

重庆渝开发股份有限公司

2025 年半年度报告

2025-055



【2025 年 8 月 23 日】

第一节 重要提示、目录和释义

公司董事会及董事、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、误导性陈述或者重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

公司负责人陈业、主管会计工作负责人李星一及会计机构负责人(会计主管人员)向宗绪声明：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次半年报的董事会会议。

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。

公司已在本报告中详细描述可能存在的相关风险及应对措施，敬请查阅本报告“第三节 管理层讨论与分析”的有关内容。

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

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	6
第三节 管理层讨论与分析	9
第四节 公司治理、环境和社会	21
第五节 重要事项	22
第六节 股份变动及股东情况	39
第七节 债券相关情况	43
第八节 财务报告	46
第九节 其他报送数据	184

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会计报表。
- 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原稿。
- 三、在 <https://www.chinamoney.com.cn/chinese/>披露的半年度报告。

释义

释义项	指	释义内容
交易所、深交所	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、城投集团	指	重庆市城市建设投资（集团）有限公司
朗福公司	指	重庆朗福置业有限公司
骏励公司	指	重庆骏励房地产开发有限公司
山与城项目、南岸黄桷垭项目	指	重庆朗福置业有限公司的房地产开发项目
上城时代项目、金竹项目	指	公司在巴南区鱼洞金竹开发的房地产项目
捷兴公司	指	重庆捷兴置业有限公司
渝加颐公司	指	重庆渝加颐置地有限公司
回兴项目、缘香醍项目	指	重庆捷兴置业有限公司的房地产开发项目
西永项目、格莱美城	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
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
蔡家项目	指	骏励公司在重庆市北碚区蔡家 R 标准分区地块的开发项目
江北嘴项目	指	渝加颐公司在重庆市江北嘴的开发项目
物业公司	指	重庆渝开发物业管理有限公司
商业管理分公司	指	重庆渝开发物业管理有限公司商业管理分公司
道金公司	指	重庆道金投资有限公司
报告期、本报告期	指	2025 年 1 月 1 日到 2025 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	陈业		

二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	李星一	谌畅
联系地址	重庆市南岸区江南大道 2 号国汇中心 52 楼	重庆市南岸区江南大道 2 号国汇中心 52 楼
电话	023-63855506	023-63856995
传真	023-63856995	023-63856995
电子信箱	9856878@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、电子信箱等在报告期是否变化

☐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、电子信箱等在报告期无变化，具体可参见 2024 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

公司披露半年度报告的证券交易所网站和媒体名称及网址，公司半年度报告备置地在报告期无变化，具体可参见 2024 年年报。

3、其他有关资料

其他有关资料在报告期是否变更情况

☒适用 ☐不适用

报告期内，公司对《公司章程》经营范围作出调整，结合实际修订相关条款，原监事会相关职权由董事会审计与风险管理委员会承接行使，详见公司分别于 2025 年 6 月 14 日、7 月 1 日及 7 月 3 日在巨潮资讯网上披露的公告，公告编号 2025-037、2025-038、2025-047、2025-048。

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）	141,478,113.78	183,620,818.74	-22.95%
归属于上市公司股东的净利润（元）	193,403,829.02	-32,899,527.86	687.86%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-31,161,602.17	-50,418,076.80	38.19%
经营活动产生的现金流量净额（元）	48,978,933.08	189,429,146.50	-74.14%
基本每股收益（元/股）	0.2292	-0.0390	687.69%
稀释每股收益（元/股）	0.2292	-0.0390	687.69%
加权平均净资产收益率	5.19%	-0.88%	6.07%
	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）	7,196,102,312.68	7,766,100,840.45	-7.34%
归属于上市公司股东的净资产（元）	3,824,401,822.02	3,630,997,993.00	5.33%

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
非流动性资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	25,022.79	
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司	372,677.22	

损益产生持续影响的政府补助除外)		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	32,700,000.00	
债务重组损益	475,793.56	工程款抵房
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	165,509.94	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	240,140,641.85	转让朗福 1%股权，丧失控制权，确认相关投资收益
减：所得税影响额	49,135,750.78	
少数股东权益影响额（税后）	178,463.39	
合计	224,565,431.19	

其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况：

☐适用 ☒不适用

公司不存在其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况。

将《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项目的情况说明

☐适用 ☒不适用

公司不存在将《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

2025 年是“十四五”规划收官之年，公司坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指引，全面贯彻落实党的二十大和二十届二中、三中全会精神，深入贯彻习近平总书记视察重庆重要讲话和重要指示精神，全面落实市委历次全会精神，牢牢把握“稳进增效、除险固安、改革突破、惠民强企”工作导向，积极推动“三攻坚一盘活”、整合优化改革突破，聚焦城市开发和物业服务主业，全力以赴“促销售、防风险、提品质”，开源节流、降本增效，稳步推进公司高质量发展。

公司连续 12 年信用评级维持主体 AA、债项 AAA，2025 年公司 ESG 评级为 BBB。

公司主要从事房地产开发与销售业务，拥有住房和城乡建设部颁发的房地产开发企业一级资质证书。目前，所开发项目主要集中在重庆主城。公司房地产开发主要以住宅、社区商业为主，在建在售共三个项目，包括茶园项目、回兴项目，华岩项目。公司目前仍以商品房销售和存量商业运营为主，在重庆具有一定的品牌效应和市场认知度，报告期内未发生变化。

公司需遵守《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 3 号——行业信息披露》中的“房地产业”的披露要求

2025 年上半年，在中央大力推进稳市场政策的引导下，宏观政策组合拳持续落地见效，全国房地产市场工作重心从“止跌回稳”转向“巩固稳定态势”，各地因城施策、精准施策，楼市调控政策持续优化，房地产市场正逐步朝着稳定健康的方向发展。国家标准“好房子”规范落地和中央城市工作会议召开，将更加有力的支撑各地“好房子”建设加快落地，满足住房消费需求，加快构建房地产发展新模式，共同推动行业整体止跌回稳。

今年上半年，重庆房地产市场持续稳步向好。1—6 月，全市住房销售面积同比增长 0.1%，中心城区住房销售面积同比增长 6.9%，连续 9 个月实现正增长。今年以来，重庆市出台了包括公积金政策优化、补贴与税费优惠、保障性住房扩容、城市更新与融资支持、供给侧管理优化等一系列政策，有效激活市场流动性，房地产市场及土地市场明显回暖，全市房地产市场发展呈现三大特征：一是商品住房量价齐升。今年 6 月，中心城区商品住房销售面积环比增长 23.5%，成交建面均价同比增长 0.3%。二是“好房子”项目供不应求。今年 6 月，中心城区“好房子”项目销售面积占 15%。三是二手住房成交持续增长。1—6 月，中心城区二手住房成交同比增长 11.4%，连续 5 个月实现正增长。

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）市场风险：房地产市场的供求关系、消费者的购房意愿和能力、竞争对手的策略等因素，都可能影响公司的销售业绩和市场份额，给公司经营造成压力。

应对措施：及时调整开发节奏和营销策略，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，项目开发周期长，资金投入大，受经济周期不确定性、宏观政策调整、市场供需关系等影响，可能面临筹资、投资和资金回笼风险。

应对措施：加强财务预算管理，做好资金流动性管理，持续关注财务状况的稳健性。

新增土地储备项目

宗地或项目名称	所在位置	土地规划用途	土地面积（m²）	计容建筑面积（m²）	土地取得方式	权益比例	土地总价款（万元）	权益对价（万元）
---------	------	--------	----------	------------	--------	------	-----------	----------

累计土地储备情况

项目/区域名称	总占地面积（万m²）	总建筑面积（万m²）	剩余可开发建筑面积（万m²）
回兴项目后期开发用地	19.23	19.23	3.07
茶园项目后期开发用地	14.25	23.41	2.87
华岩项目后期开发用地	18.75	21.74	7.81
江北嘴项目	4.68	10.40	10.40
总计	56.91	74.78	24.15

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（m²）	规划计容建筑面积（m²）	本期竣工面积（m²）	累计竣工面积（m²）	预计总投资金额（万元）	累计投资总金额（万元）
重庆	南樾天宸三期	南岸区茶园	低层	100.00%	2023年12月19日	在建	39.64%	50499	57741	0	0	68,693	27,233
重庆	回兴项目三期	渝北区回兴	低层	60.00%	2023年05月04日	在建	33.19%	58590	95768	0	0	84,348	27,997

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（m²）	可售面积（m²）	累计预售（销售）面积（m²）	本期预售（销售）面积（m²）	本期预售（销售）金额（万元）	累计结算面积（m²）	本期结算面积（m²）	本期结算金额（万元）
重庆	贯金和府一期	九龙坡	高层	100.00%	139267	188600	34158	1383	1,123	34758	1341	1,073

重庆	回兴项目二期	回兴	低层	60.00%	20280	50500	35102	108	52	35102	108	52
重庆	回兴项目三期	回兴	低层	60.00%	98020	132146	11708	8332	8,141	0	0	0
重庆	南樾天宸一期	南岸区茶园	低层+高层	100.00%	86814	128862	73216	2059	2,108	72461	3228	3,490
重庆	南樾天宸二期	南岸区茶园	高层	100.00%	68615	88305	63401	0	0	63401	0	0
重庆	南樾天宸三期	南岸区茶园	低层	100.00%	50070	78227	264	264	304	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（m²）	累计已出租面积（m²）	平均出租率
祈年悦城	渝北区	商业、车库、幼儿园、住宅	100.00%	29275.11	27545.65	94.09%
新干线	渝中区	社区商业	100.00%	7968.95	7418.95	93.10%
橄榄郡	渝北区	社区商业、幼儿园	100.00%	4200.51	2896.73	68.96%
上城时代	巴南区	社区商业、幼儿园	100.00%	23396.27	9383.485	40.11%
国汇中心	南岸区	写字楼、公寓、车库	100.00%	8635.4	4951.39	57.34%
凤天锦园	沙坪坝区	社区商业	100.00%	3904.63	839.88	21.51%
格莱美城	高新区	商业、幼儿园	100.00%	16109.85	10424.65	64.71%
南樾天宸	南岸区	商业、幼儿园	100.00%	7447.11	1907.39	25.61%
贯金和府	九龙坡区	商业、幼儿园	100.00%	7373.76	400.48	5.43%
其它	各区	住宅、零星商业	100.00%	10533.67	8583.71	81.49%
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（万元）	融资成本区间/平均融资成本（万元）	期限结构			
			1 年之内	1-2 年	2-3 年	3 年以上
银行贷款	76,578.62	2.75%-3.68%	18,856.09	3,360.43	4,419.96	49,942.14
票据	33,000	3.00%		33,000		
其他	50,000	一年期 LPR	50,000			
合计	159,578.62		68,856.09	36,360.43	4,419.96	49,942.14

发展战略和未来一年经营计划

2025 年是“十四五”规划收官之年，也是“十五五”规划的谋划之年。公司经营管理工作的总体思路是：坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的二十大精神和二十届二中、三中全会精神，深入贯彻习近平总书记视察重庆重要讲话重要指示精神，全面落实市委六届历次全会精神，坚持稳中求进工作总基调，牢牢把握“稳进增

效、除险固安、改革创新、强企富民”工作导向，进一步增强市场经营理念，持续提升市场竞争力、影响力、战斗力，纵深推进国企改革攻坚，聚焦城市开发和物业服务主业，全力以赴“强党建、抓改革、兴主业、促发展”，推动城市开发取得新突破，加快探索开发经营城市的独特路子，奋力推进公司高质量发展，朝着新时代城市开发经营服务商迈进。全面保障各项预算支出，偿债率确保 100%，维持信用评级主体 AA、债项 AAA。

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 2025 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 2,719 万元。

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。公司目前拥有总储备土地计容面积 24.15 万 m²，权益计容面积 17.82 万 m²，目前在建计容面积 19.66 万 m²，可保证未来几年的平稳经营和发展需要；公司建立起项目全周期运营计划，合理规划当期和远期的开发节奏，预测项目全周期利润和现金流，保证公司项目决策的客观性；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，还在物业管理、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

概述

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	141,478,113.78	183,620,818.74	-22.95%	主要系本期房地产结转规模减少所致
营业成本	113,572,778.67	136,180,431.82	-16.60%	主要系本期房地产结转规模减少所致
销售费用	12,150,484.30	16,556,990.70	-26.61%	主要系营销推广费和销售佣金代理费减少所致
管理费用	19,792,550.15	23,550,900.43	-15.96%	主要系职工薪酬减少
财务费用	23,435,721.58	26,688,013.55	-12.19%	主要系带息负债减少和利率下降所致
所得税费用	40,069,895.84	-22,243,089.95	280.15%	主要系利润总额增加所致
经营活动产生的现金	48,978,933.08	189,429,146.50	-74.14%	主要系上年同期收到南樾天

流量净额				宸二期高层房款 2.7 亿元品迭本期税费支付减少 0.89 亿元所致
投资活动产生的现金流量净额	-14,665,977.53	-28,293,032.71	48.16%	主要系本期江北嘴项目前期费用支付减少所致
筹资活动产生的现金流量净额	-66,355,109.34	404,009,330.20	-116.42%	主要系上年同期取得经营性物业贷款 3.79 亿元和本期归还集团借款净额 0.5 亿元所致
现金及现金等价物净增加额	-32,042,153.79	565,145,443.99	-105.67%	主要系上年同期收到南樾天宸二期高层房款 2.7 亿元和取得经营性物业贷款 3.79 亿元品迭税费支付减少 0.89 亿元所致
投资收益	249,725,531.29	7,904,963.25	3,059.10%	主要系转让朗福公司 1%股权，丧失控制权，确认相关投资收益所致
信用减值损失	2,934,487.83	22,314,124.04	-86.85%	主要系上年同期收回南樾天宸二期高层房款和贯金和府一期农民工保证金转回已计提的坏账准备所致
资产减值损失	-21,050,647.26	-84,404,010.47	75.06%	主要系计提车库存货跌价准备所致
营业外收入	165,268.81	5,507,407.27	-97.00%	主要系上年同期确认南樾天宸三期总包投标违约金收入所致。
营业外支出	-241.13	16,509,912.17	-100.00%	主要系上年同期捷兴公司与项目一期总包工程合同纠纷败诉，确认工程延期损失和资金占用利息所致。
利润总额	232,130,552.82	-64,329,461.42	460.85%	主要系：1、转让朗福公司 1%股权，丧失控制权，确认相关投资收益所致；2、本期计提存货跌价准备减少
净利润	192,060,656.98	-42,086,371.47	556.35%	主要系：1、转让朗福公司 1%股权，丧失控制权，确认相关投资收益所致；2、本期计提存货跌价准备减少
归属于母公司的净利润	193,403,829.02	-32,899,527.86	687.86%	主要系：1、转让朗福公司 1%股权，丧失控制权，确认相关投资收益所致；2、本期计提存货跌价准备减少

公司报告期利润构成或利润来源发生重大变动

☐适用 ☒不适用

公司报告期利润构成或利润来源没有发生重大变动。

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	141,478,113.78	100%	183,620,818.74	100%	-22.95%
分行业					
房地产业	93,871,803.68	66.35%	127,278,752.64	69.32%	-26.25%
会议展览	21,938,745.54	15.51%	29,418,163.43	16.02%	-25.42%

石黄隧道经营权收入及其他	25,667,564.56	18.14%	26,923,902.67	14.66%	-4.67%
分产品					
住宅销售	50,780,719.29	35.89%	86,242,976.15	46.97%	-41.12%
商业及车位销售	1,575,298.60	1.11%	542,857.14	0.30%	190.19%
物业管理	21,543,383.00	15.23%	17,602,876.44	9.59%	22.39%
房屋租赁	19,972,402.79	14.12%	22,890,042.91	12.47%	-12.75%
会议展览	21,938,745.54	15.51%	29,418,163.43	16.02%	-25.42%
石黄隧道经营权收入及其他	25,667,564.56	18.14%	26,923,902.67	14.66%	-4.67%
分地区					
重庆	141,478,113.78	100.00%	183,620,818.74	100.00%	-22.95%

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	93,871,803.68	72,391,966.51	22.88%	-26.25%	-18.89%	-7.00%
会议展览	21,938,745.54	28,013,244.82	-27.69%	-25.42%	-16.87%	-13.14%
石黄隧道经营权及其他	25,667,564.56	13,167,567.34	48.70%	-4.67%	-0.49%	-2.15%
分产品						
住宅销售	50,780,719.29	40,170,259.77	20.89%	-41.12%	-32.17%	-10.44%
物业管理	21,543,383.00	18,754,549.91	12.95%	22.39%	8.37%	11.26%
房屋租赁	19,972,402.79	12,081,929.93	39.51%	-12.75%	-1.04%	-7.15%
会议展览	21,938,745.54	28,013,244.82	-27.69%	-25.42%	-16.87%	-13.14%
石黄隧道经营权及其他	25,667,564.56	13,167,567.34	48.70%	-4.67%	-0.49%	-2.15%
分地区						
重庆	141,478,113.78	113,572,778.67	19.72%	-22.95%	-16.60%	-6.12%

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

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	249,725,531.29	107.58%	主要系转让朗福公司 1%股权，丧失控制权，确认相关投资收益所致	否
公允价值变动损益	32,700,000.00	14.09%	系交易性金融资产公允价值增加	否
资产减值	-21,050,647.26	-9.07%	主要系计提车库存货跌价准备所致	否
营业外收入	165,268.81	0.07%	主要系违约赔偿收入	否
营业外支出	-241.13	0.00%		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	514,150,570.18	7.14%	576,059,769.69	7.42%	-0.28%	
应收账款	240,873,540.76	3.35%	231,234,280.36	2.98%	0.37%	
合同资产		0.00%		0.00%	0.00%	
存货	2,706,431,921.30	37.61%	3,783,588,289.67	48.72%	-11.11%	主要系转让朗福公司 1%股权，丧失控制权，朗福公司出表所致
投资性房地产	1,020,772,010.56	14.19%	1,024,526,198.16	13.19%	1.00%	
长期股权投资	1,456,556,842.34	20.24%	807,607,761.17	10.40%	9.84%	主要系转让朗福公司 1%股权，丧失控制权，子公司转为联营企业所致
固定资产	582,967,361.51	8.10%	598,661,708.92	7.71%	0.39%	
在建工程	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00%	
使用权资产		0.00%	0.00	0.00%	0.00%	
短期借款		0.00%		0.00%	0.00%	
合同负债	122,008,290.05	1.70%	62,888,893.04	0.81%	0.89%	
长期借款	577,225,351.98	8.02%	652,152,542.20	8.40%	-0.38%	
租赁负债		0.00%	0.00	0.00%	0.00%	
交易性金融资产	214,200,000.00	2.98%	181,500,000.00	2.34%	0.64%	
预付款项	621,709.00	0.01%	373,916.50	0.00%	0.01%	
其他应收款	49,078,471.07	0.68%	63,500,526.36	0.82%	-0.14%	
其他流动资产	152,433,067.29	2.12%	204,810,008.14	2.64%	-0.52%	
无形资产	107,142,058.24	1.49%	122,059,524.52	1.57%	-0.08%	
长期待摊费用	795,876.66	0.01%	832,956.24	0.01%	0.00%	
递延所得税资产	150,043,883.77	2.09%	171,310,900.72	2.21%	-0.12%	
其他非流动资产	35,000.00	0.00%	35,000.00	0.00%	0.00%	
应付账款	499,725,182.24	6.94%	732,223,730.74	9.43%	-2.49%	
预收款项	4,126,466.50	0.06%	6,014,047.53	0.08%	-0.02%	
应付职工薪酬	7,325,879.59	0.10%	10,300,068.89	0.13%	-0.03%	
应交税费	21,237,450.52	0.30%	22,672,248.09	0.29%	0.01%	
其他应付款	1,155,774,529.70	16.06%	1,301,370,524.16	16.76%	-0.70%	
一年内到期的非流动负债	204,772,899.22	2.85%	200,873,725.27	2.59%	0.26%	
其他流动负债	10,346,273.65	0.14%	4,994,980.39	0.06%	0.08%	
应付债券	330,000,000.00	4.59%	330,000,000.00	4.25%	0.34%	
递延收益	548,176.08	0.01%	548,176.08	0.01%	0.00%	
递延所得税负债	156,018,422.49	2.17%	100,144,415.76	1.29%	0.88%	
其他非流动负债	3,894,569.71	0.05%	2,626,208.92	0.03%	0.02%	

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）	181,500,000.00	32,700,000.00						214,200,000.00
金融资产小计	181,500,000.00	32,700,000.00						214,200,000.00
上述合计	181,500,000.00	32,700,000.00						214,200,000.00
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

单位：元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	18,729,026.46	被冻结的银行存款、预售监管资金、按揭保证金、会展专项资金、物业维修基金等
存货	578,254,208.48	贯金和府项目、南樾天宸项目、回兴缘香醍项目
固定资产	511,175,324.52	会展中心抵押贷款
无形资产	80,643,808.95	会展中心抵押贷款
合计	1,188,802,368.41	

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
125,925,695.61	166,872,008.59	-24.54%

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）
回兴项目（缘香醍）	自建	否	房地产开发	55,654,745.83	1,227,538,002.25	自有及借款	70.00%		302,433,987.34	不适用		
华岩项目（贯金和府）	自建	否	房地产开发	29,794,924.76	905,825,552.41	自有及借款	64.00%		116,159,245.86	不适用		
西永项目（格莱美城）	自建	否	房地产开发	615,184.95	1,297,237,294.27	自有、借款及公司债	100.00%		691,995,201.57	不适用		
茶园项目（南樾天宸）	自建	否	房地产开发	38,907,279.71	1,429,078,808.21	自有、借款及公司债	72.00%		590,907,941.86	不适用		
江北嘴项目	自建	否	房地产开发	953,560.36	793,740,666.03	自有	0.00%		0.00	不适用		
合计	--	--	--	125,925,695.61	5,653,420,323.17	--	--	0.00	1,701,496,376.63	--	--	--

4、金融资产投资

（1）证券投资情况

☒适用 ☐不适用

单位：元

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	181,500,000.00	32,700,000.00					214,200,000.00	交易性金融资产	自有资金
合计			48,000,000.00	--	181,500,000.00	32,700,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	214,200,000.00	--	--
证券投资审批董事会公告披露日期			2007 年 11 月 02 日										

(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。

5、募集资金使用情况

☐适用 ☒不适用

公司报告期无募集资金使用情况。

七、重大资产和股权出售

1、出售重大资产情况

☐适用 ☒不适用

公司报告期未出售重大资产。

2、出售重大股权情况

☒适用 ☐不适用

交易对方	被出售股权	出售日	交易价格（万元）	本期初起至出售日该股权为上市公司贡献的净利润（万元）	出售对公司的影响	股权出售为上市公司贡献的净利润占净利润总额的比例	股权出售定价原则	是否为关联交易	与交易对方的关联关系	所涉及的股权是否已全部过户	是否按计划如期实施，如未按计划实施，应当说明原因及公司已采取的措施	披露日期	披露索引
上海	重庆	2025	1,943	1.69	理清	125%	公开	否	无	是	是	2025	详见 2025

复地投资管理有限 公司	朗福置业有限公司 1%股权	年 03 月 26 日	. 5		公司股权关系，提高公司运营效率，促进公司高质量发展		挂牌					年 01 月 15 日	年 1 月 15 日、1 月 25 日、1 月 27 日、2 月 11 日、3 月 22 日、3 月 25 日和 3 月 28 日分别在《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 2025-002、2025-004、2025-005、2025-007、2025-008、2025-011、2025-012 及 2025-013
----------------	------------------	-------------	-----	--	---------------------------	--	----	--	--	--	--	-------------	---

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
重庆渝开发物业管理有限公司	子公司	物业管理	15,000,000.00	189,931,099.08	56,846,807.69	65,250,247.38	5,697,004.75	4,868,812.52
重庆捷兴置业有限公司	子公司	房地产	380,000,000.00	913,144,216.30	451,748,779.41	1,116,227.87	4,546,335.75	3,409,751.82
重庆渝加颐置地有限公司	子公司	房地产	200,000,000.00	833,133,663.78	199,994,871.75	19,551.82	10,303.68	7,727.76
重庆骏励房地产开发有限公司	参股公司	房地产	1,754,800,124.02	1,841,066,230.30	1,732,613,091.71	19,802,718.34	5,507,011.55	6,173,071.88
重庆朗福置业有限公司	参股公司	房地产	1,010,000,000.00	1,114,003,978.04	862,912,000.05	48,375,997.14	6,851,469.04	6,784,520.62

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
重庆朗福置业有限公司	公开挂牌	理清公司股权关系，提高公司运营效率，促进公司高质量发展。渝开发母公司个别会计报表实现投资收益 933.5 万元；在合并财务报表中，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，确认投资收益 23052 万元。
--	------------------------

主要控股参股公司情况说明

本报告期内，公司转让重庆朗福置业有限公司 1%股权，转让后持股比例为 49%，重庆朗福置业有限公司由控股子公司转为联营企业，具体见第五节十四。

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）市场风险：房地产市场的供求关系、消费者的购房意愿和能力、竞争对手的策略等因素，都可能影响公司的销售业绩和市场份额，给公司经营造成压力。

应对措施：及时调整开发节奏和营销策略，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，项目开发周期长，资金投入大，受经济周期不确定性、宏观政策调整、市场供需关系等影响，可能面临筹资、投资和资金回笼风险。

应对措施：加强财务预算管理，做好资金流动性管理，持续关注财务状况的稳健性。

十一、市值管理制度和估值提升计划的制定落实情况

公司是否制定了市值管理制度。

☐是 ☒否

公司是否披露了估值提升计划。

☐是 ☒否

十二、“质量回报双提升”行动方案贯彻落实情况

公司是否披露了“质量回报双提升”行动方案公告。

☐是 ☒否

第四节 公司治理、环境和社会

一、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

☒适用 ☐不适用

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
罗升平	董事	离任	2025 年 03 月 28 日	工作调动
谢勇彬	副总经理	离任	2025 年 03 月 28 日	工作调动
谢勇彬	董事会秘书	离任	2025 年 03 月 28 日	工作调动
官燕	财务总监	离任	2025 年 03 月 28 日	退休
朱江	监事会主席	离任	2025 年 06 月 30 日	工作调动 ⁰¹
米沙	监事	离任	2025 年 06 月 30 日	工作调动 ⁰²
衣振威	职工监事	离任	2025 年 06 月 30 日	工作调动 ⁰³
向双林	董事	被选举	2025 年 04 月 15 日	工作调动
苏琦	副总经理	聘任	2025 年 03 月 28 日	工作调动
李星一	财务总监	聘任	2025 年 03 月 28 日	工作调动
李星一	董事会秘书	聘任	2025 年 06 月 20 日	工作调动

注：01 公司监事会改革后，朱江先生监事会主席职务自然免除。

02 公司监事会改革后，米沙先生监事职务自然免除。

03 公司监事会改革后，衣振威女士职工监事职务经公司职工代表大会免除。

二、本报告期利润分配及资本公积金转增股本情况

☐适用 ☒不适用

公司计划半年度不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

三、公司股权激励计划、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。

四、环境信息披露情况

上市公司及其主要子公司是否纳入环境信息依法披露企业名单

☐是 ☒否

五、社会责任情况

第五节 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

公司报告期不存在由公司实际控制人、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
2025 年上半年未结案件共 11 件。其中：案件 1-5 涉案金额共计约 2,000 万元；案件 6 涉案金额 30.2 万元；案件 7 涉案金额 6.89 万元；案件 8 涉案金额 7.64 万元；案件 9 涉案金额 1.58 万元；案件 10 涉案金额 0.3 万元；案件 11 涉案金额 0 万元。	2,046.61	否	案件 1-5 系重庆建工住宅建设有限公司与重庆盛怀房地产开发有限公司因建设工程发生纠纷，在诉讼过程中，建工住宅公司认为渝开发作为盛怀公司的发起人股东存在抽逃出资行为，为此，要求渝开发在抽逃出资 2,000 万元本息范围内对盛怀公司债务不能清偿部分承担补充赔偿责任，其中 2 个案件已于 2025 年 8 月 14 日作出一审判决，渝开发败诉，渝开发拟提起上诉，其他 3 个案件正在审理中，尚未判决。 案件 6 系委托创作合同纠纷，2025.6.11 收到一审判决，渝开发败诉，渝开发已提起上诉，二审尚未判决。 案件 7 系执行异议之诉，正在诉讼中，尚未判决。 案件 8 系商品房预售合同纠纷，一审判决捷兴公司胜诉，已于 2025.7.8 收到二审裁定，捷兴公司胜诉。 案件 9 系劳动争议，暂未判决。 案件 10 系侵权责任纠纷，已于 2025.7.4 收到二审判决，渝开发物业公司胜诉； 案件 11 系相邻关系纠纷，正在诉讼中，尚未判决。	案件 1-5 涉案金额合并本金不超过 2,000 万元，其中 2 个案件已于 2025 年 8 月 14 日作出一审判决，渝开发败诉，渝开发拟提起上诉，一审判决尚未生效，其他 3 个案件目前尚在审理中；案件 6-11 涉案金额较小，对公司影响不大，且部分案件已胜诉。	不涉及		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 2025 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要	55,000		5,000	3.00% ¹	766.27	50,000
重庆颐天康养产业发展有限公司	同受母公司控制	参与竞买江北嘴项目及经营	30,968	49				31,017

注：1 一年期 LPR

5、与存在关联关系的财务公司的往来情况

☐适用 ☒不适用
公司与存在关联关系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、公司控股的财务公司与关联方的往来情况

☐适用 ☒不适用
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。

7、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

单位：万元

公司及其子公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）										
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物（如有）	反担保情况（如有）	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
公司对子公司的担保情况										
担保对象名称	担保额度相关公告披	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物（如有）	反担保情况（如	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保

	露日期						有)			
重庆骏励房地产开发有限公司	2021 年 03 月 13 日				连带责任担保				否	否
重庆渝开发物业管理有限公司	2023 年 03 月 25 日	1,000	2023 年 03 月 31 日	1,000	连带责任担保			三年	否	否
重庆渝开发物业管理有限公司	2023 年 03 月 25 日	1,000	2023 年 05 月 23 日	1,000	连带责任担保			三年	否	否
重庆渝开发物业管理有限公司	2024 年 08 月 21 日	700	2024 年 09 月 29 日	600	连带责任担保			三年	否	否
重庆渝开发物业管理有限公司	2024 年 12 月 11 日	1,000		0	连带责任担保			三年	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计（B1）		0		报告期内对子公司担保实际发生额合计（B2）		0				
报告期末已审批的对子公司担保额度合计（B3）		3,700		报告期末对子公司实际担保余额合计（B4）		2,450				
子公司对子公司的担保情况										
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物（如有）	反担保情况（如有）	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
公司担保总额（即前三大项的合计）										
报告期内审批担保额度合计（A1+B1+C1）		0		报告期内担保实际发生额合计（A2+B2+C2）		0				
报告期末已审批的担保额度合计（A3+B3+C3）		3,700		报告期末实际担保余额合计（A4+B4+C4）		2,450				
实际担保总额（即 A4+B4+C4）占公司净资产的比例				0.64%						
其中：										
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的余额（D）				0						
直接或间接为资产负债率超过 70%的被担保对象提供的债务担保余额（E）				0						
担保总额超过净资产 50%部分的金额（F）				0						
上述三项担保金额合计（D+E+F）				0						

采用复合方式担保的具体情况说明

3、委托理财

☐适用 ☒不适用
公司报告期不存在委托理财。

4、其他重大合同

☒适用 ☐不适用

合同 订立 公司 方名 称	合同 订立 对方 名称	合同 标的	合同 签订 日期	合同 涉及 资产 的账 面价 值（ 万元 ）（ 如有 ）	合同 涉及 资产 的评 估值 值（ 万元 ）（ 如有 ）	评 估 机 构 名 称 （ 如 有 ）	评 估 基 准 日 （ 如 有 ）	定 价 原 则	交 易 价 格 （ 万 元 ）	是 否 关 联 交 易	关 联 关 系	截 至 报 告 期 末 的 执 行 情 况	披 露 日 期	披 露 索 引
上海 复地 投资 管理 有限 公司	《产 权交 易合 同》	重庆 朗福 置业 有限 公司 1%股 权（ 对 应出 资额 1,01 0万 元） 及 932 万元 独享 利润 优先 分配 权	2025 年 03 月 23 日		1,94 3.5	重庆 华康 资产 评估 土地 房地 产估 价有 限责 任公 司	2024 年 10 月 31 日	公开 挂牌	1,94 3.5	否	无	已完 成朗 福公 司股 权转 让工 商变 更登 记手 续	202 5 年 01 月 15 日	详见 2025 年 1 月 15 日、1 月 25 日、1 月 27 日、2 月 11 日、3 月 22 日、3 月 25 日和 3 月 28 日分别在《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 2025-002、2025-004、2025-005、2025-007、2025-008、2025-011、2025-012 及 2025-013

十三、其他重大事项的说明

☒适用 ☐不适用

1、2023 年 1 月 4 日公司第九届董事会第三十二次会议通过《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城投借款人民币 7.15 亿元用于公司生产经营，期限为一年，借款利率执行全国银行间同业拆借中心最近一次公布的一年期 LPR，如遇全国银行间同业拆借中心调整同期贷款市场报价利率，利率于全国银行间同业拆借中心公布的同期贷款市场报价利率调整日进行调整。（详见公司于 2023 年 1 月 5 日在《中国证券报》《证券时报》《上海证券报》及巨潮资讯网上披露的公告，公告编号 2023-001、2023-002）。本报告期内，公司在该合同项下根据实际需求提取借款本金 0 亿元，归还借款本金 4 亿元。截至本报告期末，公司在该合同项下累计提取借款本金 7.15 亿元，累计归还借款本金 7.15 亿元，借款本金余额 0 亿元，该借款事项已履行完毕。

2023 年 11 月 24 日公司 2023 年第 42 次总经理办公会审议通过《关于渝开发公司拟向集团借款 1.5 亿元用于生产经营相关事宜的议题》，同意公司向控股股东重庆城投借款人民币 1.5 亿元用于公司生产经营，期限为一年，借款利率执行全国银行间同业拆借中心最近一次公布的一年期 LPR，如遇全国银行间同业拆借中心调整同期贷款市场报价利率，利率于全国银行间同业拆借中心公布的同期贷款市场报价利率调整日进行调整。本报告期内，公司在该合同项下根据实际需求共提取借款 0 亿元，归还借款本金 1.5 亿元。截至本报告期末，公司在该合同项下累计提取借款本金 1.5 亿元，累计归还借款本金 1.5 亿元，借款本金余额 0 亿元，该借款事项已履行完毕。（因该笔借款利息约为 502.2 万元，按深交所《股票上市规则》及《公司章程》规定，计入关联交易金额的 502.2 万元尚未达到公司董事会审议、披露标准，无需提交公司董事会审议、披露。）

2024 年 12 月 30 日公司第十届董事会第三十一次会议审议通过《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城投借款人民币 5 亿元用于公司生产经营，并与之签订相关借款合同。借款期限一年，借款利率执行全国银行间同业拆借中心最近一次公布的一年期 LPR，如遇全国银行间同业拆借中心调整同期贷款市场报价利率，利率于全国银行间同业拆借中心公布的同期贷款市场报价利率调整日进行调整。

（详见公司于 2024 年 12 月 31 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 2024-106、2024-107）。本报告期内，公司在该合同项下根据实际需求共提取借款 5 亿元，归还借款本金 0 亿元。截至本报告期末，公司在该合同项下累计提取借款本金 5 亿元，累计归还借款本金 0 亿元，借款本金余额 5 亿元。

截至本报告期末，上述借款本金余额共计 5 亿元。

2、2023 年 3 月 23 日公司第九届董事会第三十四次会议通过《关于公司拟对全资子公司流动资金贷款提供连带责任保证担保的议案》，同意公司为全资子公司物业公司向中国光大银行股份有限公司重庆分行（以下简称“光大银行”）申请授信额度 1,000 万元和向重庆三峡银行股份有限公司营业部（以下简称“重庆三峡银行”）申请授信额度 1,000 万元的流动资金贷款提供连带责任保证担保。（详见公司于 2023 年 3 月 25 日在《中国证券报》《证券时报》《上海证券报》及巨潮资讯网上披露的公告，公告编号 2023-007、2023-013）

2023 年 3 月 30 日，物业公司与光大银行签订了《流动资金贷款合同》。同日，公司与光大银行签订了为物业公司流动资金贷款提供连带责任保证担保的《最高额保证合同》。

2023 年 5 月 22 日，物业公司与重庆三峡银行签订了《流动资金借款合同》。同日，公司与重庆三峡银行签订了为物业公司流动资金贷款提供连带责任保证担保的《保证合同》。

为降低公司融资成本，物业公司于 2024 年 4 月 8 日与重庆三峡银行、公司三方签订了《借款合同补充协议》，原《流动资金借款合同》专业条款第五条项下利率条款：“执行固定利率，借款年化利率为 3.65%，按照执行借款年利率的基础上加 0 个基点（1 个基点=1/10000）执行。执行借款年利率为 3.65%，即按照 2023 年 01 月 20 日中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的一年期（一年/五年以上）贷款市场报价利率 3.65%基础上加/个基点或减/个基点（1 个基点=1/10000）执行，合同期内不调整。”变更为：“自 2024 年 4 月 12 日起，借款年化利率执行浮动利率，按调整当日一年期 LPR 执行，按年调整，调整日为次年 1 月 1 日。”（详见公司于 2024 年 4 月 9 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 2024-012）

2024 年 8 月 20 日公司第十届董事会第二十一次会议审议通过《关于公司拟对重庆渝开发物业管理有限公司 700 万元流动资金贷款提供连带责任保证担保的议案》，同意公司为物业公司向重庆银行申请授信额度 700 万元流动资金贷款提供连带责任保证担保，并签订相关担保协议。（详见公司于 2024 年 8 月 21 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 2024-047、2024-048）

2024 年 9 月 13 日，物业公司与重庆银行签订了《流动资金借款合同》。同日，公司与重庆银行签订为物业公司流动资金贷款提供连带责任保证担保的《保证合同》。

2024 年 12 月 9 日公司第十届董事会第三十次会议审议通过《关于公司拟对渝开发物业公司向厦门银行融资 1000 万元提供连带责任保证担保的议案》，同意公司为物业公司向厦门银行股份有限公司重庆分行（以下简称“厦门银行”）融资 1,000 万元提供连带责任保证担保，并签订担保相关协议。（详见公司于 2024 年 12 月 11 日在《中国证券报》《证券时报》《上海证券报》及巨潮资讯网上披露的公告，公告编号 2024-092、2024-094）

2024 年 12 月 17 日，物业公司与厦门银行签订了《授信额度协议》。同日，公司与厦门银行签订为物业公司流动资金贷款提供连带责任保证担保的《最高额保证合同》。

截至本报告期末，公司向物业公司就上述贷款提供的担保额度为 3,700 万元，物业公司实际提款 2,600 万元，还款 150 万元，期末实际担保余额为 2,450 万元。

3、2023 年 6 月 27 日公司第十届董事会第二次会议通过《关于公司符合向特定对象发行股票条件的议案》《关于公司向特定对象发行股票方案的议案》《关于向特定对象发行股票预案的议案》《关于向特定对象发行股票发行方案论证分析报告的议案》《关于向特定对象发行股票募集资金运用可行性分析报告的议案》《关于向特定对象发行股票摊薄即期回报、采取填补措施及相关主体承诺的议案》《关于公司与重庆城投签署附条件生效的股份认购协议暨关联交易的议案》《关于公司本次向特定对象发行股票无需编制前次募集资金使用情况报告的议案》《关于制定〈公司未来三年（2023 年-2025 年）股东回报规划〉的议案》《关于设立向特定对象发行股票募集资金专项账户的议案》《关于提请公司股东大会授权董事会全权办理本次向特定对象发行股票相关事宜的议案》。（详见公司于 2023 年 6 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，公告编号 2023-040、2023-043、2023-044、2023-045、2023-046、2023-047、2023-048、2023-049、2023-050）

2023 年 7 月 14 日，公司向特定对象发行股票事宜取得有权国资监管单位批准。（详见公司于 2023 年 7 月 15 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 2023-057）

2023 年 7 月 20 日，上述须经股东大会审议的议案已提交公司 2023 年第三次临时股东大会审议，其中《关于公司向特定对象发行股票方案的议案》《关于向特定对象发行股票预案的议案》《关于向特定对象发行股票发行方案论证分析报告的议案》《关于公司与重庆城投签署附条件生效的股份认购协议暨关联交易的议案》未取得出席股东大会三分之二有表决权的股东同意，未获得通过，其余议案审议通过。（详见公司于 2023 年 7 月 21 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 2023-058）

2023 年 9 月 27 日公司第十届董事会第六次会议通过《关于召开公司 2023 年第四次临时股东大会的议案》，将 2023 年第三次临时股东大会未审议通过的前述 4 项议案重新提交股东大会审议。10 月 17 日，前述 4 项议案经 2023 年第四次临时股东大会审议，取得出席股东大会三分之二有表决权的股东同意，获得通过。（详见公司于 2023 年 9 月 28 日、10 月 18 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 2023-067、2023-069）

2024 年 6 月 24 日公司第十届董事会第二十次会议及 7 月 10 日公司 2024 年第四次临时股东大会通过《关于延长公司向特定对象发行股票股东大会决议有效期及相关授权有效期的议案》，同意将 2023 年第三次临时股东大会与 2023 年第四次临时股东大会与向特定对象发行股票有关的股东大会决议有效期及股东大会授权董事会全权办理本次向特定对象发行股票相关事宜的有效期统一延长至 2025 年 7 月 19 日。除延长上述有效期外，公司向特定对象发行股票的其他内容保持不变。（详见公司于 2024 年 6 月 25 日、7 月 11 日在《中国证券报》《证券时报》《上海证券报》及巨潮资讯网上披露的公告，公告编号 2024-035、2024-038、2024-039、2024-042）

2024 年 8 月，公司收到深交所出具的《关于受理重庆渝开发股份有限公司向特定对象发行股票申请文件的通知》（深证上审〔2024〕239 号）。深交所依据相关规定对公司报送的向特定对象发行股票的申请文件进行了核对，认为申请文件齐备，决定予以受理。

（详见公司于 2024 年 8 月 26 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 2024-053）

2024 年 9 月，公司收到深交所出具的《关于重庆渝开发股份有限公司申请向特定对象发行股票的审核问询函》（审核函（2024）120037 号）（以下简称“《审核问询函》”）。深交所对公司向特定对象发行股票的申请文件进行了审核，并形成审核问询问题。公司按照《审核问询函》的要求，会同相关中介机构针对《审核问询函》所列问题进行了认真研究和回复，并结合公司 2024 年 8 月 29 日披露的《2024 年半年度报告》，对募集说明书等相关申请文件涉及的财务数据等相关内容进行了更新，更新后的相关内容经 2024 年 10 月 27 日公司第十届董事会第二十六次会议审议通过。（详见公司于 2024 年 10 月 30 日在巨潮资讯网上披露的相关公告）

2024 年 12 月 9 日公司第十届董事会第三十次会议审议通过《关于公司符合向特定对象发行股票条件的议案》《关于公司向特定对象发行股票方案（二次修订稿）的议案》《关于向特定对象发行股票预案（二次修订稿）的议案》《关于向特定对象发行股票发行方案论证分析报告（二次修订稿）的议案》《关于向特定对象发行股票募集资金运用可行性分析报告（二次修订稿）的议案》《关于向特定对象发行股票摊薄即期回报、采取填补措施及相关主体承诺（二次修订稿）的议案》《关于公司与重庆城投签署附条件生效的股份认购协议之补充协议暨关联交易的议案》等相关议案。（详见公司于 2024 年 12 月 11 日在《中国证券报》《证券时报》《上海证券报》及巨潮资讯网上披露的相关公告）

基于上述调整后的发行方案及深交所进一步完善和补充意见，公司会同相关中介机构对《审核问询函》所列问题、募集说明书等相关申请文件进行了补充与修订。（详见公司于 2024 年 12 月 14 日在巨潮资讯网上披露的相关公告）

2025 年 6 月 20 日公司第十届董事会第四十二次会议及 7 月 7 日公司 2025 年第四次临时股东大会审议通过《关于再次延长公司向特定对象发行股票股东大会决议有效期及相关授权有效期的议案》。同意将 2023 年第三次临时股东大会、2023 年第四次临时股东大会及 2024 年第三次临时股东大会向特定对象发行股票有关的股东大会决议有效期及股东大会授权董事会全权办理本次向特定对象发行股票相关事宜的有效期统一延长至 2026 年 7 月 19 日。除延长上述有效期外，公司向特定对象发行股票的其他内容保持不变。（详见公司于 2025 年 6 月 21 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 2025-040、2025-044、2025-050）

截至本报告期末，上述关于向特定对象发行股票申请相关工作正常推进中。

4、2025 年 3 月 28 日，公司董事罗升平先生因工作调动原因提请辞去公司董事、董事会战略委员会委员及薪酬与考核委员会委员职务，公司第十届董事会第三十六次会议及 4 月 15 日公司 2025 年第二次临时股东大会通过《关于选举公司董事的议案》，会议同意公司第十届董事会候选人向双林先生当选为公司董事，任期自本次股东大会审议批准之日起至公司第十届董事会届满之日止（详见公司分别于 2025 年 3 月 29 日及 4 月 16 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 2025-015、2025-017）。4 月 15 日，公司召开第十届董事会第三十七次会议，董事会同意补选向双林先生为公司第十届董事会战略委员会委员及薪酬与考核委员会委员，任期自本次会议决议作出之日起至公司第十届董事会届满之日止。（详见公司于 2025 年 4 月 16 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 2025-018）

5、2025 年 3 月 28 日，公司董事会秘书谢勇彬先生因工作调动原因提请辞去公司董事会秘书、副总经理、总法律顾问职责，官燕女士因年龄届满退休提请辞去公司财务总监职务。同日公司召开第十届董事会第三十六次会议，董事会同意聘任李星一女士为公司财务总监、苏琦先生为公司副总经理（并履行公司总法律顾问职责）。在公司董事会秘书空缺期间，公司董事会指定财务总监李星一女士代行董事会秘书职责。（详见公司于 2025 年 3 月 29 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 2025-014、2025-015）

2025 年 6 月 20 日公司第十届董事会第四十二次会议审议通过《关于聘任公司董事会秘书的议案》。根据第十届董事会董事长陈业先生提名，董事会同意聘任李星一女士为公司董事会秘书。（详见公司于 2025 年 6 月 21 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 2025-040）

6、2025 年 6 月 13 日公司第十届董事会第四十一次会议、第十届监事会第十三次会议及 6 月 30 日公司 2025 年第三次临时股东大会审议通过《关于修订〈公司章程〉的议案》。本次新修订的《公司章程》对公司经营范围作出调整，结合实际修订相关条款，原监事会相关职权由董事会审计与风险管理委员会承接行使。7 月 1 日，公司已完成营业执照经营范围的工商变更登记手续，并正式取得新《营业执照》。（详见公司分别于 2025

年 6 月 14 日、7 月 1 日及 7 月 3 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 2025-037、2025-038、2025-047、2025-048）

7、报告期内公司其他重大事项如下：

序号	公告日	公告编号	公告题目	披露索引
1	1 月 3 日	2025-001	关于完成注销全资子公司的公告	《中国证券报》《证券时报》《上海证券报》及巨潮资讯网
2	1 月 15 日	2025-002	第十届董事会第三十二次会议决议公告	《中国证券报》《证券时报》《上海证券报》及巨潮资讯网
3	1 月 21 日	2025-003	2024 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
4	1 月 25 日	2025-004	第十届董事会第三十三次会议决议公告	《中国证券报》《证券时报》《上海证券报》及巨潮资讯网
5	1 月 25 日	2025-005	关于公开挂牌转让控股子公司朗福公司 1% 股权及 932 万元独享利润优先分配权的公告	《中国证券报》《证券时报》《上海证券报》及巨潮资讯网
6	1 月 25 日	2025-006	关于召开 2025 年第一次临时股东大会的通知	《中国证券报》《证券时报》《上海证券报》及巨潮资讯网
7	1 月 27 日	2025-007	关于公开挂牌转让控股子公司朗福公司 1% 股权及 932 万元独享利润优先分配权的进展公告	巨潮资讯网
8	2 月 11 日	2025-008	2025 年第一次临时股东大会决议公告	《中国证券报》《证券时报》《上海证券报》及巨潮资讯网
9	2 月 22 日	2025-009	第十届董事会第三十四次会议决议公告	《中国证券报》《证券时报》《上海证券报》及巨潮资讯网
10	2 月 22 日	2025-010	2025 年度日常关联交易预计公告	《中国证券报》《证券时报》《上海证券报》及巨潮资讯网
11	3 月 22 日	2025-011	关于公开挂牌转让控股子公司朗福公司 1% 股权及 932 万元独享利润优先分配权的进展公告	《中国证券报》《证券时报》《上海证券报》及巨潮资讯网
12	3 月 25 日	2025-012	关于公开挂牌转让控股子公司朗福公司 1% 股权及 932 万元独享利润优先分配权的进展公告	《中国证券报》《证券时报》《上海证券报》及巨潮资讯网
13	3 月 28 日	2025-013	关于公开挂牌转让控股子公司朗福公司 1% 股权及 932 万元独享利润优先分配权的进展公告	《中国证券报》《证券时报》《上海证券报》及巨潮资讯网
14	3 月 29 日	2025-014	董事及高级管理人员辞职公告	《中国证券报》《证券时报》《上海证券报》及巨潮资讯网

15	3 月 29 日	2025-015	第十届董事会第三十六次会议决议公告	《中国证券报》《证券时报》《上海证券报》及巨潮资讯网
16	3 月 29 日	2025-016	关于召开 2025 年第二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
17	4 月 16 日	2025-017	2025 年第二次临时股东大会决议公告	《中国证券报》《证券时报》《上海证券报》及巨潮资讯网
18	4 月 16 日	2025-018	第十届董事会第三十七次会议决议公告	《中国证券报》《证券时报》《上海证券报》及巨潮资讯网
19	4 月 21 日	2025-019	股票交易异常波动公告	《中国证券报》《证券时报》《上海证券报》及巨潮资讯网
20	4 月 24 日	2025-020	第十届董事会第三十八次会议决议公告	《中国证券报》《证券时报》《上海证券报》及巨潮资讯网
21	4 月 24 日	2025-021	第十届监事会第十一次会议决议公告	《中国证券报》《证券时报》《上海证券报》及巨潮资讯网
22	4 月 24 日	2025-022	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	4 月 24 日	2025-023	关于计提 2024 年度资产减值准备的公告	《中国证券报》《证券时报》《上海证券报》及巨潮资讯网
24	4 月 24 日	2025-024	关于 2024 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
25	4 月 24 日	2025-025	公司 2024 年年度报告全文	巨潮资讯网
26	4 月 24 日	2025-026	公司 2024 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
27	4 月 24 日	2025-027	2024 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
28	4 月 24 日	2025-028	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
29	4 月 24 日	2025-029	关于召开 2024 年年度股东大会的通知	《中国证券报》《证券时报》《上海证券报》及巨潮资讯网
30	4 月 24 日	2025-030	关于全资子公司完成法定代表人工商变更登记的公告	巨潮资讯网
31	4 月 29 日	2025-031	第十届董事会第三十九次会议决议公告	《中国证券报》《证券时报》《上海证券报》及巨潮资讯网
32	4 月 29 日	2025-032	第十届监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	4 月 29 日	2025-033	关于计提 2025 年第一季度资产减值准备的公告	《中国证券报》《证券时报》《上海证券报》及巨潮资讯网
34	4 月 29 日	2025-034	重庆渝开发股份有限公司 2025 年第一季度报告	巨潮资讯网
35	5 月 8 日	2025-035	关于举行 2024 年度网上业绩说明会的公告	《中国证券报》《证券时报》《上海证券报》及巨潮资讯网
36	5 月 16 日	2025-036	2024 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
37	6 月 14 日	2025-037	第十届董事会第四十一次会议决议公告	《中国证券报》《证券时报》《上海证券报》及巨潮资讯网
38	6 月 14 日	2025-038	第十届监事会第十三次会议决议公告	《中国证券报》《证券时报》《上海证券报》及巨潮资讯网
39	6 月 14 日	2025-039	关于召开 2025 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
40	6 月 21 日	2025-040	第十届董事会第四十二次会议决议公告	《中国证券报》《证券时报》《上海证券报》及巨潮资讯网
41	6 月 21 日	2025-041	第十届监事会第十四次会议决议公告	《中国证券报》《证券时报》《上海证券报》及巨潮资讯网
42	6 月 21 日	2025-042	关于追加 2025 年度日常关联交易预计金额的公告	《中国证券报》《证券时报》《上海证券报》及巨潮资讯网
43	6 月 21 日	2025-043	拟续聘会计师事务所的公告	《中国证券报》《证券时报》《上海证券报》及巨潮资讯网
44	6 月 21 日	2025-044	关于再次延长公司向特定对象发行股票有关的股东大会决议有效期及相关授权有效期的公告	《中国证券报》《证券时报》《上海证券报》及巨潮资讯网
45	6 月 21 日	2025-045	关于召开 2025 年第四次临时股东会的通知	《中国证券报》《证券时报》《上海证券报》及巨潮资讯网
46	6 月 28 日	2025-046	关于全资子公司完成营业执照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

十四、公司子公司重大事项

☒适用 ☐不适用

1、2024 年 10 月 30 日公司第十届董事会第二十七次会议审议通过《关于公司收购道金公司 3%股权的议案》及《关于公司吸收合并全资子公司重庆道金投资有限公司事宜的议案》，董事会同意公司以评估价 1,274.985 万元非公开协议方式收购城投路桥所持有道金公司 3%股权及吸收合并道金公司事宜，同时授权公司管理层根据规定具体办理相关事宜，完成资产转移、权属变更等程序和手续，并将《关于公司吸收合并全资子公司重庆道金投资有限公司事宜的议案》提交 2024 年公司第五次临时股东大会审议。（详见公司于 2024 年 10 月 31 日在巨潮资讯网上及 11 月 16 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 2024-078、2024-079、2024-080）

2024 年 11 月 15 日，公司完成收购道金公司 3%股权工商变更登记并取得新的营业执照，道金公司成为公司全资子公司。（详见公司于 2024 年 11 月 16 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 2024-087）

2024 年 11 月 15 日，公司 2024 年第五次临时股东大会审议通过《关于公司吸收合并全资子公司重庆道金投资有限公司事宜的议案》，同意公司吸收合并道金公司事宜，同时授权公司管理层根据规定具体办理相关事宜，完成资产转移、权属变更等程序和手续。（详见公司于 2024 年 11 月 16 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 2024-088）

2025 年 1 月 2 日，道金公司取得重庆市江北区市场监督管理局准予注销登记通知书，完成注销。（详见公司于 2025 年 1 月 3 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 2025-001）

2、2025 年 1 月 14 日公司第十届董事会第三十二次会议审议通过《关于公司在重庆联交所预披露转让持有的重庆朗福置业有限公司 1%股权及其附属权利事宜的议案》，董事会同意公司在重庆联合产权交易所预披露转让持有的重庆朗福置业有限公司 1%股权及 932 万元独享利润优先分配权。在具体股权转让方案及价格确定后，公司按照相关规定进行股权转让决策。（详见公司于 2025 年 1 月 15 日在《中国证券报》《上海证券报》《证券时报》及巨潮资讯网上披露的公告内容，公告编号 2025-002）

2025 年 1 月 24 日公司第十届董事会第三十三次会议审议通过《关于公司挂牌转让重庆朗福置业有限公司 1%股权及 932 万元独享利润优先分配权的议案》，同意公司在重庆联合产权交易所集团股份有限公司公开挂牌转让持有的朗福公司 1%（对应出资额 1,010 万元）

股权及 932 万元独享利润优先分配权，挂牌底价 1,943.50 万元）；并授权经理层签署挂牌及交易相关文件并办理后续手续，包括：①挂牌所需相关资料；②依据此次转让方案进行修改后，形成的本次股权转让《产权交易合同》；③与原股东签订《合资合作补充约定书》；④变更朗福公司章程、办理工商手续等。（具体内容请查阅 2025 年 1 月 25 日公司在《中国证券报》《证券时报》《上海证券报》及巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn 披露的相关公告，公告编号 2025-004、2025-005）

2025 年 1 月 26 日，本次挂牌底价取得上级国资监管部门备案。（具体内容请查阅 2025 年 1 月 27 日公司在《中国证券报》《证券时报》《上海证券报》及巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn 披露的相关公告，公告编号 2025-007）

2025 年 2 月 10 日，公司 2025 年第一次临时股东大会审议通过了《关于公司挂牌转让重庆朗福置业有限公司 1%股权及 932 万元独享利润优先分配权的议案》。（具体内容请查阅 2025 年 2 月 11 日公司在《中国证券报》《证券时报》《上海证券报》及巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn 披露的相关公告，公告编号 2025-008）

2025 年 3 月 21 日，重庆联交所与公司确认后出具《交易结果通知书（转让方）》。（具体内容请查阅 2025 年 3 月 22 日公司在《中国证券报》《证券时报》《上海证券报》及巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn 披露的相关公告，公告编号 2025-011）

2025 年 3 月 23 日，公司与上海复地投资签订《产权交易合同》并于 3 月 24 日取得《重庆联合产权交易所产权交易凭证》。（具体内容请查阅 2025 年 3 月 25 日公司在《中国证券报》《证券时报》《上海证券报》及巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn 披露的相关公告，公告编号 2025-012）。3 月 26 日，公司已收到上海复地投资支付的产权转让总价款 1943.5 万元并将 932 万元独享利润优先分配权对应的保证金 466 万元支付给上海复地投资。公司完成了朗福公司股权转让工商变更登记手续，朗福公司已取得重庆市市场监督管理局换发的《营业执照》。至此，朗福公司由控股子公司变为联营企业，朗福公司不再纳入公司合并报表范围。（具体内容请查阅 2025 年 3 月 28 日公司在《中国证券报》《证券时报》《上海证券报》及巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn 披露的相关公告，公告编号 2025-013）

第六节 股份变动及股东情况

一、股份变动情况

1、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
1、国家持股	0	0.00%	0	0	0	0	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%

他									
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		44,154		报告期末表决权恢复的优先股股东总数 （如有）（参见注8）			0	
持股 5%以上的股东或前 10 名股东持股情况（不含通过转融通出借股份）								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持 股数量	报告期内增 减变动情况	持有有限 售条件的 股份数量	持有无限售条 件的股份数量	质押、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	不适用	0
中国工商银行股份有限 公司－南方 中证全指房 地产交易型 开放式指数 证券投资基	其他	0.51%	4,302,100	1,661,300	0	4,302,100	不适用	0

金								
任小翠	境内自然人	0.36%	3,008,200	3,008,200	0	3,008,200	不适用	0
李天祥	境内自然人	0.35%	2,966,900	2,966,900	0	2,966,900	不适用	0
陈利	境内自然人	0.28%	2,361,181	1,197,181	0	2,361,181	不适用	0
J. P. Morgan Securities PLC—自有资金	境外法人	0.23%	1,936,307	120,243	0	1,936,307	不适用	0
MORGAN STANLEY & CO. INTERNATIONAL PLC.	境外法人	0.22%	1,889,067	-253,609	0	1,889,067	不适用	0
李森	境内自然人	0.20%	1,654,500	91,200	0	1,654,500	不适用	0
邓小伟	境内自然人	0.18%	1,500,000	750,000	0	1,500,000	不适用	0
成都市柏然私募基金管理有限公司—柏然吉祥 1 号私募证券投资基金	其他	0.18%	1,500,000	1,500,000	0	1,500,000	不适用	0
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东的情况（如有）（参见注 3）		不适用						
上述股东关联关系或一致行动的说明		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		不适用						
前 10 名股东中存在回购专户的特别说明（如有）（参见注 11）		不适用						
前 10 名无限售条件股东持股情况（不含通过转融通出借股份、高管锁定股）								
股东名称		报告期末持有无限售条件股份数量		股份种类				
				股份种类		数量		
重庆市城市建设投资（集团）有限公司		533,149,099		人民币普通股		533,149,099		
中国工商银行股份有限公司—南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金		4,302,100		人民币普通股		4,302,100		
任小翠		3,008,200		人民币普通股		3,008,200		
李天祥		2,966,900		人民币普通股		2,966,900		
陈利		2,361,181		人民币普通股		2,361,181		
J. P. Morgan Securities PLC—自有资金		1,936,307		人民币普通股		1,936,307		
MORGAN STANLEY & CO. INTERNATIONAL PLC.		1,889,067		人民币普通股		1,889,067		
李森		1,654,500		人民币普通股		1,654,500		
邓小伟		1,500,000		人民币普通股		1,500,000		
成都市柏然私募基金管理有限公司—柏然吉祥 1 号私募证券投资基金		1,500,000		人民币普通股		1,500,000		
前 10 名无限售条件股东之		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						

间，以及前 10 名无限售条件股东和前 10 名股东之间关联关系或一致行动的说明	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情况说明（如有）（参见注 4）	股东任小翠通过投资者信用账户持有本公司股票 2,300,000 股，股东陈利通过投资者信用账户持有本公司股票 1,090,081 股，股东李森通过投资者信用账户持有本公司股票 1,345,900 股，股东成都市柏然私募基金管理有限公司一柏然吉祥 1 号私募证券投资基金通过投资者信用账户持有本公司股票 1,500,000 股。

持股 5%以上股东、前 10 名股东及前 10 名无限售流通股股东参与转融通业务出借股份情况

☐适用 ☒不适用

前 10 名股东及前 10 名无限售流通股股东因转融通出借/归还原因导致较上期发生变化

☐适用 ☒不适用

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 2024 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。

六、优先股相关情况

☐适用 ☒不适用

报告期公司不存在优先股。

第七节 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
报告期公司不存在公司债券。

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

单位：万元

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 2021 年度第一期中期票据	21 重庆渝开 MTN001	102101786	2021 年 09 月 01 日	2021 年 09 月 03 日	2026 年 09 月 03 日	33,000	3.00%	本期中期票据的利息每年付息一次，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权，最后一期利息随本金的兑付一起支付。	银行间债券市场
投资者适当性安排（如有）			不适用						
适用的交易机制			在全国银行间债券市场流通转让，其上市流通将按照全国银行间同业拆借中心颁布的相关规定进行。						
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

1、发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定在本期中期票据存续期内的第 3 年末是否调整本期中期票据后 2 年的票面利率。

2、投资者回售选择权：发行人作出关于是否调整本期中期票据票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期中期票据按面值全部或部分回售给发行人，或选择继续持有本期中期票据。具体事宜以发行人在主管部门指定媒体上发布的具体回售登记办法为准。

本报告期末触发上述条款。

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

重庆渝开发股份有限公司 2021 年度第一期中期票据的偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内无变化，对债券投资者权益未有影响。

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	1.9147	2.1531	-11.07%
资产负债率	42.98%	44.13%	-1.15%
速动比率	0.5028	0.4494	11.88%
	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	-3,116.16	-5,041.81	38.19%
EBITDA 全部债务比	18.32%	0.01%	18.31%
利息保障倍数	9.4755	-1.0129	1,035.48%
现金利息保障倍数	2.8197	9.4477	-70.15%

EBITDA 利息保障倍数	10.7714	0.0091	118,267.03%
贷款偿还率	100.00%	100.00%	0.00%
利息偿付率	100.00%	100.00%	0.00%

第八节 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

2025 年 06 月 30 日

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	514,150,570.18	576,059,769.69
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	214,200,000.00	181,500,000.00
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	240,873,540.76	231,234,280.36
应收款项融资		
预付款项	621,709.00	373,916.50
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	49,078,471.07	63,500,526.36
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	2,706,431,921.30	3,783,588,289.67
其中：数据资源		
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	152,433,067.29	204,810,008.14
流动资产合计	3,877,789,279.60	5,041,066,790.72

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	1,456,556,842.34	807,607,761.17
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	1,020,772,010.56	1,024,526,198.16
固定资产	582,967,361.51	598,661,708.92
在建工程	0.00	0.00
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	107,142,058.24	122,059,524.52
其中：数据资源		
开发支出		
其中：数据资源		
商誉		
长期待摊费用	795,876.66	832,956.24
递延所得税资产	150,043,883.77	171,310,900.72
其他非流动资产	35,000.00	35,000.00
非流动资产合计	3,318,313,033.08	2,725,034,049.73
资产总计	7,196,102,312.68	7,766,100,840.45
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	499,725,182.24	732,223,730.74
预收款项	4,126,466.50	6,014,047.53
合同负债	122,008,290.05	62,888,893.04
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	7,325,879.59	10,300,068.89
应交税费	21,237,450.52	22,672,248.09
其他应付款	1,155,774,529.70	1,301,370,524.16

其中：应付利息		
应付股利		0.00
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	204,772,899.22	200,873,725.27
其他流动负债	10,346,273.65	4,994,980.39
流动负债合计	2,025,316,971.47	2,341,338,218.11
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	577,225,351.98	652,152,542.20
应付债券	330,000,000.00	330,000,000.00
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债	0.00	172,433.60
递延收益	548,176.08	548,176.08
递延所得税负债	156,018,422.49	100,144,415.76
其他非流动负债	3,894,569.71	2,626,208.92
非流动负债合计	1,067,686,520.26	1,085,643,776.56
负债合计	3,093,003,491.73	3,426,981,994.67
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	1,197,782,146.01	1,197,782,146.01
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	205,293,731.71	205,293,731.71
一般风险准备		
未分配利润	1,577,554,979.30	1,384,151,150.28
归属于母公司所有者权益合计	3,824,401,822.02	3,630,997,993.00
少数股东权益	278,696,998.93	708,120,852.78
所有者权益合计	4,103,098,820.95	4,339,118,845.78
负债和所有者权益总计	7,196,102,312.68	7,766,100,840.45

法定代表人：陈业 主管会计工作负责人：李星一 会计机构负责人：向宗绪

2、母公司资产负债表

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

流动资产：		
货币资金	406,950,778.36	416,058,627.87
交易性金融资产	214,200,000.00	181,500,000.00
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	259,914,627.95	248,830,039.05
应收款项融资	0.00	0.00
预付款项	428,946.34	218,231.06
其他应收款	452,911,462.48	479,233,052.89
其中：应收利息		
应收股利		
存货	1,921,659,622.07	1,968,775,441.27
其中：数据资源		
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	77,616,001.02	76,238,347.43
流动资产合计	3,333,681,438.22	3,370,853,739.57
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	1,616,307,294.81	1,701,505,220.01
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	720,237,845.37	738,370,699.41
固定资产	66,579,081.36	68,306,579.16
在建工程	0.00	0.00
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	25,988,930.76	38,624,428.04
其中：数据资源		
开发支出		
其中：数据资源		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	111,948,801.46	96,426,417.67
其他非流动资产	35,000.00	35,000.00
非流动资产合计	2,541,096,953.76	2,643,268,344.29
资产总计	5,874,778,391.98	6,014,122,083.86

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	423,796,082.37	455,739,966.85
预收款项	1,349,227.60	3,008,527.88
合同负债	6,609,477.01	7,030,925.69
应付职工薪酬	2,930,231.76	4,260,892.04
应交税费	637,616.71	1,022,780.86
其他应付款	753,338,768.72	816,466,305.06
其中：应付利息		
应付股利	0.00	0.00
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	84,538,749.39	52,571,892.34
其他流动负债	567,760.79	632,783.31
流动负债合计	1,273,767,914.35	1,340,734,074.03
非流动负债：		
长期借款	571,525,351.98	584,333,306.66
应付债券	330,000,000.00	330,000,000.00
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	117,613,597.49	100,144,415.76
其他非流动负债	1,900,092.73	1,900,092.73
非流动负债合计	1,021,039,042.20	1,016,377,815.15
负债合计	2,294,806,956.55	2,357,111,889.18
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	1,331,813,753.66	1,331,813,753.66
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	205,294,606.08	205,294,606.08
未分配利润	1,199,092,110.69	1,276,130,869.94
所有者权益合计	3,579,971,435.43	3,657,010,194.68

负债和所有者权益总计	5,874,778,391.98	6,014,122,083.86
------------	------------------	------------------

3、合并利润表

单位：元

项目	2025 年半年度	2024 年半年度
一、营业总收入	141,478,113.78	183,620,818.74
其中：营业收入	141,478,113.78	183,620,818.74
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	174,719,921.28	211,087,832.71
其中：营业成本	113,572,778.67	136,180,431.82
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	5,768,386.58	8,111,496.21
销售费用	12,150,484.30	16,556,990.70
管理费用	19,792,550.15	23,550,900.43
研发费用		
财务费用	23,435,721.58	26,688,013.55
其中：利息费用	25,094,133.80	30,901,712.61
利息收入	1,809,637.85	4,956,192.34
加：其他收益	872,455.73	124,980.63
投资收益（损失以“—”号填列）	249,725,531.29	7,904,963.25
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	446,384.41	-750,036.75
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“—”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“—”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“—”号填列）	32,700,000.00	28,200,000.00
信用减值损失（损失以“—”号填列）	2,934,487.83	22,314,124.04
资产减值损失（损失以“—”号填列）	-21,050,647.26	-84,404,010.47
资产处置收益（损失以“—”号填列）	25,022.79	0.00

号填列)		
三、营业利润（亏损以“—”号填列）	231,965,042.88	-53,326,956.52
加：营业外收入	165,268.81	5,507,407.27
减：营业外支出	-241.13	16,509,912.17
四、利润总额（亏损总额以“—”号填列）	232,130,552.82	-64,329,461.42
减：所得税费用	40,069,895.84	-22,243,089.95
五、净利润（净亏损以“—”号填列）	192,060,656.98	-42,086,371.47
（一）按经营持续性分类		
1. 持续经营净利润（净亏损以“—”号填列）	192,060,656.98	-42,086,371.47
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. 归属于母公司股东的净利润（净亏损以“—”号填列）	193,403,829.02	-32,899,527.86
2. 少数股东损益（净亏损以“—”号填列）	-1,343,172.04	-9,186,843.61
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	192,060,656.98	-42,086,371.47
归属于母公司所有者的综合收益总额	193,403,829.02	-32,899,527.86
归属于少数股东的综合收益总额	-1,343,172.04	-9,186,843.61
八、每股收益：		

（一）基本每股收益	0.2292	-0.0390
（二）稀释每股收益	0.2292	-0.0390

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：陈业 主管会计工作负责人：李星一 会计机构负责人：向宗绪

4、母公司利润表

单位：元

项目	2025 年半年度	2024 年半年度
一、营业收入	86,855,495.06	60,657,683.01
减：营业成本	70,647,253.04	51,491,732.66
税金及附加	3,950,903.69	5,114,418.90
销售费用	8,279,121.59	8,631,086.13
管理费用	13,838,011.38	13,387,589.93
研发费用	0.00	0.00
财务费用	22,647,903.57	25,423,103.62
其中：利息费用	24,067,852.95	28,255,112.52
利息收入	1,533,275.37	3,541,201.59
加：其他收益	21,722.97	40,908.00
投资收益（损失以“—”号填列）	18,773,114.91	7,726,683.62
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	299,609.88	-928,316.38
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）	32,700,000.00	28,200,000.00
信用减值损失（损失以“—”号填列）	2,181,758.34	22,202,143.09
资产减值损失（损失以“—”号填列）	-21,050,647.26	-62,920,921.93
资产处置收益（损失以“—”号填列）	26,921.89	
二、营业利润（亏损以“—”号填列）	145,172.64	-48,141,435.45
加：营业外收入	160,160.00	4,080,169.15
减：营业外支出	-241.13	20,000.00
三、利润总额（亏损总额以“—”号填列）	305,573.77	-44,081,266.30
减：所得税费用	1,946,797.94	-10,600,779.24
四、净利润（净亏损以“—”号填列）	-1,641,224.17	-33,480,487.06
（一）持续经营净利润（净亏损以“—”号填列）	-1,641,224.17	-33,480,487.06

（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	-1,641,224.17	-33,480,487.06
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	2025 年半年度	2024 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	246,093,696.43	481,964,044.48
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	76,259,878.98	71,802,754.36
经营活动现金流入小计	322,353,575.41	553,766,798.84
购买商品、接受劳务支付的现金	162,611,359.80	156,786,746.21
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	41,669,455.30	60,791,372.29
支付的各项税费	16,126,859.23	104,730,822.60
支付其他与经营活动有关的现金	52,966,968.00	42,028,711.24
经营活动现金流出小计	273,374,642.33	364,337,652.34
经营活动产生的现金流量净额	48,978,933.08	189,429,146.50
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	9,138,505.03	8,655,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	109,083.00	0.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	19,435,000.00	0.00
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	28,682,588.03	8,655,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,774,761.23	36,948,032.71
投资支付的现金	0.00	0.00
质押贷款净增加额	0.00	0.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	0.00	0.00
支付其他与投资活动有关的现金	41,573,804.33	0.00
投资活动现金流出小计	43,348,565.56	36,948,032.71
投资活动产生的现金流量净额	-14,665,977.53	-28,293,032.71
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	583,660,716.21	1,030,465,749.28
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	583,660,716.21	1,030,465,749.28
偿还债务支付的现金	621,895,663.92	596,805,808.78
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	27,755,719.53	29,170,610.30
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	364,442.10	480,000.00
筹资活动现金流出小计	650,015,825.55	626,456,419.08
筹资活动产生的现金流量净额	-66,355,109.34	404,009,330.20
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	-32,042,153.79	565,145,443.99
加：期初现金及现金等价物余额	527,463,697.51	454,355,149.63
六、期末现金及现金等价物余额	495,421,543.72	1,019,500,593.62

6、母公司现金流量表

单位：元

项目	2025 年半年度	2024 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	73,885,739.09	336,566,510.56
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	61,045,851.66	45,450,039.64
经营活动现金流入小计	134,931,590.75	382,016,550.20
购买商品、接受劳务支付的现金	74,050,140.83	81,846,176.90
支付给职工以及为职工支付的现金	15,466,059.25	23,209,793.55
支付的各项税费	7,013,865.32	89,010,130.88
支付其他与经营活动有关的现金	19,510,929.84	17,942,461.06
经营活动现金流出小计	116,040,995.24	212,008,562.39
经营活动产生的现金流量净额	18,890,595.51	170,007,987.81
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	9,138,505.03	8,655,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	109,083.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	19,435,000.00	
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	28,682,588.03	8,655,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	677,913.66	4,561,317.81
投资支付的现金		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	510,000.00	15,810,000.00
投资活动现金流出小计	1,187,913.66	20,371,317.81
投资活动产生的现金流量净额	27,494,674.37	-11,716,317.81
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	548,492,455.01	971,369,484.25
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	548,492,455.01	971,369,484.25
偿还债务支付的现金	579,085,137.27	570,299,676.84
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	24,535,995.03	24,425,742.76
支付其他与筹资活动有关的现金	364,442.10	480,000.00
筹资活动现金流出小计	603,985,574.40	595,205,419.60
筹资活动产生的现金流量净额	-55,493,119.39	376,164,064.65
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	-9,107,849.51	534,455,734.65
加：期初现金及现金等价物余额	412,158,535.14	291,601,028.47
六、期末现金及现金等价物余额	403,050,685.63	826,056,763.12

7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2025 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	0.00	0.00	0.00	1,197,782,146.01	0.00	0.00	0.00	205,293,731.71	0.00	1,384,151,150.28		3,630,997,300.00	708,120,852.78	4,339,118,845.78
加：会计政策变更															
前期差错更正															
其他															
二、本年初余额	843,770,965.00	0.00	0.00	0.00	1,197,782,146.01	0.00	0.00	0.00	205,293,731.71	0.00	1,384,151,150.28	0.00	3,630,997,300.00	708,120,852.78	4,339,118,845.78
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）											193,403,829.02		193,403,829.02	-429,423,853.85	-236,020,024.83
（一）综合收益总额											193,403,829.02		193,403,829.02	-1,343,172.04	192,060,656.98
（二）所有者投入和减少资本														-428,081.81	-428,081.81
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														-428,081.81	-428,081.81

														0,6 81. 81	0,6 81. 81
（三）利润分配											0.0 0		0.0 0		0.0 0
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											0.0 0		0.0 0		0.0 0
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	0.00	0.00	0.00	1,197,782,146.01	0.00	0.00	0.00	205,293,731.71	0.00	1,577,554,979.30	0.00	3,824,401,822.02	278,696,998.93	4,103,098,820.95

上年金额

单位：元

项目	2024 年半年度			
	归属于母公司所有者权益			少 所

	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	数 股 东 权 益	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	0.00	0.00	0.00	1,191,929,381.60	0.00	0.00	0.00	205,293,731.71	0.00	1,508,159,882.42		3,749,153,960.73	584,823,412.36	4,333,977,373.09
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	0.00	0.00	0.00	1,191,929,381.60	0.00	0.00	0.00	205,293,731.71	0.00	1,508,159,882.42	0.00	3,749,153,960.73	584,823,412.36	4,333,977,373.09
三、本期增减变动金额（减少以“—”号填列）											-43,024,779.44		-43,024,779.44	-9,186,843.61	-52,211,623.05
（一）综合收益总额											-32,899,527.86		-32,899,527.86	-9,186,843.61	-42,086,371.47
（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											-10,125,25		-10,125,25		-10,125,25

											1.58		1.58		1.58
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											-10,125,251.58		-10,125,251.58		-10,125,251.58
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	0.00	0.00	0.00	1,191,929,381.60	0.00	0.00	0.00	205,293,731.71	0.00	1,465,135,102.98	0.00	3,706,129,181.29	575,636,568.75	4,281,765,750.44

8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2025 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	0.00	0.00	0.00	1,331,813,753.66	0.00	0.00	0.00	205,294,606.08	1,276,130,869.94		3,657,010,194.68
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	0.00	0.00	0.00	1,331,813,753.66	0.00	0.00	0.00	205,294,606.08	1,276,130,869.94	0.00	3,657,010,194.68
三、本期增减变动金额（减少以“—”号填列）										-77,038,759.25	0.00	-77,038,759.25
（一）综合收益总额										1,641,224.17		1,641,224.17
（二）所有者投入和减少资本										75,397,535.08		75,397,535.08
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										75,397,535.08		75,397,535.08
（三）利润分配										0.00		0.00
1．提取盈余公积												
2．对所有者（或股东）的分配										0.00		0.00
3．其他										0.00		

（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	0.00	0.00	0.00	1,331,813,753.66	0.00	0.00	0.00	205,294,606.08	1,199,092,110.69	0.00	3,579,971,435.43

上年金额

单位：元

项目	2024 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	0.00	0.00	0.00	1,066,235,862.82	0.00	0.00	0.00	205,294,606.08	1,357,743,078.79		3,473,044,512.69
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	0.00	0.00	0.00	1,066,235,862.8	0.00	0.00	0.00	205,294,606.08	1,357,743,078.7	0.00	3,473,044,512.6

					2					9		9
三、本期增 减变动金额 （减少以 “—”号填 列）										- 43,60 5,738 .64	0.00	- 43,60 5,738 .64
（一）综合 收益总额										- 33,48 0,487 .06		- 33,48 0,487 .06
（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										- 10,12 5,251 .58		- 10,12 5,251 .58
1. 提取盈 余公积												
2. 对所有 者（或股 东）的分配										- 10,12 5,251 .58		- 10,12 5,251 .58
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	0.00	0.00	0.00	1,066,235,862.82	0.00	0.00	0.00	205,294,606.08	1,314,137,340.15	0.00	3,429,438,774.05

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。

本公司属于房地产行业。从事的主要经营活动为房地产开发，房屋销售及租赁，场地租赁，展览场馆经营管理，承办展览会（不含对外经济技术交流会），石黄隧道经营以及物业服务。

本财务报表已经公司 2025 年 8 月 21 日第十届董事会第四十三次会议审议批准对外报出。

四、财务报表的编制基础

1、编制基础

本公司执行财政部颁布的企业会计准则及相关规定。此外，本公司还按照《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号—财务报告的一般规定（2023 年修订）》披露有关财务信息。

2、持续经营

本公司对自 2025 年 6 月 30 日起 12 个月的持续经营能力进行了评价，未发现对持续经营能力产生重大怀疑的事项和情况。因此，本财务报表系在持续经营假设的基础上编制。

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

本公司根据实际生产经营特点针对金融工具减值、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

公司会计年度自公历 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。除房地产行业以外，经营业务的营业周期较短，以 12 个月作为资产和负债的流动性划分标准。

4、记账本位币

公司采用人民币为记账本位币。

5、重要性标准确定方法和选择依据

☒适用 ☐不适用

项目	重要性标准
项 目	重要性标准
重要的非全资子公司	子公司总资产占本公司合并总资产 10%以上且净利润占本公司合并净利润 10%以上
重要的合营企业或联营企业	单家联合营公司本年按权益法核算确认的投资收益占本公司合并净利润 10%以上
重要的应收账款核销	金额超过 1000 万元

重要的其他应收款核销	金额超过 1000 万元
账龄超过 1 年的重要预付款项	金额超过 1000 万元
账龄超过 1 年的重要应付账款	金额超过 1000 万元
账龄超过 1 年的重要预收账款	金额超过 1000 万元
账龄超过 1 年的合同负债	金额超过 10000 万元
账龄超过 1 年的重要其他应付款	金额超过 1000 万元

6、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。

7、控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

（1）控制的判断标准

控制是指投资方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其回报金额。一旦相关事实和情况的变化导致上述控制定义涉及的相关要素发生了变化，本公司将进行重新评估。

（2）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，由母公司按照《企业会计准则第 33 号—合并财务报表》编制。

8、合营安排分类及共同经营会计处理方法

9、现金及现金等价物的确定标准

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。

10、外币业务和外币报表折算

11、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：

A 收取金融资产现金流量的合同权利已终止；

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

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

（3）金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

（4）金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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

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

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

对于由租赁应收款、《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。

（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。

12、应收票据

13、应收账款

（1）应收账款和其他应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

本公司对信用风险显著增加的应收款项单独评估确定信用损失，对其余应收款项在组合基础上采用预期信用损失率确定应收款项的信用损失。应收款项预期信用损失准备的增加或转回金额，作为信用减值损失或利得计入当期损益。

（2）按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

本公司以共同信用风险特征为依据，除单项计提信用损失准备的应收款项外，对其他应收款项按账龄组合。本公司采用的共同信用风险特征包括：信用风险评级、初始确认日期、剩余合同期限、债务人所处行业、债务人所处地理位置等。

1) 具体组合及计量预期信用损失的方法

项 目	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
应收账款——信用风险特征组合	账龄	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制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
其他应收款——信用风险特征组合	账龄	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，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

2) 应收账款和其他应收账款——账龄与整个存续期预期信用损失率对照表

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

（3）按照单项计提坏账准备的单项计提判断标准

本公司对债务人已发生事实违约、经营风险增加或财务状况恶化等情况的应收款项因信用风险已显著变化而单项评估信用风险。

14、应收款项融资

15、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

见本节 13、应收账款

16、合同资产

17、存货

（1）存货的分类

本公司存货按房地产开发产品、非房地产存货分类。房地产开发产品包括开发成本、开发产品。非房地产存货为原材料、库存商品、低值易耗品及周转材料等。开发产品的实际成本包括土地成本、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。存货按成本进行初始计量。

（2）发出存货的计价方法

①发出材料采用先进先出法。

②项目开发时，开发用土地按开发产品占地面积计算分摊计入项目的开发成本。

③其他开发成本按开发产品可售建筑面积平均法核算。

④意图出售而暂时出租的开发产品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）存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

（4）低值易耗品和周转材料的摊销方法

①低值易耗品

按照一次转销法进行摊销。

②周转材料

按照五五摊销法进行摊销。

（5）存货可变现净值的确定依据

资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量，对成本高于可变现净值的，计提存货跌价准备，计入当期损益。可变现净值，是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。计提存货跌价准备时，通常按照单个存货项目计提存货跌价准备。

18、持有待售资产

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是否属于“一揽子交易”的判断原则

通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，公司结合分步交易的各个步骤的交易协议条款、分别取得的处置对价、出售股权的对象、处置方式、处置时点等信息来判断分步交易是否属于“一揽子交易”。各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明多次交易事项属于“一揽子交易”：

- 1) 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- 2) 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- 3) 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- 4) 一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

②不属于“一揽子交易”的会计处理

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

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。

③属于“一揽子交易”的会计处理

1) 个别财务报表

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长期股权投资账面价值之间的差额，在个别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。

2) 合并财务报表

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

投资性房地产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

25、在建工程

在建工程按实际成本计量，实际成本包括在建期间发生的各项工程支出、工程达到预定可使用状态前的资本化的借款费用以及其他相关费用等。在建工程不计提折旧。

在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。各类在建工程结转为固定资产的标准和时点如下：

类 别	结转为固定资产的标准	结转为固定资产的时点
建筑安装工程	达到预定可使用状态	竣工验收合格且达到预定可使用状态的时点
其他	达到预定可使用状态	验收合格且能够正常使用

26、借款费用

(1) 借款费用资本化的确认原则

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，其他借款费用计入当期损益。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。

(2) 借款费用资本化期间

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。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）暂停资本化期间

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。

（4）借款费用资本化率以及资本化金额

资本化期间内，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、无形资产

（1）使用寿命及其确定依据、估计情况、摊销方法或复核程序

（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) 研发支出的归集范围及相关会计处理方法

内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：1) 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；2) 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；3) 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能证明其有用性；4) 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；5) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

30、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、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。

31、长期待摊费用

长期待摊费用核算已经支出，摊销期限在 1 年以上（不含 1 年）的各项费用。长期待摊费用按实际发生额入账，在受益期或规定的期限内分期平均摊销。如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

32、合同负债

合同负债是指本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

33、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

本公司的职工参加由当地政府管理的养老保险和失业保险，相应支出在发生时计入相关资产成本或当年损益。

(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

34、预计负债

当与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本公司将其确认为预计负债：

- (1) 该义务是本公司承担的现时义务；
- (2) 该义务的履行很可能导致经济利益流出本公司；
- (3) 该义务的金额能够可靠地计量。

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，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。每个资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。有确凿证据表明该账面价值不能反映当前最佳估计数的，按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

35、股份支付

36、优先股、永续债等其他金融工具

37、收入

按照业务类型披露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) 办理了交房通知或交房手续，或者根据购房合同约定的条件视同客户接收时；
- 4) 收到客户的全部购房款或取得收取全部购房款权利（通常收到销售合同全款）。

团购商品房销售，本公司在综合考虑下列因素的基础上，以某一时点确认收入：签订了团购商品房销售合同、团购商品房已完工并验收合格、购买方已接收团购商品房、取得团购商品房的现时收款权利。

②物业管理收入

物业管理服务属于在某一时段内履行的履约义务，公司在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。

③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。

④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涉及不同收入确认方式及计量方法的情况

38、合同成本

本公司与合同成本有关的资产包括合同取得成本。

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。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。

与合同成本有关的资产，其账面价值高于下列两项差额的，本公司将超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：

- （1）企业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；
- （2）为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

39、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。

40、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。

41、租赁

（1）作为承租方租赁的会计处理方法

本公司将在租赁期开始日，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不超过人民币 4 万元的租赁认定为低价值资产租赁。本公司对短期租赁和低价值资产租赁选择不确认使用权资产和租赁负债。在租赁期内各个期间按照直线法计入相关的资产成本或当期损益。

（2）作为出租方租赁的会计处理方法

本公司作为经营租赁出租人，经营租赁的租金收入在租赁期内各个期间按直线法确认为当期损益，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。初始直接费用资本化，在租赁期内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。

42、其他重要的会计政策和会计估计

43、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

(2) 重要会计估计变更

☐适用 ☒不适用

(3) 2025 年起首次执行新会计准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况

☐适用 ☒不适用

44、其他

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% ¹
城市维护建设税	实际缴纳的流转税税额	7%、3.5%
企业所得税	应纳税所得额	25%、15%
土地增值税	有偿转让国有土地使用权及地上建筑物和其他附着物产权产生的增值额	按超率累进税率 30% - 60%
土地增值税	预缴计税依据：预收售房款	0.5% ²
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除 30%后余值的 1.2%计缴；从租计征的，按租金收入的 12%计缴	1.2%；12%
教育费附加	实际缴纳的流转税税额	3%、1.5%
地方教育附加	实际缴纳的流转税税额	2%、1%

注：1 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。

2 根据国家税务总局重庆市税务局《关于调整土地增值税预征率的公告》（2024 年第 2 号）的规定，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 0.5%的预征率预缴土地增值税。

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	33,666.31	15,168.14
银行存款	501,487,244.57	568,024,320.97
其他货币资金	12,629,659.30	8,020,280.58
合计	514,150,570.18	576,059,769.69

其他说明

受限制的货币资金明细如下：

单位：元

项 目	期末余额	期初余额
冻结存款		8,212.00
预售监管资金	9,419,500.00	40,580,780.30
物业维修基金	1,900,092.73	1,900,092.73
会展中心专项补贴资金	5,407,433.73	4,104,987.15
按揭保证金	2,000,000.00	2,000,000.00
押金	2,000.00	2,000.00
合 计	18,729,026.46	48,596,072.18

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	214,200,000.00	181,500,000.00
其中：		
权益工具投资	214,200,000.00	181,500,000.00
其中：		
合计	214,200,000.00	181,500,000.00

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
----	------	------

(2) 按坏账计提方法分类披露

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：										
其中：										

如是按照预期信用损失一般模型计提应收票据坏账准备：

☐适用 ☒不适用

(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	

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

☐适用 ☒不适用

(4) 期末公司已质押的应收票据

单位：元

项目	期末已质押金额
----	---------

(5) 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
----	----------	-----------

(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) 按账龄披露

单位：元

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	20,542,244.58	10,202,096.79
1 至 2 年	244,327,874.89	244,327,874.89
2 至 3 年	1,039,061.75	1,087,461.75
3 年以上	5,559,061.42	6,526,034.42
3 至 4 年	487,901.85	487,901.85
4 至 5 年	2,967,436.86	3,717,436.86
5 年以上	2,103,722.71	2,320,695.71
合计	271,468,242.64	262,143,467.85

(2) 按坏账计提方法分类披露

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	1,797,855.77	0.66%	1,797,855.77	100.00%		1,883,823.77	0.72%	1,883,823.77	100.00%	
其中：										
按组合计提坏账准备的应收账款	269,670,386.87	99.34%	28,796,846.11	10.68%	240,873,540.76	260,259,644.08	99.28%	29,025,363.72	11.15%	231,234,280.36
其中：										
合计	271,468,242.64		30,594,701.88		240,873,540.76	262,143,467.85		30,909,187.49		231,234,280.36

按单项计提坏账准备类别名称：

单位：元

名称	期初余额		期末余额			
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
重庆市九江投资有限公司等9家公司	1,883,823.77	1,883,823.77	1,797,855.77	1,797,855.77	100.00%	债务人无可执行财产
合计	1,883,823.77	1,883,823.77	1,797,855.77	1,797,855.77		

按组合计提坏账准备类别名称：

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（含 1 年）	20,542,244.58	1,027,112.23	5.00%
1 至 2 年	244,327,874.89	24,432,787.49	10.00%
2 至 3 年	1,039,061.75	311,718.53	30.00%
3 至 4 年	382,433.65	191,216.83	50.00%
4 至 5 年	2,723,804.86	2,179,043.89	80.00%
5 年以上	654,967.14	654,967.14	100.00%
合计	269,670,386.87	28,796,846.11	

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：

☒适用 ☐不适用

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）	
2025 年 1 月 1 日余额	510,104.84	24,432,787.49	5,966,295.16	30,909,187.49
2025 年 1 月 1 日余额在本期				
——转入第二阶段				0.00
——转入第三阶段				0.00
——转回第二阶段				0.00
——转回第一阶段				0.00
本期计提	520,389.05			520,389.05
本期转回			-706,468.00	-706,468.00
本期转销				0.00
本期核销				0.00
其他变动	-3,381.66		-125,025.00	-128,406.66 ¹
2025 年 6 月 30 日余额	1,027,112.23	24,432,787.49	5,134,802.16	30,594,701.88

注：1 其他变动为转让朗福公司 1%股权，公司丧失控制权，朗福公司出表减少期初余额所致

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

对本期发生损失准备变动的应收账款账面余额显著变动的情况说明：

（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	
按单项计提坏账准备的应收账款	1,883,823.77		85,968.00			1,797,855.77
按组合计提坏账准备的应收账款	29,025,363.72	520,389.05	620,500.00		-128,406.66	28,796,846.11
合计	30,909,187.49	520,389.05	706,468.00	0.00	-128,406.66	30,594,701.88

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	转回原因	收回方式	确定原坏账准备计提比例的依据及其合理性
------	---------	------	------	---------------------

(4) 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：

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

单位：元

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例	应收账款坏账准备和合同资产减值准备期末余额
重庆经济技术开发区土地利用事务中心	242,997,061.60		242,997,061.60	89.51%	24,299,706.16
重庆渝悦家城市运营管理有限公司	2,403,312.86		2,403,312.86	0.89%	120,165.64
重庆市城市建设土地发展有限责任公司	2,363,432.12		2,363,432.12	0.87%	118,171.61
重庆渝泓土地开发有限公司	1,964,404.38		1,964,404.38	0.72%	98,220.22
云南颐天展宏置业发展有限公司	1,795,920.54		1,795,920.54	0.66%	89,796.03
合计	251,524,131.50		251,524,131.50	92.65%	24,726,059.66

6、合同资产

(1) 合同资产情况

单位：元

项目	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

(2) 报告期内账面价值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
----	------	------

(3) 按坏账计提方法分类披露

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：										
其中：										

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

☐适用 ☒不适用

（4） 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

单位：元

项目	本期计提	本期收回或转回	本期转销/核销	原因
----	------	---------	---------	----

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	转回原因	收回方式	确定原坏账准备计提比例的依据及其合理性
------	---------	------	------	---------------------

其他说明

（5） 本期实际核销的合同资产情况

单位：元

项目	核销金额
----	------

其中重要的合同资产核销情况

单位：元

单位名称	款项性质	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
------	------	------	------	---------	-------------

合同资产核销说明：

其他说明：

7、应收款项融资

（1） 应收款项融资分类列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

(2) 按坏账计提方法分类披露

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：										
其中：										

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

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）	
2025 年 1 月 1 日余额 在本期				

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

对本期发生损失准备变动的应收款项融资账面余额显著变动的情况说明：

(3) 本期计提、收回或转回的坏账准备的情况

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	转销或核销	其他变动	

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	转回原因	收回方式	确定原坏账准备计提比例的依据及其合理性
------	---------	------	------	---------------------

其他说明：

(4) 期末公司已质押的应收款项融资

单位：元

项目	期末已质押金额
----	---------

(5) 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款项融资

单位：元

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

(6) 本期实际核销的应收款项融资情况

单位：元

项目	核销金额
----	------

其中重要的应收款项融资核销情况

单位：元

单位名称	款项性质	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
------	------	------	------	---------	-------------

核销说明：

(7) 应收款项融资本期增减变动及公允价值变动情况

(8) 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	49,078,471.07	63,500,526.36
合计	49,078,471.07	63,500,526.36

(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) 按坏账计提方法分类披露

☐适用 ☒不适用

4) 本期计提、收回或转回的坏账准备的情况

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	转销或核销	其他变动	

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	转回原因	收回方式	确定原坏账准备计提比例的依据及其合理性
------	---------	------	------	---------------------

其他说明：

5) 本期实际核销的应收利息情况

单位：元

项目	核销金额
----	------

其中重要的应收利息核销情况

单位：元

单位名称	款项性质	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
------	------	------	------	---------	-------------

核销说明：

其他说明：

(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) 按坏账计提方法分类披露

☐适用 ☒不适用

4) 本期计提、收回或转回的坏账准备的情况

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	转销或核销	其他变动	

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	转回原因	收回方式	确定原坏账准备计提比例的依据及其合理性
------	---------	------	------	---------------------

其他说明：

5) 本期实际核销的应收股利情况

单位：元

项目	核销金额
----	------

其中重要的应收股利核销情况

单位：元

单位名称	款项性质	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
------	------	------	------	---------	-------------

核销说明：

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	11,622,782.48	29,921,473.93
保证金	34,896,913.06	38,807,502.26
押金	94,450.00	8,522,848.00
其他	1,152,275.46	636,550.18
代交物业专项维修基金	8,490,939.00	481,763.19
合计	56,257,360.00	78,370,137.56

2) 按账龄披露

单位：元

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	18,757,811.91	6,182,717.58
1 至 2 年	30,360,080.46	56,141,795.38

2 至 3 年	5,369,641.48	5,401,550.48
3 年以上	1,769,826.15	10,644,074.12
3 至 4 年	307,748.63	6,592,748.63
4 至 5 年	109,269.99	109,345.92
5 年以上	1,352,807.53	3,941,979.57
合计	56,257,360.00	78,370,137.56

3) 按坏账计提方法分类披露

☒适用 ☐不适用

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	56,257,360.00	100.00%	7,178,888.93	12.76%	49,078,471.07	78,370,137.56	100.00%	14,869,611.20	18.97%	63,500,526.36
其中：										
合计	56,257,360.00	100.00%	7,178,888.93	12.76%	49,078,471.07	78,370,137.56	100.00%	14,869,611.20	18.97%	63,500,526.36

按组合计提坏账准备类别名称：

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（含 1 年）	18,757,811.91	937,890.60	5.00%
1 至 2 年	30,360,080.46	3,036,008.05	10.00%
2 至 3 年	5,369,641.48	1,610,892.44	30.00%
3 至 4 年	307,748.63	153,874.32	50.00%
4 至 5 年	109,269.99	87,415.99	80.00%
5 年以上	1,352,807.53	1,352,807.53	100.00%
合计	56,257,360.00	7,178,888.93	

确定该组合依据的说明：

按预期信用损失一般模型计提坏账准备：

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）	
2025 年 1 月 1 日余额	309,135.89	5,614,179.55	8,946,295.76	14,869,611.20
2025 年 1 月 1 日余额在本期				
——转入第二阶段				0.00
——转入第三阶段				0.00

——转回第二阶段				0.00
——转回第一阶段				0.00
本期计提	639,907.34	0.00	0.00	639,907.34
本期转回	-818.20	-2,572,655.22	-801,834.80	-3,375,308.22
本期转销				0.00
本期核销				0.00
其他变动	-10,334.43	-5,516.28	-4,939,470.68	-4,955,321.39
2025 年 6 月 30 日余额	937,890.60	3,036,008.05	3,204,990.28	7,178,888.93

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

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

4) 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	转销或核销	其他	
按组合计提坏账准备的其他应收款	14,869,611.20	639,907.34	3,375,308.22		-4,955,321.39	7,178,888.93
合计	14,869,611.20	639,907.34	3,375,308.22		-4,955,321.39	7,178,888.93

注：其他为转让朗福公司 1%股权，公司丧失控制权，朗福公司出表所致。

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	收回或转回金额	转回原因	收回方式	确定原坏账准备计提比例的依据及其合理性
------	---------	------	------	---------------------

5) 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：

6) 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
重庆经济技术开发区土地利用事务中心	保证金	27,691,441.95	1-2 年	49.22%	2,769,144.20
重庆市城市建设土地发展有限责任公司	往来款、保证金	9,640,000.00	1 年以内、1-2 年、2-3 年	17.14%	877,000.00
重庆市九龙坡区物业专项维修资金管理中心	维修基金	5,246,303.00	1 年以内、2-3 年	9.33%	1,101,452.40
重庆高新技术产业开发区管理委员会建设局物业专项维修资金专户	维修基金	3,244,636.00	1-2 年、2-3 年	5.77%	524,463.60
重庆渝悦家城市运营管理有限公司	往来款	3,000,000.00	1 年以内	5.33%	150,000.00
合计		48,822,380.95		86.78%	5,422,060.20

7) 因资金集中管理而列报于其他应收款

单位：元

其他说明：

9、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	610,775.96	98.24%	362,834.95	97.04%
1 至 2 年	0.00	0.00%	0.00	0.00%
2 至 3 年	0.00	0.00%	0.00	0.00%
3 年以上	10,933.04	1.76%	11,081.55	2.96%
合计	621,709.00		373,916.50	

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	期末余额	占预付账款期末余额合计数的比例（%）	未结转原因
中票（21 重庆渝开 MTN001）	230267.1	37.04%	未达到合同约定结算条件
重庆水资源产业股份有限公司东部自来水分公司	155598.06	25.03%	未达到合同约定结算条件
天健会计师事务所（特殊普通合伙）	94339.62	15.17%	未达到合同约定结算条件
重庆康华会计师事务所（特殊普通合伙）	94339.62	15.17%	未达到合同约定结算条件
重庆中润知识产权服务中心有限公司	10000	1.61%	未达到合同约定结算条件
合 计	584,544.40	94.02%	

其他说明：

10、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《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 3 号——行业信息披露》中的“房地产业”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	1,246,536,794.52		1,246,536,794.52	1,915,540,791.79		1,915,540,791.79
开发产品	1,751,361,144.92	292,465,338.78	1,458,895,806.14	2,239,133,229.28	372,059,496.09	1,867,073,733.19
原材料	463,143.83		463,143.83	451,582.84		451,582.84
库存商品（产成品）	91,347.97		91,347.97	84,616.07		84,616.07
周转材料（包装物、低值易耗品等）	444,828.84		444,828.84	437,565.78		437,565.78
合计	2,998,897,260.08	292,465,338.78	2,706,431,921.30	4,155,647,785.76	372,059,496.09	3,783,588,289.67

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	开工时	预计竣	预计总	期初余	本期转	本期其	本期	期末余	利息资	其中：	资金来
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	----	-----	-----	-----	-----

称	间	工时间	投资	额	入开发 产品	他减少 金额	(开发 成本) 增加	额	本化累 计金额	本期利 息资本 化金额	源
茶园南樾天宸	2019 年 06 月 05 日	2026 年 06 月 30 日	2,150, 000,00 0.00	302,77 0,097. 02	- 3,236, 573.33		23,859 ,001.1 4	329,86 5,671. 49	28,296 ,228.5 9	219,72 6.71	
华岩贯金和府	2019 年 12 月 31 日	2028 年 08 月 30 日	1,800, 000,00 0.00	230,10 6,219. 96	- 21,033 ,076.4 6		- 11,310 ,025.8 4	239,82 9,270. 58			
回兴缘香醍项目	2015 年 03 月 16 日	2025 年 08 月 27 日	2,000, 000,00 0.00	638,25 4,095. 18			38,587 ,757.2 7	676,84 1,852. 45	4,505, 280.84	1,832, 483.62	
山与城项目	2011 年 11 月 11 日	2025 年 11 月 30 日	5,900, 000,00 0.00	744,41 0,379. 63		744,41 0,379. 63					
合计			11,850 ,000,0 00.00	1,915, 540,79 1.79	- 24,269 ,649.7 9	744,41 0,379. 63	51,136 ,732.5 7	1,246, 536,79 4.52	32,801 ,509.4 3	2,052, 210.33	

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	29,809,349 .23		0.00	29,809,349 .23		
金竹项目 (上城时代)	2015 年 12 月 17 日	242,758,79 2.83		3,520,638. 84	239,238,15 3.99	16,869,040 .68	
茶园南樾天宸	2023 年 08 月 01 日	398,471,91 8.16	- 3,236,573. 33	32,838,011 .25	362,397,33 3.58	17,768,185 .00	
华岩贯金和府	2023 年 10 月 30 日	701,755,41 2.96	- 21,033,076 .46	5,341,239. 21	675,381,09 7.29	25,052,231 .48	
格莱美城	2022 年 07 月 28 日	311,182,97 6.79	36,921.24	567,293.96	310,652,60 4.07	11,067,661 .02	
回兴缘香醍项目	2021 年 12 月 24 日	135,278,90 8.64		1,396,301. 88	133,882,60 6.76	2,464,648. 67	
山与城项目	2023 年 11 月 18 日	419,875,87 0.67		419,875,87 0.67	0.00		
合计		2,239,133, 229.28	- 24,232,728 .55	463,539,35 5.81	1,751,361, 144.92	73,221,766 .85	

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
金竹项目	257,912,220.99		54,062,293.59	203,849,927.40
格莱美城	41,500,127.25	5,415,774.61	1,768,838.74	45,147,063.12
茶园南樾天宸	11,328,580.76	3,755,130.14	394,962.47	14,688,748.43
山与城项目	142,771,423.82		142,771,423.82	
合计	453,512,352.82	9,170,904.75	198,997,518.62	263,685,738.95

(2) 确认为存货的数据资源

单位：元

项目	外购的数据资源存货	自行加工的数据资源 存货	其他方式取得的数据 资源存货	合计
----	-----------	-----------------	-------------------	----

(3) 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	372,059,496.09	21,050,647.26		4,018,264.66	96,626,539.91	292,465,338.78	
合计	372,059,496.09	21,050,647.26		4,018,264.66	96,626,539.91	292,465,338.78	

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		
国汇中心	5,870,793.39					5,870,793.39	
华岩贯金和府	85,971,145.35					85,971,145.35	
茶园南樾天宸	60,961,654.90	39,616.86		3,625,929.67		57,375,342.09	
金竹项目（上城时代）	49,569,818.25					49,569,818.25	
格莱美城	48,970,371.52	21,011,030.40				69,981,401.92	
回兴缘香醍项目	24,089,172.77			392,334.99		23,696,837.78	
山与城项目	96,626,539.91				96,626,539.91	0.00	
合计	372,059,496.09	21,050,647.26	0.00	4,018,264.66	96,626,539.91	292,465,338.78	

(4) 存货期末余额中利息资本化率的情况

单位：元

项目名称	期末余额	其中资本化金额	期末存货中资本化金额的资本化率（%）
国汇中心	29,809,349.23		

华岩贯金和府	915,210,367.87	25,052,231.48	3.31
茶园南樾天宸	692,263,005.07	46,064,413.59	2.87
金竹项目（上城时代）	239,238,153.99	16,869,040.68	
格莱美城	310,652,604.07	11,067,661.02	
回兴缘香醍项目	810,724,459.21	6,969,929.51	3.39
合 计	2,997,897,939.44	106,023,276.28	

（5） 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
华岩贯金和府	72,174,037.61	72,174,037.61	抵押贷款
茶园南樾天宸	196,740,945.21	196,740,945.21	抵押贷款
回兴缘香醍项目	156,517,993.04	309,339,225.66	抵押贷款
山与城项目	422,549,181.46		
合计	847,982,157.32	578,254,208.48	

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
----	------	------

（1） 一年内到期的债权投资

☐适用 ☒不适用

（2） 一年内到期的其他债权投资

☐适用 ☒不适用

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	8,449,848.43	3,197,487.89
预缴税金	80,517,987.92	112,283,597.46
待抵扣进项税	63,465,230.94	89,328,922.79
合计	152,433,067.29	204,810,008.14

其他说明：

14、债权投资

（1） 债权投资的情况

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

债权投资减值准备本期变动情况

单位：元

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

（2） 期末重要的债权投资

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	逾期本金	面值	票面利率	实际利率	到期日	逾期本金

（3） 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)	
2025 年 1 月 1 日余额 在本期				

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

（4） 本期实际核销的债权投资情况

单位：元

项目	核销金额
----	------

其中重要的债权投资核销情况

债权投资核销说明：

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

(1) 其他债权投资的情况

单位：元

项目	期初余额	应计利息	利息调整	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减值准备	备注
----	------	------	------	----------	------	----	----------	-------------------	----

其他债权投资减值准备本期变动情况

单位：元

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

(2) 期末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	逾期本金	面值	票面利率	实际利率	到期日	逾期本金

(3) 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)	
2025 年 1 月 1 日余额 在本期				

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

(4) 本期实际核销的其他债权投资情况

单位：元

项目	核销金额
----	------

其中重要的其他债权投资核销情况

其他债权投资核销说明：

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、其他权益工具投资

单位：元

项目名称	期初余额	本期计入其他综合收益的利得	本期计入其他综合收益的损失	本期末累计计入其他综合收益的利得	本期末累计计入其他综合收益的损失	本期确认的股利收入	期末余额	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
------	------	---------------	---------------	------------------	------------------	-----------	------	---------------------------

本期存在终止确认

单位：元

项目名称	转入留存收益的累计利得	转入留存收益的累计损失	终止确认的原因
------	-------------	-------------	---------

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：

17、长期应收款

(1) 长期应收款情况

单位：元

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

(2) 按坏账计提方法分类披露

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：										
其中：										

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

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)	
2025 年 1 月 1 日余额 在本期				

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

(3) 本期计提、收回或转回的坏账准备的情况

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	转销或核销	其他	

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	收回或转回金额	转回原因	收回方式	确定原坏账准备计提比例的依据及其合理性
------	---------	------	------	---------------------

其他说明：

(4) 本期实际核销的长期应收款情况

单位：元

项目	核销金额
----	------

其中重要的长期应收款核销情况：

单位：元

单位名称	款项性质	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
------	------	------	------	---------	-------------

长期应收款核销说明：

18、长期股权投资

单位：元

被投资单位	期初余额 （账面价值）	减值准备 期初余额	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												
重庆骏励房地产开发有限公司	806,295.536.46				-3,024,805.22						803,270.731.24	
重庆朗福置业有限公司					3,324,415.10					648,502,696.76	651,827,111.86	
重庆渝悦物业服务有限公司	1,312,224.71				146,774.53						1,458,999.24	
小计	807,607,761.17	0.00	0.00	0.00	446,384.41	0.00	0.00	0.00	0.00	648,502,696.76	1,456,556,842.34	
合计	807,607,761.17	0.00	0.00	0.00	446,384.41	0.00	0.00	0.00	0.00	648,502,696.76	1,456,556,842.34	

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

☐适用 ☒不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

☐适用 ☒不适用

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

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	344,266,290.72		792,707,493.41	1,136,973,784.13
2. 本期增加金额			900,793.06	900,793.06
(1) 外购			900,793.06	900,793.06
(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				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 期末余额	344,266,290.72		793,608,286.47	1,137,874,577.19
二、累计折旧和累计摊销				
1. 期初余额	110,647,317.97			110,647,317.97
2. 本期增加金额	4,654,980.66			4,654,980.66
(1) 计提或摊销	4,654,980.66			4,654,980.66
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 期末余额	115,302,298.63			115,302,298.63
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	227,163,724.09		793,608,286.47	1,020,772,010.56
2. 期初账面价值	231,818,704.75		792,707,493.41	1,024,526,198.16

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

☐适用 ☒不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

☐适用 ☒不适用

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

其他说明：

(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《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 3 号——行业信息披露》中的“房地产业”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 (m²)	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) 转换为投资性房地产并采用公允价值计量

单位：元

项目	转换前核算科	金额	转换理由	审批程序	对损益的影响	对其他综合收
----	--------	----	------	------	--------	--------

	目					益的影响
--	---	--	--	--	--	------

(4) 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
中二路住宅	274,907.68	历史遗留原因权证未取得
中二路商业	632,042.70	历史遗留原因权证未取得
中二路 M 栋地下车库	332,961.35	历史遗留问题，无法办证
中二路 K 栋农贸市场（中二路 49#）	418,060.13	历史遗留问题，无法办证
上大田湾门面 79# 附 1#	1,936.38	历史遗留问题，无法办证

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	582,967,361.51	598,661,708.92
合计	582,967,361.51	598,661,708.92

(1) 固定资产情况

单位：元

项目	房屋建筑物	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	1,066,086,316.86	6,006,671.17	9,669,699.77	6,906,195.13	9,359,224.13	77,616,940.23	15,560,130.08	1,191,205,177.37
2. 本期增加金额			58,561.06	168,284.49	17,013.12	259,785.14	0.00	503,643.81
1) 购置			58,561.06	168,284.49	17,013.12	259,785.14		503,643.81
2) 在建工程转入								
3) 企业合并增加								
3. 本期减少金额		503,839.90	5,150,262.56	1,490,222.33	0.00	0.00	1,986,754.17	9,131,078.96
1) 处置或报废			1,513,532.76	226,639.36			71,866.37	1,812,038.49
处置子公司		503,839.9	3,636,729	1,263,582			1,914,887	7,319,040

司		0	. 80	. 97			. 80	. 47
4. 期 末余额	1, 066, 086 , 316. 86	5, 502, 831 . 27	4, 577, 998 . 27	5, 584, 257 . 29	9, 376, 237 . 25	77, 876, 72 5. 37	13, 573, 37 5. 91	1, 182, 577 , 742. 22
二、累计 折旧								
1. 期 初余额	488, 555, 9 56. 00	561, 161. 0 8	9, 118, 640 . 41	5, 386, 989 . 11	5, 279, 636 . 09	74, 245, 82 5. 28	9, 395, 260 . 48	592, 543, 4 68. 45
2. 本 期增加金 额	14, 214, 47 0. 28	343, 927. 0 8	58, 367. 28	218, 667. 6 3	307, 866. 3 0	65, 336. 86	397, 044. 6 9	15, 605, 68 0. 12
（ 1）计提	14, 214, 47 0. 28	343, 927. 0 8	58, 367. 28	218, 667. 6 3	307, 866. 3 0	65, 336. 86	397, 044. 6 9	15, 605, 68 0. 12
3. 本 期减少金 额		503, 839. 9 0	4, 944, 252 . 06	1, 391, 502 . 28	0. 00	0. 00	1, 699, 173 . 62	8, 538, 767 . 86
（ 1）处置或 报废			1, 452, 991 . 45	215, 669. 8 2				1, 668, 661 . 27
处置子公 司		503, 839. 9 0	3, 491, 260 . 61	1, 175, 832 . 46			1, 699, 173 . 62	6, 870, 106 . 59
4. 期 末余额	502, 770, 4 26. 28	401, 248. 2 6	4, 232, 755 . 63	4, 214, 154 . 46	5, 587, 502 . 39	74, 311, 16 2. 14	8, 093, 131 . 55	599, 610, 3 80. 71
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	563, 315, 8 90. 58	5, 101, 583 . 01	345, 242. 6 4	1, 370, 102 . 83	3, 788, 734 . 86	3, 565, 563 . 23	5, 480, 244 . 36	582, 967, 3 61. 51
2. 期 初账面价 值	577, 530, 3 60. 86	5, 445, 510 . 09	551, 059. 3 6	1, 519, 206 . 02	4, 079, 588 . 04	3, 371, 114 . 95	6, 164, 869 . 60	598, 661, 7 08. 92

(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) 固定资产的减值测试情况

☐适用 ☒不适用

(6) 固定资产清理

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他说明：

22、在建工程

单位：元

项目	期末余额	期初余额
合计	0.00	0.00

(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	本期转入固定	本期其他减少	期末余额	工程累计投入	工程进度	利息资本化累	其中：本期	本期利息资本	资金来源
------	-----	------	------	--------	--------	------	--------	------	--------	-------	--------	------

			金额	资产 金额	金额		占预 算比 例		计金 额	利息 资本 化金 额	化率	
--	--	--	----	----------	----	--	---------------	--	---------	---------------------	----	--

(3) 本期计提在建工程减值准备情况

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	计提原因
----	------	------	------	------	------

其他说明

(4) 在建工程的减值测试情况

☐适用 ☒不适用

(5) 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) 采用成本计量模式的生产性生物资产的减值测试情况

☐适用 ☒不适用

(3) 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

(1) 使用权资产情况

单位：元

项目		合计
一、账面原值		
1. 期初余额		
2. 本期增加金额		
3. 本期减少金额		
4. 期末余额		
二、累计折旧		
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		
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		
2. 期初账面价值		

（2） 使用权资产的减值测试情况

☐适用 ☒不适用

其他说明：

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	应用软件	合计
一、账面原值						
1. 期初余额	164, 102, 405. 00			500, 000, 000. 00	3, 179, 212. 20	667, 281, 617 . 20

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	164,102,405.00			500,000,000.00	3,179,212.20	667,281,617.20
二、累计摊销						
1. 期初余额	81,255,875.75			461,736,111.00	2,230,105.93	545,222,092.68
2. 本期增加金额	2,202,720.30			12,500,000.00	214,745.98	14,917,466.28
(1)	2,202,720.30			12,500,000.00	214,745.98	14,917,466.28
) 计提						
3. 本期减少金额						
(1)						
) 处置						
4. 期末余额	83,458,596.05			474,236,111.00	2,444,851.91	560,139,558.96
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	80,643,808.95			25,763,889.00	734,360.29	107,142,058.24

面价值						
2. 期初账面价值	82,846,529.25			38,263,889.00	949,106.27	122,059,524.52

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 0.00%

(2) 确认为无形资产的数据资源

单位：元

项目	外购的数据资源无形资产	自行开发的数据资源无形资产	其他方式取得的数据资源无形资产	合计
----	-------------	---------------	-----------------	----

(3) 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

(4) 无形资产的减值测试情况

☐适用 ☒不适用

27、商誉

(1) 商誉账面原值

单位：元

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

(3) 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

名称	所属资产组或组合的构成及依据	所属经营分部及依据	是否与以前年度保持一致
----	----------------	-----------	-------------

资产组或资产组组合发生变化

名称	变化前的构成	变化后的构成	导致变化的客观事实及依据
----	--------	--------	--------------

其他说明

(4) 可收回金额的具体确定方法

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

☐适用 ☒不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

☐适用 ☒不适用

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

(5) 业绩承诺完成及对应商誉减值情况

形成商誉时存在业绩承诺且报告期或报告期上一期间处于业绩承诺期内

☐适用 ☒不适用

其他说明

28、长期待摊费用

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
装修费	832,956.24		37,079.58		795,876.66
合计	832,956.24		37,079.58		795,876.66

其他说明

29、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	294,265,606.78	73,386,374.91	373,859,764.09	93,284,914.24
内部交易未实现利润	49,267,314.84	12,316,828.71	49,280,712.24	12,320,178.06
可抵扣亏损	171,972,598.64	42,993,149.66	154,914,679.78	38,728,669.96
预提费用	50,369,176.08	12,592,294.02	65,006,647.80	16,251,661.97
信用减值准备	37,773,590.81	8,755,236.47	45,778,798.69	10,682,368.09
预计负债			172,433.60	43,108.40
合计	603,648,287.15	150,043,883.77	689,013,036.20	171,310,900.72

(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	166,200,000.00	41,550,000.00	133,500,000.00	33,375,000.00
存货账面价值与计税基础差异	304,254,389.96	76,063,597.49	267,077,663.04	66,769,415.76
合同资产账面价值与计税基础差异	153,619,300.00	38,404,825.00		
合计	624,073,689.96	156,018,422.49	400,577,663.04	100,144,415.76

(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		150,043,883.77		171,310,900.72
递延所得税负债		156,018,422.49		100,144,415.76

(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
----	------	------

(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
----	------	------	----

其他说明

30、其他非流动资产

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	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：

31、所有权或使用权受到限制的资产

单位：元

项目	期末				期初			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	18,729,026.46	18,729,026.46	预售监管资金、按揭保证金、物业维修基金等	详见第七.1 项	48,596,072.18	48,596,072.18	冻结、监管、保证金	详见第七.1 项
存货	578,254,208.48	578,254,208.48	贯金和府、南樾天宸、缘香醍三期开发贷抵押借款		847,982,157.32	847,982,157.32	抵押	南樾天宸、贯金和府、山与城、回兴缘香醍项目抵押贷款
固定资产	511,175,324.52	511,175,324.52	会展中心抵押贷款		524,570,949.42	524,570,949.42	抵押	会展中心抵押贷款
无形资产	80,643,808.95	80,643,808.95	会展中心抵押贷款		82,846,529.25	82,846,529.25	抵押	会展中心抵押贷款
合计	1,188,802,368.41	1,188,802,368.41			1,503,995,708.17	1,503,995,708.17		

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，到期未付的原因为。

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	485,134,656.79	725,131,380.43
购货款	13,242,128.46	6,509,755.13
其他	1,348,396.99	582,595.18
合计	499,725,182.24	732,223,730.74

(2) 账龄超过 1 年或逾期的重要应付账款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
重庆建工集团股份有限公司	110,045,487.00	未结算
中国核工业中原建设有限公司	55,907,951.48	未结算
重庆对外建设（集团）有限公司	49,026,431.57	未结算
重庆建工第四建设有限责任公司	33,618,963.17	未结算
中铁建设集团有限公司	11,969,376.08	未结算

合计	260,568,209.30	
----	----------------	--

其他说明：

37、其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付股利		0.00
其他应付款	1,155,774,529.70	1,301,370,524.16
合计	1,155,774,529.70	1,301,370,524.16

(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
合计		0.00

其他说明，包括重要的超过 1 年未支付的应付股利，应披露未支付原因：

(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	204,925,473.89	690,051,061.33
控股股东借款及利息	906,215,000.00	550,000,000.00
保证金	23,438,732.73	24,228,885.59
押金	966,882.06	964,132.06
诚意金	0.00	241,001.00
代扣代缴工程税金	2,541,819.22	2,541,819.22
代收代缴业主税费	476,416.45	998,247.51
代建项目款	1,201,427.28	1,201,427.28

其他	16,008,778.07	31,143,950.17
合计	1,155,774,529.70	1,301,370,524.16

2) 账龄超过 1 年或逾期的重要其他应付款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
重庆颐天康养产业发展有限公司	310,170,000.00	未到期
上海复地投资管理有限公司	228,340,000.00	未到期
上海复昭投资有限公司	55,590,000.00	未到期
合计	594,100,000.00	

其他说明

38、预收款项

(1) 预收款项列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
1 年以内（含 1 年）	4,106,290.56	5,840,658.62
1 年以上	20,175.94	173,388.91
合计	4,126,466.50	6,014,047.53

(2) 账龄超过 1 年或逾期的重要预收款项

单位：元

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

单位：元

项目	变动金额	变动原因
----	------	------

其他说明：

39、合同负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
山与城项目		8,048,868.37
茶园南樾天宸一期	3,390,527.52	6,847,271.56
茶园南樾天宸三期	1,461,587.16	
华岩贯金和府一期	1,080,058.72	183,654.13
回兴缘香醍项目	110,415,425.34	42,163,454.00
中二路房	223,341.70	
上城时代	375,942.86	
南岸区自管房	78,019.05	
物业费收入	4,885,188.82	5,210,493.52
会议展览收入	98,198.88	435,151.46

合计	122,008,290.05	62,888,893.04
----	----------------	---------------

账龄超过 1 年的重要合同负债

单位：元

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

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
中二路房	223,341.70	预售房款
上城时代	375,942.86	预售房款
南岸区自管房	78,019.05	预售房款
茶园南樾天宸一期	-3,456,744.04	结转收入
茶园南樾天宸三期	1,461,587.16	预售房款
华岩贯金和府一期	896,404.59	预售房款
回兴缘香醍项目	68,251,971.34	预售房款
山与城项目	-8,048,868.37	转让股权，朗福公司出表
物业费收入	-325,304.70	结转预存物业费
会议展览收入	-336,952.58	结算会展服务费
合计	59,119,397.01	

公司需遵守《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 3 号——行业信息披露》中“房地产业”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
1	回兴缘香醍三期一组团	45,613,022.00	120,021,766.00	2025 年 08 月 27 日	20.20%
2	茶园南樾天宸一期	7,463,526.00	3,695,675.00	2023 年 03 月 20 日	
3	茶园南樾天宸三期		1,593,130.00	2026 年 06 月 30 日	0.56%
4	华岩贯金和府一期 T2	200,183.00	1,177,264.00	2023 年 10 月 30 日	

40、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	10,300,068.89	34,651,691.59	37,625,880.89	7,325,879.59
二、离职后福利-设定提存计划	0.00	4,968,812.72	4,968,812.72	0.00
离退休人员费用		81,133.58	81,133.58	
合计	10,300,068.89	39,701,637.89	42,675,827.19	7,325,879.59

(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	3,272,784.66	21,831,925.86	25,075,910.52	28,800.00

2、职工福利费		2,053,653.17	2,053,653.17	0.00
3、社会保险费	0.00	3,304,530.29	3,304,530.29	0.00
其中：医疗保险费		3,020,029.81	3,020,029.81	0.00
工伤保险费		284,500.48	284,500.48	0.00
生育保险费				0.00
4、住房公积金	17,625.00	2,587,973.00	2,515,435.00	90,163.00
5、工会经费和职工教育经费	6,762,549.24	1,228,295.23	1,074,067.45	6,916,777.02
8、补充医疗		293,365.00	293,365.00	
9、其他短期薪酬	247,109.99	3,351,949.04	3,308,919.46	290,139.57
合计	10,300,068.89	34,651,691.59	37,625,880.89	7,325,879.59

(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		4,818,231.92	4,818,231.92	
2、失业保险费		150,580.80	150,580.80	
合计	0.00	4,968,812.72	4,968,812.72	0.00

其他说明

41、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	397,911.20	725,676.28
消费税	0.00	0.00
企业所得税	703,265.01	1,072,703.41
个人所得税	33,838.52	113,877.10
城市维护建设税	25,781.91	53,727.47
土地增值税	19,820,260.83	20,143,350.77
教育费附加	11,049.38	23,324.16
地方教育费附加	7,366.25	15,052.61
其他税费	237,977.42	524,536.29
合计	21,237,450.52	22,672,248.09

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	188,560,876.86	178,608,186.12
应付利息	16,212,022.36	22,265,539.15
合计	204,772,899.22	200,873,725.27

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	10,346,273.65	4,994,980.39
合计	10,346,273.65	4,994,980.39

短期应付债券的增减变动：

单位：元

债券名称	面值	票面利率	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	是否违约
合计													

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	552,725,351.98	627,852,542.20
保证借款	24,500,000.00	24,300,000.00
合计	577,225,351.98	652,152,542.20

长期借款分类的说明：

其他说明，包括利率区间：

本公司本年度贷款利率期间在 2.75%-3.68%之间。

46、应付债券

(1) 应付债券

单位：元

项目	期末余额	期初余额
21 重庆渝开 MTN001	330,000,000.00	330,000,000.00
合计	330,000,000.00	330,000,000.00

(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	票面利率	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	是否违约
21 重庆渝开 MTN001	330,000,000.00	3.00%	2021 年 09 月 01 日	5 年（3+2）	330,000,000.00	330,000,000.00		4,922,500.00 ¹				330,000,000.00	否
合计													

注：1 应付债券利息列报重分类至一年内到期的非流动负债

(3) 可转换公司债券的说明

(4) 划分为金融负债的其他金融工具说明

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

单位：元

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

其他金融工具划分为金融负债的依据说明

其他说明

47、租赁负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他说明：

48、长期应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

（1）按款项性质列示长期应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他说明：

（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		172,433.60	
合计	0.00	172,433.60	

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
物业管理费	548,176.08			548,176.08	未收到到期物业费
合计	548,176.08			548,176.08	

其他说明：

52、其他非流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
代管维修基金	2,118,400.87	2,152,520.87
会展专项资金	1,776,168.84	473,688.05
合计	3,894,569.71	2,626,208.92

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	57,288,488.70			57,288,488.70
合计	1,197,782,146.01			1,197,782,146.01

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	减：前期计入其他综合收益当期转入	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	

			损益	留存收益				
--	--	--	----	------	--	--	--	--

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	205,293,731.71			205,293,731.71
合计	205,293,731.71			205,293,731.71

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	1,384,151,150.28	1,508,159,882.42
调整后期初未分配利润	1,384,151,150.28	1,508,159,882.42
加：本期归属于母公司所有者的净利润	193,403,829.02	-32,899,527.86
应付普通股股利		10,125,231.95
期末未分配利润	1,577,554,979.30	1,465,135,102.98

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	141,478,113.78	113,214,751.27	183,620,818.74	135,776,836.41
其他业务		358,027.40		403,595.41

合计	141,478,113.78	113,572,778.67	183,620,818.74	136,180,431.82
----	----------------	----------------	----------------	----------------

营业收入、营业成本的分解信息：

单位：元

合同分类	分部 1		分部 2				合计	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
业务类型								
其中：								
商品房销售					52,356,017.89	41,555,486.67	52,356,017.89	41,555,486.67
会议展览					21,938,745.54	28,013,244.82	21,938,745.54	28,013,244.82
物业管理					21,543,383.00	18,754,549.91	21,543,383.00	18,754,549.91
房屋租赁					19,972,402.79	12,081,929.93	19,972,402.79	12,081,929.93
石黄隧道经营权及其他					25,667,564.56	13,167,567.34	25,667,564.56	13,167,567.34
按经营地区分类								
其中：								
重庆					141,478,113.78	113,572,778.67	141,478,113.78	113,572,778.67
市场或客户类型								
其中：								
合同类型								
其中：								
按商品转让的时间分类								
其中：								
按合同期限分类								
其中：								
按销售渠道分类								
其中：								
合计					141,478,113.78	113,572,778.67	141,478,113.78	113,572,778.67

与履约义务相关的信息：

项目	履行履约义务的时间	重要的支付条款	公司承诺转让商品的性质	是否为主要责任人	公司承担的预期将退还给客户的款项	公司提供的质量保证类型及相关义务
----	-----------	---------	-------------	----------	------------------	------------------

其他说明

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 122,008,290.05 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。

合同中可变对价相关信息：

重大合同变更或重大交易价格调整

单位：元

项目	会计处理方法	对收入的影响金额
----	--------	----------

其他说明

公司需遵守《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 3 号——行业信息披露》中的“房地产业”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	茶园南樾天宸一期	32,020,397.26
2	石黄隧道经营权	25,229,357.80
3	会议展览	21,938,745.54
4	物业管理	21,543,383.00
5	房屋租赁	19,972,402.79

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	160,368.46	1,332,850.52
教育费附加	68,454.67	570,952.50
房产税	4,411,642.88	4,695,817.16
土地使用税	978,027.19	864,691.94
车船使用税	4,230.00	7,650.00
印花税	100,076.80	88,866.40
地方教育费附加	45,586.58	380,582.59
土地增值税		170,085.10
合计	5,768,386.58	8,111,496.21

其他说明：

63、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	14,457,957.74	15,870,622.40
董事会费及中介服务费	1,102,343.49	3,232,871.46
折旧摊销及租赁费	1,628,784.98	1,263,252.04
差旅费及汽车费用	131,394.76	203,213.30
办公费	458,975.64	238,265.67
党务工作经费	294,048.95	326,992.58
其他	1,719,044.59	2,415,682.98
合计	19,792,550.15	23,550,900.43

其他说明

64、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
广告费及推广宣传费	1,147,805.12	4,147,657.84
代理销售佣金	1,929,101.91	3,615,580.91
职工薪酬	2,046,803.12	2,598,809.95
物管费	5,697,006.87	4,872,988.56
水电及能耗费	275,403.36	293,139.78
其他	1,054,363.92	1,028,813.66
合计	12,150,484.30	16,556,990.70

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	25,094,133.80	30,901,712.61
减：利息收入	1,809,637.85	4,956,192.34
其他	151,225.63	742,493.28
合计	23,435,721.58	26,688,013.55

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
与收益相关的政府补助	372,677.22	75,919.97
债务重组利得	475,793.56	
三代手续费	23,984.95	49,060.66
合计	872,455.73	124,980.63

68、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

69、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	32,700,000.00	28,200,000.00
合计	32,700,000.00	28,200,000.00

其他说明：

70、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	446,384.41	-750,036.75
处置长期股权投资产生的投资收益	9,335,000.00	
交易性金融资产在持有期间的投资收益	9,138,505.03	8,655,000.00
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得	230,522,014.97	
丧失控制权子公司转为联营企业未实现利润转回	283,626.88	
合计	249,725,531.29	7,904,963.25

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
----	-------	-------

应收账款坏账损失	186,078.95	13,474,845.79
其他应收款坏账损失	2,748,408.88	8,839,278.25
合计	2,934,487.83	22,314,124.04

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
一、存货跌价损失及合同履约成本减值损失	-21,050,647.26	-84,404,010.47
合计	-21,050,647.26	-84,404,010.47

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
非流动资产处置损失	25,022.79	
其中：固定资产处置损失	25,022.79	

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
违约赔偿收入	162,768.49	5,504,743.76	162,768.49
其他	2,500.32	2,663.51	2,500.32
合计	165,268.81	5,507,407.27	165,268.81

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
工程延期损失		11,040,258.96	
资金占用费		5,443,500.25	
其他	-241.13	26,152.96	-241.13
合计	-241.13	16,509,912.17	-241.13

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	724,621.19	7,249,196.64
递延所得税费用	39,345,274.65	-29,492,286.59
合计	40,069,895.84	-22,243,089.95

(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	232,130,552.82
按法定/适用税率计算的所得税费用	58,032,638.20
子公司适用不同税率的影响	-571,726.19
调整以前期间所得税的影响	4,229,933.22
非应税收入的影响	-2,284,626.25
其他	-19,337,838.00
所得税费用	40,069,895.84

其他说明

其他系处置子公司朗福置业确认的投资收益对所得税的影响。

77、其他综合收益

详见附注

78、现金流量表项目

(1) 与经营活动有关的现金

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	47,692,652.91	459,175.68
保证金	10,113,576.74	24,333,544.33
利息收入	1,731,370.91	4,956,192.34
代收代付水电费	5,792,779.04	4,982,467.53
其他	10,929,499.38	37,071,374.48
合计	76,259,878.98	71,802,754.36

收到的其他与经营活动有关的现金说明：

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	25,771,612.76	11,954,010.76
保证金	4,955,047.04	9,880,981.78
付现费用	13,578,855.38	8,562,390.67
其他	8,661,452.82	11,631,328.03
合计	52,966,968.00	42,028,711.24

支付的其他与经营活动有关的现金说明：

(2) 与投资活动有关的现金

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
----	-------	-------

收到的重要的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：

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
处置子公司期末现金及现金等价物余额	41,573,804.33	
合计	41,573,804.33	0.00

支付的重要的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：

(3) 与筹资活动有关的现金

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：

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
中票承销费	364,442.10	
财产保险费		480,000.00

合计	364,442.10	480,000.00
----	------------	------------

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

筹资活动产生的各项负债变动情况

☐适用 ☒不适用

(4) 以净额列报现金流量的说明

项目	相关事实情况	采用净额列报的依据	财务影响
----	--------	-----------	------

(5) 不涉及当期现金收支、但影响企业财务状况或在未来可能影响企业现金流量的重大活动及财务影响

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	192,060,656.98	-42,086,371.47
加：资产减值准备	18,116,159.43	62,089,886.43
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	20,260,660.78	18,784,566.17
使用权资产折旧		
无形资产摊销	14,917,466.28	14,943,424.73
长期待摊费用摊销	37,079.58	
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）	-25,022.79	
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）	-32,700,000.00	-28,200,000.00
财务费用（收益以“－”号填列）	25,094,133.80	30,627,625.73
投资损失（收益以“－”号填列）	-249,725,531.29	-7,904,963.25
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	-16,528,732.08	-35,172,001.23
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	55,874,006.73	5,679,714.64
存货的减少（增加以“－”号填列）	-5,766,888.88	32,023,886.17
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	-9,657,918.82	268,973,617.30
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	37,022,863.36	-130,330,238.72
其他		
经营活动产生的现金流量净额	48,978,933.08	189,429,146.50

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	495,421,543.72	1,019,500,593.62
减：现金的期初余额	527,463,697.51	454,355,149.63
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	-32,042,153.79	565,145,443.99

(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
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	19,435,000.00
其中：	
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	41,573,804.33
其中：	
其中：	
处置子公司收到的现金净额	-22,138,804.33

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	495,421,543.72	527,463,697.51
其中：库存现金	33,666.31	15,168.14
可随时用于支付的银行存款	492,065,744.57	527,433,328.67
可随时用于支付的其他货币资金	3,322,132.84	15,200.70
三、期末现金及现金等价物余额	495,421,543.72	527,463,697.51

(5) 使用范围受限但仍属于现金及现金等价物列示的情况

单位：元

项目	本期金额	上期金额	仍属于现金及现金等价物的理由
----	------	------	----------------

(6) 不属于现金及现金等价物的货币资金

单位：元

项目	本期金额	上期金额	不属于现金及现金等价物的理由
银行存款	9,421,500.00	65,962,085.16	9,419,500.00 元系预售监管资金，2,000.00 元系 POS 机押金。
其他货币资金	9,307,526.46	4,050,558.81	1,900,092.73 元系存放在重庆市住房资金管理中心的维修基金，2,000,000.00 元系贯金和府项目按揭保证金，5,407,433.73 元系会展中心专项补贴资金。
合计	18,729,026.46	70,012,643.97	

其他说明：

(7) 其他重大活动说明

80、所有者权益变动表项目注释

说明对上年年末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

81、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

82、租赁

（1） 本公司作为承租方

☐适用 ☒不适用

（2） 本公司作为出租方

作为出租人的经营租赁

☐适用 ☒不适用

作为出租人的融资租赁

☐适用 ☒不适用

未来五年每年未折现租赁收款额

☐适用 ☒不适用

未折现租赁收款额与租赁投资净额的调节表

（3） 作为生产商或经销商确认融资租赁销售损益

☐适用 ☒不适用

83、数据资源

84、其他

八、研发支出

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

1、符合资本化条件的研发项目

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								

重要的资本化研发项目

项目	研发进度	预计完成时间	预计经济利益产生方式	开始资本化的时点	开始资本化的具体依据
----	------	--------	------------	----------	------------

开发支出减值准备

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	减值测试情况
----	------	------	------	------	--------

2、重要外购在研项目

项目名称	预期产生经济利益的方式	资本化或费用化的判断标准和具体依据
------	-------------	-------------------

其他说明：

九、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	购买日至期末被购买方的现金流
--------	--------	--------	--------	--------	-----	----------	---------------	----------------	----------------

其他说明：

(2) 合并成本及商誉

单位：元

合并成本	
--现金	
--非现金资产的公允价值	
--发行或承担的债务的公允价值	
--发行的权益性证券的公允价值	
--或有对价的公允价值	
--购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	
--其他	
合并成本合计	
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	

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	
资产：				
货币资金				
应收款项				
存货				
固定资产				
无形资产				
负债：				
借款				
应付款项				
递延所得税负债				
净资产				

减：少数股东权益		
取得的净资产		

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	
--现金	
--非现金资产的账面价值	
--发行或承担的债务的账面价值	
--发行的权益性证券的面值	

一或有对价	
-------	--

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
资产：		
货币资金		
应收款项		
存货		
固定资产		
无形资产		
负债：		
借款		
应付款项		
净资产		
减：少数股东权益		
取得的净资产		

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

本期是否存在丧失子公司控制权的交易或事项

☒是 ☐否

单位：元

子公	丧失	丧失	丧失	丧失	丧失控制	处置	丧失	丧失	丧失	按照	丧失控制	与原
----	----	----	----	----	------	----	----	----	----	----	------	----

司名 称	控制 权时 点的 处置 价款	控制 权时 点的 处置 比例	控制 权时 点的 处置 方式	控制 权的 时点	权时点的 判断依据	价款 与处 置投 资对 应的 合并 财务 报表 层面 享有 该子 公司 净资 产份 额的 差额	控制 权之 日剩 余股 权的 比例	控制 权之 日合 并财 务报 表层 面剩 余股 权的 账 面 价值	控制 权之 日合 并财 务报 表层 面剩 余股 权的 公 允 价值	公 允 价 值 重 新 计 量 剩 余 股 权 产 生 的 利 得 或 损 失	权之日合 并财务报 表层面剩 余股权公 允价值的 确定方法 及主要假 设	子公 司股 权投 资相 关的 其他 综合 收益 转入 投资 损益 或留 存收 益的 金额
重庆 朗福 置业 有限 公司	19,43 5,000 .00	1.00%	股 权 转 让	2025 年 03 月 26 日	股权转让 协议经股 东大会审 议通过并 取得上级 国资监管 部门备 案，产权 交割已完 成，转让 价款已收 取，财 务、人 事等工 作已交 接，工 商登记 已完 成。	10,8 73,3 86.3 7	49.0 0%	419,5 19,06 8.16	648,5 19,30 0.00	229,0 00,23 1.84	根据重庆 坤元资产 评估有限 公司出具 的《重庆 渝开发股 份有限公 司因编制 财务报告 需对其持 有的重庆 朗福置业 有限公司 49%股权 在转为权 益法核算 时点公允 价值评估 项目》的 评估报告 确认公允 价值	

其他说明：

2025 年 1 月 24 日公司第十届董事会第三十三次会议审议通过《关于公司挂牌转让重庆朗福置业有限公司 1%股权及 932 万元独享利润优先分配权的议案》，同意公司在重庆联合产权交易所集团股份有限公司公开挂牌转让持有的朗福公司 1%（对应出资额 1,010 万元）股权及 932 万元独享利润优先分配权，挂牌底价 1,943.50 万元并授权经理层签署挂牌及交易相关文件并办理后续手续。

2025 年 1 月 26 日，本次挂牌底价取得上级国资监管部门备案。

2025 年 2 月 10 日，公司 2025 年第一次临时股东大会审议通过了《关于公司挂牌转让重庆朗福置业有限公司 1%股权及 932 万元独享利润优先分配权的议案》。

2025 年 3 月 21 日，重庆联交所与公司确认后出具《交易结果通知书（转让方）》。

2025 年 3 月 23 日，公司与上海复地投资签订《产权交易合同》并于 3 月 24 日取得《重庆联合产权交易所产权交易凭证》。

2025 年 3 月 26 日，公司收到上海复地投资支付的产权转让总价款 1943.5 万元并将 932 万元独享利润优先分配权对应的保证金 466 万元支付给上海复地投资。公司完成了朗福公司股权转让工商变更登记手续，朗福公司已取得重庆市市场监督管理局换发的《营业执照》。

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

☐是 ☒否

5、其他原因的合并范围变动

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

6、其他

十、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

单位：元

子公司名称	注册资本	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
					直接	间接	
重庆渝开发物业管理有限公司	1,500.00	重庆	重庆市	服务业	100.00%		设立
重庆捷兴置业有限公司	38,000.00	重庆	重庆市	房地产	60.00%		设立
重庆渝加颐置地有限公司	20,000.00	重庆	重庆市	房地产	51.00%		设立

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

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

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：

确定公司是代理人还是委托人的依据：

其他说明：

（2）重要的非全资子公司

单位：元

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
-------	----------	--------------	----------------	------------

重庆捷兴置业有限公司	40.00%	-1,363,900.73		180,699,511.77
重庆渝加颐置地有限公司	49.00%	3,786.60		97,997,487.16

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
重庆捷兴置业有限公司	888,473,016.57	24,671,199.73	913,144,216.30	461,395,436.89	0.00	461,395,436.89	832,050,685.87	23,573,815.27	855,624,501.14	356,946,734.37	43,519,235.54	400,465,969.91
重庆渝加颐置地有限公司	39,383,753.32	793,749,910.46	833,133,663.78	633,138,792.03	0.00	633,138,792.03	39,643,696.95	792,797,434.30	832,441,131.25	632,453,987.26	0.00	632,453,987.26

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
重庆捷兴置业有限公司	1,116,227.87	-3,409,751.82	-3,409,751.82	33,965,170.49	19,668.14	-16,717,651.76	-16,717,651.76	7,491,742.70
重庆渝加颐置地有限公司	19,551.82	7,727.76	7,727.76	-14,924.68		-257,210.34	-257,210.34	134,023.80

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

购买成本/处置对价	
--现金	
--非现金资产的公允价值	
购买成本/处置对价合计	
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	
差额	
其中：调整资本公积	
调整盈余公积	
调整未分配利润	

其他说明

3、在合营企业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	
重庆骏励房地产开发有限公司	重庆	重庆	房地产开发	49.00%		权益法
重庆朗福置业有限公司	重庆	重庆	房地产开发	49.00%		权益法
重庆渝悦物业服务有限公司	重庆	重庆	物业管理	49.00%		权益法

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
流动资产				
其中：现金和现金等价物				
非流动资产				
资产合计				
流动负债				
非流动负债				
负债合计				
少数股东权益				
归属于母公司股东权益				
按持股比例计算的净资产份额				
调整事项				
--商誉				
--内部交易未实现利润				
--其他				
对合营企业权益投资的账面价值				
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值				
营业收入				
财务费用				
所得税费用				
净利润				
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额				
本年度收到的来自合营企业的股利				

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	
	重庆渝悦物业服务 有限公司	重庆骏励房地产开发 有限公司	重庆朗福置业有限 公司	重庆渝悦物业服务 有限公司	重庆骏励房地产开发 有限公司
流动资产	3,869,992.39	1,841,059,654.19	1,075,865,331.43	3,659,285.11	1,910,124,252.34
非流动资产	3,699.73	6,576.11	38,138,646.61	4,125.33	676,916.34
资产合计	3,873,692.12	1,841,066,230.30	1,114,003,978.04	3,663,410.44	1,910,801,168.68
流动负债	896,142.66	11,081,479.03	201,559,980.12	985,400.84	112,497,569.29
非流动负债	0.00	97,371,659.56	49,531,997.87		59,517,435.80

负债合计	896,142.66	108,453,138.59	251,091,977.99	985,400.84	172,015,005.09
少数股东权益					
归属于母公司股东权益	2,977,549.46	1,732,613,091.71	862,912,000.05	2,678,009.60	1,738,786,163.59
按持股比例计算的净资产份额	1,458,999.24	848,980,414.79	422,826,880.02	1,312,224.71	852,005,220.01
调整事项		-45,709,683.55	229,000,231.84		-45,709,683.55
--商誉					
--内部交易未实现利润		-45,709,683.55			-45,709,683.55
--其他			229,000,231.84		
对联营企业权益投资的账面价值	1,458,999.24	803,270,731.24	651,827,111.86	1,312,224.71	806,295,536.46
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值					
营业收入	1,516,842.84	19,802,718.34	48,375,997.14	1,279,093.24	
净利润	299,539.86	-6,173,071.88	6,784,520.62	363,835.98	-1,894,523.23
终止经营的净利润					
其他综合收益					
综合收益总额	299,539.86	-6,173,071.88	6,784,520.62	363,835.98	-1,894,523.23
本年度收到的来自联营企业的股利					

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

十一、政府补助

1、报告期末按应收金额确认的政府补助

☐适用 ☒不适用

未能在预计时点收到预计金额的政府补助的原因

☐适用 ☒不适用

2、涉及政府补助的负债项目

☐适用 ☒不适用

3、计入当期损益的政府补助

☐适用 ☒不适用

十二、与金融工具相关的风险

1、金融工具产生的各类风险

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五.3 及五.5 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 2025 年 6 月 30 日，本公司应收款项的绝对额占比较低，公司面临的信用风险并不重大，本公司应收账款的 92.65% (2024 年 12 月 31 日：93.99%) 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	499,725,182.24	499,725,182.24	499,725,182.24		
其他应付款	1,155,774,529.70	1,155,774,529.70	1,155,774,529.70	0.00	
一年内到期的非流动负债	204,772,899.22	217,995,857.44	217,995,857.44		
长期借款	577,225,351.98	739,328,540.44	19,363,406.25	1,763,013.70	718,202,120.49
应付债券	330,000,000.00	341,663,013.70	9,900,000.00	331,763,013.70	
小 计	2,767,497,963.14	2,954,487,123.52	1,902,758,975.63	333,526,027.40	718,202,120.49

（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	732,223,730.74	732,223,730.74	732,223,730.74		
其他应付款	1,301,370,524.16	1,301,837,647.45	1,301,837,647.45		
一年内到期的非流动负债	200,873,725.27	200,873,725.27	200,873,725.27		
长期借款	652,152,542.20	702,870,324.15	23,745,055.36	152,098,048.89	527,027,219.90
应付债券	330,000,000.00	346,572,328.77	9,900,000.00	336,672,328.77	
小计	3,216,620,522.37	3,284,377,756.38	2,268,580,158.82	488,770,377.66	527,027,219.90

（三）市场风险

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

利率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。固定利率的带息金融工具使本公司面临公允价值利率风险，浮动利率的带息金融工具使本公司面临现金流量利率风险。本公司根据市场环境来决定固定利率与浮动利率金融工具的比例，并通过定期审阅与监控维持适当的金融工具组合。本公司面临的市场利率变动的风险主要与本公司以浮动利率计息的借款有关。

截至 2025 年 6 月 30 日，本公司共有银行借款和控股股东借款 1,265,786,228.84 元，在其他变量不变的假设下，假定利率变动 50 个基准点，不会对本公司的利润总额和股东权益产生重大的影响。

2、套期

（1）公司开展套期业务进行风险管理

☐适用 ☒不适用

（2）公司开展符合条件套期业务并应用套期会计

单位：元

项目	与被套期项目以及套期工具相关账面价值	已确认的被套期项目账面价值中所包含的被套期项目累计公允价值套期调整	套期有效性和套期无效部分来源	套期会计对公司的财务报表相关影响
套期风险类型				
套期类别				

其他说明

(3) 公司开展套期业务进行风险管理、预期能实现风险管理目标但未应用套期会计

☐适用 ☒不适用

3、金融资产

(1) 转移方式分类

☐适用 ☒不适用

(2) 因转移而终止确认的金融资产

☐适用 ☒不适用

(3) 继续涉入的资产转移金融资产

☐适用 ☒不适用

其他说明

十三、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	214,200,000.00			214,200,000.00
1. 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	214,200,000.00			214,200,000.00
（2）权益工具投资	214,200,000.00			214,200,000.00
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

重庆农村商业银行股份有限公司股票（以下简称农商行股票）于 2019 年 10 月 29 日在上海证券交易所挂牌交易，限售期一年。公司持有的农商行股票于 2020 年 10 月 29 日已解禁，采用 2025 年 6 月 30 日的收盘价作为期末每股股票的公允价值。

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

十四、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

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

本企业的母公司情况的说明

本企业最终控制方是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
重庆骏励房地产开发有限公司	联营企业
重庆朗福置业有限公司	联营企业
重庆渝悦物业服务有限公司	联营企业

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
重庆颐天康养产业发展有限公司	同受母公司控制
重庆市城投路桥管理有限公司	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（集团）股份有限公司	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
重庆城投城市更新建设发展有限公司	同受母公司控制
重庆城投基础设施建设有限公司	同受母公司控制
重庆九锅箐农林综合开发有限责任公司	同受母公司控制
重庆国调企业管理有限公司	同受母公司控制
重庆城投曙光湖建设有限公司	同受母公司控制
重庆城投集团巫山城市更新建设发展有限公司	同受母公司控制
重庆西证渝富股权投资基金管理有限公司	同受母公司控制
重庆渝调私募股权投资基金合伙企业（有限合伙）	同受母公司控制
重庆嘉阅展恒置业有限公司	同受母公司控制
云南颐天展宏置业发展有限公司	同受母公司控制
重庆市南川区景禾文化旅游发展有限公司	同受母公司控制
重庆黄葛晚渡置业发展有限公司	同受母公司控制
安诚财产保险股份有限公司	母公司参股公司
重庆中油诚源发展有限公司	母公司参股公司
重庆渝泊停车场建设管理有限公司	母公司参股公司
中交航空港有限公司	母公司参股公司
重庆征信有限责任公司	母公司参股公司
国家电投集团远达环保股份有限公司	母公司参股公司
重药控股股份有限公司	母公司参股公司
重庆兴农融资担保集团有限公司	母公司参股公司
重庆农村商业银行股份有限公司	母公司参股公司
重庆药品交易所股份有限公司	母公司参股公司
重庆燃气集团股份有限公司	母公司参股公司
重庆三峡银行股份有限公司	母公司参股公司
西南证券股份有限公司	母公司参股公司
重庆城投瑞安养老服务有限公司	母公司参股公司
重庆龙湖颐天展图置业有限公司	母公司参股公司
重庆颐天展驰置业有限公司	母公司参股公司
重庆龙湖颐天展晟置业有限公司	母公司参股公司

重庆龙湖颐天鼎圣房地产开发有限公司	母公司参股公司
重庆市嘉星半岛城市建设发展有限公司	母公司参股公司
重庆骏励房地产开发有限公司	母公司参股公司
重庆渝悦物业服务服务有限公司	母公司参股公司
重庆金卡联智数字技术有限公司	母公司参股公司
重庆会展中心置业有限公司（以下简称会展置业）	母公司参股公司
重庆渝凯物业管理有限公司	会展置业之子公司
重庆博颂酒店管理有限公司	会展置业之子公司
重庆城投江长建设有限公司	重庆城投基础设施建设有限公司之子公司
重庆铁路投资集团有限公司	母公司董监高任职企业
京昆高速铁路西昆有限责任公司	母公司董监高任职企业
重庆广阳岛绿色发展有限责任公司	母公司董监高任职企业
重庆建工集团股份有限公司	母公司董监高任职企业
重庆农畜产品交易所股份有限公司	母公司董监高任职企业
重庆千信集团有限公司	母公司董监高任职企业

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	165,137.63			165,137.61
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	616,183.00			649,144.44
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				2,215,644.21
重庆市城投金卡信息产业股份有限公司	停车场收费系统	28,878.41			20,584.98
重庆渝凯物业管理有限公司	国汇中心物业费	181,319.18			142,700.25
重庆城投基础设施建设有限公司	食堂费用				1,254,312.18
重庆渝悦物业管理有限公司	保洁保安外包服务	1,328,978.69			862,070.84

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	25,229,357.80	26,190,476.20
重庆市城市建设投资（集团）有限公司	会议服务	12,727.61	25,660.37
重庆市城市建设投资（集团）有限公司	物业服务	124,930.41	103,457.06
重庆市城市建设投资（集团）有限公司	土地管护费	112,075.50	112,075.47
重庆市城投公租房建设有限公司	物业服务	70,149.43	185,700.23
重庆市城投公租房建设有限公司	停车费	12,779.81	33,127.20

重庆市城市建设土地发展有限责任公司	物业服务	264,628.81	98,880.14
重庆市城市建设土地发展有限责任公司	土地管护费	2,458,907.45	1,524,419.17
重庆城投基础设施建设有限公司	物业服务	280,592.01	163,822.64
重庆城投基础设施建设有限公司	维修费	268.87	
重庆城投基础设施建设有限公司	停车费	53,474.66	33,127.20
云南颐天展宏置业发展有限公司	物业服务	310,760.74	201,763.17
云南颐天展宏置业发展有限公司	空置房物业费	502,474.18	
云南颐天展宏置业发展有限公司	开办费		135,767.74
云南颐天展宏置业发展有限公司	会议服务		14,735.62
重庆城投江长建设有限公司	物业服务	34,554.12	34,554.11
重庆城投江长建设有限公司	停车费	12,422.70	12,422.70
重庆城投曙光湖建设有限公司	物业服务	765,754.04	845,732.17
重庆渝凯物业管理有限公司	国汇中心车库租赁	70,229.36	157,431.19
重庆博颂酒店管理有限公司凯宾斯基酒店	会议服务		189,854.72
重庆渝悦家城市运营管理有限公司	物业服务	1,130,308.49	597,163.65
重庆颐天康养产业发展有限公司	物业服务	160,842.88	
重庆颐天康养产业发展有限公司	停车费	38,225.47	
重庆城投城市更新建设发展有限公司	物业服务	46,285.80	
重庆朗福置业有限公司	物业服务	160,812.31	
重庆朗福置业有限公司	土地管护费	342,482.60	

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

根据重庆渝开发物业管理有限公司商业管理分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》，重庆渝开发物业管理有限公司商业管理分公司受托经营管理资产共计建筑面积约 30,600.58 平方米，重庆渝开发物业管理有限公司商业管理分公司共向城投集团缴纳经营收益，2025 年 1-6 月应缴纳金额为 772,613.87 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	简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用（如适用）		未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额（如适用）		支付的租金		承担的租赁负债利息支出		增加的使用权资产	
		本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	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	办公用房	112,831.66	902,653.22			450,950.50					

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	330,000,000.00	2021 年 09 月 03 日	2026 年 09 月 02 日	否

关联担保情况说明

2023 年 5 月 15 日公司第九届董事会第三十七次会议通过了《关于拟向重庆城投集团申请担保并支付担保费暨关联交易议案》，同意公司向重庆城投申请为公司不超过 10.99 亿元的公开市场融资（包括公司债 3.79 亿元、中期票据 7.2 亿元）提供全额不可撤销连带责任保证担保。城投集团以超股比实际担保额度为基数、按年费率 0.1%向本公司收取担保费。

（5）关联方借款及利息

单位：元

关联方	还款金额	借入金额	起始日	到期日	说明
-----	------	------	-----	-----	----

重庆市城市建设投资（集团）有限公司	550,000,000.00	500,000,000.00	2025/1/9	2026/1/9	可续期
重庆颐天康养产业发展有限公司		310,170,000.00	2023/11/30		无息借款

(续上表)

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	借款利息	7,662,739.75	9,461,506.84
重庆颐天康养产业发展有限公司			

(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
关键管理人员报酬	834,400.00	934,800.00

(8) 其他关联交易

6、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

单位：元

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款					
	重庆市城市建设投资（集团）有限公司	426,254.16	21,312.71	556,739.49	27,836.97
	重庆市城市建设土地发展有限责任公司	2,363,432.12	118,171.61	569,847.54	28,492.38
	重庆市城投路桥管理有限公司			1,440.00	72.00
	重庆渝凯物业管理有限公司	19,350.00	967.50		
	重庆骏励房地产开发有限公司	188,931.00	56,679.30	188,931.00	56,679.30
	重庆城投基础设施建设有限公司	197,892.96	9,894.65		
	云南颐天展宏置业发展有限公司	1,795,920.54	89,796.04	1,110,525.60	55,526.28
	重庆城投江长建设有限公司	25,063.68	1,253.18	25,063.68	1,253.18
	重庆城投曙光湖建设有限公司			143,577.32	7,178.87
	重庆渝悦家城市运营管理有限公司	2,403,312.86	120,165.64	740,382.51	37,019.13

	重庆颐天康养产业发展有限公司	212,033.44	10,601.67		
	重庆朗福置业有限公司	403,934.90	20,196.75		
小 计		8,036,125.66	449,039.05	3,336,507.14	214,058.11
其他应收款					
	重庆市城市建设土地发展有限责任公司	9,640,000.00	877,000.00	27,826,365.54	3,813,816.55
	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
	重庆渝悦家城市运营管理有限公司	3,000,000.00	150,000.00	100,000.00	5,000.00
小 计		12,740,000.00	1,127,000.00	28,026,365.54	3,918,816.55

(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	180,000.00	540,000.00
	重庆渝凯物业管理有限公司	192,198.33	32,046.86
	重庆市城投金卡信息产业（集团）股份有限公司	57,544.01	47,898.32
	重庆博颂酒店管理有限公司		155,295.16
	重庆渝悦物业服务有限公司	538,005.19	213,162.00
	重庆市城投路桥管理有限公司	300,000.00	
小 计		1,267,747.53	988,402.34
其他应付款			
	重庆市城市建设投资（集团）有限公司	501,974,041.15	552,258,718.57
	重庆会展中心置业有限公司	2,140.00	2,140.00
	重庆颐天康养产业发展有限公司	310,254,000.00	309,764,000.00
	重庆渝凯物业管理有限公司	2,200.00	264,698.82
	重庆城投基础设施建设有限公司		172,758.34
	重庆市城投路桥管理有限公司		133,401.40
小 计		812,232,381.15	862,595,717.13

7、关联方承诺

8、其他

十五、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、本期股份支付费用

☐适用 ☒不适用

5、股份支付的修改、终止情况

6、其他

十六、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

截至 2025 年 6 月 30 日，重庆越嘉房地产开发有限公司和本公司按股权比例分担对重庆骏励房地产开发有限公司履行《国有建设用地使用权出让合同》的连带担保责任。

2、或有事项

(1) 资产负债表日存在的重要或有事项

(1) 未决诉讼

2024 年 1 月 11 日，重庆建工住宅建设有限公司（以下简称建工住建公司）因与重庆盛怀房地产开发有限公司（以下简称盛怀公司）间的建设工程施工合同纠纷，向渝北区法院提起诉讼。建工住建公司要求盛怀公司支付拖欠工程款，并主张建设价款的优先权。

2024 年 3 月 4 日，建工住建公司认为本公司曾作为盛怀公司的发起人股东存在资金抽逃行为，因此申请将本公司追加为被告，要求本公司在抽逃出资（本公司认缴出资额 2000 万元）本息范围内对盛怀公司无法清偿的债务部分承担补充赔偿责任。该诉讼事项包含 5 个案件，其中 2 个案件已于 2025 年 8 月 14 日作出一审判决，公司败诉，公司拟提起上诉，一审判决尚未生效，其他 3 个案件目前尚在审理中，尚未判决。

(2) 为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

截至 2025 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 2,719 万元。

项 目	期限	金额（万元）	备注
回兴缘香醍项目	至办理完房产证抵押登记并交由银行保管	2,719	
合 计		2,719	

（2） 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明

公司不存在需要披露的重要或有事项。

3、其他

十七、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

3、销售退回

4、其他资产负债表日后事项说明

十八、其他重要事项

1、前期会计差错更正

（1） 追溯重述法

单位：元

会计差错更正的内容	处理程序	受影响的各个比较期间报表项目名称	累积影响数
-----------	------	------------------	-------

(2) 未来适用法

会计差错更正的内容	批准程序	采用未来适用法的原因
-----------	------	------------

2、债务重组

3、资产置换

(1) 非货币性资产交换

(2) 其他资产置换

4、年金计划

5、终止经营

单位：元

项目	收入	费用	利润总额	所得税费用	净利润	归属于母公司所有者的终止经营利润
----	----	----	------	-------	-----	------------------

其他说明

6、分部信息

(1) 报告分部的确定依据与会计政策

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

(2) 报告分部的财务信息

单位：元

项目	房地产业	商务服务业	其他	分部间抵销	合计
----	------	-------	----	-------	----

主营业务收入	104,921,643.20	23,119,108.57	25,229,357.80	-11,791,995.79	141,478,113.78
主营业务成本	88,370,993.26	23,700,392.92	12,800,000.00	-11,656,634.91	113,214,751.27
资产总额	6,520,578,130.36	682,633,452.03	25,763,889.00	-32,873,158.71	7,196,102,312.68
负债总额	3,050,910,642.80	91,910,550.67	0.00	-49,817,701.74	3,093,003,491.73

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

(4) 其他说明

7、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

8、其他

十九、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1) 按账龄披露

单位：元

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	34,230,579.41	23,141,562.25
1 至 2 年	249,997,061.60	249,997,061.60
3 年以上	678,639.94	678,639.94
4 至 5 年	243,632.00	243,632.00
5 年以上	435,007.94	435,007.94
合计	284,906,280.95	273,817,263.79

(2) 按坏账计提方法分类披露

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	243,632	0.10%	243,632	100.00%		243,632	0.09%	243,632	100.00%	

计提坏账准备的应收账款	.00		.00			.00		.00		
其中：										
按组合计提坏账准备的应收账款	284,662,648.95	99.90%	24,748,021.00	8.69%	259,914,627.95	273,573,631.79	99.91%	24,743,592.74	9.04%	248,830,039.05
其中：										
合计	284,906,280.95		24,991,653.00		259,914,627.95	273,817,263.79		24,987,224.74		248,830,039.05

按单项计提坏账准备类别名称：

单位：元

名称	期初余额		期末余额			
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
深圳市大洲基金管理有限公司	150,092.00	150,092.00	150,092.00	150,092.00	100.00%	法院强制执行暂未发现可执行财产，无法收回
重庆市沙坪坝区乐贝成教育培训有限公司	93,540.00	93,540.00	93,540.00	93,540.00	100.00%	法院强制执行暂未发现可执行财产，无法收回
合计	243,632.00	243,632.00	243,632.00	243,632.00		

按组合计提坏账准备类别名称：

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	40,964,441.38		
账龄组合	243,698,207.57	24,748,021.00	10.16%
合计	284,662,648.95	24,748,021.00	

确定该组合依据的说明：

按组合计提坏账准备类别名称：账龄组合

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	266,138.03	13,306.90	5.00%
1-2 年	242,997,061.60	24,299,706.16	10.00%
5 年以上	435,007.94	435,007.94	100.00%
合计	243,698,207.57	24,748,021.00	

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:

☒适用 ☐不适用

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）	
2025 年 1 月 1 日余额	8,878.64	24,299,706.16	678,639.94	24,987,224.74
2025 年 1 月 1 日余额在本期				
——转入第二阶段				0.00
——转入第三阶段				0.00
——转回第二阶段				0.00
——转回第一阶段				0.00
本期计提	4,428.26			4,428.26
本期转回				0.00
本期转销				0.00
本期核销				0.00
其他变动				0.00
2025 年 6 月 30 日余额	13,306.90	24,299,706.16	678,639.94	24,991,653.00

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

对本期发生损失准备变动的应收账款账面余额显著变动的情况说明:

（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	
按单项计提坏账准备的应收账款	243,632.00					243,632.00
按组合计提坏账准备的应收账款	24,743,592.74	4,428.26				24,748,021.00
合计	24,987,224.74	4,428.26				24,991,653.00

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	转回原因	收回方式	确定原坏账准备计提比例的依据及其合理性
------	---------	------	------	---------------------

(4) 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：

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

单位：元

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例	应收账款坏账准备和合同资产减值准备期末余额
重庆经济技术开发区土地利用事务中心	242,997,061.60		242,997,061.60	85.29%	24,299,706.16
重庆渝开发物业管理有限公司	40,964,441.38		40,964,441.38	14.38%	
重点拆迁办	353,429.00		353,429.00	0.12%	353,429.00
深圳市大洲基金管理有限公司	150,092.00		150,092.00	0.05%	150,092.00
重庆市沙坪坝区乐贝成教育培训有限公司	93,540.00		93,540.00	0.03%	93,540.00
合计	284,558,563.98		284,558,563.98	99.87%	24,896,767.16

2、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	452,911,462.48	479,233,052.89
合计	452,911,462.48	479,233,052.89

(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) 按坏账计提方法分类披露

☐适用 ☒不适用

4) 本期计提、收回或转回的坏账准备的情况

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	转销或核销	其他变动	

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	转回原因	收回方式	确定原坏账准备计提比例的依据及其合理性
------	---------	------	------	---------------------

其他说明：

5) 本期实际核销的应收利息情况

单位：元

项目	核销金额
----	------

其中重要的应收利息核销情况

单位：元

单位名称	款项性质	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
------	------	------	------	---------	-------------

核销说明：

其他说明：

(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) 按坏账计提方法分类披露

☐适用 ☒不适用

4) 本期计提、收回或转回的坏账准备的情况

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	转销或核销	其他变动	

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	转回原因	收回方式	确定原坏账准备计提比例的依据及其合理性
------	---------	------	------	---------------------

其他说明：

5) 本期实际核销的应收股利情况

单位：元

项目	核销金额
----	------

其中重要的应收股利核销情况

单位：元

单位名称	款项性质	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
------	------	------	------	---------	-------------

核销说明：

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	420,976,357.49	449,093,091.58
保证金	29,071,441.95	29,071,441.95
押金	4,000.00	6,500.00
其他	140,510.74	497,144.66
代交物业专项维修基金	8,490,939.00	8,522,848.00
合计	458,683,249.18	487,191,026.19

2) 按账龄披露

单位：元

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	17,566,341.33	338,526,805.14
1 至 2 年	352,261,222.95	55,477,388.49
2 至 3 年	4,356,641.48	4,388,550.48
3 年以上	84,499,043.42	88,798,282.08
3 至 4 年	300,000.00	300,000.00
4 至 5 年	90,400.00	90,400.00
5 年以上	84,108,643.42	88,407,882.08
合计	458,683,249.18	487,191,026.19

3) 按坏账计提方法分类披露

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	458,683,249.18	100.00%	5,771,786.70	1.26%	452,911,462.48	487,191,026.19	100.00%	7,957,973.30	1.63%	479,233,052.89
其中：										
合计	458,683,249.18	100.00%	5,771,786.70	1.26%	452,911,462.48	487,191,026.19	100.00%	7,957,973.30	1.63%	479,233,052.89

按组合计提坏账准备类别名称：

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	412,777,170.55		
账龄组合：			
1 年以内（含 1 年）	10,494,170.78	524,708.54	5.00%
1 至 2 年	29,941,222.95	2,994,122.30	10.00%
2 至 3 年	4,356,641.48	1,306,992.44	30.00%
3 至 4 年	300,000.00	150,000.00	50.00%
4 至 5 年	90,400.00	72,320.00	80.00%
5 年以上	723,643.42	723,643.42	100.00%

合计	458,683,249.18	5,771,786.70	
----	----------------	--------------	--

确定该组合依据的说明：

按预期信用损失一般模型计提坏账准备：

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）	
2025 年 1 月 1 日余额 在本期				

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

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

4) 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	转销或核销	其他	
按组合计提坏账准备的其他应收款	7,957,973.30	377,750.00	2,563,936.60			5,771,786.70
合计	7,957,973.30	377,750.00	2,563,936.60			5,771,786.70

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	转回原因	收回方式	确定原坏账准备计提比例的依据及其合理性
------	---------	------	------	---------------------

5) 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：

6) 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
重庆渝加颐置地有限公司	内部单位往来	322,830,000.00	1 年以内、1-2 年	70.38%	
重庆捷兴置业有限公司	内部单位往来	83,385,000.00	5 年及以上	18.18%	
重庆经济技术开发区土地利用事务中心	保证金	27,691,441.95	1-2 年	6.04%	2,769,144.20
重庆市城市建设土地发展有限责任公司	往来款、保证金	7,850,000.00	1 年以内、3-4 年	1.71%	527,500.00
重庆渝开发物业管理有限公司	内部单位往来	6,562,170.55	1 年以内	1.43%	1,384,572.10
合计		448,318,612.50		97.74%	4,681,216.30

7) 因资金集中管理而列报于其他应收款

单位：元

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	344,500,000.00		344,500,000.00	849,500,000.00		849,500,000.00
对联营、合营企业投资	1,271,807,294.81		1,271,807,294.81	852,005,220.01		852,005,220.01
合计	1,616,307,294.81		1,616,307,294.81	1,701,505,220.01		1,701,505,220.01

(1) 对子公司投资

单位：元

被投资单位	期初余额 (账面价值)	减值准备 期初余额	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	14,500,000.00						14,500,000.00	

限公司								
重庆朗福置业有限公司	505,000,000.00			505,000,000.00				
重庆捷兴置业有限公司	228,000,000.00						228,000,000.00	
重庆渝加颐置地有限公司	102,000,000.00						102,000,000.00	
合计	849,500,000.00			505,000,000.00			344,500,000.00	

(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）	减值准备 期初余额	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												
重庆骏励房地产开发有限公司	852,005,220.01				-3,024,805.22						848,980,414.79	
重庆朗福置业有限公司			494,900,000.00		3,307,811.86					-75,397,535.08 ¹	422,826,880.02	
小计	852,005,220.01		494,900,000.00		299,609.88					-75,397,535.08	1,271,807,294.81	
合计	852,005,220.01		494,900,000.00		299,609.88					-75,397,535.08	1,271,807,294.81	

注：1 其他为转让朗福公司 1%股权，丧失控制权，成本法转为权益法核算。对于原取得投资时至处置投资当期期初朗福公司实现的净损益中应享有的份额，调整期初留存收益。

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

☐适用 ☒不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

☐适用 ☒不适用

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

(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	86,855,495.06	70,289,225.64	60,657,683.01	51,088,137.25
其他业务		358,027.40		403,595.41
合计	86,855,495.06	70,647,253.04	60,657,683.01	51,491,732.66

营业收入、营业成本的分解信息：

单位：元

合同分类	分部 1		分部 2				合计	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
业务类型								
其中：								
商品房销售					42,337,161.16	33,562,964.68	42,337,161.16	33,562,964.68
房屋租赁					19,241,806.29	23,926,260.96	19,241,806.29	23,926,260.96
石黄隧道经营权及其他					25,276,527.61	13,158,027.40	25,276,527.61	13,158,027.40
按经营地区分类								
其中：								
重庆					86,855,495.06	70,647,253.04	86,855,495.06	70,647,253.04
市场或客户类型								
其中：								
合同类型								
其中：								
按商品转让的时间分类								
其中：								

按合同期限分类								
其中：								
按销售渠道分类								
其中：								
合计					86,855,49 5.06	70,647,25 3.04	86,855,49 5.06	70,647,25 3.04

与履约义务相关的信息：

项目	履行履约义务的时间	重要的支付条款	公司承诺转让商品的性质	是否为主要责任人	公司承担的预期将退还给客户的款项	公司提供的质量保证类型及相关义务
----	-----------	---------	-------------	----------	------------------	------------------

其他说明

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 6,609,477.01 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。

重大合同变更或重大交易价格调整

单位：元

项目	会计处理方法	对收入的影响金额
----	--------	----------

其他说明：

5、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	299,609.88	-928,316.38
处置长期股权投资产生的投资收益	9,335,000.00	
交易性金融资产在持有期间的投资收益	9,138,505.03	8,655,000.00
合计	18,773,114.91	7,726,683.62

6、其他

二十、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
非流动性资产处置损益	25,022.79	
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外）	372,677.22	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	32,700,000.00	
债务重组损益	475,793.56	工程款抵房
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	165,509.94	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	240,140,641.85	转让朗福 1%股权，丧失控制权，确认相关投资收益
减：所得税影响额	49,135,750.78	
少数股东权益影响额（税后）	178,463.39	
合计	224,565,431.19	—

其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况：

☐适用 ☒不适用

公司不存在其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况。

将《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项目的情况说明

☐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	5.19%	0.2292	0.2292
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-0.84%	-0.0369	-0.0369

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	193,403,829.02
非经常性损益	B	224,565,431.19
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	-31,161,602.17
归属于公司普通股股东的期初净资产	D	3,630,997,993.00
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	
权益性交易减少资本公积	I3	
增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	J3	
报告期月份数	K	12
加权平均净资产	$L=D+A/2+E \times F/K-G \times H/K \pm I \times J/K$	3,727,699,907.51
加权平均净资产收益率	$M=A/L$	5.19%
扣除非经常损益加权平均净资产收益率	$N=C/L$	-0.84%

(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	193,403,829.02
非经常性损益	B	224,565,431.19

项 目	序号	本期数
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	-31,161,602.17
期初股份总数	D	843,770,965.00
因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数	E	
发行新股或债转股等增加股份数	F	
增加股份次月起至报告期期末的累计月数	G	
因回购等减少股份数	H	
减少股份次月起至报告期期末的累计月数	I	
报告期缩股数	J	
报告期月份数	K	12
发行在外的普通股加权平均数	$L=D+E+F \times G/K-H \times I/K-J$	843,770,965.00
基本每股收益	$M=A/L$	0.2292
扣除非经常损益基本每股收益	$N=C/L$	-0.0369

②稀释每股收益的计算过程与基本每股收益的计算过程相同。

第九节 其他报送数据

一、其他重大社会安全问题情况

上市公司及其子公司是否存在其他重大社会安全问题
☐是 ☐否 ☒不适用
报告期内是否被行政处罚
☐是 ☐否 ☒不适用

二、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

☒适用 ☐不适用

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料	调研的基本情况索引
2025 年 01 月 02 日	公司	书面问询	个人	投资者	了解公司业绩及经营情况，未提供资料	详见深交所互动易
2025 年 01 月 03 日	公司	书面问询	个人	投资者	为公司发展提建议，未提供资料	详见深交所互动易
2025 年 01 月 03 日	公司	书面问询	个人	投资者	询问公司注销、解散多家分公司原因，未提供资料	详见深交所互动易
2025 年 01 月 03 日	公司	书面问询	个人	投资者	询问公司资产减值相关情况，未提供资料	详见深交所互动易
2025 年 01 月 03 日	公司	书面问询	个人	投资者	了解公司业绩情况，未提供资料	详见深交所互动易
2025 年 01 月 03 日	公司	书面问询	个人	投资者	询问公司发展规划，未提供资料	详见深交所互动易
2025 年 01 月 03 日	公司	书面问询	个人	投资者	了解公司业绩情况，未提供资料	详见深交所互动易
2025 年 01 月 06 日	公司	书面问询	个人	投资者	了解公司市值管理情况，未提供资料	详见深交所互动易
2025 年 01 月 06 日	公司	书面问询	个人	投资者	询问公司是否会股份回购或重组，未提供资料	详见深交所互动易
2025 年 01 月 06 日	公司	书面问询	个人	投资者	询问公司 2025 年预算情况，未提供资料	详见深交所互动易
2025 年 01 月 06 日	公司	书面问询	个人	投资者	了解公司运营及管理情况，未提供资料	详见深交所互动易
2025 年 01 月 06 日	公司	书面问询	个人	投资者	了解公司经营	详见深交所互

					发展情况，未提供资料	动易
2025 年 01 月 07 日	公司	书面问询	个人	投资者	询问公司是否开展养老业务，未提供资料	详见深交所互动易
2025 年 01 月 07 日	公司	书面问询	个人	投资者	询问公司是否化债，未提供资料	详见深交所互动易
2025 年 01 月 07 日	公司	书面问询	个人	投资者	询问公司是否开展养老业务，未提供资料	详见深交所互动易
2025 年 01 月 07 日	公司	书面问询	个人	投资者	了解公司运营及管理情况，未提供资料	详见深交所互动易
2025 年 01 月 10 日	公司	书面问询	个人	投资者	询问公司相关收购计划，未提供资料	详见深交所互动易
2025 年 01 月 12 日	公司	书面问询	个人	投资者	了解公司发展情况，未提供资料	详见深交所互动易
2025 年 01 月 21 日	公司	书面问询	个人	投资者	询问公司股东人数，未提供资料	详见深交所互动易
2025 年 03 月 17 日	公司	书面问询	个人	投资者	询问工业产业情况，未提供资料	详见深交所互动易
2025 年 03 月 20 日	公司	电话沟通	个人	投资者	了解公司非公开发行及财务状况，未提供资料	不适用
2025 年 03 月 21 日	公司	书面问询	个人	投资者	了解公司产品情况，未提供资料	详见深交所互动易
2025 年 03 月 21 日	公司	书面问询	个人	投资者	询问会展经营情况，未提供资料	详见深交所互动易
2025 年 03 月 26 日	公司	书面问询	个人	投资者	询问公司成本管控情况，未提供资料	详见深交所互动易
2025 年 03 月 27 日	公司	书面问询	个人	投资者	询问公司为什么不涉及养老业务，未提供资料	详见深交所互动易
2025 年 03 月 27 日	公司	书面问询	个人	投资者	询问公司为什么不涉及养老业务，未提供资料	详见深交所互动易
2025 年 04 月 02 日	公司	电话沟通	个人	投资者	了解公司一季度经营情况，未提供资料	不适用
2025 年 04 月 10 日	公司	书面问询	个人	投资者	询问公司发展情况，未提供资料	详见深交所互动易
2025 年 04 月 11 日	公司	电话沟通	个人	投资者	了解朗福出表后对公司当季	不适用

					利润的影响，未提供资料	
2025 年 04 月 14 日	公司	电话沟通	个人	投资者	了解公司是否有退市风险及经营情况，未提供资料	不适用
2025 年 04 月 15 日	公司	书面问询	个人	投资者	询问会展经营情况，未提供资料	详见深交所互动易
2025 年 04 月 15 日	公司	书面问询	个人	投资者	询问公司经营收益情况，未提供资料	详见深交所互动易
2025 年 04 月 15 日	公司	书面问询	个人	投资者	询问公司营收利润情况，未提供资料	详见深交所互动易
2025 年 04 月 15 日	公司	书面问询	个人	投资者	了解公司业绩情况，未提供资料	详见深交所互动易
2025 年 04 月 15 日	公司	书面问询	个人	投资者	询问公司股权转让情况未提供资料	详见深交所互动易
2025 年 04 月 29 日	公司	电话沟通	个人	投资者	了解公司定期报告披露时间，未提供资料	不适用
2025 年 04 月 29 日	公司	电话沟通	个人	投资者	了解公司经营及朗福转让情况，未提供资料	不适用
2025 年 05 月 07 日	公司	电话沟通	个人	投资者	了解公司一季度利润来源及未来发展规划，未提供资料	不适用
2025 年 05 月 13 日	公司	电话沟通	个人	投资者	了解公司一季度利润增长点，未提供资料	不适用
2025 年 05 月 15 日	深交所互动易平台云访谈	网络平台线上交流	其他	参加公司 2024 年度网上业绩说明会的投资者	了解公司发展情况、行业情况、盈利表现及未来盈利增长驱动因素等，未提供资料	详见深交所互动易《2024 年度业绩说明会投资者活动记录表》（编号 2025-001）
2025 年 05 月 20 日	公司	书面问询	个人	投资者	询问公司参与城市更新情况，未提供资料	详见深交所互动易
2025 年 05 月 26 日	公司	电话沟通	个人	投资者	了解公司定增发行情况，未提供资料	不适用
2025 年 05 月 27 日	公司	实地调研	机构	机构	了解公司项目、减值及发展情况，未提供资料	详见深交所互动易
2025 年 05 月 29 日	公司	电话沟通	个人	投资者	查询公司股东	不适用

					人数及一季度情况，未提供资料	
2025 年 06 月 05 日	公司	书面问询	个人	投资者	询问公司股东人数，未提供资料	详见深交所互动易
2025 年 06 月 05 日	公司	书面问询	个人	投资者	询问公司与大股东的业务交流情况，未提供资料	详见深交所互动易
2025 年 06 月 05 日	公司	实地调研	机构	机构	了解公司业态及经营情况，未提供资料	详见深交所互动易
2025 年 06 月 13 日	公司	电话沟通	个人	投资者	查询公司股东人数，未提供资料	不适用
2025 年 06 月 18 日	公司	书面问询	个人	投资者	询问公司股东人数，未提供资料	详见深交所互动易
2025 年 06 月 24 日	公司	电话沟通	个人	投资者	了解公司定增进展，未提供资料	不适用

三、上市公司与控股股东及其他关联方资金往来情况

☒适用 ☐不适用

单位：万元

往来方名称	往来性质	期初余额	报告期发生额	报告期偿还额	期末余额	利息收入	利息支出
重庆市城市建设投资（集团）有限公司 ⁰¹	经营性往来	65.67	2,776.51	2,789.55	52.63	0	0
重庆市城市建设土地发展有限责任公司	经营性往来	2,839.62	3,256.08	4,895.36	1,200.34	0	0
云南颐天展宏置业发展有限公司	经营性往来	111.05	86.2	17.66	179.59	0	0
重庆市城投路桥管理有限公司	经营性往来	0.14	0	0.14	0	0	0
重庆市城投公租房建设有限公司	经营性往来	0	8.82	8.82	0	0	0
重庆城投基础设施建设有限公司	经营性往来	0	35.58	15.79	19.79	0	0
重庆城投江长建设有限公司	经营性往来	2.51	5.01	5.01	2.51	0	0
重庆城投曙光湖建设有限公司	经营性往来	14.36	81.17	95.53	0	0	0
重庆颐天康养产业发展有限公司	经营性往来	0	21.2	0	21.2	0	0
重庆城投城市更新建设发展有限公司	经营性往来	0	4.91	4.91	0	0	0
重庆渝开发物业管理有限公司	非经营性往来	1,325.27	182.2	851.25	656.22	0	0
重庆捷兴置业有	非经营性往	8,638.5	0	300	8,338.5	0	0

限公司	来						
重庆渝加颐置地有限公司	非经营性往来	32,232	51	0	32,283	0	0
合计	--	45,229.12	6,508.68	8,984.02	42,753.78	0	0
相关的决策程序	1、2006 年 1 月 27 日公司召开的第四届董事会第五十三次会议及 2006 年 3 月 6 日 2005 年年度股东大会审议通过《关于收购石黄隧道 20 年期收费经营权的议案》，由原公司控股子公司道金公司收购重庆城投石黄隧道 20 年期收费经营权。2024 年 10 月 30 日公司第十届董事会第二十七次会议通过《关于公司收购道金公司 3%股权的议案》及《关于公司吸收合并全资子公司重庆道金投资有限公司事宜的议案》，董事会同意公司以评估价 1,274.985 万元非公开协议方式收购城投路桥所持道金公司 3%股权及吸收合并道金公司事宜。2024 年 11 月 15 日 2024 年公司第五次临时股东大会审议通过《关于公司吸收合并全资子公司重庆道金投资有限公司事宜的议案》，同意公司吸收合并道金公司事宜。2025 年 1 月 2 日公司完成吸收合并并注销其法人资格，其所有资产、权益、业务、人员及权利义务，均由公司无条件承受，原道金公司的所有债务由公司承担，债权由公司享有。 2、2025 年 2 月 21 日公司第十届董事会第三十四次会议审议通过了《关于预计公司 2025 年度提供或接受劳务日常关联交易的议案》，同意预计公司及控股子公司 2025 年度提供或接受劳务日常关联交易金额 1 亿元。2025 年 6 月 20 日公司第十届董事会第四十二次会议审议通过了《关于追加预计公司 2025 年度提供劳务日常关联交易的议案》，同意公司追加 2025 年度提供劳务日常关联交易预计金额 3000 万元。						
资金安全保障措施							

注：01 2025 年 1 月 2 日公司完成道金公司吸收合并并注销其法人资格后，其所有资产、权益、业务、人员及权利义务，均由公司无条件承受，原道金公司的所有债务由公司承担，债权由公司享有。

重庆渝开发股份有限公司
 董事长：陈业
 2025 年 8 月 23 日