、单位价值较高的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；该固定资产的成本能够可靠地计量。

固定资产的初始计量按取得时的实际成本。

2、 固定资产的折旧方法

固定资产折旧采用平均年限法。

融资租赁方式租入的固定资产，能合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

固定资产的类别以及预计使用年限、预计净残值率、年折旧率如下：

类别	预计使用年限	预计净残值率%	年折旧率%
房屋建筑物	20-50 年	0-3	1.94-5.00
运输设备	4-10 年	0-3	9.70-25.00
办公设备	3-5 年	0-3	19.40-33.33
电子设备	3-5 年	0-3	19.40-33.33
其他	3-5 年	0-3	19.40-33.33

3、 固定资产的后续支出

固定资产的后续支出是指固定资产在使用过程中发生的更新改造支出、修理费用等。

后续支出的处理原则：符合固定资产确认条件的，计入固定资产成本，并将替换部分的账面价值扣除。不符合固定资产确认条件的，计入当期费用。

4、 固定资产减值准备

公司在每期末判断固定资产是否存在减值的迹象。存在减值迹象的，估计其可收回金额。可收回金额根据固定资产的公允价值减去处置费用后的净额与固定资产预计未来

现金流量的现值两者之间较高者确定,将可收回金额低于账面价值的差额作为资产减值损失计入当期损益,计提固定资产减值准备。减值准备一经计提,在以后会计期间不再转回。减值固定资产的折旧在未来期间作相应调整,以使该固定资产在剩余使用寿命内,系统地分摊调整后的固定资产账面价值(扣除预计净残值)。

公司以单项固定资产为基础估计其可收回金额。当难以对单项固定资产的可收回金额进行估计时,以该固定资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

5、 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

公司与租赁方所签订的租赁协议条款中规定了下列条件之一的,确认为融资租入资产:(1)租赁期满后租赁资产的所有权归属于本公司;(2)公司具有购买资产的选择权,购买价款远低于行使选择权时该资产的公允价值;(3)租赁期占所租赁资产使用寿命的大部分;(4)租赁开始日的最低租赁付款额现值,与该资产的公允价值不存在较大的差异。

公司在承租开始日,将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值,将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值,其差额作为未确认的融资费。

(十五) 借款费用

借款费用资本化确认原则:公司把可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用予以资本化,计入相关资产成本;其他借款费用,按其发生额确认为费用计入当期损益。符合资本化条件的资产,是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

资本化的条件:当资产支出已经发生、借款费用已经发生且为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时,开始借款费用的资本化;当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、且中断时间连续超过3个月时,暂停借款费用的资本化;当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时,停止借款费用资本化。

资本化金额的确定:为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款,以其当期实际发生的利息费用,减去其尚未动用资金的存款利息后的金额确定;占用了一般借款的,根据累计资产支出超过专门借款部分资产支出的加权平均数乘以所占用一般借款的加权平均利率计算确定。

(十六) 无形资产

1、 无形资产的确认

公司的无形资产是指为生产商品、提供劳务、出租给他人，或为管理而持有的、没有实物形态的非货币性长期资产，当其产生的经济利益很可能流入企业且成本能够可靠计量时确认。

2、 无形资产的初始计量

无形资产的初始计量按取得时的实际成本。

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。

自行开发的无形资产，其成本包括：开发该无形资产时耗用的材料、劳务成本、注册费、在开发过程中使用的其他专利权和特许权的摊销以及满足资本化条件的利息费用，以及为使该无形资产达到预定用途前所发生的其他直接费用。

投资者投入无形资产的成本，按照投资合同或协议约定的价值确定。

其他方式取得无形资产的成本，按相关准则规定确定。

3、 无形资产的使用寿命和后续计量

(1) 使用寿命有限的无形资产

使用寿命有限的无形资产，其应摊销金额在使用寿命内按直线法摊销。无形资产的摊销期自其可供使用时（即达到预定用途）开始至终止确认时止。

每期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。经复核，本期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

(2) 使用寿命不确定的无形资产

使用寿命不确定的无形资产不进行摊销，年终对其使用寿命进行复核。经复核，期末无使用寿命不确定的无形资产。

4、 无形资产的减值准备

使用寿命有限的无形资产，如有明显减值迹象的，期末进行减值测试估计其可收回金额。使用寿命不确定的无形资产，每期末进行减值测试估计其可收回金额。可收回金额根据无形资产的公允价值减去处置费用后的净额与无形资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定，将可收回金额低于账面价值的差额作为资产减值损失计入当期损益，计提无形资产减值准备。减值准备一经计提，在以后会计期间不再转回。

减值无形资产的摊销在未来期间作相应调整,以使该无形资产在剩余使用寿命内,系统地分摊调整后的无形资产账面价值。

公司以单项无形资产为基础估计其可收回金额。当难以对单项无形资产的可收回金额进行估计时,以该无形资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

(十七) 长期待摊费用

公司的长期待摊费用为办公大楼或出租房产的装修费用及工程款,按受益年限平均摊销,摊销年限为 10 年。

(十八) 其他非流动资产

其他非流动资产主要为无偿提供给行政事业及公益性单位使用的房产。

(十九) 职工薪酬

职工薪酬,指公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予各种形式的报酬或补偿以及提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利。本公司的职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利。

1、 短期薪酬

短期薪酬,是指企业在职工提供相关服务的年度报告期间结束后十二个月内需要全部予以支付的职工薪酬。公司在职工为本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。

公司为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费、生育保险费等社会保险费和住房公积金,以及按规定提取的工会经费和职工教育经费,在职工为公司提供服务的会计期间,根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额。

职工福利费为非货币性福利的,按照公允价值计量。

2、 辞退福利

公司在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,或确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用二者孰早日,确认辞退福利产生的职工薪酬负债,并计入当期损益。

3、 离职后福利

公司的离职后福利计划为设定提存计划。

设定提存计划是公司按当地政府的相关规定为职工缴纳基本养老保险和失业保险,在

职工为本公司提供服务的会计期间，按以当地规定的缴纳基数和比例计算应缴纳金额，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

(二十) 预计负债

预计负债的确认标准：公司承担了与或有事项相关的现实义务、履行该义务很可能导致经济利益流出且其金额能够可靠地计量。

公司的预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量。

(二十一) 收入

1、 销售商品收入确认原则

公司已将商品所有权上的重要风险和报酬转移给买方；并不再保留与该商品所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；且与交易相关的收入金额能够可靠计量并很可能流入公司以及相关的已发生或将发生的成本能够可靠计量时确认收入。

2、 劳务收入确认原则

公司在资产负债表日，当提供劳务的收入金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入企业；交易的完工进度能够可靠地确定且交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量时，按完工百分比法确认提供劳务收入。

3、 让渡资产使用权收入确认原则

当与让渡资产使用权相关的经济利益很可能流入企业且收入的金额能够可靠地计量时确认收入。

(二十二) 政府补助

政府补助是本公司从政府无偿取得的货币性资产化和非货币性资产（不包括政府作为所有者投入的资本）。政府补助分为与收益相关的政府补助和与资产相关的政府补助。

与收益相关的政府补助，属于用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益；属于用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，在确认相关费用的期间计入损益。

与资产相关的政府补助确认为递延收益，在相关资产使用寿命内平均分配计入损益。

(二十三) 递延所得税资产和递延所得税负债

1、 确认递延所得税资产的依据

公司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，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

2、 确认递延所得税负债的依据

公司将当期与以前期间应交未交的应纳税暂时性差异确认为递延所得税负债。但不包括商誉、非企业合并形成的交易且该交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额所形成的暂时性差异。

(二十四) 公允价值计量

本公司以公允价值计量相关资产或负债时，基于如下假设：

市场参与者在计量日出售资产或者转移负债的交易，是在当前市场条件下的有序交易；出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行。不存在主要市场的，假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。

采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。

本公司将根据交易性质和相关资产或负债的特征等，以其交易价格作为初始确认的公允价值。

其他相关会计准则要求或者允许公司以公允价值对相关资产或负债进行初始计量，且其交易价格与公允价值不相等的，公司将相关利得或损失计入当期损益，但其他相关会计准则另有规定的除外。

以公允价值计量非金融资产时，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力。

本公司采用估值技术时考虑了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。估值技术的输入值优先使用相关可观察输入值，只有在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才可以使用不可观察输入值。

公允价值计量所使用的输入值划分为三个层次：

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。

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。

第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

公允价值计量结果所属的层次，由对公允价值计量整体而言具有重要意义的输入值所属的最低层次决定。

(二十五) 资产证券化业务

当公司已将金融资产所有权上几乎全部风险和报酬转移给转入方，本公司终止确认该金融资产。

如本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，分下列两种情况处理：

- (1) 放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产；
- (2) 未放弃对该金融资产控制的，将按照其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。

融资租入资产：公司在承租开始日，将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认的融资费用。公司采用实际利率法对未确认的融资费用在资产租赁期间内摊销，计入财务费用。

融资租出资产：公司在租赁开始日，将应收融资租赁款，未担保余值之和与其现值的差额确认为未实现融资收益，在将来收到租金的各期间内确认为租赁收入，公司发生的与出租相关的初始直接费用，计入应收融资租赁款的初始计量中，并减少租赁期内确认的收益金额。

五、 税项

(一) 主要应纳税项和税费率

税项	计税基数	税率
营业税	计税营业额	3%、5%
城市维护建设税	应交流转税额	7%
教育费附加	应交流转税额	3%
地方教育费附加	应交流转税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	0%、15%、25%

(二) 税收优惠及批文

1、根据财税[2011]58 号文《关于财政部、海关总署、国家税务总局关于深入实施西部大开发战略有关税收政策问题的通知》，自 2011 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日，对设在西部地区以鼓励类产业为主营业务的企业减按 15%的税率征收企业所得税；本公司及子公司重庆中渝保安服务有限公司符合减税条件，执行 15%的税率。

2、根据中共重庆市委宣传部、重庆市财政局、重庆市国家税务局、重庆市地方税务局渝委宣[2012]158 号文，重庆辉翔文化投资有限公司享受财税[2009]34 号文件规定优惠政策，免征企业所得税。

六、 企业合并和合并财务报表

(一) 纳入合并报表范围的子企业情况

本期纳入合并报表范围的子企业情况

序号	企业名称	级次	企业类型	注册地	业务性质	实收资本 (万元)	持股比例%	享有表决权%	投资额 (万元)	取得方式
1	重庆市渝中地产经营投资有限公司	2 级	1	重庆市渝中区较场口石灰市 80 号青鸟大厦 8 楼	土地整治、储备和房地产开发	100,000	100	100	159,859.72	3
2	重庆中渝保安服务有限公司	2 级	1	重庆市渝中区管家巷 7 号	门卫、巡逻守护和秩序维护	600.00	100	100	614.54	3
3	重庆嘉金资产经营管理有限公司	2 级	1	重庆市渝中区中山一路 181-195 号	企业投资管理和资产经营管理	45,000	97.78	97.78	51,953.00	3
4	重庆辉翔文化投资有限公司	2 级	1	重庆市渝中区大坪正街 118 号 3 栋 13-3 号	文艺演出、文化交流和文化产业投资	100.00	100	100	100.00	1
5	重庆正东资产经营管理有限公司	2 级	1	重庆市渝中区中山一路 181-195 号	企业投资管理 and 投资咨询	45,000	97.78	97.78	51,953.00	3
6	重庆万户兴投资有限公司	2 级	1	重庆市渝中区中山一路 181-195 号	投资业务	30.00	100	100	30.00	1
7	重庆鑫达易投资有限公司	2 级	1	重庆市渝中区中山一路 218 号物理层第 8 层	投资业务	30.00	100	100	30.00	1
8	重庆邦财投资有限公司	2 级	1	重庆市渝中区中山一路 181-195 号	投资业务	30.00	100	100	30.00	1
9	重庆财行通投资有限公司	2 级	1	重庆市渝中区中山一路 181-195 号	投资业务	30.00	100	100	30.00	1
10	重庆中明投资有限公司	2 级	1	重庆市渝中区中山一路 218 号第 8 层	投资业务	30.00	100	100	30.00	1

序号	企业名称	级次	企业类型	注册地	业务性质	实收资本 (万元)	持股比例%	享有表决权%	投资额 (万元)	取得方式
11	重庆正扬投资有限责任公司	3 级	1	重庆市渝中区石灰市 80 号 青鸟大厦 7 楼	房地产开发	800.00	100	100	800.00	1
12	重庆正祥投资有限责任公司	3 级	1	重庆市渝中区石灰市 80 号 青鸟大厦 7 楼	房地产开发	800.00	100	100	800.00	1

注：企业类型：1. 境内非金融子企业，2. 境内金融子企业，3. 境外子企业，4. 事业单位，5. 基建单位

取得方式：1. 投资设立，2. 同一控制下的企业合并，3. 非同一控制下的企业合并，4. 其他

(二) 新纳入合并范围和不再纳入合并范围的主体

名称	形成控制方式	备注
重庆市渝中地产经营投资有限公司	直接控制	注 1

注 1、根据《重庆市渝中区人民政府办公室关于调整部分区属国有企业出资人的通知》（渝中府办[2015]94 号），重庆市渝中区财政局无偿将重庆市渝中地产经营投资有限公司划转给本公司，并于 2015 年 12 月 4 日完成工商变更登记。

(三) 重要非全资子公司情况

1、 少数股东

序号	企业名称	少数股东持股比例（%）	本年度归属于少数股东的损益	本年度向少数股东支付的股利	累计少数股东权益
1	重庆嘉金资产经营管理有限公司	2.22	-33.74		996,673.03
2	重庆正东资产经营管理有限公司	2.22	-36.22		996,138.33

2、 主要财务信息

项目	重庆嘉金资产经营管理有限公司	重庆正东资产经营管理有限公司
流动资产	158,787,455.69	103,944,533.46
非流动资产	291,513,131.29	347,281,967.70
资产合计	450,300,586.98	451,276,501.16
流动负债		
非流动负债		1,000,000.00
负债合计		1,000,000.00
营业收入		
净利润	-1,520.00	-1,631.30
综合收益总额	-1,520.00	-1,631.30
经营活动现金流量	-200,001,520.00	373,128.70

七、 合并财务报表重要项目的说明

(一) 货币资金

项目	期末余额	期初余额
现金	230,282.55	143,758.95

项目	期末余额	期初余额
银行存款	2,188,706,008.72	583,557,109.45
其他货币资金	21,478.87	245,219,478.87
合计	2,188,957,770.14	828,920,347.27

其中受到限制的货币资金明细如下：

项目	期末余额	期初余额
银行承兑汇票保证金		245,198,000.00
用于担保的定期存款或通知存款	845,650,000.00	38,000,000.00
合计	845,650,000.00	283,198,000.00

(二) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

项目	期末余额	期初余额
交易性金融资产		
其中：权益工具投资		
其他	14,740.00	14,740.00
合计	14,740.00	14,740.00

(三) 应收账款

种类	期末余额				期初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
按组合计提坏账准备的应收账款								
组合 1：账龄分析法	6,923,710.70	54.03	28,790.70	0.42	3,890,877.68	48.99	23,216.90	0.60
组合 2：不计提坏账准备	5,890,803.00	45.97			4,050,936.00	51.01		
合计	12,814,513.70	100.00	28,790.70	0.22	7,941,813.68	100.00	23,216.90	0.29

1、按组合计提坏账准备的应收账款

(1) 采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	期末余额				期初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)			金额	比例 (%)		
1 年以内 (含 1 年)	6,782,541.70	97.96			3,658,708.68	94.03		
1 至 2 年 (含 2 年)	67,800.00	0.98	6,780.00		232,169.00	5.97	23,216.90	

账龄	期末余额			期初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
2 至 3 年 (含 3 年)	73,369.00	1.06	22,010.70			
合计	6,923,710.70	100.00	28,790.70	3,890,877.68	100.00	23,216.90

(2) 采用其他组合方法计提坏账准备的应收账款

组合名称	期末余额			年初余额		
	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备
关联方往来、政府部门往来	5,890,803.00			4,050,936.00		
合计	5,890,803.00			4,050,936.00		

2、按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

债权单位名称	所欠金额	账龄	款项性质和内容
重庆医科大学附属儿童医院	2,682,516.00	1 年以内	保安服务费
中山文化产业园	1,530,000.00	1 年以内	租赁款
德勤咨询 (重庆) 有限公司	1,406,228.70	1 年以内	租赁款
中国工商银行股份有限公司重庆渝中支行	614,625.00	1 年以内	保安服务费
重庆市公安局渝中区分局	580,800.00	1 年以内	保安服务费
合计	6,814,169.70		

(四) 预付账款

账龄	期末余额		期初余额	
	账面余额	比例 (%)	账面余额	比例 (%)
1 年以内	207,900.00	97.24		
1 至 2 年			5,901.85	100.00
2 至 3 年	5,901.85	2.76		
合计	213,801.85	100.00	5,901.85	100.00

(五) 其他应收款

1、其他应收款种类

种类	期末余额		期初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备

	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
按 组 合 计 提 坏 账 准 备 其 他 应 收 款								
组合 1：账 龄分析法	9,550,951.67	0.75	6,396,964.96	66.98	9,252,907.86	0.67	4,982,720.20	53.85
组合 2：不 计 提 坏 账 准 备 的 应 收 款	1,276,452,646.87	99.25			1,373,819,836.91	99.37		
合计	1,286,003,598.54	100.00	6,396,964.96	0.50	1,383,072,744.77	100.00	4,982,720.20	0.36

2、采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	期末余额			期初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内 (含 1 年)	1,665,606.92	17.44		2,914,264.98	31.50	
1 至 2 年 (含 2 年)	1,578,086.87	16.52	157,808.68	119,288.00	1.29	11,928.80
2 至 3 年 (含 3 年)	97,288.00	1.02	29,186.40	9,385.00	0.10	2,815.50
3 至 4 年 (含 4 年)						
4 至 5 年 (含 5 年)				6,209,969.88	67.11	4,967,975.90
5 年以上	6,209,969.88	65.02	6,209,969.88			
合计	9,550,951.67	100.00	6,396,964.96	9,252,907.86	100.00	4,982,720.20

3、按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收账款情况

单位名称	款项内容	期末余额	账龄	占其他应收款总 额的比例 (%)
重庆市渝中区土地整治储备中心	代垫资金及往来	223,208,381.66	1 年以内	17.36
重庆市渝中区处置“四久工程”小组	借款	187,800,000.00	1 年以内, 1-3 年	14.60
重庆复地致德置业有限公司	代垫款及借款	150,604,000.00	1-2 年	11.71
重庆市渝中区机关事务管理局	借款、往来款	150,008,337.60	1-4 年	11.66
重庆网贸会跨境电子商务有限公司	借款	93,750,000.00	1 年以内	7.29
合计		805,370,719.26		62.63

(六) 存货

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	2,220,657,844.87		2,220,657,844.87	1,101,069,629.66		1,101,069,629.66
低值易耗品	7,200.00		7,200.00			
库存商品	2,246,071,012.57		2,246,071,012.57	2,242,779,304.21		2,242,779,304.21
代建项目成本	917,965,257.38		917,965,257.38	1,459,329,245.82		1,459,329,245.82
合计	5,384,701,314.82		5,384,701,314.82	4,803,178,179.69		4,803,178,179.69

说明：本年末存货余额中资本化利息金额 832,583,957.50 元，其中本期确认的利息资本化金额 265,229,603.37 元。

(七) 可供出售金融资产

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售权益工具	304,559,199.29	745,000.00	303,814,199.29	304,559,199.29	745,000.00	303,814,199.29
其中：按公允价值计量						
按成本计量	304,559,199.29	745,000.00	303,814,199.29	304,559,199.29	745,000.00	303,814,199.29
合计	304,559,199.29	745,000.00	303,814,199.29	304,559,199.29	745,000.00	303,814,199.29

期末按成本计量的可供出售金融资产

被投资单位	账面余额				减值准备				在被投资单位持股比例 (%)	本期现金红利
	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额		
重庆国际信托投资公司	225,000.00			225,000.00	225,000.00			225,000.00		
重庆金属材料公司	70,000.00			70,000.00	70,000.00			70,000.00		
重庆市渝中城发房地产营销顾问有限公司	150,000.00			150,000.00	150,000.00			150,000.00	50.00	
重庆市渝中区地豪房地产策划公司	150,000.00			150,000.00	150,000.00			150,000.00	30.00	
重庆市渝中区恺佳房地产咨询有限公司	150,000.00			150,000.00	150,000.00			150,000.00	50.00	
重庆鑫勤后勤服务有限公司	20,000.00			20,000.00					20.00	
重庆瑞安天地房地产发展有限公司	27,606,268.29			27,606,268.29					1.00	
安诚财产保险股份有限公司	146,000,000.00			146,000,000.00					3.19	
中国浦发机械工业股份有限公司	54,180.00			54,180.00					0.0245	
重庆圆基新能源创业投资基金合伙企业	24,000,000.00			24,000,000.00					12.00	
重庆朝天门国际商贸城股份有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00					10.67	

重庆渝中国有资产经营管理有限公司
2015 年度
财务报表附注

重庆银行股份有限 公司	6,133,751.00			6,133,751.00					0.33	2,194,431.97
合计	304,559,199.29			304,559,199.29	745,000.00			745,000.00		

说明：1、重庆国际信托投资公司已改制，无工商信息，重庆金属材料公司已停业经营，对其全额计提减值；

2、公司对重庆市渝中城发房地产营销顾问有限公司、重庆市渝中区地豪房地产策划公司、重庆市渝中区恺佳房地产咨询有限公司不具有实际控制，且都在 2008 年停止经营，已全额计提减值。

(八) 长期股权投资

1、长期股权投资分类

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
对联营企业投资		10,788,951.64	1,172,038.99	9,616,912.65
小计		10,788,951.64	1,172,038.99	9,616,912.65
减：减值准备				
合计		10,788,951.64	1,172,038.99	9,616,912.65

2、长期股权投资明细

被投资单位	核算方法	投资成本	期初余额	追加投资	减少投资	权益法下确认的投资收益	期末余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	期末减值准备	本年计提减值准备	本年现金红利
联营企业												
重庆网贸会跨境电子商务有限公司	权益法	6,250,000.00		6,250,000.00		-1,172,038.99	5,077,961.01	20.00	20.00			
重庆复地致德置业有限公司	权益法	4,538,951.64		4,538,951.64			4,538,951.64	20.00	20.00			
合计		10,788,951.64		10,788,951.64		-1,172,038.99	9,616,912.65					

(九) 投资性房地产

1、按公允价值计量的投资性房地产

项目	期初余额	本期增加			本期减少		期末余额
		购置	合并范围变动	公允价值变动损益	处置	转为自用房地产	
一、成本合计	1,622,800,924.80		122,759,600.00				1,745,560,524.80
其中：房屋、建筑物	1,622,800,924.80		122,759,600.00				1,745,560,524.80
土地使用权							
二、公允价值变动合计				23,813,635.00			23,813,635.00
其中：房屋、建筑物				23,813,635.00			23,813,635.00
土地使用权							
三、投资性房地产账面价值合计	1,622,800,924.80		122,759,600.00	23,813,635.00			1,769,374,159.80
其中：房屋、建筑物	1,622,800,924.80		122,759,600.00	23,813,635.00			1,769,374,159.80
土地使用权							

2、公允价值的确定依据：

公司投资性房地产公允价值根据银信资产评估有限公司出具的评估报告确认。

(十) 固定资产

类别	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、账面原值合计	700,568,404.34	53,741,952.46	741,181.20	753,569,175.60
其中：房屋及建筑物	697,179,213.41	52,180,135.49		749,359,348.90
运输工具	1,593,050.50	1,332,281.91		2,925,332.41
电子设备	76,140.00	191,937.06		268,077.06
办公设备	723,996.75	37,598.00		761,594.75
其他	996,003.68		741,181.20	254,822.48
二、累计折旧合计	26,752,940.46	18,152,652.53	28,505.88	44,877,087.11
其中：房屋及建筑物	25,295,594.27	16,869,408.76		42,165,003.03
运输工具	1,110,264.04	1,078,138.83		2,188,402.87
电子设备	29,627.00	179,219.06		208,846.06
办公设备	288,949.27	25,885.88		314,835.15
其他	28,505.88		28,505.88	
三、固定资产账面价值合计	673,815,463.88			708,692,088.49
其中：房屋及建筑物	671,883,619.14			707,194,345.87
运输工具	482,786.46			736,929.54
电子设备	46,513.00			59,231.00
办公设备	435,047.48			446,759.60
其他	967,497.80			254,822.48

说明：2015 年年末已提足折旧继续使用的固定资产原值 2,154,023.50 元。

未办妥产权证书的固定资产情况

项目	期末数账面价值	未办妥产权证书的原因
新华路 201 号 7-1.8-1.9-1(联合国际)	56,065,357.54	正在办理
菜元坝正街 75 号第 1 层附 2 号	4,056,683.98	正在办理
合计	60,122,041.52	

(十一) 在建工程

工程项目名称	预算数	期初余额	本期增加	转入固 定资产	其他 减少	期末余额	工程投入 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
嘉陵大厦现代服 务业集聚平台综 合改造项目	530,036,500.00	445,997,754.97	30,271,888.06			476,269,643.03	89.86	90.00	17,350,491.67	11,090,625.00	6.30	自筹及 银行贷 款
合计	530,036,500.00	445,997,754.97	30,271,888.06			476,269,643.03			17,350,491.67	11,090,625.00		

(十二) 无形资产

类别	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、原价合计	700,000.00			700,000.00
其中：著作权	700,000.00			700,000.00
二、累计摊销额合计				
其中：著作权				
三、减值准备合计	700,000.00			700,000.00
其中：著作权	700,000.00			700,000.00
三、无形资产账面价值合计				
其中：著作权				

(十三) 长期待摊费用

项目	期初余额	本期增加	本期摊销额	其他减少额	期末余额	其他减少原因
星河大厦 10 楼装修工程	4,560,765.53		607,858.72		3,952,906.81	
李子坝嘉韵山水农贸市场	773,523.04		96,406.52		677,116.52	
创意大厦装修改造工程	188,566.98	59,991.00	22,084.30		226,473.68	
中山二路港天大厦装修工程	1,206,020.50	96,234.85	129,537.39		1,172,717.96	
魁星楼 B 区停车场改造工程	7,469,380.03	2,006,530.60	881,012.77		8,594,897.86	
渝中区上清寺路 9 号环球广场外装饰工程		22,720.00			22,720.00	
合计	14,198,256.08	2,185,476.46	1,736,899.70		14,646,832.83	

(十四) 递延所得税资产和递延所得税负债

已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

项目	期末余额		期初余额	
	递延所得税资产/负债	可抵扣/应纳税暂时性差异	递延所得税资产/负债	可抵扣/应纳税暂时性差异
一、递延所得税资产				
资产减值准备	1,160,379.55	7,735,863.68	967,640.57	6,450,937.10
合计	1,160,379.55	7,735,863.68	967,640.57	6,450,937.10
二、递延所得税负债				
非同一控制下企业合并资产评估增值	14,508,741.07	96,724,940.40		

项目	期末余额		期初余额	
	递延所得税资产/ 负债	可抵扣/应纳税暂 时性差异	递延所得税资产/ 负债	可抵扣/应纳税暂 时性差异
投资性房地产评估增值	75,399,236.43	502,661,576.30	71,827,191.19	478,847,941.31
合计	89,907,977.50	599,386,516.70	71,827,191.19	478,847,941.31

(十五) 其他非流动资产

项目	期末余额	期初余额
房屋建筑物	737,746,068.53	681,824,363.50
合计	737,746,068.53	681,824,363.50

说明：本公司无偿提供给行政事业单位和公益性机构使用的房屋建筑物，确认为其他非流动资产。

(十六) 短期借款

项目	期末余额	期初余额
保证借款		194,000,000.00
质押借款		30,000,000.00
合计		224,000,000.00

(十七) 应付票据

种 类	期末余额	期初余额
银行承兑汇票		245,198,000.00
合计		245,198,000.00

(十八) 应付账款

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内（含 1 年）	100,392.00	2,750.00
1—2 年（含 2 年）	2,750.00	
合计	103,142.00	2,750.00

(十九) 预收账款

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内（含 1 年）	849,060.80	331,855.22
1—2 年（含 2 年）	75,325.12	
合计	924,385.92	331,855.22

(二十) 应付职工薪酬

1、 应付职工薪酬

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
短期薪酬	136,206.66	66,279,470.68	66,280,470.68	135,206.66
设定提存计划		9,132,342.88	9,132,342.88	
辞退福利		465,909.60	465,909.60	
合计	136,206.66	75,877,723.16	75,878,723.16	135,206.66

2、 短期职工薪酬

项目	期初余额	本期增加额	本期支付额	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴		59,579,865.55	59,579,865.55	
二、职工福利	136,206.66	418,360.65	419,360.65	135,206.66
三、社会保险费		4,973,825.05	4,973,825.05	
其中：基本医疗保险费		4,535,110.27	4,535,110.27	
工伤保险费		221,861.21	221,861.21	
生育保险费		216,853.57	216,853.57	
四、住房公积金		597,944.50	597,944.50	
五、工会经费和职工教育经费		73,352.87	73,352.87	
六、其他		636,122.06	636,122.06	
合计	136,206.66	66,279,470.68	66,280,470.68	135,206.66

3、 设定提存计划

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
基本养老保险		8,501,580.41	8,501,580.41	
失业保险费		630,762.46	630,762.46	
合计		9,132,342.88	9,132,342.88	

(二十一) 应交税费

项目	期初余额	本期应交	本期已交	期末余额
增值税	3,053.21	1,739.87	2,207.33	2,585.75
营业税	24,777,897.99	16,808,775.98	2,873,618.22	38,713,055.75
城市维护建设税	1,734,744.59	1,176,505.60	201,306.83	2,709,943.36
教育费附加	746,741.08	517,729.07	102,308.04	1,162,162.11
地方教育费附加	357,204.94	323,268.87	41,732.50	638,741.31

项目	期初余额	本期应交	本期已交	期末余额
企业所得税	102,264,248.38	34,608,893.17	2,148,125.66	134,725,015.89
个人所得税	1,208.33	48,237.82	47,463.52	1,982.63
代扣代缴税费	-69.74	69.74		
房产税	8,911.20	376,993.56		385,904.76
土地使用税		47,882.40	47,882.40	
土地增值税		694,323.46	694,323.46	
合计	129,893,939.98	54,604,419.54	6,158,967.96	178,339,391.56

(二十二) 应付利息

项目	期末余额	期初余额
企业债券利息	48,333,333.33	48,333,333.33
合计	48,333,333.33	48,333,333.33

(二十三) 应付股利

项目	期末余额	年初余额
普通股股利	8,251,457.46	8,251,457.46
合计	8,251,457.46	8,251,457.46

(二十四) 其他应付款

1、按性质列示其他应付款

项目	期末余额	期初余额
代收代付款	341,756,470.22	10,011,977.50
保证金	71,315,071.45	7,388,284.50
拆迁改造款	76,262,576.90	2,718,316.90
借款	5,891,544.30	656,016,675.10
购房诚意金	48,238,406.00	32,088,000.00
其他	32,421,676.12	314,935,712.73
合计	575,885,744.99	1,023,158,966.73

2、账龄超过 1 年的大额其他应付款情况

债权单位名称	所欠金额	账龄	未付原因
重庆市第五中级人民法院	20,000,000.00	5 年以上	未结算
重庆市人民检察院第五分院	12,088,000.00	2-3 年、5 年以上	未结算
上海艺京投资有限公司	10,000,000.00	2-3 年	保证金

债权单位名称	所欠金额	账龄	未付原因
重庆市渝中区工商分局	4,133,088.00	4-5 年	未结算
嘉瑞动物生化药业有限公司	2,448,870.00	5 年以上	代收拆迁款未结算
合计	48,669,958.00		

3、期末余额前五名的其他应付款项情况

债权单位名称	所欠金额	账龄	款项性质和内容
重庆英利房地产开发有限公司	326,049,942.80	1 年以内	群艺馆项目垫付款、保证金
重庆市渝中区财政局	105,643,924.68	1 年以内	代财政收行政事业单位拆迁补偿款
重庆康居房屋拆迁工程有限公司	34,000,000.00	1 年以内	根据协议收拆迁补偿费
重庆市第五中级人民法院	20,000,000.00	5 年以上	九坑子购地诚意金
重庆市人民检察院第五分院	12,088,000.00	2-3 年、5 年以上	九坑子购地诚意金
合计	497,781,867.48		

(二十五) 一年内到期的非流动负债

借款类别	期末余额	期初余额
一年内到期长期借款	1,084,120,000.00	1,424,620,000.00
合计	1,084,120,000.00	1,424,620,000.00

一年内到期的长期借款

贷款单位	期末余额	借款条件	利率
中国建设银行重庆渝中支行	10,920,000.00	房屋建筑物抵押	按同期人民币贷款基准利率上浮 5%
中国建设银行重庆渝中支行	3,200,000.00	房屋建筑物抵押	随同期人民币贷款基准利率浮动
中国建设银行重庆渝中支行	125,000,000.00	房屋建筑物抵押	7.2%
中国工商银行重庆渝中支行	40,000,000.00	信用借款	随同期人民币贷款基准利率浮动
中国工商银行重庆渝中支行	45,000,000.00	房屋建筑物抵押、重庆渝中地产经营投资有限公司担保	按同期人民币贷款基准利率上浮 5%
中国工商银行重庆渝中支行	10,000,000.00	房屋建筑物抵押、重庆渝中地产经营投资有限公司担保	随同期人民币贷款基准利率浮动
中信银行股份有限公司重庆分行	90,000,000.00	房屋建筑物抵押	按同期人民币贷款基准利率上浮 10%
厦门国际银行股份有限公司 厦门思明支行	70,000,000.00	信用借款	按 1-3 年贷款基准利率上浮 30%

贷款单位	期末余额	借款条件	利率
瑞元资本管理有限公司	80,000,000.00	信用借款	7.5%
中国银行重庆渝中支行	80,000,000.00	信用借款	随同期人民币贷款基准利率浮动
中国农业发展银行重庆市分行营业部	40,000,000.00	信用借款	五年以上基率 5.94%，自实际提款日起 6 个月一调整
中国民生银行股份有限公司重庆分行	200,000,000.00	房屋建筑物抵押	按同期人民币贷款基准利率上浮 7.3%
中国民生银行股份有限公司重庆分行	200,000,000.00	房屋建筑物抵押	7.5%
中国农业银行重庆渝中大世界支行	90,000,000.00	土地使用权抵押	随同期人民币贷款基准利率浮动
合计	1,084,120,000.00		

(二十六) 长期借款

1、借款分类

项目	期末余额	期初余额
质押借款	794,072,843.00	
抵押借款	1,036,160,000.00	1,310,280,000.00
保证借款	1,501,000,000.00	500,000,000.00
信用借款	118,000,000.00	390,000,000.00
合计	3,449,232,843.00	2,200,280,000.00

2、质押借款

债务单位	贷款单位	期末余额	期限	质押物	利率
重庆渝中地产经营投资有限公司	陕西省国际信托股份有限公司	600,000,000.00	3 年	浙商银行重庆分行定期存款 60,765.00 万元	月利率 0.425%
重庆渝中国有资产经营管理有限公司	中信建投证券股份有限公司	194,072,843.00	2 年	定期存单 2 亿元	年利率 5.61%
小计		794,072,843.00			

3、抵押借款

债务单位	贷款单位	期末余额	期限	抵押物	利率
重庆渝中国有资产经营管理有限公司	中国建设银行重庆渝中支行	80,470,000.00	10 年	房屋建筑物、质押定期存款 3,800.00 万	按五年期以上人民币贷款基准利率上浮 5%
重庆渝中国有资产经营管理有限公司	中国建设银行重庆渝中支行	53,190,000.00	92 个月	房屋建筑物	随五年期以上人民币贷款基准年利率浮动

债务单位	贷款单位	期末余额	期限	抵押物	利率
重庆渝中国有资产经营管理有限公司	中国建设银行重庆渝中支行	312,500,000.00	3 年	房屋建筑物	7.20%
重庆渝中国有资产经营管理有限公司	中国工商银行重庆渝中支行	110,000,000.00	5 年	房屋建筑物	按五年期以上人民币贷款基准利率上浮 5%
重庆渝中国有资产经营管理有限公司	中国工商银行重庆渝中支行	480,000,000.00	3 年	房屋建筑物	同期人民币贷款基准利率
小计		1,036,160,000.00			

4、保证借款

债务单位	贷款单位	期末余额	担保人
重庆渝中国有资产经营管理有限公司	江苏省国际信托有限责任公司	500,000,000.00	浙商银行重庆分行
重庆渝中国有资产经营管理有限公司	渤海国际信托有限公司	500,000,000.00	重庆市渝中地产经营投资有限公司
重庆渝中地产经营投资有限公司	渤海国际信托有限公司	500,000,000.00	重庆渝中国有资产经营管理有限公司
重庆正东资产经营管理有限公司	中国工商银行渝中解放碑支行	1,000,000.00	重庆渝中国有资产经营管理有限公司
小计		1,501,000,000.00	

5、信用借款

债务单位	贷款单位	期末余额	借款期限	利率
重庆渝中国有资产经营管理有限公司	中国银行重庆渝中支行	78,000,000.00	8 年	随五年期以上人民币贷款基准利率浮动
重庆渝中国有资产经营管理有限公司	中国农业发展银行重庆市分行	40,000,000.00	8 年	随五年期以上人民币贷款基准利率浮动
小计		118,000,000.00		

(二十七) 应付债券

1、应付债券明细

项目	期末余额	期初余额
14 渝中债	794,389,165.97	792,825,938.18
合计	794,389,165.97	792,825,938.18

2、 应付债券的增减变动

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	年初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
14 渝中债	800,000,000.00	2014-2-26	7 年	800,000,000.00	792,825,938.18		58,000,000.00	-1,563,227.79	58,000,000.00	794,389,165.97
合计	800,000,000.00			800,000,000.00	792,825,938.18		58,000,000.00	-1,563,227.79	58,000,000.00	794,389,165.97

(二十八) 专项应付款

项目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
嘉陵大厦项目	31,000,000.00			31,000,000.00
农发行办公房		40,355,400.00	40,355,400.00	
社保中心	77,521.58			77,521.58
畅通工程	28,264,545.82	6,500.72		28,271,046.54
基层派出所	17,318,718.30	27,297,400.00	27,297,400.00	17,318,718.30
中兴路改造拆迁	18,000,000.00			18,000,000.00
基层社区居委会	4,800,575.63	191,745.00	973,443.26	4,018,877.37
社区文化中心	55,763,971.66		152,558.52	55,611,413.14
大坪九坑子日间照料中心	1,125,167.00			1,125,167.00
大黄路干休所	1,288,057.63			1,288,057.63
星河城		115,688,559.74	115,688,559.74	
合计	157,638,557.62	183,539,605.46	184,467,361.52	156,710,801.56

(二十九) 实收资本

投资人	期初余额		本期增加	本期减少	期末余额	
	投资额	比例%			投资额	比例%
重庆市渝中区财政局	1,090,981,429.73	100			1,090,981,429.73	100
合计	1,090,981,429.73	100			1,090,981,429.73	100

(三十) 资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、资本溢价				
二、其他资本公积	2,378,827,937.67	1,859,166,816.45		4,237,994,754.12
合计	2,378,827,937.67	1,859,166,816.45		4,237,994,754.12

说明：根据《重庆市渝中区人民政府办公室关于调整部分区属国有企业出资人的通知》（渝中府办[2015]94 号），重庆市渝中地产经营投资有限公司的股权无偿划转至公司，增加资本公积 1,677,711,554.83 元，专项应付款转入增加资本公积 181,401,089.86 元，重庆市惠民农村数字电影院线有限公司无偿提供的流动电影放映车增加资本公积 54,171.76 元。

(三十一) 盈余公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	124,402,900.00	20,768,862.33		145,171,762.33
合计	124,402,900.00	20,768,862.33		145,171,762.33

(三十二) 未分配利润

项目	期末余额	期初余额
本年年初数	820,843,048.16	425,353,773.03
本年增加数	208,651,874.24	399,487,128.68
其中：本年净利润转入	208,651,874.24	41,940,177.11
其他调整因素		357,546,951.57
本年减少数	22,368,862.33	3,997,853.55
其中：本年提取盈余公积数	20,768,862.33	3,997,853.55
对所有者的分配	1,600,000.00	
其他减少		
本年年末余额	1,007,126,060.07	820,843,048.16

说明：2014 年增加数其他调整因素为投资性房地产由成本模式转为公允价值模式计量。

(三十三) 营业收入、营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
1、主营业务小计	399,803,307.90	129,887,930.63	145,197,775.46	101,261,073.36
租金收入	47,003,514.89	151,621.69	31,404,949.10	6,274,782.17
管理费收入	271,543,300.00	61,297,523.07	66,150,000.00	56,230,390.38
保安服务收入	78,766,634.85	68,413,941.35	45,886,215.04	38,692,725.81
其他收入	2,489,858.16	24,844.52	1,756,611.32	63,175.00
2、其他业务小计	360,000.00		50,000.00	
合计	400,163,307.90	129,887,930.63	145,247,775.46	101,261,073.36

(三十四) 销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
物管费	2,659.28	41,151.61
保洁费	104,500.00	92,000.00

项目	本期发生额	上期发生额
广告宣传费	29,900.00	15,960.00
职工薪酬	747,453.34	650,958.55
折旧费	449,097.12	2,947.32
修理费	33,599.00	81,119.00
低值易耗品	13,744.20	25,000.00
差旅费	29,836.80	13,502.50
办公费	26,033.40	21,432.86
其他费用	38,144.00	16,594.00
合计	1,474,967.14	960,665.84

(三十五) 管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	6,368,304.67	4,106,138.78
税费	18,976,075.80	5,193,311.34
物管费	73,783.32	45,436.02
折旧费	78,270.16	46,600.72
办公费	535,325.83	189,322.47
保险费	1,364,687.03	789,019.46
咨询服务费	2,084,882.82	1,016,871.00
差旅费	79,420.70	42,790.50
交通费	181,489.35	112,212.24
维修维护费	642,520.24	224,162.80
业务招待费	232,439.41	143,990.78
长期待摊费用	1,736,899.70	1,501,179.16
车辆使用费	367,245.01	233,844.15
其他	3,008,598.11	831,547.84
合计	35,729,942.15	14,476,427.26

(三十六) 财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	17,382,798.23	8,522,726.27
减：利息收入	1,361,558.08	404,614.04

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	17,382,798.23	8,522,726.27
票据贴息		6,012,820.00
手续费和其他	45,981.63	163,691.89
合计	16,067,221.78	14,294,624.12

(三十七) 资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	1,419,818.56	1,900,952.16
合计	1,419,818.56	1,900,952.16

(三十八) 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
按公允价值计量投资性房地产	23,813,635.00	
合计	23,813,635.00	

(三十九) 投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-1,172,038.99	
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	2,194,431.97	1,510,867.46
合计	1,022,392.98	1,510,867.46

(四十) 营业外收入

项目	本期发生额	上期发生额
政府补助	30,565,148.10	46,642,798.71
其他	230,485.30	920,873.80
合计	30,795,633.40	47,563,672.51

政府补助明细:

项目	本期发生额	上期发生额	与收益相关/与资产相关
重庆市渝中区财政局补贴	30,000,000.00	46,000,000.00	与收益相关
下岗再就业退税	334,400.00		与收益相关
惠民电影专项资金	230,748.10	339,000.00	与收益相关
通远门城墙维修经费		100,000.00	与收益相关

项目	本期发生额	上期发生额	与收益相关/与资产相关
红岩电影院专项资金		203,798.71	与收益相关
合计	30,565,148.10	46,642,798.71	

(四十一) 营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额
固定资产处置损失	712,675.32	824,361.83
对外捐赠	500,000.00	700,000.00
其他支出	1,444,416.70	470,953.16
合计	2,657,092.02	1,995,314.99

(四十二) 所得税费用

1、所得税费用表

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	34,608,893.17	8,678,975.90
递延所得税调整	3,379,306.26	-285,142.82
其他		
合计	37,988,199.43	8,393,833.08

2、 会计利润与所得税费用调整过程

项 目	本期发生额
利润总额	246,640,003.72
按法定[或适用]税率计算的所得税费用	36,996,000.56
子公司适用不同税率的影响	107,995.37
调整以前期间所得税的影响	
非应税收入的影响	-153,358.95
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	1,037,562.45
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	
所得税费用	37,988,199.43

(四十三) 借款费用

本期资本化的借款费用金额 276,320,228.37 元。

(四十四) 现金流量表附注

- 1、2015 年收到的其他与经营活动有关的现金主要系收到重庆市渝中区土地整治储备中心、重庆市渝中区财政局、重庆金展资产经营管理有限公司及外单位往来款。
- 2、2015 年支付的其他与经营活动有关的现金主要系保证金、暂收款及外单位往来款。
- 3、2015 年收到的其他与投资活动有关的现金主要系收到重庆市渝中区财政局财政预算内项目拨款、“四久工程”小组联合国际项目还款、现金分红以及取得子公司的现金净额。
- 4、2015 年支付的其他与投资活动有关的现金主要系重庆网贸会跨境电子商务有限公司的借款。
- 5、2015 年收到的其他与筹资活动有关的现金主要系公司新增借款及收回的银行承兑汇票保证金。
- 6、2015 年支付的其他与筹资活动有关的现金主要系公司偿还的重庆市渝中区财政支付中心借款及用于担保的定期存款。

(四十五) 合并现金流量表补充资料

1、采用间接法将净利润调节为经营活动现金流量

项 目	本期发生额	上期发生额
一、将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	208,651,804.29	41,940,154.90
加：资产减值准备	1,419,818.56	1,900,952.16
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	18,152,652.53	15,813,336.69
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销	1,736,899.70	1,048,362.04
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）		
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）	-23,813,635.00	
财务费用（收益以“-”号填列）	16,021,240.15	8,118,112.23
投资损失（收益以“-”号填列）	-1,022,392.98	-1,510,867.46
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-192,738.98	-285,142.83
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	3,572,045.24	
存货的减少（增加以“-”号填列）	226,343,070.87	236,358,648.53

项 目	本期发生额	上期发生额
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	1,178,737,620.22	-576,629,813.25
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-66,738,786.62	-762,387,862.40
其他		
经营活动产生的现金流量净额	1,562,867,597.99	-1,035,634,119.39
二、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		
三、现金及现金等价物净变动情况		
现金的期末余额	1,343,307,770.14	545,722,347.27
减：现金期初余额	545,722,347.27	428,035,931.40
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	797,585,422.87	117,686,415.87

1、现金和现金等价物情况

项目	期末余额	期初余额
一、现金	1,343,307,770.14	545,722,347.27
其中：库存现金	230,282.55	143,758.95
可随时用于支付的银行存款	1,343,056,008.72	545,557,109.45
可随时用于支付的其他货币资金	21,478.87	21,478.87
二、期末现金及现金等价物余额	1,343,307,770.14	545,722,347.27

(四十六) 所有权或使用权受到限制的资产

项 目	期末账面价值	受限原因
货币资金	845,650,000.00	借款抵押
存货	5,978,903.31	借款抵押
在建工程	399,383,168.00	借款抵押
固定资产	500,937,718.65	借款抵押
投资性房地产	1,158,198,594.77	借款抵押
其他非流动资产	167,371,696.07	借款抵押
合计	3,077,520,080.80	

八、或有事项的说明

截止 2015 年 12 月 31 日，本公司对外提供担保情况如下：

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
重庆金展资产经营管理有限公司	25,000,000.00	2013-11-28	2016-11-25	否

九、资产负债表日后事项

公司为重庆康翔实业有限公司 500,000,000.00 元的借款提供保证，保证期 36 个月。

十、关联方关系及其交易

(一) 本企业的控制人情况

本公司的控制人为重庆市渝中区财政局。

(二) 本企业的联营、合营企业情况

本公司联营企业情况详见附注七（八）。

(三) 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
重庆金展资产经营管理有限公司	高管关联
重庆市渝中区土地储备整治中心	高管关联

(四) 关联交易

1、存在控制关系且已纳入本公司合并会计报表范围的子公司，其相互间交易及母子公司交易已作抵销。

2、销售商品、提供劳务的关联交易

关联方名称	关联交易内容	定价方式及决策程序	本期发生额		上期发生额	
			金额（万元）	占同类交易比例%	金额（万元）	占同类交易比例%
重庆市渝中区财政局	管理费收入	协议	27,154.33	100	6,615.00	100

3、关联担保情况

本公司作为担保方：

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
重庆金展资产经营管理有限公司	25,000,000.00	2013-11-28	2016-11-25	否

(五) 关联方应收应付款项

关联方名称	科目	期末数		期初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
重庆市渝中区财政局	其他应收款			71,851,956.80	
	其他应付款	105,643,924.68		660,011,977.50	
重庆金展资产经营管理有限公司	其他应付款	350,731,506.00		350,731,506.00	
重庆网贸会跨境电子商务有限公司	其他应收款	93,750,000.00			
重庆市渝中区土地储备整治中心	其他应收款	223,208,381.66			
重庆复地致德置业有限公司	其他应收款	150,604,000.00			

十一、 母公司会计报表主要项目注释

(一) 应收账款

1、 应收账款种类

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
按组合计提坏账准备的应收账款								
组合 1: 账龄分析法	1,406,228.70	100			378,739.00	100		
组合 2: 不计提坏账准备								
合计	1,406,228.70	100			378,739.00	100		

2、 按组合计提坏账准备的应收账款

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内 (含 1 年)	1,406,228.70	100		378,739.00	100	
合计	1,406,228.70	100		378,739.00	100	

(二) 其他应收款

种类	期末数	期初数
----	-----	-----

	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
按组合计提坏账的其他应收款								
组合 1: 账龄分析法	7,017,157.38	1.53	6,248,747.48	89.05	6,594,081.88	0.61	4,975,804.70	75.46
组合 2: 不计提坏账准备的应收款	451,826,462.51	98.47			1,076,300,655.64	99.39		
合计	458,843,619.89	100.00	6,248,747.48	1.36	1,082,894,737.52	100.00	4,975,804.70	0.46

(三) 长期股权投资

1、长期股权投资分类

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
对子公司投资	1,047,444,792.08	1,681,711,554.83		2,729,156,346.91
对联营企业投资		6,250,000.00	1,172,038.99	5,077,961.01
小计	1,047,444,792.08	1,687,961,554.83	1,172,038.99	2,734,234,307.92
减: 减值准备				
合计	1,047,444,792.08	1,687,961,554.83	1,172,038.99	2,734,234,307.92

2、 长期股权投资明细

被投资单位	核算方法	投资成本	期初数	追加投资	减少投资	权益法下确认的投资收益	期末数	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	期末减值准备	本年计提减值准备	本年现金红利
合计		2,652,552,597.47	1,047,444,792.08	1,687,961,554.83		-1,172,038.99	2,734,234,307.92					
一、子企业												
重庆渝中地产经营投资公司	成本法	1,598,597,165.93		1,677,711,554.83			1,677,711,554.83	100	100			
重庆万户兴投资有限公司	成本法	300,000.00	300,000.00				300,000.00	100	100			
重庆鑫达易投资有限公司	成本法	300,000.00	300,000.00				300,000.00	100	100			
重庆邦财投资有限公司	成本法	300,000.00	300,000.00				300,000.00	100	100			
重庆财行通投资有限公司	成本法	300,000.00	300,000.00				300,000.00	100	100			
重庆中明投资有限公司	成本法	300,000.00	300,000.00				300,000.00	100	100			
重庆辉翔文化投资有限公司	成本法	1,000,000.00	1,000,000.00				1,000,000.00	100	100			
重庆嘉金资产经营管理有限公司	成本法	519,530,000.00	519,530,000.00				519,530,000.00	97.78	97.78			
重庆正东资产经营管理有限公司	成本法	519,530,000.00	519,530,000.00				519,530,000.00	97.78	97.78			

重庆渝中国有资产经营管理有限公司
2015 年度
财务报表附注

被投资单位	核算方法	投资成本	期初数	追加投资	减少投资	权益法下确认的投资收益	期末数	持股比例(%)	表决权比例(%)	期末减值准备	本年计提减值准备	本年现金红利
重庆中渝保安服务有限公司	成本法	6,145,431.54	5,884,792.08	4,000,000.00			9,884,792.08	100	100			
小计		2,646,302,597.47	1,047,444,792.08	1,681,711,554.83			2,729,156,346.91					
二、联营企业												
重庆网贸会跨境电子商务有限公司	权益法	6,250,000.00		6,250,000.00		-1,172,038.99	5,077,961.01	20.00	20.00			
小计		6,250,000.00		6,250,000.00		-1,172,038.99	5,077,961.01					

(四) 营业收入和营业成本

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
1、主营业务小计	318,546,814.89	61,752,819.93	97,554,949.10	62,701,863.70
租赁收入	47,003,514.89	151,621.69	31,404,949.10	6,274,782.17
管理费收入	271,543,300.00	61,601,198.24	66,150,000.00	56,427,081.53
2、其他业务小计	360,000.00		50,000.00	
合计	318,906,814.89	61,752,819.93	97,604,949.10	62,701,863.70

(五) 投资收益

类 别	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-1,172,038.99	
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	2,194,431.97	1,510,867.46
处置长期股权产生的投资收益	4,000,000.00	1,000,000.00
合计	5,022,392.98	2,510,867.46

(六) 现金流量表

采用间接法将净利润调节为经营活动现金流量

项 目	本期发生额	上期发生额
一、将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	207,688,549.71	39,978,535.55
加：资产减值准备	1,272,942.78	1,870,819.76
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	16,508,696.04	15,692,379.77
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销	1,736,899.70	1,048,362.04
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）		
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）	-23,813,635.00	
财务费用（收益以“-”号填列）	16,080,131.56	8,185,192.02
投资损失（收益以“-”号填列）	-5,022,392.98	-2,510,867.46
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-186,299.09	-280,622.97

项 目	本期发生额	上期发生额
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）	223,126,925.01	291,963,173.52
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	763,092,676.16	-672,848,078.79
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	587,929,406.42	-754,318,168.22
其他		
经营活动产生的现金流量净额	1,788,413,900.31	-1,071,219,274.78
二、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		
三、现金及现金等价物净变动情况		
现金的期末余额	645,165,314.77	460,889,920.35
减：现金期初余额	460,889,920.35	424,784,186.52
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	184,275,394.42	36,105,733.83

十二、补充资料

（一）重要会计政策变更

- 1、2015 年重庆渝中国有资产经营管理有限公司财务报表由按照企业会计制度编制变更为按照企业会计准则编制，追溯调整期初。
- 2、根据《企业会计准则第 3 号——投资性房地产》（修订），有确凿证据表明投资性房地产的公允价值能够持续可靠取得的，可以对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量。成本模式转为公允价值模式的，应当作为会计政策变更，按照《企业会计准则第 28 号——会计政策、会计估计变更和差错更正》处理。
本公司所在地有活跃的房地产交易市场，也能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计。根据准则，2015 年 1 月 1 日公司将投资性房地产的计量模式由成本模式转为公允价值模式，并进行了追溯调整。
- 3、根据《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》（修订）将本公司对被投资单位不具有共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的投资从长期股权投资中分类至可供出售金融资产核算，并进行了追溯调整；

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称	受影响的报表项目金额
由企业会计制度变更为企业会计准则	短期投资	-14,740.00
	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	14,740.00
	其他长期投资	-700,000.00
	无形资产	700,000.00
	应付福利费	-136,206.66
	应付职工薪酬	136,206.66
	其他应交款	-1,103,946.02
	应交税费	1,103,946.02
投资性房地产的计量模式由成本模式转为公允价值模式	投资性房地产	478,847,941.29
	递延所得税负债	71,827,191.19
	未分配利润	357,546,951.57
	盈余公积	49,473,798.53
应收款项按账龄计提减值并相应确认递延所得税资产	应收账款	-23,216.90
	其他应收款	1,658,064.65
	资产减值损失	1,900,952.16
	管理费用	-292,223.84
	年初未分配利润	3,926,073.81
	所得税费用	-285,142.83
	递延所得税资产	967,640.57
将对被投资单位不具有共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的投资重分类至可供出售金融资产	可供出售金融资产	303,361,361.69
	长期股权投资	-303,361,361.69

(二) 前期会计差错更正

1、 追溯重述法

会计差错更正的内容	受影响的报表项目名称	累积影响数
子公司辉翔文化其银行账户未销户也未年检被冻结，银行账户余额调整至其他应收款。	货币资金	-1,348,919.87
	其他应收款	1,348,919.87
按照权责发生制确认租金收入	应收账款	378,739.00
	预收账款	253,587.60
	营业收入	332,429.80
	年初未分配利润	-207,278.40
安置房和代建项目由其他应收款调至存货	存货	2,942,364,081.20
	其他应收款	-2,942,364,081.20

会计差错更正的内容	受影响的报表项目名称	累积影响数
债券按摊余成本法计量并按权责发生制计提利息	应付债券	-7,174,061.82
	其他应付款	8,400,000.00
	存货	49,559,271.51
	应付利息	48,333,333.33
利息根据借款用途资本化及费用化	存货	534,495,335.98
	财务费用	8,522,726.27
	固定资产	-9,679,999.71
	年初未分配利润	-42,624,651.05
	其他应付款	608,196,224.71
	营业成本	31,864,844.45
达到预计可使用状态的在建工程调入对应科目并补提折旧，已对外出租房屋建筑物调入投资性房地产，无偿提供给事业单位及公益性单位使用的房屋调入其他非流动资产，对应形成资产的专项应付款转入资本公积	在建工程	368,666.67
	在建工程	-2,485,940,431.60
	固定资产	-463,952,190.53
	投资性房地产	1,040,756,236.17
	其他非流动资产	681,824,363.50
	存货	1,221,128,861.37
	专项应付款	-94,609,165.06
	管理费用	13,820,964.24
	其他应付款	26,398,276.74
	长期待摊费用	11,248,256.08
	财务费用	6,012,820.00
	资本公积	62,806,125.78
	年初未分配利润	30,303,641.77
《珠珠不怕》动画片著作收益权计提减值准备	无形资产	-700,000.00
	年初未分配利润	-700,000.00
一年内到期的长期借款重分类至一年内到期的非流动负债	长期借款	-898,000,000.00
	一年内到期的非流动负债	898,000,000.00
根据重庆市渝中区审计局审计报告（中区审报〔2015〕13 号）内容，为弥补 2013、2014 年安置房资金占用利息，渝中区财政对公司提供财政补贴	年初未分配利润	38,000,000.00
	营业外收入	46,000,000.00
	其他应付款	-84,000,000.00
重庆银行作为可供出售金融资产按成本法核算	可供出售金融资产	452,837.60
	年初未分配利润	452,837.60
对外出租房产折旧和物业费调入营业成本、对外出租房产的房产税调入营业税金及附加	营业成本	17,151,353.82
	管理费用	-20,210,564.35
	营业税金及附加	3,059,210.53

会计差错更正的内容	受影响的报表项目名称	累积影响数
股权收购款中包含企业天地 7、8 号楼的资金成本, 实质上构成企业天地 7、8 号楼的投资成本, 而不确认为商誉	商誉	-158,471,663.62
	存货	55,274,916.26
	投资性房地产	103,196,747.34
应付利润重分类至应付股利	其他应付款	-8,251,457.46
	应付股利	8,251,457.46
根据上述调整事项, 冲回多计提所得税	应交税费	-8,198,548.80
	所得税费用	-7,895,357.90
	年初未分配利润	303,190.90
根据上述调整事项, 按比例提取盈余公积	提取法定公积金	-1,375,508.28
	年初未分配利润	-2,878,978.21
	盈余公积	1,503,469.93
往来款重分类	其他应收款	-537,778,277.53
	其他应付款	-537,778,277.53
子公司中渝保安公司合并日净资产高于原入账价值部分调增资本公积	资本公积	3,739,360.54
	营业收入	-18,708,593.39
	营业成本	-18,111,204.47
	营业税金及附加	-160,887.99
	管理费用	-1,351,997.41
	财务费用	10,867.51
	营业外收入	-6,059.20
	所得税费用	-162,963.78
	年初未分配利润	-4,800,894.09
子公司中渝保安公司 2015 年年报追溯调整上年营业外支出及所得税费用	应交税费	36,927.83
	其他应付款	700,000.00
	营业外支出	700,000.00
	所得税费用	-36,927.83

十三、按有关财务会计制度应披露的其他内容

无。

(本页无正文)

重庆渝中国有资产经营管理有限公司

法定代表人:



主管会计工作负责人:

A handwritten signature in black ink, likely belonging to the accounting work supervisor.

会计机构负责人:

A handwritten signature in black ink, likely belonging to the accounting institution supervisor.

二〇一六年六月二十八日

