

重庆渝开发股份有限公司

2025 年年度报告

2026-012



【2026 年 4 月 18 日】

2025 年年度报告

第一节 重要提示、目录和释义

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

公司负责人陈业、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：保证本年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

1、公司自 2006 年 7 月取得的石黄隧道 20 年收费经营权将于 2026 年 7 月到期，该业务年均贡献收入约 5,200 万元，2026 年度预计贡献收入约 2,700 万元。经营权到期后，公司将不再享有该隧道收费权益，相应减少的相关收益将对公司年度营业收入及利润构成直接影响，敬请投资者注意投资风险。

2、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》中房地产业披露要求

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。

公司经本次董事会审议通过的利润分配预案为：以 843770965 为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.1 元（含税），送红股 0 股（含税），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	11
第四节 公司治理、环境和社会	38
第五节 重要事项	61
第六节 股份变动及股东情况	92
第七节 债券相关情况	98
第八节 财务报告	101

备查文件目录

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

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。

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

四、在 <https://www.chinamoney.com.cn/chinese/>披露的年度报告。

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、环球欢乐世界	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
会展运营分公司	指	重庆渝开发物业管理有限公司会展运营分公司
道金公司	指	重庆道金投资有限公司
恒诚融智公司	指	重庆恒诚融智投资管理有限公司（原名重庆颐天康养产业发展有限公司）
报告期	指	2025 年 1 月 1 日到 2025 年 12 月 31 日

第二节 公司简介和主要财务指标

一、公司信息

股票简称	渝开发	股票代码	000514
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	重庆渝开发股份有限公司		
公司的中文简称	渝开发		
公司的外文名称（如有）	CHONGQINGYUKAIFA CO.,LTD		
公司的外文名称缩写（如有）	UKF		
公司的法定代表人	陈业		
注册地址	重庆市南岸区江南大道2号1栋2单元52-1		
注册地址的邮政编码	400060		
公司注册地址历史变更情况	重庆市市中区曾家岩1-1号、重庆市渝中区曾家岩1号附1号、重庆市渝中区重庆村55号2单元39层、重庆市渝中区中山三路128号投资大厦25层、重庆市渝中区中山三路128号投资大厦25层		
办公地址	重庆市南岸区江南大道2号国汇中心52楼		
办公地址的邮政编码	400060		
公司网址	http://www.cqkf.com		
电子信箱	ukf514@188.com		

二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	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、信息披露及备置地点

公司披露年度报告的证券交易所网站	http://www.szse.cn
公司披露年度报告的媒体名称及网址	《中国证券报》《证券时报》《上海证券报》及巨潮资讯网（ http://www.cninfo.com.cn ）
公司年度报告备置地点	公司董事会办公室

四、注册变更情况

统一社会信用代码	91500000202809457F
----------	--------------------

公司上市以来主营业务的变化情况（如有）	无
历次控股股东的变更情况（如有）	1993年至1998年，重庆市国有资产管理局为公司控股股东；1998年重庆市国有资产管理局持有的公司股份划转至重庆市城市建设投资（集团）有限公司。

五、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

会计师事务所名称	重庆康华会计师事务所（特殊普通合伙）
会计师事务所办公地址	重庆市两江新区财富大道1号FFC大厦39楼
签字会计师姓名	冯剑、梁勇

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构

适用 不适用

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问

适用 不适用

六、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

	2025年	2024年	本年比上年增减	2023年
营业收入（元）	727,702,719.29	388,432,708.98	87.34%	1,329,659,341.22
归属于上市公司股东的净利润（元）	6,756,758.64	-113,883,500.19	105.93%	105,730,824.17
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-136,426,021.99	-156,025,942.13	12.56%	91,833,413.08
经营活动产生的现金流量净额（元）	501,353,017.68	200,381,182.32	150.20%	-189,955,616.17
基本每股收益（元/股）	0.0080	-0.1350	105.93%	0.1253
稀释每股收益（元/股）	0.0080	-0.1350	105.93%	0.1253
加权平均净资产收益率	0.22%	-3.09%	3.28%	2.85%
	2025年末	2024年末	本年末比上年末增减	2023年末
总资产（元）	7,144,348,989.18	7,766,100,840.45	-8.01%	8,055,263,806.75
归属于上市公司股东的净资产（元）	3,637,754,749.04	3,630,997,993.00	0.19%	3,749,153,960.73

公司最近三个会计年度扣除非经常性损益前后净利润孰低者均为负值，且最近一年审计报告显示公司持续经营能力存在不确定性

是 否

公司报告期内经审计利润总额、净利润、扣除非经常性损益后的净利润三者孰低为负值

是 否

项目	2025 年	2024 年	备注
营业收入（元）	727,702,719.29	388,432,708.98	经营受托管理业务、小卖部销售业务、联营企业管理费
与主营业务无关的收入	1,600,973.14	1,201,211.83	与主营业务无关的业务收入
营业收入扣除金额（元）	1,600,973.14	1,201,211.83	经营受托管理业务、小卖部销售业务、联营企业管理费
营业收入扣除后金额（元）	726,101,746.15	387,231,497.15	经营受托管理业务、小卖部销售业务、联营企业管理费

七、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。

八、分季度主要财务指标

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	77,040,296.28	64,437,817.50	56,729,896.33	529,494,709.18
归属于上市公司股东的净利润	179,698,609.24	13,705,219.78	-32,067,679.92	-154,579,390.46
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-20,632,384.56	-10,529,217.61	-25,671,685.27	-79,592,734.55
经营活动产生的现金流量净额	-15,204,677.99	64,183,611.07	11,428,286.77	440,945,797.83

上述财务指标或其加总数是否与公司已披露季度报告、半年度报告相关财务指标存在重大差异

是 否

九、非经常性损益项目及金额

适用 不适用

单位：元

项目	2025 年金额	2024 年金额	2023 年金额	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）	25,087.93	-267.84	-25,253.48	
计入当期损益的政府补助（与公司正	471,207.19	1,769,709.13	666,233.36	

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)				
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	12,300,000.00	59,100,000.00	16,500,000.00	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	0.00		0.00	
委托他人投资或管理资产的损益	0.00		0.00	
对外委托贷款取得的损益	0.00		0.00	
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而产生的各项资产损失	0.00		0.00	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	0.00		0.00	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	0.00		0.00	
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	0.00		0.00	
非货币性资产交换损益	0.00		0.00	
债务重组损益	-1,763,575.38	2,588,437.64	0.00	应收账款债权债务重组、工程款抵房
企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用，如安置职工的支出等	0.00		0.00	
因税收、会计等法律、法规的调整对当期损益产生的一次性影响	-101,210,000.00		0.00	一次性补提土地增值税
因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费用	0.00		0.00	
对于现金结算的股份支付，在可行权日之后，应付职工薪酬的公允价值变动产生的损益	0.00		0.00	
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	0.00		0.00	
交易价格显失公允的交易产生的收益	0.00		0.00	
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	0.00	-172,433.60	0.00	
受托经营取得的托管费收入	0.00		0.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	7,630,651.11	-12,979,593.76	682,522.09	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	245,642,421.87		0.00	主要系转让朗福公司1%股权，转让后持股比例由50%降为49%，丧失控制权朗福公司转为联营企业

				确认相关投资收益所致
减：所得税影响额	19,625,354.05	11,880,103.37	3,817,755.45	
少数股东权益影响额（税后）	287,658.04	-3,716,693.74	108,335.43	
合计	143,182,780.63	42,142,441.94	13,897,411.09	--

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

主要系转让朗福公司 1%股权，转让后持股比例由 50%降为 49%，丧失对朗福公司控制权转为联营企业确认相关投资收益所致。

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

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

2025年是“十四五”规划收官之年，也是公司直面挑战、提质增效的关键一年。面对更趋复杂严峻的市场环境与艰巨繁重的改革任务，公司上下坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指引，深入学习贯彻党的二十大和二十届三中、四中全会精神，全面落实市委六届历次全会部署，牢牢把握“稳进增效、除险固安、改革突破、惠民强企”工作导向，聚焦城市开发与物业服务两大主责主业，坚守“以产品立身、以服务致远”的理念，巩固拓展“三攻坚一盘活”综合成果，纵深推进“整合优化改革”，常态化开展“三改一加强”工作，奋力推动公司高质量发展取得新成效。

公司连续12年信用评级维持主体AA、债项AAA，荣获了“上市公司ESG价值传递奖”“金信披奖”“推动高质量发展优秀企业称号”“中国国有物业服务企业综合实力100强”“中国公建物业服务领先企业”“中国社会责任贡献领先企业”“南岸区消防应急演练先进单位”等殊荣。

公司主要从事房地产开发与销售业务，拥有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，在建在售项目有茶园项目三期、星河one三期项目，贯金和府一期共三个项目。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 (m ²)	计容建筑面积 (m ²)	土地取得方式	权益比例	土地总价款 (万元)	权益对价 (万元)
无	无	无	0	0	无	0.00%	0	0

累计土地储备情况

项目/区域名称	总占地面积 (万m ²)	总建筑面积 (万m ²)	剩余可开发建筑面积 (万m ²)
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	2.65
华岩项目后期开发用地	18.75	21.74	7.81
江北嘴项目	4.68	10.4	10.4
总计	56.91	74.78	23.93

主要项目开发情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	开工时间	开发进度	完工进度	土地面积 (m ²)	规划计容建筑面积 (m ²)	本期竣工面积 (m ²)	累计竣工面积 (m ²)	预计总投资金额 (万元)	累计投资总金额 (万元)
重庆	南樾天宸	南岸区茶	低层	100.00%	2023年12	70.00%	0.00%	50,499	57,741	0	0	68,693	30,127

	三期	园			月 19 日								
重庆	回兴项目三期	两江新区回兴	低层/多层	60.00%	2023年05月04日	70.00%	61.86%	58,590	95,768	61,863	61,863	84,348	58,075

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	可售面积 (m ²)	累计预售 (销售) 面积 (m ²)	本期预售 (销售) 面积 (m ²)	本期预售 (销售) 金额 (万元)	累计结算面积 (m ²)	本期结算面积 (m ²)	本期结算金额 (万元)
重庆	贯金和府一期	九龙坡区	高层	100.00%	139,267	186,707	70,331	37,556	29,432	77,680	44,263	30,850
重庆	回兴项目三期	两江新区回兴	低层/多层	60.00%	95,768	132,146	21,968	18,591	18,442	21,092	21,092	21,688
重庆	南樾天宸一期	南岸区茶园	高层+低层	100.00%	86,814	128,862	75,631	4,474	4,354	74,936	5,721	5,798
重庆	南樾天宸三期	南岸区茶园	低层	100.00%	57,741	78,227	665	665	766	0	0	0

主要项目出租情况

项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	可出租面积 (m ²)	累计已出租面积 (m ²)	平均出租率
祈年悦城	渝北区	商业、车库、幼儿园、住宅	100.00%	27686.91	26694.95	96.42%
新干线	渝中区	社区商业	100.00%	7968.95	7418.95	93.10%
橄榄郡	两江新区	社区商业、幼儿园	100.00%	4200.51	2752.23	65.52%
上城时代	巴南区	社区商业、幼儿园	100.00%	22939.24	10522.01	45.87%
国汇中心	南岸区	写字楼、公寓、车库	100.00%	8635.4	5401.16	62.55%
风天锦园	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	11012.46	68.36%
南樾天宸	南岸区	商业、幼儿园	100.00%	7447.11	1593.03	21.39%
贯金和府	九龙坡区	商业、幼儿园	100.00%	7373.76	504.52	6.84%
其它	各区	住宅、零星商业	100.00%	10533.67	8853.44	84.05%
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	77,060.98	2.65%-3.78%	16,817.83	4,444.15	5,609.70	50,189.30
票据	33,000.00	3.00%	33,000.00	0.00	0.00	0.00
其他	50,000.00	3.00%	50,000.00	0.00	0.00	0.00
合计	160,060.98		99,817.83	4,444.15	5,609.70	50,189.30

发展战略和未来一年经营计划

2026年是“十五五”规划开局之年，也是公司立足新发展阶段、贯彻新发展理念、构建新发展格局、推动高质量发展的关键一年。公司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及二十届历次全会精神，持续深入贯彻落实习近平总书记视察重庆重要讲话重要指示精神，按照市委、市政府及市国资委决策部署，坚持稳中求进工作总基调，完整、准确、全面贯彻新发展理念，积极融入和服务新发展格局。牢牢把握“稳进增效、除险固安、改革创新、强企富民”工作导向。

公司将聚焦城市开发与物业服务两大主业，以“打造高品质产品、实现高价值目标”双轮驱动，全面落实“好房子”建设的五大要求，通过重点项目带动模式创新与发展提质。聚焦深耕基础物业服务、储备土地管护服务、城市服务3大服务类业态，围绕高速公路服务区、桥隧、公租房等项目，对标行业领先企业，完善多元化服务标准，为公司战略发展提供坚实支撑。推动公司从“城市开发商”向“生活服务商”的战略拓展，实现品牌、盈利与运营能力的全面升级，奋力实现质的有效提升和量的合理增长，确保“十五五”发展开好局、起好步。

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12月31日，公司按房地产经营惯例为商品房承购人提供按揭贷款担保合计6,296.00万元。

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	5,971.00	
茶园南樾天宸项目	至办理完房产证抵押登记并交由银行保管	325.00	
合计		6,296.00	

董事、高级管理人员与上市公司共同投资（适用于投资主体为上市公司董事、高级管理人员）

适用 不适用

二、报告期内公司所处行业情况

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

2025年，全国房地产政策体系以“稳市场、惠民生、防风险、促转型”为四大核心目标，构建了“需求端激活、供给端优化、风险端防控、长效机制完善”的四维发力框架。全年政策既回应了市场短期止跌的迫切需求，又着眼于行业长期健康发展的底层逻辑，形成了多点突破、协同发力的政策格局。党的二十届四中全会将“推动房地产高质量发展”纳入“加大保障和改善民生力度”框架，标志着房地产定位从单一民生保障或经济刺激工具，升级为与促进消费、扩大投资、推进新型城镇化等国家战略协同联动的关键环节。

2025年，重庆市政府紧扣党的二十届四中全会“推动房地产高质量发展”核心精神，锚定“止跌回稳”目标与房地产发展新模式构建方向，围绕“促进房地产市场平稳健康发展”推出系列重磅举措：优化房地产交易管理机制，破除流通壁垒；深化“好房子”建设实践，以品质升级满足民生需求；强化金融支持力度，通过融资协调机制“白名单”扩围等举措保障项目合理资金需求；完善住房保障体系，推进保障性住房建设与公租房配租，筑牢民生底线；践行“租购并举”理念，加大住房租赁市场培育力度，丰富多元供给；同时加力盘活存量闲置土地，提升土地利用效率，全方位推动重庆房地产市场向稳向好、实现高质量发展。

根据铭腾机构数据显示：2025年重庆中心城区商品房供应492万方，同比下跌17%，成交882万方，同比下跌21%，成交均价9190元/m²，同比下跌1%，但仍处于万元以下低位水平。

公司将持续存量去化，通过加速去化、拓宽渠道、完善配套形成协同发力格局，全面激活存量资产价值。在治理层面，持续完善现代企业制度，提升治理能力现代化水平，以主责聚焦、服务赋能、创新引领、治理完善筑牢发展根基，致力成为市场竞争力突出的一流现代企业，持续提升“渝字号”品牌的市场影响力。

三、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 23.93 万 m²，年度在建计容面积 15.34 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。

四、主营业务分析

1、概述

1、2025 年度，公司实现营业收入 727,702,719.29 元，较上年同期增长 87.34%；营业利润 9,754,652.33 元，较上年同期增长 106.18%；归属于母公司所有者的净利润 6,756,758.64 元，较上年同期增长 105.93%，归属于母公司所有者的扣除非经常性损益的净利润-136,426,021.99 元，较上年同期增长 12.56%。

单位：元

项目	本期数	上年同期数	变动幅度	变动原因说明
----	-----	-------	------	--------

营业收入	727,702,719.29	388,432,708.98	87.34%	主要系本期房地产结转规模增加所致。
营业成本	507,745,012.87	299,479,632.98	69.54%	主要系本期房地产结转规模增加所致。
税金及附加	131,990,437.77	24,103,254.03	447.60%	主要系本期根据税收新规计提土地增值税所致。
投资收益	155,479,488.44	3,958,373.00	3827.86%	主要系确认转让朗福公司 1%股权收益品迭按权益法确认的联营企业投资损失所致。
公允价值变动收益	12,300,000.00	59,100,000.00	-79.19%	主要系重庆农商行股票收盘价格涨幅较 2024 年减少，交易性金融资产公允价值变动收益减少所致。
信用减值损失	-3,504,139.67	8,800,415.23	-139.82%	主要系上期收回项目农民工保证金转回已计提的坏账准备所致。
资产减值损失	-100,845,527.73	-150,997,648.06	33.21%	主要系计提的存货跌价准备所致。
营业利润	9,754,652.33	-157,760,767.87	106.18%	主要系房地产结转规模增加、根据税收新规计提土增增值税和转让朗福 1%股权确认投资收益所致。
营业外收入	8,806,421.50	6,214,851.00	41.70%	主要系本期收到南坪方舱亚定点医院补偿款所致。
营业外支出	1,176,474.86	19,367,146.20	-93.93%	主要系上期捷兴公司与项目一期总承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	17,384,598.97	-170,913,063.07	110.17%	主要系房地产结转规模增加、根据税收新规计提土增增值税和转让朗福 1%股权确认投资收益所致。
所得税费用	9,477,816.40	-41,777,727.52	122.69%	主要系利润总额大幅增加所致。
净利润	7,906,782.57	-129,135,335.55	106.12%	主要系房地产结转规模增加、根据税收新规计提土增增值税和转让朗福 1%股权确认投资收益所致。
归属于母公司股东的净利润	6,756,758.64	-113,883,500.19	105.93%	主要系房地产结转规模增加、根据税收新规计提土增增值税和转让朗福 1%股权确认投资收益所致。
经营活动产生的现金流量净额	501,353,017.68	200,381,182.32	150.20%	主要系本期销售回款增加所致。

2、收入与成本

(1) 营业收入构成

单位：元

	2025年		2024年		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	727,702,719.29	100%	388,432,708.98	100%	87.34%
分行业					
房地产业	637,912,088.55	87.66%	284,280,270.81	73.19%	124.40%
会议展览	37,730,942.00	5.18%	50,730,460.30	13.06%	-25.62%
石黄隧道经营权及其他	52,059,688.74	7.15%	53,421,977.87	13.75%	-2.55%
分产品					
住宅销售	525,443,040.06	72.21%	193,833,478.78	49.90%	171.08%
商业及车位销售	24,891,215.42	3.42%	10,279,272.43	2.65%	142.15%
物业管理	47,544,027.62	6.53%	35,550,643.60	9.15%	33.74%
房屋租赁	40,033,805.45	5.50%	44,616,876.00	11.49%	-10.27%
会议展览	37,730,942.00	5.18%	50,730,460.30	13.06%	-25.62%
石黄隧道经营权及其他	52,059,688.74	7.15%	53,421,977.87	13.75%	-2.55%
分地区					
重庆	727,702,719.29	100.00%	388,432,708.98	100.00%	87.34%
分销售模式					
直销	727,702,719.29	100.00%	388,432,708.98	100.00%	87.34%

(2) 占公司营业收入或营业利润 10%以上的行业、产品、地区、销售模式的情况

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	637,912,088.55	423,941,567.99	33.54%	124.40%	106.22%	5.86%
会议展览	37,730,942.00	56,989,450.70	-51.04%	-25.62%	-15.39%	-18.28%
石黄隧道经营权及其他	52,059,688.74	26,813,994.18	48.49%	-2.55%	1.00%	-1.81%
分产品						
住宅销售	525,443,040.06	338,641,605.85	35.55%	171.08%	144.09%	7.12%
车位销售	23,692,398.58	18,482,802.11	21.99%	137.62%	119.26%	6.53%
物业管理	47,544,027.62	41,959,395.74	11.75%	33.74%	27.53%	4.29%
房屋租赁	40,033,805.45	23,869,859.67	40.38%	-10.27%	-5.39%	-3.07%
石黄隧道经营权及其他	52,059,688.74	26,813,994.18	48.49%	-2.55%	1.00%	-1.81%

分地区						
重庆	727,702,719.29	507,745,012.87	30.23%	87.34%	69.54%	7.33%
分销售模式						
直销	727,702,719.29	507,745,012.87	30.23%	87.34%	69.54%	7.33%

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

适用 不适用

(3) 公司实物销售收入是否大于劳务收入

是 否

行业分类	项目	单位	2025年	2024年	同比增减
房地产	销售量	平方米	73,328.90	26,081.90	181.15%
	生产量				
	库存量				

相关数据同比发生变动30%以上的原因说明

适用 不适用

2025年销售结转面积较2024年增长幅度较大，主要系回兴缘香醍三期项目竣工交付确认收入，以及2025年公司与客户一签订了《资产包购置协议》，确认贯金和府一期销售收入所致。

(4) 公司已签订的重大销售合同、重大采购合同截至本报告期的履行情况

适用 不适用

已签订的重大销售合同截至本报告期的履行情况

适用 不适用

单位：万元

合同标的	对方当事人	合同总金额	合计已履行金额	本报告期履行金额	待履行金额	是否正常履行	合同未正常履行的说明	本期确认的销售收入金额	累计确认的销售收入金额	应收账款回款情况
渝开发南樾天宸全部高层建筑，规划建设10栋，其中1-9号楼拟售建	重庆经济技术开发区征地服务中心（更名为：重庆经济技术开发区土地利用事务中心）	125,757.63	125,757.63	24,299.71	0	是			115,373.97	其中回款0.02万元，剩余24099.71万元以债权债务重组形式化解，

筑面积约 11.3 万 m ² ；由于产品类型及甲方需求原因 10 号楼（拟售建筑面积约 1.93 万 m ² ）销售具有不确定性。										详见第五节十五.4
贯金和府项目一期住宅及车位、金隅新都会住宅	客户一 01	67,647.63	30,179.02	30,179.02	37,468.61	是		26,591.33	26,591.33	

注：01 由于交易对手方信息属于商业秘密，故采用“客户一”进行表述。

已签订的重大采购合同截至本报告期的履行情况

适用 不适用

(5) 营业成本构成

行业和产品分类

行业和产品分类

单位：元

行业分类	项目	2025 年		2024 年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
房地产业	房地产业	423,941,567.99	83.49%	205,579,053.07	68.65%	106.22%
会议展览	租赁和商务服务业	56,989,450.70	11.22%	67,352,181.47	22.49%	-15.39%
石黄隧道经营及其他	其他	26,813,994.18	5.28%	26,548,398.44	8.86%	1.00%

单位：元

产品分类	项目	2025 年		2024 年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
住宅销售	住宅销售	338,641,605.85	66.70%	138,735,023.28	46.33%	144.09%
商业及车位销售	商业销售	19,470,706.73	3.83%	8,711,918.14	2.91%	123.50%
物业管理	物业管理	41,959,395.74	8.26%	32,901,165.37	10.99%	27.53%
房屋租赁	房屋租赁	23,869,859.67	4.70%	25,230,946.28	8.42%	-5.39%

会议展览	会议展览	56,989,450.70	11.22%	67,352,181.47	22.49%	-15.39%
石黄隧道经营权及其他	石黄隧道经营权收入及其他	26,813,994.18	5.28%	26,548,398.44	8.86%	1.00%

说明

单位：元

营业成本项目	2025 年度		2024 年度	
	金额	占营业成本比	金额	占营业成本比
开发成本	231,583,473.91	45.61%	108,718,337.71	36.30%
折旧摊销	75,399,674.56	14.85%	74,065,938.72	24.73%
人工成本	45,208,578.29	8.90%	40,039,140.05	13.37%
土地相关成本	98,890,705.48	19.48%	33,309,573.16	11.12%
资本化利息	11,613,938.61	2.29%	4,134,507.84	1.38%
原材料	2,641,825.48	0.52%	3,152,098.99	1.05%
小计	465,338,196.33	91.65%	263,419,596.47	87.96%

(6) 报告期内合并范围是否发生变动

是 否

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。2025 年 2 月 10 日，公司召开 2025 年第一次临时股东大会审议通过了上述事宜。

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。2025年3月26日，朗福公司工商变更办理完成，上海复地投资持有朗福公司股权比例为51%，公司持有朗福公司股权比例为49%，公司对朗福公司丧失控制权，不再纳入合并范围。

(7) 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

适用 不适用

(8) 主要销售客户和主要供应商情况

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额（元）	230,634,255.43
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	31.69%
前五名客户销售额中关联方销售额占年度销售总额比例	9.50%

公司前5大客户资料

序号	客户名称	销售额（元）	占年度销售总额比例
1	重庆市建新建筑劳务有限公司	96,680,132.20	13.29%
2	重庆市城市建设投资（集团）有限公司	51,691,615.77	7.10%
3	重庆永豪实业有限公司	43,913,284.40	6.03%
4	曾云峰	20,908,011.93	2.87%
5	重庆市城市建设土地发展有限责任公司	17,441,211.13	2.40%
合计	--	230,634,255.43	31.69%

主要客户其他情况说明

适用 不适用

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	200,677,200.04
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	63.29%
前五名供应商采购额中关联方采购额占年度采购总额比例	0.00%

公司前5名供应商资料

序号	供应商名称	采购额（元）	占年度采购总额比例
1	中铁建设集团有限公司	93,373,808.81	29.45%
2	江苏大隆鑫建设集团有限公司	50,633,369.46	15.97%
3	重庆建工集团股份有限公司	39,686,809.37	12.52%
4	重庆建工第四建设有限责任公司	10,840,000.00	3.42%
5	中国水利水电第三工程局有	6,143,212.40	1.94%

	限公司		
合计	--	200,677,200.04	63.29%

主要供应商其他情况说明

适用 不适用

报告期内公司贸易业务收入占营业收入比例超过 10%

适用 不适用

3、费用

单位：元

	2025 年	2024 年	同比增减	重大变动说明
销售费用	45,831,091.22	39,027,730.85	17.43%	主要系缘香醴三期竣备交付，增加渠道代理费所致。
管理费用	51,303,958.71	55,565,063.32	-7.67%	
财务费用	45,504,165.53	53,286,143.27	-14.60%	主要系贷款利率下降所致。

4、研发投入

适用 不适用

5、现金流

单位：元

项目	2025 年	2024 年	同比增减
经营活动现金流入小计	1,037,940,610.48	866,806,040.75	19.74%
经营活动现金流出小计	536,587,592.80	666,424,858.43	-19.48%
经营活动产生的现金流量净额	501,353,017.68	200,381,182.32	150.20%
投资活动现金流入小计	9,345,588.03	8,655,000.00	7.98%
投资活动现金流出小计	34,438,905.32	54,063,609.55	-36.30%
投资活动产生的现金流量净额	-25,093,317.29	-45,408,609.55	44.74%
筹资活动现金流入小计	669,013,759.63	1,315,396,030.79	-49.14%
筹资活动现金流出小计	756,681,757.36	1,397,260,055.68	-45.85%
筹资活动产生的现金流量净额	-87,667,997.73	-81,864,024.89	-7.09%
现金及现金等价物净增加额	388,591,702.66	73,108,547.88	431.53%

相关数据同比发生重大变动的主要影响因素说明

适用 不适用

单位：元

项目	2025 年	2024 年	同比增减	变动原因
----	--------	--------	------	------

经营活动产生的现金流量净额	501,353,017.68	200,381,182.32	150.20%	主要系销售回款增加所致。
投资活动产生的现金流量净额	-25,093,317.29	-45,408,609.55	44.74%	主要系上年同期支付江北嘴土地契税和土地使用税以及支付收购道金公司少数股东权益款所致。
筹资活动现金流入小计	669,013,759.63	1,315,396,030.79	-49.14%	主要系上期用经营性物业贷款置换公司债和开发贷款所致。
筹资活动现金流出小计	756,681,757.36	1,397,260,055.68	-45.85%	主要系上期用经营性物业贷款置换公司债和开发贷款所致。
现金及现金等价物净增加额	388,591,702.66	73,108,547.88	431.53%	主要系销售回款增加所致。

报告期内公司经营活动产生的现金净流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明

适用 不适用

五、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	155,479,488.44	894.35%	主要系确认转让朗福公司1%股权收益品迭按权益法确认的联营企业投资损失所致。	否
公允价值变动损益	12,300,000.00	70.75%	系交易性金融资产股价上涨导致公允价值增加所致。	否
资产减值	-100,845,527.73	-580.09%	主要系根据账龄计提坏账准备和计提存货跌价准备。	否
营业外收入	8,806,421.50	50.66%	主要系收到南坪方舱亚定点医院补偿款所致。	否
营业外支出	1,176,474.86	6.77%	主要系支付的会展专项补贴	否

六、资产及负债状况分析

1、资产构成重大变动情况

单位：元

	2025年末		2025年初		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	937,937,732.81	13.13%	576,059,769.69	7.42%	5.71%	主要系销售回款增加所致。

应收账款	22,784,001.83	0.32%	231,234,280.36	2.98%	-2.66%	主要系债权债务重组收回南樾天宸二期高层房款所致。
合同资产		0.00%		0.00%	0.00%	
存货	2,619,141,004.26	36.66%	3,783,588,289.67	48.72%	-12.06%	主要系朗福公司出表所致。
投资性房地产	1,011,620,114.47	14.16%	1,024,526,198.16	13.19%	0.97%	
长期股权投资	1,352,866,191.65	18.94%	807,607,761.17	10.40%	8.54%	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	567,809,398.43	7.95%	598,661,708.92	7.71%	0.24%	
在建工程		0.00%		0.00%	0.00%	
使用权资产		0.00%		0.00%	0.00%	
短期借款		0.00%		0.00%	0.00%	
合同负债	39,230,125.08	0.55%	62,888,893.04	0.81%	-0.26%	
长期借款	602,431,479.01	8.43%	652,152,542.20	8.40%	0.03%	主要系用经营性物业贷款置换公司债所致。
租赁负债		0.00%		0.00%	0.00%	
交易性金融资产	193,800,000.00	2.71%	181,500,000.00	2.34%	0.37%	
预付款项	557,797.67	0.01%	373,916.50	0.00%	0.01%	
其他应收款	61,204,603.73	0.86%	63,500,526.36	0.82%	0.04%	
其他流动资产	109,866,770.26	1.54%	204,810,008.14	2.64%	-1.10%	
无形资产	92,247,169.96	1.29%	122,059,524.52	1.57%	-0.28%	
长期待摊费用	758,797.08	0.01%	832,956.24	0.01%	0.00%	
递延所得税资产	173,720,407.03	2.43%	171,310,900.72	2.21%	0.22%	
其他非流动资产	35,000.00	0.00%	35,000.00	0.00%	0.00%	
应付账款	469,738,548.94	6.57%	732,223,730.74	9.43%	-2.86%	
预收款项	12,715,064.60	0.18%	6,014,047.53	0.08%	0.10%	
应付职工薪酬	20,911,931.53	0.29%	10,300,068.89	0.13%	0.16%	主要系计提2025年度奖金所致。
应交税费	113,260,267.74	1.59%	22,672,248.09	0.29%	1.30%	主要系根据税收新规计提土地增值税所致。
其他应付款	1,285,636,378.26	18.00%	1,301,370,524.16	16.76%	1.24%	
一年内到期的非流动负债	517,098,778.11	7.24%	200,873,725.27	2.59%	4.65%	主要系中期票据2026年9月到期，重分类至一年内到期的非流动负债所致。
其他流动负债	2,835,335.56	0.04%	4,994,980.39	0.06%	-0.02%	
应付债券	0.00	0.00%	330,000,000.00	4.25%	-4.25%	主要系中期票据2026年9月到期，重分类至一年内到期的非流动负债所致。
预计负债	0.00	0.00%	172,433.60	0.00%	0.00%	
递延收益	536,571.88	0.01%	548,176.08	0.01%	0.00%	
递延所得税负债	149,914,250.38	2.10%	100,144,415.76	1.29%	0.81%	

其他非流动负债	5,610,137.36	0.08%	2,626,208.92	0.03%	0.05%	
---------	--------------	-------	--------------	-------	-------	--

境外资产占比较高

适用 不适用

2、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	12,300,000.00						193,800,000.00
上述合计	181,500,000.00	12,300,000.00						193,800,000.00
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

3、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	21,882,332.64	预售监管资金、物业维修基金、会展专项资金，冻结存款
存货	552,144,607.01	南樾天宸、贯金和府、缘香醍项目抵押贷款
固定资产	497,779,699.62	会展中心抵押贷款
无形资产	78,441,088.65	会展中心抵押贷款
合计	1,150,247,727.92	

七、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
408,867,318.79	230,221,597.45	77.60%

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	131,075,229.22	1,302,958,485.64	自有及借款	66.84%		371,086,397.76	不适用		
华岩项目（贯金和府）	自建	否	房地产开发	111,296,972.37	987,327,600.02	自有及借款	55.90%		207,361,689.58	不适用		
西永项目（格莱美城）	自建	否	房地产开发	18,231,058.02	1,314,853,167.34	自有、借款及公司债	100.00%		691,963,000.13	不适用		
茶园项目（南樾天宸）	自建	否	房地产开发	146,049,622.73	1,536,221,151.23	自有、借款及公司债	87.73%		589,280,922.51	不适用		
江北嘴项目	自建	否	房地产开发	2,214,436.45	832,810,888.44	自有	0%		0.00	不适用		
合计	--	--	--	408,867,318.79	5,974,171,292.67	--	--	0.00	1,859,692,009.98	--	--	--

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	12,300,000.00					193,800,000.00	交易性金融资产	自有资金
合计			48,000,000.00	--	181,500,000.00	12,300,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	193,800,000.00	--	--
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。

八、重大资产和股权出售

1、出售重大资产情况

适用 不适用

交易对方	被出售资产	出售日	交易价格(万元)	本期初起至出售日该资产为上市公司贡献的净利润(万元)	出售对公司的影响(注3)	资产出售为上市公司贡献的净利润占净利润总额的比例	资产出售定价原则	是否为关联交易	与交易对方的关系(适用关联交易情形)	所涉及的资产是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移	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

重庆市城市建设土地发展有限责任公司	祈年悦城54楼55楼住宅资产	2025年11月26日	1,239.62	27.67	本次销售加快盘活公司出租困难的资产	4.10%	评估价格	是	受同一控股股东控制	是	是	是	2025年11月20日	详见公司于2025年11月20日在《中国证券报》《证券时报》《上海证券报》及巨潮资讯网上披露的公告内容，公告编号2025-070、2025-071
-------------------	----------------	-------------	----------	-------	-------------------	-------	------	---	-----------	---	---	---	-------------	---

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

											施		
上海复地投资管理有限公司	重庆朗福置业有限公司1%股权(对应出资额1,010万元)及932万元独享利润优先分配权	2025年03月23日	1,943.5	546.82	增强朗福公司运营效率,理清朗福公司股权关系,提高与城项目品质,让成功后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。	80.93%	公开挂牌	否	无	是	是	2025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

九、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	198,428,567.12	62,558,059.62	140,768,261.75	4,970,539.49	10,580,067.05
重庆捷兴置业有限公司	子公司	房地产	380,000,000.00	861,037,984.03	471,691,230.98	194,616,759.22	21,689,401.87	16,532,699.75
重庆渝加颐置地有限公司	子公司	房地产	200,000,000.00	834,163,049.34	199,997,712.82	19,551.82	14,091.77	10,568.83
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	1,648,828,182.61	1,529,476,652.07	73,467,849.02	-208,820,926.94	-209,309,511.52
重庆朗福置业有限公司	参股公司	房地产	1,010,000,000.00	1,069,906,754.44	850,807,206.54	107,566,172.83	-5,719,325.69	-5,320,272.89
重庆渝悦物业服务集团有限公司	参股公司	物业管理	2,000,000.00	4,353,353.97	3,178,634.10	3,402,699.79	737,499.47	700,624.50

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 23438 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参股公司，具体见第三节四 2、（6）。

十、公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

十一、公司未来发展的展望

2026年是“十五五”规划开局之年，也是公司立足新发展阶段、贯彻新发展理念、构建新发展格局、推动高质量发展的关键一年。公司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及二十届历次全会精神，持续深入贯彻落实习近平总书记视察重庆重要讲话重要指示精神，按照市委、市政府及市国资委决策部署，坚持稳中求进工作总基调，完整、准确、全面贯彻新发展理念，积极融入和服务新发展格局。牢牢把握“稳进增效、除险固安、改革创新、强企富民”工作导向。

公司将聚焦城市开发与物业服务两大主业，以“打造高品质产品、实现高价值目标”双轮驱动，全面落实“好房子”建设的五大要求，通过重点项目带动模式创新与发展提质。聚焦深耕基础物业服务、储备土地管护服务、城市服务3大服务类业态，围绕高速公路服务区、桥隧、公租房等项目，对标行业领先企业，完善多元化服务标准，为公司战略发展提供坚实支撑。推动公司从“城市开发商”向“生活服务商”的战略拓展，实现品牌、盈利与运营能力的全面升级，奋力实现质的有效提升和量的合理增长，确保“十五五”发展开好局、起好步。

十二、报告期内接待调研、沟通、采访等活动

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	询问公司目标，并提出建议，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	了解公司经营情况，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	了解公司财务情况，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	了解公司目标，未提供资料	详见深交所互动易
2025年01月	公司	书面问询	个人	投资者	了解公司业绩情	详见深交

03日					况, 未提供资料	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	了解公司股票回购情况, 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	了解公司经营目标, 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	了解公司经营成本情况, 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	了解公司经营发展情况, 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	了解公司业务情况, 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	了解公司财务情况, 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	了解公司业务情况, 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	了解公司经营成本情况, 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	询问公司计划, 了解公司会展经营财务状况, 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	查询股东人数, 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	询问公司业务情况, 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	了解公司非公开情况, 财务是否稳健, 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	了解公司产品布局, 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	了解公司会展经营发展情况, 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	了解公司经营成本情况, 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	了解公司业务情况, 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	了解公司业务情况, 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	了解公司经营情况, 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期利润的影响, 未提供资料	不适用
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、基本面, 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	询问公司会展业务情况, 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	了解公司销售方式及经营财务情况, 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	了解公司经营业绩情况, 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	了解朗福公司股权转让情况, 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	了解公司年报、季报披露时间, 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	了解公司经营情况、朗福公司股权转让情况, 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公司未来发展规划, 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	公司	网络平台线上交流	个人	投资者	公司2024年度业绩说明会, 询问行业未来发展前景、行业整体业绩表现、公司未来盈利增长的主要驱动因素、公司2024年财务报告盈利表现, 未提供资料	不适用
2025年05月20日	公司	书面问询	个人	投资者	询问公司有无城市更新项目, 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	了解公司经营情况、经营计划、转型计划, 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	查询公司最近一期股东人数, 及了解一季度情况, 未提供资料	不适用
2025年06月05日	公司	书面问询	个人	投资者	查询公司股东人数, 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	了解公司控股股东业务, 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	了解重庆行业景气度、公司收并购方面计划、公司业务	详见深交所互动易

					转型情况，未提供资料	
2025年06月13日	公司	电话沟通	个人	投资者	查询公司6月10日股东人数，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	查询截止到6月18日公司总股东人数数量，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	了解定增进展情况，未提供资料	不适用
2025年07月02日	公司	电话沟通	个人	投资者	询问公司半年报披露时间及业绩情况，未提供资料	不适用
2025年07月10日	公司	电话沟通	个人	投资者	了解公司经营及业绩情况，未提供资料	不适用
2025年07月11日	公司	实地调研	机构	机构	了解公司发展情况、重庆房地产行情、项目进度、未来发展方向、定增情况，未提供资料	详见深交所互动易
2025年07月21日	公司	电话沟通	个人	投资者	了解公司股价波动原因及项目情况，未提供资料	不适用
2025年07月24日	公司	实地调研	机构	机构	了解公司未来计划、项目情况、再融资情况、商业租赁情况，未提供资料	详见深交所互动易
2025年07月28日	公司	电话沟通	个人	投资者	询问公司是否重组，未提供资料	不适用
2025年08月06日	公司	实地调研	机构	机构	了解公司基本情况、募投项目情况、房地产市场情况、公司业绩情况、转型方向，未提供资料	详见深交所互动易
2025年08月08日	公司	书面问询	个人	投资者	了解公司业务情况，未提供资料	详见深交所互动易
2025年08月27日	公司	书面问询	个人	投资者	询问公司2025年半年报情况，未提供资料	详见深交所互动易
2025年08月29日	公司	书面问询	个人	投资者	询问公司2025年半年报情况，未提供资料	详见深交所互动易
2025年09月08日	公司	电话沟通	个人	投资者	了解公司转型发展、市值考核要求，未提供资料	不适用
2025年09月15日	公司	电话沟通	个人	投资者	了解公司股价异动原因，未提供资料	不适用
2025年09月17日	公司	电话沟通	个人	投资者	询问公司三季度业绩情况，未提供资料	不适用
2025年09月18日	公司	电话沟通	个人	投资者	了解公司股价异动原因，未提供资料	不适用

2025年09月25日	公司	网络平台线上交流	个人	投资者	了解公司经营情况、财务情况、未来计划, 未提供资料	详见深交所互动易
2025年09月25日	公司	电话沟通	个人	投资者	了解公司经营情况, 提出建议, 未提供资料	不适用
2025年09月26日	公司	电话沟通	个人	投资者	了解公司三季度是否有业绩预告, 未提供资料	不适用
2025年10月25日	公司	书面问询	个人	投资者	询问公司计划, 未提供资料	详见深交所互动易
2025年11月13日	公司	电话沟通	个人	投资者	了解公司营收情况, 未提供资料	不适用
2025年11月13日	公司	实地调研	机构	机构	了解公司项目类型、经营情况、项目进度、项目计划, 未提供资料	详见深交所互动易
2025年11月16日	公司	书面问询	个人	投资者	询问公司截至10月31日的股东人数, 未提供资料	详见深交所互动易
2025年11月18日	公司	书面问询	个人	投资者	了解公司股价异动原因, 未提供资料	详见深交所互动易
2025年11月18日	公司	电话沟通	个人	投资者	了解公司股价及业绩情况, 未提供资料	不适用
2025年11月19日	公司	书面问询	个人	投资者	了解公司经营情况, 未提供资料	详见深交所互动易
2025年11月19日	公司	书面问询	个人	投资者	了解公司经营情况, 未提供资料	详见深交所互动易
2025年11月19日	公司	书面问询	个人	投资者	了解公司经营情况, 未提供资料	详见深交所互动易
2025年11月19日	公司	书面问询	个人	投资者	询问公司项目情况, 未提供资料	详见深交所互动易
2025年11月21日	公司	书面问询	个人	投资者	询问公司业务情况, 未提供资料	详见深交所互动易
2025年11月22日	公司	书面问询	个人	投资者	询问公司经营、财务情况, 未提供资料	详见深交所互动易
2025年11月24日	公司	书面问询	个人	投资者	询问公司经营、财务情况, 未提供资料	详见深交所互动易
2025年11月24日	公司	电话沟通	个人	投资者	了解公司截止10月底股东人数, 未提供资料	不适用
2025年12月01日	公司	电话沟通	个人	投资者	了解公司债权债务重组缘由	不适用

十三、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

十四、“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、公司治理的基本状况

公司严格按照《公司法》《证券法》《上市公司治理准则》《公司章程》及中国证券监督管理委员会、深圳证券交易所、重庆证监局有关规定，不断完善公司法人治理结构，建立健全公司内部控制制度，持续深入开展公司治理活动，提高公司规范运作水平。

2025 年公司对现行 150 项制度进行分类清理，结合实际工作反馈出来的问题，提出制度立、改、废具体要求，制定《年度制度建设实施计划》。除计划内的制度建设外，根据法律法规、监管要求、重点任务与实际，及时跟进制定计划外的规章制度。2025 年共计新建制度 10 个、修订制度 18 个、废止制度 6 个。

截至本报告期末，公司内部治理结构健全完善、运行规范，权责划分清晰明确，符合《公司法》《公司章程》及相关法律法规、规范性文件的要求。报告期内，经 2025 年第三次临时股东会审议通过，公司完成《公司章程》修订工作，原由监事会行使的相关职权转由董事会审计与风险管理委员会承接行使。公司严格依照相关规定规范召开股东（大）会、董事会、监事会（或董事会审计与风险管理委员会会议）及经理层会议。公司董事、监事（或董事会审计与风险管理委员会委员）及高级管理人员恪尽职守、勤勉尽责，切实履行各项法定及约定义务。

公司治理的实际状况与法律、行政法规和中国证监会发布的关于上市公司治理的规定是否存在重大差异

是 否

公司治理的实际状况与法律、行政法规和中国证监会发布的关于上市公司治理的规定不存在重大差异。

二、公司相对于控股股东、实际控制人在保证公司资产、人员、财务、机构、业务等方面的独立情况

截至本报告期末，公司控股股东重庆城投持有本公司股份 533,149,099 股，占总股本的 63.19%。本公司法人治理结构健全完善，在业务、人员、资产、机构、财务等关键方面均独立于控股股东，具备完整的业务运营体系与独立自主的经营管理能力。

1、业务独立：公司构建了完备的开发与经营体系，各项业务决策均由公司自主制定，不依赖控股股东，拥有独立的业务规划与执行能力。

2、人员独立：公司高级管理人员及财务人员均未在控股股东及其关联方兼任职务或领取薪酬。公司已建立独立的人事管理与薪酬考核体系，与控股股东实现人员管理的严格分离。

3、资产独立：公司与控股股东的资产权属清晰，产权界定明确。报告期内，未发生控股股东违规占用公司资金、资产或其他资源的情形。

4、机构独立：公司已搭建权责分明的组织架构，各职能部门的设置与日常运作均独立于控股股东。股东（大）会、董事会等治理机构严格依照法律法规独立行使职权，与控股股东的职能部门无任何隶属关系。

5、财务独立：公司设立独立的财务部门，建立并执行独立的会计核算体系与财务管理制度，拥有独立的银行账户。公司财务决策自主可控，依法独立申报纳税，控股股东未以任何形式干预公司的资金使用与财务管理工作。

三、同业竞争情况

适用 不适用

问题类型	与上市公司的关联关系类型	公司名称	公司性质	问题成因	解决措施	工作进度及后续计划
同业竞争	控股股东	重庆市城市建	地方国资委	为了平衡政策	承诺恒诚融智	截至 2025 年

		设投资（集团）有限公司		性房地产开发销售的资金亏损，重庆恒诚融智投资管理有限公司（原名重庆颐天康养产业发展有限公司）前身重庆市诚投房地产开发有限公司部分商品房参与开发销售，从而造成同业竞争。	公司在现有住宅地产项目完成开发及销售，解决其政策性资金平衡问题后，不再新增住宅地产项目。	12月31日，因市场原因，老项目尚未销售完毕（存量3套）。下一步将继续履行承诺，根据市场情况完成老项目销售，在现有住宅地产项目（不含参股项目）完成开发及销售，解决其政策性资金平衡问题后，不再新增由公司控股的房地产开发项目。
--	--	-------------	--	---	--	---

四、董事和高级管理人员情况

1、基本情况

姓名	性别	年龄	职务	任职状态	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数（股）	本期增持股份数量（股）	本期减持股份数量（股）	其他增减变动（股）	期末持股数（股）	股份增减变动的原因
陈业	男	48	董事长	现任	2024年09月05日	2026年06月18日	0				0	
罗异	男	52	董事	现任	2022年01月18日	2026年06月18日	0				0	
罗异	男	52	总经理	现任	2021年12月30日	2026年06月18日	0				0	
向双林	男	52	董事	现任	2025年04月15日	2026年06月18日	0				0	
曾德珩	男	46	独立董事	现任	2020年04月24日	2026年06月18日	0				0	
崔恒忠	男	57	独立董事	现任	2023年06月19日	2026年06月18日	0				0	

陈定文	男	54	独立董事	现任	2023年06月19日	2026年06月18日	0				0	
聂涛	男	51	常务副总经理	现任	2024年12月06日	2026年06月18日	0				0	
李星一	女	48	财务总监	现任	2025年03月28日	2026年06月18日	0				0	
李星一	女	48	董事会秘书	现任	2025年06月20日	2026年06月18日	0				0	
苏琦	男	45	副总经理	现任	2025年03月28日	2026年06月18日	0				0	
宋宗宇	男	57	独立董事	离任	2023年06月19日	2025年10月17日	0				0	
胡志敏	男	59	副总经理	离任	2023年10月17日	2025年11月21日	0				0	
罗升平	男	58	董事	离任	2023年06月19日	2025年03月28日	0				0	
朱江	男	62	监事会主席	离任	2016年08月02日	2025年06月30日	0				0	
米沙	男	50	监事	离任	2016年07月08日	2025年06月30日	0				0	
衣振威	女	44	职工监事	离任	2023年06月02日	2025年06月30日	0				0	
谢勇彬	男	48	董事会秘书、副总经理、总法律顾问	离任	2012年11月29日	2025年03月28日	0				0	
官燕	女	56	财务总监	离任	2016年08	2025年03	0				0	

					月 02 日	月 28 日						
合计	--	--	--	--	--	--	0	0	0		0	--

报告期是否存在任期内董事和高级管理人员离任的情况

是 否

1、原公司第十届董事会董事罗升平先生因工作调动原因，于 2025 年 3 月 28 日向公司董事会递交了书面辞呈，申请辞去公司董事、董事会战略委员会委员及薪酬与考核委员会委员职务。辞职后，罗升平先生不担任公司及控股子公司任何职务。

2、原公司董事会秘书、副总经理、总法律顾问谢勇彬先生因工作调动原因，于 2025 年 3 月 28 日向公司董事会递交了书面辞呈，申请辞去公司董事会秘书、副总经理和总法律顾问职务。辞职后，谢勇彬先生不担任公司及控股子公司任何职务。

3、原公司财务总监官燕女士因年龄届满退休原因，于 2025 年 3 月 28 日向公司董事会递交了书面辞呈，申请辞去公司财务总监职务。辞职后，官燕女士不担任公司及控股子公司任何职务。

4、公司监事会改革后，原公司第十届监事会朱江先生监事会主席职务、米沙先生监事职务自然免除。

5、公司监事会改革后，原公司第十届监事会衣振威女士职工监事职务经公司职工代表大会免除。

6、原公司第十届董事会独立董事宋宗宇先生因个人原因，于 2025 年 9 月 28 日向公司董事会递交了书面辞呈，申请辞去公司第十届董事会独立董事、董事会审计与风险管理委员会委员、战略委员会委员职务及薪酬与考核委员会主任委员职务。该辞任自 2025 年 10 月 17 日起生效，辞职后，宋宗宇先生不担任公司及控股子公司任何职务。

7、原公司副总经理胡志敏先生因工作调整原因，于2025年11月21日向公司董事会递交了书面辞呈，申请辞去公司副总经理职务。辞职后，胡志敏先生仍担任公司控股子公司重庆渝加颐置地有限公司董事长职务。

公司董事、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、总法律顾问、董事会秘书	解聘	2025年03月28日	工作调动
官燕	财务总监	解聘	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
宋宗宇	独立董事	离任	2025年10月17日	个人原因
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
	董事会秘书	聘任	2025年06月20日	工作调动
胡志敏	副总经理	解聘	2025年11月21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。

2、任职情况

公司现任董事、高级管理人员专业背景、主要工作经历以及目前在公司的主要职责

陈业，男，汉族，1977年10月出生，研究生学历，正高级工程师，中共党员。曾任重庆市城市建设投资（集团）有限公司副总工程师、土地中心党支部书记、主任，重庆市城市建设土地发展有限责任公司党委书记、总经理、执行董事，重庆渝泓土地开发有限公司董事、董事长，重庆市北碚区人大代表。现任重庆市两江新区人大代表，重庆市城市建设投资（集团）有限公司党委委员、副总经理，重庆渝开发股份有限公司党委书记、第十届董事会董事长。

罗异，男，汉族，1974年4月出生，大学本科，高级经济师，中共党员。曾任重庆市城市建设投资公司财务部干事、投融资部副经理、经理；重庆市城市建设投资(集团)有限公司投融资部经理、财务部部长、股权管理部部长、副总会计师；重庆渝开发股份有限公司副总经理、党委委员、重庆药品交易所股份有限公司董事；中交航空港有限公司董事；重庆港九股份有限公司董事，重庆渝开发股份有限公司第九届董事会董事。现任渝中区人大代表、渝中区人大财经专委会委员、渝中区人民代表大会财政经济委员会副主任委员、重庆兴农融资担保集团有限公司董事、重庆渝开发股份有限公司党委副书记、第十届董事会董事、总经理、兼任重庆渝开发物业管理有限公司执行董事。

向双林，男，汉族，1973年10月出生，大学学历，高级政工师，中共党员。曾任重庆市黔江区区委综合秘书科科长；重庆市黔江区区委政策研究室副主任；重庆市城市建设投资(集团)有限公司纪检监察室副主任；重庆市城投路桥管理有限公司党委副书记、纪委书记、工会主席；重庆园林绿化建设投资(集团)有限公司(城投更新公司)党委委员、纪委书记。现任重庆渝开发股份有限公司党委副书记、第十届董事会董事、工会主席。

崔恒忠，男，1968年10月出生，工学硕士，中共党员。曾任江苏省盐城市建筑工程总公司工程师、江苏省盐城建筑工程学校教师、冶金部建筑研究总院工程师、北京万达房地产开发有限公司工程部经理、北京龙湖项目总监、北京龙湖副总经理分管运营和工程、龙湖集团副总裁兼重庆龙湖总经理、重庆市第五届政协委员。现任海南名起投资有限公司执行董事、重庆鸿天置业发展有限公司执行董事、重庆渝开发股份有限公司第十届董事会独立董事。

陈定文，男，1971年7月出生，硕士研究生学历，中国注册会计师、税务师、资产评估师、房地产估价师、司法会计及评估鉴定等执业资格、高级会计师职称。曾任中国石油天然气股份有限公司重庆销售分公司会计，天健会计师事务所(特殊普通合伙)重庆分所

审计部经理、专业技术标准部经理、合伙人，重庆城市交通开发投资（集团）有限公司监事。现任重庆勤业会计师事务所有限公司和重庆勤业五联资产评估房地产土地估价有限公司合伙人、重庆勤业税务师事务所有限公司合伙人、法定代表人，重庆妍忻建材有限公司监事，重庆山外山血液净化技术股份有限公司独立董事，隆鑫通用动力股份有限公司独立董事、重庆渝开发股份有限公司第十届董事会独立董事。

曾德珩，男，1979年4月出生，汉族，管理学博士，博士生导师，中共党员。曾任澳大利亚昆士兰大学访问学者，重庆大学建设管理与房地产学院讲师、副教授，重庆大学管理科学与房地产学院教授、房地产系主任，重庆渝开发股份有限公司第九届董事会独立董事。现任重庆大学管理科学与房地产学院副院长，中国建筑学会建筑经济分会第七届专业委员会学术委员会委员，《建设管理研究》编辑，重庆市社科基地重庆大学建设经济与管理中心（省部级）研究员，重庆大学城乡建设与发展研究院执行副院长，重庆渝开发股份有限公司第十届董事会独立董事。

聂涛，男，汉族，1975年3月生，硕士研究生，正高级工程师，中共党员。曾任重庆贝迪房地产开发有限公司总经理；重庆先华建设集团总经理；重庆交旅集团酒店管理有限公司总经理；重庆交旅地产发展有限公司董事长；重庆两江新区置业发展有限公司总经理；重庆两江新区市政景观建设有限公司总经理；重庆市新城开发股份有限公司董事、副董事长；重庆市城市建设投资(集团)有限公司资产管理部副经理；重庆市诚投房地产开发有限公司党委书记、执行董事；重庆城投瑞安养老服务有限公司董事、董事长；重庆会展中心置业有限公司董事、董事长；重庆颐天康养产业发展有限公司党委书记、董事长；重庆城投医疗健康产业发展有限公司执行董事、总经理；现任重庆渝开发股份有限公司党委委员、常务副总经理。

李星一，女，汉族，1977年06月出生，大学学历，税务师、高级会计师，中共党员。

曾任重庆市城市建设投资公司财务部会计；重庆市诚投路桥管理有限公司财务负责人；重庆市城市建设投资（集团）有限公司财务部预算科科长；重庆城投建信基础设施建设股权投资基金管理有限公司财务负责人；重庆千信国际贸易有限公司董事；重庆城投建信基础设施建设股权投资基金管理有限公司职工董事；重庆市城市建设土地发展有限责任公司党委委员、财务总监。现任重庆渝开发股份有限公司党委委员、财务总监、董事会秘书。

苏琦，男，汉族，1980年08月出生，研究生学历，正高级工程师，中共党员。曾任重庆渝富置业有限公司副总经理；重庆工业博物馆置业有限公司副总经理；重庆工业博物馆副馆长；重庆渝富土地开发经营有限公司副总经理；重庆渝泓土地开发有限公司党总支委员、副总经理，国家电投集团水电股份有限公司副董事长。现任重庆渝开发股份有限公司党委委员、副总经理。

控股股东、实际控制人同时担任上市公司董事长和总经理的情况

适用 不适用

在股东单位任职情况

适用 不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在股东单位是否领取报酬津贴
陈业	重庆市城市建设投资(集团)有限公司	党委委员、副总经理	2024年06月15日		是

在其他单位任职情况

适用 不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在其他单位是否领取报酬津贴
罗异	重庆兴农融资担保集团有限公司	董事	2019年01月21日		否
崔恒忠	海南名起投资有限公司	执行董事	2022年07月04日		否
崔恒忠	重庆鸿天置业发展有限公司	执行董事	2022年07月20日		否
陈定文	重庆勤业会计师事务所有限公司	合伙人	2015年06月18日		是
陈定文	重庆勤业五联资产评估房地产土地估价有限公司	合伙人	2021年02月23日		是
陈定文	重庆勤业税务师	合伙人	2015年10月28日		是

	事务所有限公司		日		
陈定文	重庆妍忻建材有限公司	监事	2015年01月12日		否
陈定文	重庆山外山血液净化技术股份有限公司	独立董事	2021年03月27日		是
陈定文	隆鑫通用动力股份有限公司	独立董事	2024年12月13日		是
曾德珩	重庆大学	管理科学与房地产学院教授、副院长；城乡建设与发展研究院执行副院长	2018年09月01日		是
苏琦	国家电投集团水电股份有限公司	副董事长	2022年10月26日	2026年02月27日	否

公司现任及报告期内离任董事和高级管理人员近三年证券监管机构处罚的情况

适用 不适用

3、董事、高级管理人员薪酬情况

董事、高级管理人员薪酬的决策程序、确定依据、实际支付情况

1、董事、高级管理人员报酬的决策程序

2015年4月9日公司2014年年度股东大会审议通过公司独立董事薪酬；公司三位非独立董事兼任董事职务，不领取报酬；2026年4月16日，公司召开第十届董事会第五十四次会议审议通过了《关于2025年度公司高管人员薪酬的议案》。

2、董事、高级管理人员报酬确定依据

2015年2月6日，公司召开第七届董事会第三十五次会议审议通过了《关于调整公司独立董事年度津贴的议案》，并于2015年4月9日提交公司2014年年度股东大会审议通过。2017年11月24日，公司召开第八届董事会第十一次会议，审议通过了《关于制定〈重庆渝开发股份有限公司公司高管人员薪酬管理办法〉的议案》，该办法适用范围为董事长、总经理、副总经理、董事会秘书、财务总监，并确定了上述人员薪酬构成由基本工资、年度绩效奖金和任期激励金三部分构成。其中基本工资按月发放，年度绩效奖金于年度考核后发放，任期激励金每年另行计提，三年任期结束时根据任期考核结果发放。该办法于2017年12月12日提交公司2017年第二次临时股东大会审议通过。

2019年1月25日，公司召开第八届董事会第十九次会议审议通过了《关于确定公司高管等人员交通补贴标准的议案》，并于2019年2月13日提交公司2019年第一次临时股东大会审议通过。

2020年10月15日，公司召开第九届董事会第四次会议审议通过了《重庆渝开发股份有限公司经理层成员任期制和契约化管理暂行办法的议案》，严格任期管理和目标考核。

2025年12月25日，公司召开第十届董事会第五十一次会议审议通过了《关于修订公司〈经理层成员任期制和契约化管理暂行办法〉的议案》，进一步明确了业绩考核节点，强化考核程序、考核刚性及考核不宜任职的量化指标等。

根据《公司章程》的有关规定，本公司董事的报酬由公司股东会决定；高级管理人员的报酬由公司董事会薪酬与考核委员会根据公司薪酬管理制度，结合经营业绩进行考核，并向董事会提出公司高级管理人员相应的报酬标准，提交公司董事会审议批准。公司高管人员以董事会换届为一届任期，每年按年度绩效奖金基数的10%作为任期激励金基数，根据任期目标责任书，待任期结束经考核后发放任期激励金。

3、报告期内，董事、高级管理人员年度薪酬（津贴）共计296.15万元，具体情况如下：

（1）独立董事年度津贴24.68万元，其中：崔恒忠、陈定文及曾德珩年度津贴各6.5万元，宋宗宇年度津贴5.18万元（2025年10月17日离任后不在公司领取津贴）。

（2）董事年度薪酬共计44.28万元，其中：现任董事长陈业不在公司领取薪酬；董事向双林年度薪酬33.21万元（仅按公司党委副书记领取薪酬，兼任董事职务不领取薪酬），原董事罗升平年度薪酬11.07万元（仅按公司党委副书记领取薪酬，兼任董事职务不领取薪酬，2025年3月28日离任后不在公司领取薪酬）。

(3) 高级管理人员年度薪酬共计 227.19 万元，其中：罗异 53.76 万元（仅按公司高级管理人员领取薪酬，兼任董事职务不领取薪酬）；聂涛 44.28 万元；李星一 33.21 万元（2025 年 3 月 28 日第十届董事会第三十六次会议聘任为高管）；苏琦 33.21 万元（2025 年 3 月 28 日第十届董事会第三十六次会议聘任为高管）；谢勇彬 11.07 万元（2025 年 3 月 28 日离任后不在公司领取薪酬）；官燕 11.07 万元（2025 年 3 月 28 日离任后不在公司担任高管职务）；胡志敏 40.59 万元（2025 年 11 月 22 日离任后不在公司担任高管职务）。

公司报告期内董事和高级管理人员薪酬情况

单位：万元

姓名	性别	年龄	职务	任职状态	从公司获得的税前报酬总额	是否在公司关联方获取报酬
陈业	男	48	董事长	现任	0	是
罗异	男	52	董事、总经理	现任	53.76	否
向双林	男	52	董事	现任	33.21	否
曾德珩	男	46	独立董事	现任	6.5	否
崔恒忠	男	57	独立董事	现任	6.5	否
陈定文	男	54	独立董事	现任	6.5	否
聂涛	男	51	常务副总经理	现任	44.28	否
李星一	女	48	财务总监、董事会秘书	现任	33.21	否
苏琦	男	45	副总经理	现任	33.21	否
宋宗宇	男	57	独立董事	离任	5.18	否
罗升平	男	58	董事	离任	11.07	否
谢勇彬	男	48	董事会秘书、副总经理、总法律顾问	离任	11.07	否
官燕	女	56	财务总监	离任	11.07	否
胡志敏	男	59	副总经理	离任	40.59	否
合计	--	--	--	--	296.15	--

报告期末全体董事和高级管理人员实际获得薪酬的考核依据	根据公司高管人员薪酬管理办法和公务用车等相关制度执行。
报告期末全体董事和高级管理人员实际获得薪酬的考核完成情况	公司董事会薪酬与考核委员会已完成考核，并提交公司董事会审议通过，最终考核结果需上级国资监管单位确认。
报告期末全体董事和高级管理人员实际获得薪酬的递延支付安排	待上级国资监管单位确认考核结果后，按相关规定执行。
报告期末全体董事和高级管理人员实际获得薪酬的止付追索情况	无

其他情况说明

适用 不适用

五、报告期内董事履行职责的情况

1、董事出席董事会及股东会的情况

董事出席董事会及股东会的情况							
董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席董事会次数	以通讯方式参加董事会次数	委托出席董事会次数	缺席董事会次数	是否连续两次未亲自参加董事会会议	出席股东会次数
陈业	20	8	12	0	0	否	5
罗异	20	11	9	0	0	否	5
向双林	15	10	5	0	0	否	3
曾德珩	20	10	10	0	0	否	5
崔恒忠	20	8	12	0	0	否	5
陈定文	20	9	11	0	0	否	5
宋宗宇	15	6	9	0	0	否	5
罗升平	4		4	0	0	否	1

连续两次未亲自出席董事会的说明

2、董事对公司有关事项提出异议的情况

董事对公司有关事项是否提出异议

是 否

报告期内董事对公司有关事项未提出异议。

3、董事履行职责的其他说明

董事对公司有关建议是否被采纳

是 否

董事对公司有关建议被采纳或未被采纳的说明

报告期内，公司董事对公司信息披露情况进行有效的监督和核查，确保公司信息披露的真实性、准确性、完整性和及时性，保障所有股东公平获取信息的权利，督促公司加强自愿性信息披露，切实维护股东合法权益，特别是注重保护中小投资者利益。公司独立董事严格遵循相关法律法规以及《公司章程》《独立董事管理办法》《独立董事年报工作制度》等内部规定，恪尽职守、勤勉尽责，积极出席公司董事会各专门委员会、独立董事专门会议、董事会和股东(大)会。对报告期内公司发生的年度投资方案、年度审计项目计划、关联交易、转让子公司股权、续聘会计师事务所、修订《公司章程》、债权债务重组、为

子公司提供担保、向参股公司提供财务资助、向控股股东借款、修订多个基本公司管理制度等一系列重大事项进行了有效的审查和监督，并按照有关规定针对必要事项发表了独立意见。为董事会科学、客观地决策及公司的良性发展起到了积极的作用，切实维护了公司的整体利益，保障了广大中小股东的合法权益不受侵害。

公司各位董事以高度的责任心和专业素养履行勤勉义务，切实维护公司及全体股东的合法权益。在审议公司债权债务重组期间，各位董事严格遵循独立履职原则，通过积极参与议案研讨、对事项的合规性、公允性及对公司财务状况、经营成果的影响进行了细致评估，在确保信息对称、风险可控的前提下，结合公司经营情况和持续发展能力等多方面综合考虑后，基于自身专业判断和独立立场，审慎作出了表决决策。

六、董事会下设专门委员会在报告期内的情况

委员会名称	成员情况	召开会议次数	召开日期	会议内容	提出的重要意见和建议	其他履行职责的情况	异议事项具体情况（如有）
战略委员会	陈业、崔恒忠、罗异、向双林、宋宗宇	1	2025年09月05日	审议《关于调整公司组织架构的议案》		战略委员会认为调整公司组织架构利于聚焦开发和物业重点配置，利于集中优势力量，配强项目、打造作品，形成标志性改革成果；利于用好用活现有专业技术人员，集中骨干力量配强精干高效本部，提升公司在房地产开发、物业服务及上市公司作用发挥方面的竞争力。	
提名委员会	曾德珩、罗异、崔恒忠	1	2025年03月28日	1、审议《关于选举公司董事的议案》； 2、审议		提名委员会就公司董事候选人向双林先生的当选条件、选任程序进行	

				《关于聘任公司高级管理人员的议案》； 3、审议 《关于推举李星一女士代行董事会秘书职责的议案》。		了核查，认为其教育背景、工作经历和身体状况能够胜任岗位职责要求，符合有关规定。同时，就公司总经理罗异先生提名李星一女士为公司财务总监，苏琦先生为公司副总经理进行了核查，认为符合选任程序、标准和任职资格，同意以上提名以及代行董秘议案并提交董事会审议。	
提名委员会	曾德珩、罗异、崔恒忠	1	2025年06月19日	审议《关于聘任公司董事会秘书的议案》		提名委员会就公司董事长陈业先生提名李星一女士为公司董事会秘书进行了核查，认为符合选任程序、标准，同意提名并提交董事会审议。	
薪酬与考核委员会	宋宗宇、陈定文、罗升平	1	2025年03月17日	审议《总法律顾问2024年度述职报告》		薪酬与考核委员会认为公司总法律顾问谢勇彬先生2024年度全面履行了总法律顾问职责，履职评价结果为优秀，并同意将此述职报告及评价结果提交董事会审议。	
薪酬与考核委员会	宋宗宇、陈定文、罗升平	1	2025年04月22日	1、审议 《公司原董事长2024年度薪酬的议案》 2、审议 《公司高管人员2024年度薪酬的议案》		薪酬与考核委员会对公司原董事长、高管人员在2024年度的履行职责情况进行了认真的考核和审查。根据相关规定并结合公司2024年度生产经营目标完	

						成情况，提出公司原董事长、高管人员的年度薪酬数额，提交董事会审议。	
审计与风险管理委员会	陈定文、宋宗宇、曾德珩	1	2025年02月21日	审议《关于公司2025年度审计项目计划的议案》		审计与风险管理委员会审议了公司2025年全年内部审计计划。	
审计与风险管理委员会	陈定文、宋宗宇、曾德珩	1	2025年04月11日	2024年财务审计沟通事项		审计与风险管理委员会与年审注册会计师现场沟通初步审计结果，全面了解审计的基本情况、工作进展、初步结果、关键审计事项等。	
审计与风险管理委员会	陈定文、宋宗宇、曾德珩	1	2025年04月22日	1、审议《关于计提2024年度资产减值准备的议案》； 2、审议《关于2024年度财务决算的议案》； 3、审议《公司2024年度内部控制自我评价报告》； 4、审议《董事会审计与风险管理委员会对年审会计师事务所履行监督职责情况的报告的议案》； 5、审议《关于2025年度财务预算的议案》； 6、审议《2024年度内部审计工作报告》； 7、审议《2025年第		审计与风险管理委员会对公司计提2024年度资产减值情况、2024年度财务决算及预算报告、2024年度内部控制自我评价报告等事项进行了审议后提交董事会审议；对年审注册会计师的工作情况进行了评价总结；对公司2024年第一季度内部审计工作进行审核和指导；同时对公司2024年第一季度资产减值及一季报相关情况进行审议后提交董事会。	

				一季度内部 审计工作报 告》。			
审计与风险 管理委员会	陈定文、宋 宗宇、曾德 珩	1	2025年04 月27日	1、审议 《关于计提 2025年第一 季度资产减 值准备的议 案》 2、审议 《关于〈公 司2025年 第一季度报 告〉的议 案》		审计与风险管 理委员会对公 司2025年第一 季度内部审计 工作进行审核 和指导；同时 对公司2025年 第一季度资产 减值及一季报 相关情况进行 审议后提交董 事会。	
审计与风险 管理委员会	陈定文、宋 宗宇、曾德 珩	1	2025年06 月19日	审议《关于 续聘重庆康 华会计师事 务所（特殊 普通合伙） 为2025年 度财务审计 机构和内控 审计机构的 议案》		审计与风险管 理委员会对重 庆康华会计师 事务所（特殊 普通合伙）在 担任公司2024 年度审计机构 期间的工作做 出了客观评 价，同意续聘 其为2025年度 审计机构并提 交董事会审 议。	
审计与风险 管理委员会	陈定文、宋 宗宇、曾德 珩	1	2025年08 月21日	1、审议 《关于〈公 司2025年 半年度报 告〉及〈公 司2025年半 年度报告摘 要〉的议 案》 2、审议 《2025年半 年度内部审 计工作报 告》		审计与风险管 理委员会对公 司2025年上半 年内部审计工 作进行审核和 指导；同时对 公司2025年半 年报相关情 况进行审议后 提交董事会。	
审计与风险 管理委员会	陈定文、曾 德珩、向双 林	1	2025年10 月27日	1、审议 《2025年第 三季度内部 审计工作报 告》 2、审议 《关于〈公 司2025年 第三季度报 告〉的议 案》		审计与风险管 理委员会对公 司2025年第三 季度内部审计 工作进行审核 和指导；同时 对公司2025年 三季报相关情 况进行审议后 提交董事会。	
审计与风险	陈定文、曾	1	2025年11	审议《关于		审计与风险管	

管理委员会	德珩、向双林		月 06 日	2025 年财务预算调整的议案》		理委员会对公司 2025 年财务预算调整相关情况进行审议后提交董事会。	
-------	--------	--	--------	------------------	--	-------------------------------------	--

七、审计委员会工作情况

审计委员会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险

是 否

审计委员会对报告期内的监督事项无异议。

八、公司员工情况

1、员工数量、专业构成及教育程度

报告期末母公司在职员工的数量（人）	124
报告期末主要子公司在职员工的数量（人）	466
报告期末在职员工的数量合计（人）	590
当期领取薪酬员工总人数（人）	590
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数（人）	119
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数（人）
生产人员	302
销售人员	49
技术人员	85
财务人员	25
行政人员	129
合计	590
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
硕士研究生	25
大学本科	221
大学专科	129
高中及以下	215
合计	590

2、薪酬政策

公司 2025 年实行工资总额及人均工资双重管控，工资总额与经营效益强挂钩，人均工资控制在合理范围内，效益升工资升，效益降工资降，不断促进工资总额使用科学性、合

理性、合规性。严格按制度执行员工薪酬，以“奖勤罚懒、多劳多得”为导向，重实干重业绩，员工薪酬与业绩挂钩，根据职能职责和工作重心，实现年度目标分解到岗，业绩考核落实到人，严格兑现考核结果，充分调动广大员工的积极性、主动性、创造性。

3、培训计划

严格按照公司《员工培训管理办法》规范培训工作，培训形式以内部培训与外派学习相结合开展，分层分类制定培训计划，包含党的建设、管理能力、专业技能及企业文化等内容。持续推进知识分享平台的功能优化与内容整合，在“渝开发大讲堂”及通用知识分享模块基础上，平台细化设立了三类专项资源区：培训成果交流 PPT 库、外部专家授课音视频库以及内部工作线上讨论区，为员工提供更精准、便捷的学习方式，进一步提升了员工的政治素养、业务水平、管理效能，为组织发展持续提供人才保障和智力支持。

4、劳务外包情况

适用 不适用

劳务外包的工时总数（小时）	1,704,872.50
劳务外包支付的报酬总额（元）	23,386,869.82

九、公司利润分配及资本公积金转增股本情况

报告期内利润分配政策，特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况

适用 不适用

根据公司 2024 年年度股东大会决议，公司 2024 年度利润分配方案为：不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

现金分红政策的专项说明	
是否符合公司章程的规定或股东会决议的要求：	是
分红标准和比例是否明确和清晰：	是
相关的决策程序和机制是否完备：	是
独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用：	是
公司未进行现金分红的，应当披露具体原因，以及下一步为增强投资者回报水平拟采取的举措：	不适用
中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，其合法权益	是

是否得到了充分保护：	
现金分红政策进行调整或变更的，条件及程序是否合规、透明：	不适用

公司报告期内盈利且母公司可供股东分配利润为正但未提出现金红利分配预案

适用 不适用

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

每 10 股送红股数（股）	0
每 10 股派息数（元）（含税）	0.1
分配预案的股本基数（股）	843,770,965
现金分红金额（元）（含税）	8,437,709.65
以其他方式（如回购股份）现金分红金额（元）	0.00
现金分红总额（含其他方式）（元）	8,437,709.65
可分配利润（元）	993,736,199.62
现金分红总额（含其他方式）占利润分配总额的比例	100%
本次现金分红情况	
公司发展阶段属成长期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 20%	
利润分配或资本公积金转增预案的详细情况说明	
以 2025 年 12 月 31 日公司总股本 843,770,965 股为基数拟向全体股东按每 10 股派发现金 0.10 元（含税），不送红股，不以公积金转增股本。若在实施前公司总股本因可转债转股、股份回购、股权激励行权等原因而发生变化的，将按照现金分配总额不变的原则以最新股本总额作为分配的股本基数，对分配比例进行调整。本议案需提交公司 2025 年年度股东会审议批准后方可实施。	

十、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。

十一、报告期内的内部控制制度建设及实施情况

1、内部控制建设及实施情况

公司严格遵循中国证监会及深圳证券交易所的相关监管要求，以内部控制基本原则为基石，结合自身经营发展特点，建立起较为完善的内部控制制度体系，并确保其有效落地执行。通过体系的持续运行、定期评估与动态优化，公司内部控制在风险防控、管理效能提升等方面成效显著，为各项经营目标的顺利实现筑牢了坚实保障。

2、报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况

是 否

十二、公司报告期内对子公司的管理控制情况

公司名称	整合计划	整合进展	整合中遇到的问题	已采取的解决措施	解决进展	后续解决计划
重庆道金投资有限公司	渝开发收购道金公司 3%股权后由渝开发吸收合并道金公司	公司已完成收购道金公司 3%股权及吸收合并，于 2025 年 1 月 2 日完成道金公司工商注销手续。	无	不适用	不适用	不适用
重庆朗福置业有限公司	挂牌公开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	公司已完成朗福公司股权转让工商变更登记手续，朗福公司已取得换发的《营业执照》。	无	不适用	不适用	不适用

对子公司的管理控制存在异常

是 否

十三、内部控制评价报告或内部控制审计报告

1、内控评价报告

内部控制评价报告全文披露日期	2026 年 04 月 18 日	
内部控制评价报告全文披露索引	巨潮资讯网	
纳入评价范围单位资产总额占公司合并财务报表资产总额的比例	100.00%	
纳入评价范围单位营业收入占公司合并财务报表营业收入的比例	100.00%	
缺陷认定标准		
类别	财务报告	非财务报告
定性标准	<p>财务报告重大缺陷的迹象包括：</p> <p>(1) 公司已经上报或披露的财务报告出现的重大差错进行错报更正；</p> <p>(2) 公司的审计机构发现当期财务报告存在重大错报，而公司内部控制运行过程中未能发现；</p> <p>(3) 公司审计与风险管理委员会以及内部审计部门对内部控制监督无效；</p> <p>(4) 董事、高级管理层中出现重大舞弊行为。</p> <p>财务报告重要缺陷的迹象包括：</p> <p>(1) 未依照公认会计准则选择和应用会计政策；</p> <p>(2) 未建立反舞弊程序和控制措施；</p> <p>(3) 对于非常规或特殊交易的账务处理没有建立相应的控制机制或没有实施且没有相应的补偿性控制；</p>	<p>出现以下情形的，可认定为重大缺陷，其他情形按影响程度分别确定为重要缺陷或一般缺陷：</p> <p>(1) 公司重大事项决策缺乏集体民主决策程序，或集体民主决策程序不规范；</p> <p>(2) 公司决策程序不科学，或决策出现重大失误；</p> <p>(3) 公司经营或决策严重违反国家法律法规；</p> <p>(4) 公司出现重大环境污染或其他严重影响社会公共利益的事件；</p> <p>(5) 媒体经常出现公司的重大负面新闻；</p> <p>(6) 缺乏重要的业务管理制度或制度运行系统性失效；</p> <p>(7) 公司骨干管理人员、技术人员不</p>

	(4) 对于期末财务报告过程的控制存在一项或多项缺陷且不能合理保证编制的财务报表达到真实、完整的目标。 一般缺陷：是指除上述重大缺陷、重要缺陷之外的其他控制缺陷。	断流失； (8) 公司的重大或重要内控缺陷不能得到及时整改； (9) 公司持续或大量出现重要内控缺陷； (10) 其他可能导致公司严重偏离控制目标的情况。
定量标准	1、重大缺陷标准：营业收入错报 $\geq 5\%$ ；所有者权益错报 $\geq 0.5\%$ ；资产总额错报 $\geq 0.5\%$ ；利润总额错报 $\geq 5\%$ 。 2、重要缺陷标准：营业收入错报 $1\% \leq$ 错报 $< 5\%$ ；所有者权益 $0.1\% \leq$ 错报 $< 0.5\%$ ；资产总额 $0.1\% \leq$ 错报 $< 0.5\%$ ；利润总额 $1\% \leq$ 错报 $< 5\%$ 。 3、一般缺陷：营业收入错报 $< 1\%$ ；所有者权益错报 $< 0.1\%$ ；资产总额错报 $< 0.1\%$ ；利润总额错报 $< 1\%$	1、重大缺陷标准：直接财产损失金额 \geq 上年度净资产额的 0.5% ； 2、重要缺陷标准：上年度净资产额的 $0.1\% \leq$ 直接财产损失金额 $<$ 上年度净资产额的 0.5% 。 3、一般缺陷：直接财产损失金额 $<$ 上年度净资产额的 0.1%
财务报告重大缺陷数量（个）		0
非财务报告重大缺陷数量（个）		0
财务报告重要缺陷数量（个）		0
非财务报告重要缺陷数量（个）		0

2、内部控制审计报告

适用 不适用

内部控制审计报告中的审议意见段	
我们认为，渝开发公司于 2025 年 12 月 31 日按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。	
内控审计报告披露情况	披露
内部控制审计报告全文披露日期	2026 年 04 月 18 日
内部控制审计报告全文披露索引	巨潮资讯网
内控审计报告意见类型	标准无保留意见
非财务报告是否存在重大缺陷	否

会计师事务所是否出具非标准意见的内部控制审计报告

是 否

会计师事务所出具的内部控制审计报告与董事会的自我评价报告意见是否一致

是 否

报告期或上年度是否被出具内部控制非标准审计意见

是 否

十四、上市公司治理专项行动自查问题整改情况

公司控股股东重庆城投下属子公司重庆恒诚融智投资管理有限公司（原名重庆颐天康养产业发展有限公司）存在住宅地产开发及销售业务，与公司主营业务构成同业竞争。重

庆城投已承诺：恒诚融智公司在现有住宅地产项目完成开发及销售，解决其政策性资金平衡问题后，不再新增住宅地产项目。截至 2025 年 12 月 31 日，因市场原因，老项目尚未销售完毕（存量 3 套）。下一步将继续履行承诺，根据市场情况完成老项目销售，在现有住宅地产项目（不含参股项目）完成开发及销售，解决其政策性资金平衡问题后，不再新增由公司控股的房地产开发项目。

十五、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

十六、社会责任情况

公司在环境管理、资源利用、绿色建筑、产品安全、信息安全、供应链管理、员工权益保障、社区共建以及公益事业等方面履行社会责任的具体情况，请参见公司于 2026 年 4 月 18 日披露的《2025 年度环境、社会和公司治理报告》。

十七、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴的情况

公司在报告期内巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴等工作的具体情况，请参见公司于 2026 年 4 月 18 日披露的《2025 年度环境、社会和公司治理报告》“乡村振兴”部分。

第五节 重要事项

一、承诺事项履行情况

1、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尚未履行完毕的承诺事项

适用 不适用

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
其他对公司中小股东所作承诺	重庆市城市建设投资（集团）有限公司	关于同业竞争	承诺重庆恒诚融智投资管理有限公司（原名重庆颐天康养产业发展有限公司）在现有住宅地产项目完成开发及销售，解决其政策性资金平衡问题后，不再新增住宅地产项目。	2010年08月06日	长期	截至2025年12月31日，因市场原因，老项目尚未销售完毕（存量3套）。下一步将继续履行承诺，根据市场情况完成老项目销售，在现有住宅地产项目（不含参股项目）完成开发及销售，解决其政策性资金平衡问题后，不再新增由公司控股的房地产开发项目。
其他承诺	公司	分红承诺	在符合利润分配原则、保证公司正常经营和长远发展的前提下，同时满足现金分红条件时，公司原则上每年进行一次现金分红。最近三年以现金方式累计分配的利润不少于最近三年实现的年均可分配利润的30%。	2023年06月27日	2023年1月1日-2025年12月31日	截至目前，承诺事项尚在履行之中，无违反承诺的行为发生。
承诺是否按时履行	是					

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

适用 不适用

3、公司涉及业绩承诺

适用 不适用

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、董事会对最近一期“非标准审计报告”相关情况的说明

适用 不适用

五、董事会、独立董事（如有）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、与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的情况说明

适用 不适用

公司报告期无会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的情况。

七、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

适用 不适用

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。2025年2月10日，公司召开2025年第一次临时股东大会审议通过了上述事宜。

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。2025年3月26日，朗福公司工商变更办理完成，上海复地投资持有朗福公司股权比例为51%，公司持有朗福公司股权比例为49%，公司对朗福公司丧失控制权，不再纳入合并范围。

八、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计师事务所

境内会计师事务所名称	重庆康华会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬（万元）	60
境内会计师事务所审计服务的连续年限	5
境内会计师事务所注册会计师姓名	冯剑、梁勇
境内会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限	冯剑两年，梁勇一年

当期是否改聘会计师事务所

是 否

聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况

适用 不适用

公司2025年第四次临时股东会审议续聘重庆康华会计师事务所（特殊普通合伙）为2025年度财务审计机构和内部控制审计机构，确定审计费用合计为60万元，其中2025年度财务报告审计费42万元，内控审计费18万元。

本报告期内支付重庆康华会计师事务所（特殊普通合伙）费用合计68万元，其中2024年度财务报告审计费50万元，2024年度内控审计费18万元。

九、年度报告披露后面临退市情况

适用 不适用

十、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。

十一、重大诉讼、仲裁事项

适用 不适用

诉讼（仲裁）基本情况	涉案金额（万元）	是否形成预计负债	诉讼（仲裁）进展	诉讼（仲裁）审理结果及影响	诉讼（仲裁）判决执行情况	披露日期	披露索引
<p>2025 年被告未结案件共 6 件。其中：案件 1-3 涉案金额共计约 2000 万元；案件 4 涉案金额 602.58 万元；案件 5 涉案金额 6.89 万元；案件 6 涉案金额 0.3 万元。</p>	2,609.77	否	<p>案件 1-3 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，该 3 案于 2026 年 2 月 13 日收到二审判决，渝开发胜诉，渝开发无需承担责任。</p> <p>案件 4 系建设工程施工合同纠纷，正在诉讼中，尚未判决。</p> <p>案件 5 系执行异议之诉，一审胜诉。</p> <p>案件 6 系相邻关系纠纷，正在诉讼中，尚未判决。</p>	<p>案件 1-3 涉案金额合并本金不超过 2,000 万元，2026 年 2 月 13 日收到二审判决，渝开发胜诉，渝开发无需承担责任；</p> <p>案件 4 系总包单位与分包单位工程结算纠纷，分包单位以公司为项目发包人为由将公司列为第二被告，要求公司在欠付总包单位工程款范围内对总包单位债务承担连带责任，对公司影响不大；</p> <p>案件 5 已于 2026 年 2 月 12 日收到一审判决，公司胜诉；</p> <p>案件 6 涉案金额较小，且公司为第三人，对公司影响不大。</p>	不涉及		

十二、处罚及整改情况

适用 不适用

公司报告期不存在处罚及整改情况。

十三、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 12 月 31 日，公司控股股东城投集团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。

十四、重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易

适用 不适用

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额（万元）	占同类交易金额的比例	获批的交易额度（万元）	是否超过获批额度	关联交易结算方式	可获的同类交易市价	披露日期	披露索引
重庆城投及其控股子公司	关联法人	提供或接受劳务	代管费、委托管理费、管护费、物管费、停车费、服务费、会费等	市场公允价格	市场价格	10,000		10,000	是	按协议约定	不适用	2025年02月22日	《中国证券报》《证券时报》《上海证券报》及巨潮资讯网上披露的公告内容，公告编号 2025-010
重庆城投及其控股子公司	关联法人	提供或接受劳务	代管费、委托管理费、	市场公允价格	市场价格	3,000		3,000	是	按协议约定	不适用	2025年06月21日	《中国证券报》《证券时

司			管护费、物管费、停车费、服务费、会务费等										报》 《上海证券报》及巨潮资讯网上披露的公告内容，公告编号2025-042
合计				--	--	13,000	--	13,000	--	--	--	--	--
大额销货退回的详细情况	无												
按类别对本期将发生的日常关联交易进行总金额预计的，在报告期内的实际履行情况（如有）	2025年度，公司日常关联交易预计金额为13,000万元，其中第十届董事会第三十四次会议审议通过提供或接受劳务日常关联交易预计金额1亿元，第十届董事会第四十二次会议审议通过追加提供劳务日常关联交易预计金额3,000万元。公司2025年度预计的日常关联交易13,000万元额度全部用完，超出金额部分未达到董事会审议标准，公司已按照内部管理制度及关联交易相关规定，完成内部审批程序。												
交易价格与市场参考价格差异较大的原因（如适用）	不适用												

2、资产或股权收购、出售发生的关联交易

适用 不适用

关联方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	转让资产的账面价值（万元）	转让资产的评估价值（万元）	转让价格（万元）	关联交易结算方式	交易损益（万元）	披露日期	披露索引
重庆市城市建设土地发展有限责任公司	受同一控股股东控制	出售资产	以非公开转让方式向关联方出售祈年悦城5栋4楼5楼住宅资产	评估价格	539.03	1,239.62	1,239.62	现金方式	496.35	2025年11月20日	详见公司于2025年11月20日在《中国证券报》《证券时报》《上海证券报》及巨潮资讯网上披露的公告内

											容，公告编号 2025-070、2025-071
转让价格与账面价值或评估价值差异较大的原因（如有）				不适用							
对公司经营成果与财务状况的影响情况				本次销售将加快盘活出租困难的资产，对公司本期净利润影响 496.35 万元。							
如相关交易涉及业绩约定的，报告期内的业绩实现情况				不适用							

3、共同对外投资的关联交易

适用 不适用

公司报告期末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）
重庆朗福置业有限公司	联营企业	提供股东借款用于公司生产经营需要	是	0	9,310,000	0	一年期 1pr	74,224.93	9,310,000
关联债权对公司经营成果及财务状况的影响		此笔款项为双方股东按持股比例向朗福公司提供财务资助，用于其归还银行贷款本息，有利于朗福公司的稳健经营，对公司经营及财务状况不造成重大影响。							

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	取得股东借款用于公司生产经营需要	55,000		5,000	3.00% ¹	1,522.44	50,000
重庆恒诚融智投资管理有限公司（原名重庆颐	同受母公司控制	用于合资公司渝加颐公司参与竞买江北嘴项目	30,968	98				31,066

天康养产 业发展有 限公司)		及经营						
关联债权对公司经营成 果及财务状况的影响		1. 向重庆城投借款可有效缓解公司资金周转压力，对保障生产经营的平稳运行、提升整体运营效率具有积极促进作用。 2. 此笔借款为渝加颐公司股东按持股比例为其提供无息财务资助，有利于保证其获取项目及正常生产运营的资金需求。						

注：1 一年期 1pr

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

2025 年 12 月 25 日，公司第十届董事会第五十一次会议审议通过了《关于公司拟向控股股东重庆城投借款 4 亿元用于生产经营暨关联交易的议案》。董事会同意公司向控股股东重庆市城市建设投资（集团）有限公司借款人民币 4 亿元用于公司生产经营，并与之签订相关借款合同。

重大关联交易临时报告披露网站相关查询

临时公告名称	临时公告披露日期	临时公告披露网站名称
重庆渝开发股份有限公司关联交易公告	2025 年 12 月 26 日	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn

十五、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
重庆骏励房地产开发有限公司	2021年03月13日			0	连带责任保证				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	连带责任保证			三年	是	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	连带责任保证			三年	是	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	连带责任保证			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	连带责任保证			三年	否	否
重庆渝开发物业管理有限公司	2025年10月18日	1,000		1,000	连带责任保证			三年	否	否

报告期内审批对子公司担保额度合计 (B1)	1,000	报告期内对子公司担保实际发生额合计 (B2)	1,000							
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (B3)	2,700	报告期末对子公司实际担保余额合计 (B4)	1,580							
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)	1,000	报告期内担保实际发生额合计 (A2+B2+C2)	1,000							
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3+C3)	2,700	报告期末实际担保余额合计 (A4+B4+C4)	1,580							
全部担保余额 (即 A4+B4+C4) 占公司净资产的比例		0.43%								
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

公司第九届董事会第八次会议及公司 2021 年第二次临时股东大会审议通过了《关于签订变更协议暨向全资子公司提供连带责任担保的议案》，同意公司和骏励公司与重庆市规划和自然资源局就《国有建设用地使用权出让合同》[合同编号：渝地（2020）合字（北碚）第 25 号、渝地（2020）合字（北碚）第 59 号]分别签订《国有建设用地使用权出让变更协议》暨向全资子公司骏励公司履行合同提供连带责任担保。

公司第九届董事会第二十三次会议及公司 2022 年第三次临时股东大会审议通过了《关于继续推进全资子公司以公开挂牌方式进行增资扩股的议案》，董事会同意骏励公司以增资金额不低于 5,399.8517 万元公开挂牌方式引进新股东，增资后新股东持股比例为 51%，公司持股比例为 49%，变更为参股股东，公司原对全资子公司的担保变更为对参股公司的担保。同时审议通过了《关于对参股公司履行〈国有建设用地使用权出让合同〉继续承担连带担保责任并与新进投资人分担连带担保责任的议案》，董事会同意公司对骏励公司履

行《国有建设用地使用权出让合同》继续承担连带担保责任并与新进投资人按股权比例分担该连带担保责任。

2022年7月19日，确定了重庆越嘉房地产开发有限公司（以下简称“越嘉公司”）为本次骏励公司增资项目的最终投资方。2022年8月18日，骏励公司工商变更办理完成，越嘉公司和公司按股权比例分担对骏励公司履行《国有建设用地使用权出让合同》的连带担保责任。

3、委托他人进行现金资产管理情况

(1) 委托理财情况

适用 不适用

公司报告期不存在委托理财。

(2) 委托贷款情况

适用 不适用

公司报告期不存在委托贷款。

4、其他重大合同

适用 不适用

合同订立公司名称	合同订立对方名称	合同标的	合同签订日期	合同涉及资产的账面价值（万元）（如有）	合同涉及资产的评估价值（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
重庆渝开发股份有限公司	重庆经济技术开发区土地利用事务中心	位于重庆市南岸区莲池路108号金隅新都会天宸4幢177	2025年12月03日	21,689.74	21,793.20	重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司	2025年11月12日	评估价格	24,099.71	否	不适用	金隅新都会天宸项目4幢177套住宅产权已办理至公司名	2025年11月28日	详见2025年11月28日在《中国证券报》《证券时报》《上

		套住宅房屋										下。		海证 券报》 及巨潮 资讯网 上披露 的公告 内容， 公告编 号 2025 - 073 、 2025 - 074 。
--	--	-------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----	--	--

十六、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。

十七、其他重大事项的说明

适用 不适用

1、2020年10月15日公司第九届董事会第四次会议审议通过《关于南樾天宸项目A69/01地块高层团购并签订框架协议的议案》，同意公司南樾天宸项目A69/01地块高层房屋被重庆经济技术开发区征地服务中心（以下简称：“经开区征地中心”）团购并与其签订框架协议，并授权经理团按照框架协议内容推动并办理后续相关事宜，包括但不限于满足前提条件后签定正式团购协议等。2020年12月7日，公司与经开区征地中心签订了《“渝开发南樾天宸”住宅房屋购买协议》（以下简称“团购协议”）。（详见公司于2020年10月16日、12月8日在《中国证券报》《证券时报》《上海证券报》及巨潮资讯网上披露的公告，公告编号2020-043、2020-046、2020-052）

因经开区征地中心机构改革，并为保证团购项目顺利推进，经公司内部程序审议通过，公司于2022年3月4日与重庆经济技术开发区土地利用事务中心（以下简称“事务中心”）就合同内容调整签订了《补充协议》。（详见公司于2022年3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 2021 年度年报全文及摘要中的“重要事项”，公告编号 2022-006、2022-007）

2023 年 6 月 29 日公司第十届董事会第三次会议审议通过《关于与重庆经济技术开发区土地利用事务中心签订渝开发南樾天宸团购项目补充协议的议案》，同意公司与事务中心就相关交付期限、款项支付等问题进行重新约定，签订《补充协议二》。（详见公司于 2023 年 6 月 30 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 2023-053、2023-054）。2023 年 6 月 29 日，公司与事务中心签订了《补充协议二》。

2024 年 4 月 3 日，公司第十届董事会第十五次会议审议通过《关于与重庆经济技术开发区土地利用事务中心签订渝开发南樾天宸团购项目补充协议三的议案》，同意公司与事务中心就调整团购项目二期剩余价款支付时间、违约责任等相关事宜签订《补充协议三》。（详见公司于 2024 年 4 月 8 日在《中国证券报》《证券时报》《上海证券报》及巨潮资讯网上披露的公告，公告编号 2024-010、2024-011）。2024 年 4 月 3 日，公司与事务中心签订了《补充协议三》。

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《关于与重庆经济技术开发区土地利用事务中心签订渝开发南樾天宸团购项目补充协议四的议案》，同意公司与重庆经济技术开发区土地利用事务中心签订南樾天宸团购项目《补充协议四》。（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、2024-108）。2024 年 12 月 31 日，公司与事务中心签订了《补充协议四》。

2025 年 11 月 26 日，公司第十届董事会第五十次会议审议通过《关于与重庆经济技术开发区土地利用事务中心就团购尾款进行债权债务重组的议案》，同意经开区土地中心提供金隅新都会天宸 4 幢 177 套住宅、建筑面积 19,523.79 平方米，按单价 12,349.08 元/平方米，交易总价 241,100,765.10 元，冲抵其团购尾款 240,997,061.60 元，差价 103,703.50 元直接冲抵经开区土地中心在南樾天宸团购房的物业管理费。（详见公司于 2025 年 11 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 2025-073、2025-074）

2025年12月3日，公司与经开区土地中心签署《债权债务重组协议》，经开区土地中心将其持有的金隅新都会天宸4幢177套住宅冲抵其团购尾款。12月16日，金隅新都会天宸项目4幢177套住宅产权办理至公司名下。

2、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，借款本金余额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，该借款事项履行完毕。（因该笔借款利息约为520万元，按相关规定计入关联交易金额的520万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。2026年1月8日，公司归还借款本金5亿元，该借款事项履行完毕。

2025年12月25日公司第十届董事会第五十一次会议审议通过《关于公司拟向控股股东重庆城投借款4亿元用于生产经营暨关联交易的议案》，同意公司向重庆城投借款4亿元，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，本次利息金额预计不超过1,200万元，并签订相关借款合同。（详见公司于2025年12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2025-076、2025-077）。本报告期内，公司在该合同项下未提取借款本金。截至本报告披露日，公司累计提取借款本金4亿元，累计归还借款本金2亿元，借款本金余额2亿元。

截至本报告期末，上述借款本金余额共计5亿元。截至本报告披露日，上述借款本金余额共计2亿元。

3、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重庆渝开物业管理服务有限公司（以下简称“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《流动资金借款合同》。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》。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）

物业公司于 2025 年 7 月 18 日与光大银行签订了《流动资金贷款合同变更协议》，原协议第四章第五条中 1.2:若采取浮动利率，贷款实际执行年利率的定价采用下述方式:(1)在贷款市场报价利率上，按贷款市场报价利率数值减(加/减)65BPs，即本合同项下浮动利率贷款的实际执行年利率为 3.65%。(2)贷款市场报价利率，指由全国银行间同业拆借中心于 2023 年 3 月 20 日(遇节假日顺延)9 时 30 分公布的 LPR5Y(LPR1Y/LPR5Y)贷款市场报价利率:4.3%。变更为:若采取浮动利率，贷款实际执行年利率的定价采用下述方式:(1)在贷款市场报价利率上，按贷款市场报价利率数值减(加/减)80Bps，即本合同项下浮动利率贷款的实际执行年利率为 2.7%。(2)贷款市场报价利率，指由全国银行间同业拆借中心于 2025 年 7 月 20 日(遇节假日顺延)9 时 30 分公布的 LPR5Y(LPR1Y/LPR5Y)贷款市场报价利率:3.5%。

本报告期内，物业公司与光大银行、三峡银行的前述相关贷款已全部结清，公司对应担保责任全部履行完毕。

4、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。

5、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》。

为降低公司融资成本，物业公司于 2025 年 8 月 19 日与重庆银行签订了《补充协议》，自本补充协议生效之日起，将原合同贷款利率调整为：浮动利率：按 2025 年 7 月 21 日全国银行间同业拆借中心公布的一年期 LPR 减 10 基点（1 基点=0.01%，精确至 0.01 基点）执行，贷款执行利率为年利率 2.9%。全国银行间同业拆借中心公布的 LPR 调整时，本合同项下的实际执行贷款利率按固定日调整：调整日为每年度的 1 月 1 日，即根据当年 1 月 1 日前最近一个月 LPR 结合本条约定的加/减基点数调整。补充协议生效前贷款利率及利率调整方式仍按原合同约定执行。

本报告期内，公司为物业公司在重庆银行的前述贷款提供的担保额度为 700 万元，物业公司实际提款 600 万元，还款 20 万元，该笔担保的实际余额为 580 万元。截至本报告披露日，物业公司还款 10 万元，该笔担保的实际余额为 570 万元。

6、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》。

本报告期内，公司为物业公司在厦门银行的前述贷款提供的担保额度为 1,000 万元，物业公司实际提款 0 元，还款 0 元，截至本报告期末，该笔担保的实际余额为 0 万元。

7、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》，董事会同意公司在重庆联合产权交易所集团股份有限公司（以下简称“重庆联交所”）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。（详见公司于 2025 年 1 月 25 日在《中国证券报》《证券时报》《上海证券报》及巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn 披露的公告，公告编号 2025-004、2025-005）。1 月 26 日，本次挂牌底价取得上级国资监管部门备案（详见公司于 2025 年 1 月 27 日在巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn 披露的公告，公告编号 2025-007）。2 月 10 日，该事项经公司 2025 年第一次临时股东大会审议通过。（详见公司于 2025 年 2 月 11 日在《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）》。（详见公司于 2025 年 3 月 22 日在《中国证券报》《证券时报》《上海证券报》及巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn 披露的公告，公告编号 2025-011）。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》。（详见公司于 2025 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 www.cninfo.com.cn 披露的公告，公告编号 2025-012）

截至 2025 年 3 月 27 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》。（详见公司于 2025 年 3 月 28 日在《中国证券报》《证券时报》《上海证券报》及巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn 披露的公告，公告编号 2025-013）

8、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《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。（详见公司于 2025 年 2 月 22 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 2025-009、2025-010）

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 3,000 万元。（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、2025-042）

截至本报告期末，公司 2025 年度预计的日常关联交易 13,000 万元额度全部用完，超出金额部分未达到董事会审议标准，公司已按照内部管理制度及关联交易相关规定，完成内部审批程序。

9、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）

10、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）

11、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，原监事会相关职权将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）

12、2025年9月3日，公司完成2021年度第一期中期票据3.3亿元（债券简称：21重庆渝开MTN001，债券代码：102101786.IB）年度付息工作。（详见公司于2025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2025-053）

13、2025年9月16日公司第十届董事会第四十五次会议审议通过《关于公司按持股比例向参股公司重庆朗福置业有限公司提供不超过1,411.20万元财务资助的议案》。董事会同意按49%持股比例对参股公司朗福公司提供不超过1,411.20万元财务资助用于归还中国银行渝中支行山与城1.2期项目开发贷款本息。资助期限为一年（含一年），从股东双方提供的财务资助资金划付至朗福公司约定银行账户之日起开始计算。财务资助资金利率

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，则利率于提供财务资助的次年 1 月 1 日进行调整。（详见公司于 2025 年 9 月 17 日在《中国证券报》《证券时报》《上海证券报》及巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn 披露的公告，公告编号 2025-060）

2025 年 9 月 24 日，公司、上海复地投资、朗福公司三方签订了《财务资助协议》。（详见公司于 2025 年 9 月 26 日在《中国证券报》《证券时报》《上海证券报》及巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn 披露的公告，公告编号 2025-062）

2025 年 12 月 29 日，公司、上海复地投资及朗福公司三方签订了《抵押合同》，约定朗福公司以其开发的山与城项目二期商业为前述财务资助事项提供反担保。（详见公司于 2025 年 12 月 30 日在《中国证券报》《证券时报》《上海证券报》及巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn 披露的公告，公告编号 2025-079）

截至本报告期末，公司向朗福公司提供财务资助 931 万元。截至本报告披露日，朗福公司还款 706 万元，公司向朗福公司提供财务资助金额为 225 万。

14、2025 年 9 月 28 日，公司独立董事宋宗宇先生因个人原因，向董事会提请辞去公司第十届董事会独立董事、董事会审计与风险管理委员会、战略委员会委员职务及薪酬与考核委员会主任委员职务，辞职后不在公司及控股子公司任职。因宋宗宇先生的辞职导致公司董事会审计与风险管理委员会人数低于三人，其辞职待公司董事会补选新任审计与风险管理委员会委员后生效。（详见公司于 2025 年 9 月 30 日在《中国证券报》《证券时报》《上海证券报》及巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn 披露的公告，公告编号 2025-063）

2025 年 10 月 17 日公司第十届董事会第四十六次会议审议通过《关于补选公司第十届董事会各专门委员会委员的议案》，董事会同意补选向双林先生为公司第十届董事会审计与风险管理委员会委员，曾德珩先生为公司第十届董事会战略委员会委员和薪酬与考核委员会主任委员，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。独立董事宋宗宇先生递交的辞呈在本次会议决议作出之日起生效。（详见公司于 2025 年 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 www.cninfo.com.cn 披露的公告，公告编号 2025-064）

15、2025年11月19日公司第十届董事会第四十九次会议审议通过《关于以非公开转让方式向重庆市城市建设土地发展有限责任公司出售祈年悦城5栋4楼5楼住宅资产暨关联交易的议案》，同意公司全资子公司物业公司采取非公开方式以评估价值1239.62万元向公司关联方重庆市城市建设土地发展有限责任公司（以下简称“土地发展公司”）出售建筑面积为1508.2 m²的祈年悦城5栋4楼5楼住宅资产。（详见公司于2025年11月20日在《中国证券报》《证券时报》《上海证券报》及巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn 披露的公告，公告编号2025-070、2025-071）

截至本报告期末，物业公司已与土地发展公司签订《房屋买卖合同》并签署《接房确认书》。

16、2025年10月17日公司第十届董事会第四十六次会议审议通过《关于公司拟对渝开发物业公司向民生银行重庆分行融资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中国民生银行股份有限公司重庆分行（以下简称“民生银行重庆分行”）融资1000万元提供连带责任保证担保，贷款期限为三年，贷款利率为一年期LPR-35BP。（详见公司于2025年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 www.cninfo.com.cn 披露的公告，公告编号2025-064、2025-065）

2025年11月4日，公司与民生银行重庆分行在重庆签订《最高额保证合同》。（详见公司于2025年11月6日在《中国证券报》《证券时报》《上海证券报》及巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn 披露的公告，公告编号2025-068）

本报告期内，公司为物业公司在民生银行的前述贷款提供的担保额度为1,000万元，物业公司实际提款1,000万元，还款0元，截至本报告期末，该笔担保的实际余额为1,000万元。

17、2025年11月21日，公司副总经理胡志敏先生因工作调整原因向董事会递交书面辞呈，提请辞去公司副总经理职务，辞职后仍担任公司控股子公司重庆渝加颐置地有限公司董事长，胡志敏先生递交的辞呈自送达董事会时生效。（详见公司于2025年11月22日在《中国证券报》《证券时报》《上海证券报》及巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn 披露的公告，公告编号2025-072）

18、2025年12月3日，公司披露了近十二个月累计已签订的货值共计约6.76亿元的11份《资产购买协议》，涉及资产为公司开发的贯金和府项目相关产品。该协议均需与购房者签订商品房买卖合同，办理了交房通知或交房手续，或者根据购房协议约定的条件视同客户接收时确认收入，预计实现营业收入约6.21亿元，预计对公司2025年营业收入影响约3.63亿元，对公司2026年营业收入影响约2.58亿元，但具体的利润贡献目前尚无法准确预计。（详见公司于2025年12月3日在《中国证券报》《证券时报》《上海证券报》及巨潮资讯网www.cninfo.com.cn披露的公告，公告编号2025-075）。截至本报告期末，该11份协议已履行金额为30,179.02万元。

19、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
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
47	7月1日	2025-047	2025年第三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
48	7月3日	2025-048	关于完成营业执照经营范围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
49	7月4日	2025-049	2025年半年度业绩预告	《中国证券报》《证券时报》《上海证券报》及巨潮资讯网
50	7月8日	2025-050	2025年第四次临时股东会决议公告	《中国证券报》《证券时报》《上海证券报》及巨潮资讯网
51	7月9日	2025-051	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
52	7月11日	2025-052	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
53	7月11日	-	重庆渝开发股份有限公司2021年度第一期中期票据定期跟踪评级报告	巨潮资讯网
54	8月21日	2025-053	2021年度第一期中期票据2025年付息公告	《中国证券报》《证券时报》《上海证券报》及巨潮资讯网
55	8月23日	2025-054	关于计提2025年半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
56	8月23日	2025-055	重庆渝开发股份有限公司2025年半年度报告	巨潮资讯网
57	8月23日	2025-056	重庆渝开发股份有限公司2025年半年度报告摘要	《中国证券报》《证券时报》《上海证券报》及巨潮资讯网
58	9月6日	2025-057	第十届董事会第四十四次会议决议公告	《中国证券报》《证券时报》《上海证券报》及巨潮资讯网
59	9月6日	2025-058	关于调整公司组织架构的公告	《中国证券报》《证券时报》《上海证券报》及巨潮资讯网
60	9月17日	2025-059	第十届董事会第四十五次会议决议公告	《中国证券报》《证券时报》《上海证券报》及巨潮资讯网

				资讯网
61	9月17日	2025-060	关于按持股比例向参股公司重庆朗福置业有限公司提供财务资助公告	《中国证券报》《证券时报》《上海证券报》及巨潮资讯网
62	9月18日	2025-061	关于参加重庆辖区 2025 年投资者网上集体接待日暨半年度业绩说明会活动的公告	《中国证券报》《证券时报》《上海证券报》及巨潮资讯网
63	9月26日	2025-062	关于按持股比例向参股公司重庆朗福置业有限公司提供财务资助进展公告	《中国证券报》《证券时报》《上海证券报》及巨潮资讯网
64	9月30日	2025-063	独立董事离任公告	《中国证券报》《证券时报》《上海证券报》及巨潮资讯网
65	10月18日	2025-064	第十届董事会第四十六次会议决议公告	《中国证券报》《证券时报》《上海证券报》及巨潮资讯网
66	10月18日	2025-065	对外担保公告	《中国证券报》《证券时报》《上海证券报》及巨潮资讯网
67	10月29日	2025-066	重庆渝开发股份有限公司 2025 年第三季度报告	巨潮资讯网
68	10月29日	2025-067	关于计提 2025 年前三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
69	11月6日	2025-068	对外担保进展公告	《中国证券报》《证券时报》《上海证券报》及巨潮资讯网
70	11月10日	2025-069	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
71	11月20日	2025-070	第十届董事会第四十九次会议决议公告	《中国证券报》《证券时报》《上海证券报》及巨潮资讯网
72	11月20日	2025-071	关联交易公告	《中国证券报》《证券时报》《上海证券报》及巨潮资讯网
73	11月22日	2025-072	高级管理人员离任公告	《中国证券报》《证券时报》《上海证券报》及巨潮资讯网
74	11月28日	2025-073	第十届董事会第五十次会议决议公告	《中国证券报》《证券时报》《上海证券报》及巨潮资讯网
75	11月28日	2025-074	关于对团购房尾款进行债权债务重组的公告	《中国证券报》《证券时报》《上海证券报》及巨潮资讯网
76	12月3日	2025-075	关于日常经营重大合同公告	《中国证券报》《证券时报》《上海证券报》及巨潮资讯网

77	12月26日	2025-076	第十届董事会第五十一次会议决议公告	《中国证券报》《证券时报》《上海证券报》及巨潮资讯网
78	12月26日	2025-077	关联交易公告	《中国证券报》《证券时报》《上海证券报》及巨潮资讯网
79	12月26日	2025-078	关于召开2026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
80	12月30日	2025-079	关于按持股比例向参股公司重庆朗福置业有限公司提供财务资助进展公告	《中国证券报》《证券时报》《上海证券报》及巨潮资讯网

十八、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）

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%
三、股份总数	843,770,965	100.00%	0	0	0	0	0	843,770,965	100.00%

股份变动的的原因

适用 不适用

股份变动的批准情况

适用 不适用

股份变动的过户情况

适用 不适用

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

适用 不适用

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

2、限售股份变动情况

适用 不适用

二、证券发行与上市情况

1、报告期内证券发行（不含优先股）情况

适用 不适用

2、公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

适用 不适用

3、现存的内部职工股情况

适用 不适用

三、股东和实际控制人情况

1、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数	51,376	年度报告披露日前上一月末普通股股东总数	45,420	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）（参见注8）	0	年度报告披露日前上一月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金	其他	0.35%	2,923,300	282,500	0	2,923,300	不适用	0
陈利	境内自然人	0.28%	2,331,693	1,167,693	0	2,331,693	不适用	0
任小翠	境内自然人	0.20%	1,680,000	1,680,000	0	1,680,000	不适用	0
施振华	境内自然人	0.20%	1,676,000	1,676,000	0	1,676,000	不适用	0
赵波	境内自然人	0.15%	1,280,000	500,000	0	1,280,000	不适用	0
BARCLAYS BANK PLC	境外法人	0.14%	1,147,700	683,935	0	1,147,700	不适用	0
成都市柏然私募基金管理有限公司－柏然睿利 1 号私募证券投资基金	其他	0.13%	1,120,000	1,120,000	0	1,120,000	不适用	0
吴磊	境内自然人	0.12%	986,000	0	0	986,000	不适用	0
J. P. Morgan Securities PLC－自有资金	境外法人	0.11%	931,554	-884,510	0	931,554	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 10）	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	2,923,300	人民币普通股	2,923,300
陈利	2,331,693	人民币普通股	2,331,693
任小翠	1,680,000	人民币普通股	1,680,000
施振华	1,676,000	人民币普通股	1,676,000
赵波	1,280,000	人民币普通股	1,280,000
BARCLAYS BANK PLC	1,147,700	人民币普通股	1,147,700
成都市柏然私募基金管理有限公司—柏然睿利1号私募证券投资基金	1,120,000	人民币普通股	1,120,000
吴磊	986,000	人民币普通股	986,000
J. P. Morgan Securities PLC—自有资金	931,554	人民币普通股	931,554
前10名无限售流通股股东之间，以及前10名无限售流通股股东和前10名股东之间关联关系或一致行动的说明	公司未知前十名股东之间是否存在关联关系，也未知前十名股东是否属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人。		
前10名普通股股东参与融资融券业务情况说明（如有）（参见注4）	股东陈利通过投资者信用账户持有本公司股票2,331,693股，股东任小翠通过投资者信用账户持有本公司股票1,680,000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。

2、公司控股股东情况

控股股东性质：地方国有控股

控股股东类型：法人

控股股东名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
重庆市城市建设投资（集团）有限公司	石飞	1993年02月26日	91500000202814256L	城市建设投资（不含金融及财政信用业务）

控股股东报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	截至 2025 年 12 月 31 日，集团持有重庆农村商业银行 797087430 股，持股比例 7.02%；持有西南证券 689293065 股，持股比例 10.37%；持有重药控股 282294397 股，持股比例 16.33%；持有重庆钢铁 278288059 股，持股比例 3.14%；持有重庆港 2408200 股，持股比例 0.20%；持有重庆建工 208621416 股，持股比例 10.97%；持有重庆燃气 132260000 股，持股比例 8.47%；持有电投水电 66982819 股，持股比例 1.53%。
------------------------------	---

控股股东报告期内变更

适用 不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

3、公司实际控制人及其一致行动人

实际控制人性质：地方国资管理机构

实际控制人类型：法人

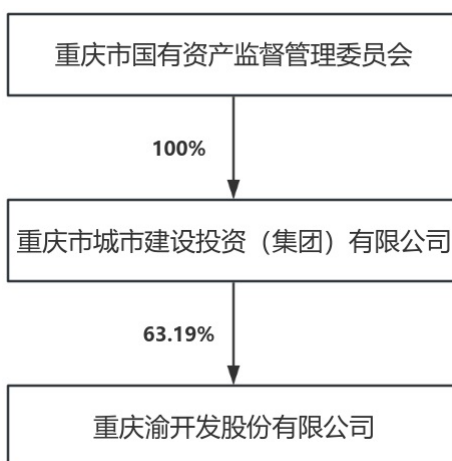
实际控制人名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
重庆市国有资产监督管理委员会	曾菁华	2003 年 10 月 08 日	不适用	不适用
实际控制人报告期内控制的其他境内外上市公司的股权情况	不适用			

实际控制人报告期内变更

适用 不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

4、公司控股股东或第一大股东及其一致行动人累计质押股份数量占其所持公司股份数量比例达到 80%

适用 不适用

5、其他持股在 10%以上的法人股东

适用 不适用

6、控股股东、实际控制人、重组方及其他承诺主体股份限制减持情况

适用 不适用

四、股份回购在报告期的具体实施情况

股份回购的实施进展情况

适用 不适用

采用集中竞价交易方式减持回购股份的实施进展情况

适用 不适用

五、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。

本报告期内未触发上述条款。

3、中介机构的情况

债券项目名称	中介机构名称	办公地址	签字会计师姓名	中介机构联系人	联系电话
重庆渝开发股份有限公司 2021 年度第一期中期票据	兴业银行股份有限公司	北京市朝阳区朝阳门北大街 20 号 15 层	不适用	张昊/秦菡培	010-89926615/023-89666920
重庆渝开发股份有限公司 2021 年度第一期中期票据	上海新世纪资信评估投资服务有限公司	上海市汉口路 398 号华盛大厦 14 楼	不适用	周文哲	021-63501349

报告期内上述机构是否发生变化

是 否

4、募集资金使用情况

单位：万元

债券项目名称	募集资金总金额	募集资金约定用途	已使用金额	未使用金额	募集资金专项账户运作情况（如有）	募集资金违规使用的整改情况（如有）	是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致
重庆渝开发股份有限公司 2021 年度第一期中期票据	33,000	用于归还存量中期票据	33,000	0	正常	无	是

募集资金用于建设项目

适用 不适用

公司报告期内变更上述债券募集资金用途

适用 不适用

5、报告期内信用评级结果调整情况

适用 不适用

6、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、报告期末除债券外的有息债务逾期情况

适用 不适用

七、报告期内是否有违反规章制度的情况

是 否

八、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	1.6028	2.1531	-25.56%
资产负债率	45.07%	44.13%	0.94%
速动比率	0.4939	0.4494	9.90%
	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	-13,642.6	-15,602.59	12.56%
EBITDA 全部债务比	8.51%	-2.49%	11.00%
利息保障倍数	1.2359	-1.7037	172.54%
现金利息保障倍数	9.9118	4.5972	115.61%
EBITDA 利息保障倍数	2.5588	-0.6566	489.70%
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

审计意见类型	标准的无保留意见
审计报告签署日期	2026年04月18日
审计机构名称	重庆康华会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告文号	康华表审（2026）A128号
注册会计师姓名	冯剑、梁勇

审计报告正文

一、审计意见

我们审计了重庆渝开发股份有限公司（以下简称渝开发公司）财务报表，包括2025年12月31日的合并及母公司资产负债表，2025年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表，以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了渝开发公司2025年12月31日的合并及母公司财务状况以及2025年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照《中国注册会计师独立性准则第1号——财务报表审计和审阅业务对独立性的要求》和中国注册会计师职业道德守则，我们独立于渝开发公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们在审计中遵循了对公众利益实体审计的独立性要求。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、关键审计事项

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

（一）收入确认

1. 事项描述

相关信息披露详见财务报表附注三（23）及五（34），渝开发公司的营业收入主要来自于商品房销售收入、会展服务收入、房屋租赁收入、石黄隧道经营权收入及物业服务收入等。2025 年度，渝开发公司营业收入金额为人民币 727,702,719.29 元，其中商品房销售收入为人民币 550,334,255.48 元，占营业收入的 75.63%。渝开发公司在以下所有条件均已满足时确认商品房销售收入：

- （1）签订了商品房销售合同，且该销售合同已在政府职能部门予以备案；
- （2）开发产品已经完工并验收合格，已经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）。

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

2. 审计应对

针对房地产开发项目的收入确认，我们实施的审计程序主要包括：

- （1）了解与房地产开发项目收入确认相关的关键内部控制，评价这些控制的设计，确定其是否得到执行，并测试相关内部控制的运行有效性；
- （2）检查渝开发公司标准房产买卖合同条款，以评价渝开发公司有关房地产开发项目的收入确认政策是否符合相关会计准则的要求；
- （3）就 2025 年确认房产销售收入的项目，选取样本，检查买卖合同及可以证明房产已达到交付条件的支持性文件（如竣工联合验收意见书、交房手续），以评价相关房产销售收入是否已按照渝开发公司的收入确认政策确认；
- （4）就资产负债表日前后确认房产销售收入的项目，选取样本，检查可以证明房产已

达到交付条件的支持性文件（如竣工联合验收意见书、交房手续），以评价相关房产销售收入是否在恰当的期间确认；

（5）检查渝开发公司的销售合同台帐，对期末列报的合同负债检查是否存在已收全款未结转收入情况，评价相关房产销售收入是否在恰当的期间确认；

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

（二）存货减值

1. 事项描述

相关信息披露详见财务报表附注三（11）及五（6），2025年12月31日，渝开发公司存货账面余额为人民币2,960,464,736.45元，存货跌价准备为人民币341,323,732.19元，账面价值为人民币2,619,141,004.26元。存货构成中主要是开发产品、开发成本。

资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量，通常按照单个存货成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。管理层在考虑持有存货目的的基础上，根据历史售价、相同或类似产品的市场售价等确定估计售价，并按照估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定存货的可变现净值。

由于存货金额重大，且确定存货可变现净值涉及重大管理层判断，我们将存货减值确定为关键审计事项。

2. 审计应对

针对存货减值，我们实施的审计程序主要包括：

（1）了解与存货减值相关的关键内部控制，评价这些控制的设计，确定其是否得到执行，并测试相关内部控制的运行有效性；

（2）复核管理层以前年度对存货可变现净值的预测和实际经营结果，评价管理层过往预测的准确性；

（3）以抽样方式复核管理层对存货估计售价的预测，将估计售价与历史数据、期后情况、市场信息等进行比较；

（4）评价管理层对存货至完工时将要发生的成本、销售费用和相关税费估计的合理性；

（5）测试管理层对存货可变现净值的计算是否准确；

(6) 结合存货监盘，对存货项目进行实地观察，检查存货项目是否存在停工、烂尾等情形，评价管理层是否已合理估计可变现净值；

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

(8) 检查与存货减值相关的信息是否已在财务报表中作出恰当列报。

四、其他信息

渝开发公司管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

五、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督渝开发公司的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

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

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能

被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施（如适用）。

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

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12月31日

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	937,937,732.81	576,059,769.69
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	193,800,000.00	181,500,000.00
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	22,784,001.83	231,234,280.36
应收款项融资		
预付款项	557,797.67	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	61,204,603.73	63,500,526.36
其中：应收利息		
应收股利	6,100,800.00	
买入返售金融资产		
存货	2,619,141,004.26	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	109,866,770.26	204,810,008.14
流动资产合计	3,945,291,910.56	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	1,352,866,191.65	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	1,011,620,114.47	1,024,526,198.16
固定资产	567,809,398.43	598,661,708.92
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	92,247,169.96	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	758,797.08	832,956.24
递延所得税资产	173,720,407.03	171,310,900.72
其他非流动资产	35,000.00	35,000.00
非流动资产合计	3,199,057,078.62	2,725,034,049.73
资产总计	7,144,348,989.18	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	469,738,548.94	732,223,730.74
预收款项	12,715,064.60	6,014,047.53
合同负债	39,230,125.08	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	20,911,931.53	10,300,068.89
应交税费	113,260,267.74	22,672,248.09
其他应付款	1,285,636,378.26	1,301,370,524.16
其中：应付利息		
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	517,098,778.11	200,873,725.27
其他流动负债	2,835,335.56	4,994,980.39
流动负债合计	2,461,426,429.82	2,341,338,218.11
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	602,431,479.01	652,152,542.20
应付债券		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		172,433.60
递延收益	536,571.88	548,176.08
递延所得税负债	149,914,250.38	100,144,415.76
其他非流动负债	5,610,137.36	2,626,208.92
非流动负债合计	758,492,438.63	1,085,643,776.56
负债合计	3,219,918,868.45	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	1,197,782,143.41	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	1,390,907,908.92	1,384,151,150.28
归属于母公司所有者权益合计	3,637,754,749.04	3,630,997,993.00
少数股东权益	286,675,371.69	708,120,852.78
所有者权益合计	3,924,430,120.73	4,339,118,845.78
负债和所有者权益总计	7,144,348,989.18	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	812,686,367.17	416,058,627.87
交易性金融资产	193,800,000.00	181,500,000.00
衍生金融资产		0.00
应收票据		0.00
应收账款	26,823,973.01	248,830,039.05
应收款项融资		0.00
预付款项	287,735.84	218,231.06
其他应收款	471,882,556.65	479,233,052.89
其中：应收利息		0.00
应收股利	6,100,800.00	0.00
存货	1,873,970,936.69	1,968,775,441.27
其中：数据资源		
合同资产	0.00	0.00
持有待售资产	0.00	0.00
一年内到期的非流动资产	0.00	0.00
其他流动资产	50,159,616.31	76,238,347.43
流动资产合计	3,429,611,185.67	3,370,853,739.57
非流动资产：		
债权投资		0.00
其他债权投资		0.00
长期应收款		0.00
长期股权投资	1,510,839,090.56	1,701,505,220.01
其他权益工具投资	0.00	0.00
其他非流动金融资产	0.00	0.00
投资性房地产	702,104,991.33	738,370,699.41
固定资产	64,945,473.42	68,306,579.16
在建工程	0.00	0.00
生产性生物资产	0.00	0.00
油气资产	0.00	0.00
使用权资产	0.00	0.00
无形资产	13,371,044.12	38,624,428.04
其中：数据资源		
开发支出	0.00	0.00
其中：数据资源		

商誉	0.00	0.00
长期待摊费用	0.00	0.00
递延所得税资产	142,178,303.73	96,426,417.67
其他非流动资产	35,000.00	35,000.00
非流动资产合计	2,433,473,903.16	2,643,268,344.29
资产总计	5,863,085,088.83	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	359,829,850.25	455,739,966.85
预收款项	3,874,081.25	3,008,527.88
合同负债	19,592,039.45	7,030,925.69
应付职工薪酬	10,892,636.58	4,260,892.04
应交税费	83,507,642.34	1,022,780.86
其他应付款	884,049,571.79	816,466,305.06
其中：应付利息		0.00
应付股利		0.00
持有待售负债		0.00
一年内到期的非流动负债	422,662,037.60	52,571,892.34
其他流动负债	1,763,283.55	632,783.31
流动负债合计	1,786,171,142.81	1,340,734,074.03
非流动负债：		
长期借款	587,831,479.01	584,333,306.66
应付债券	0.00	330,000,000.00
其中：优先股		0.00
永续债		0.00
租赁负债	0.00	0.00
长期应付款		0.00
长期应付职工薪酬		0.00
预计负债	0.00	0.00
递延收益	0.00	0.00
递延所得税负债	112,513,597.49	100,144,415.76
其他非流动负债	1,953,345.16	1,900,092.73
非流动负债合计	702,298,421.66	1,016,377,815.15
负债合计	2,488,469,564.47	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	0.00	0.00

其中：优先股		0.00
永续债		0.00
资本公积	1,331,813,753.66	1,331,813,753.66
减：库存股		0.00
其他综合收益	0.00	0.00
专项储备		0.00
盈余公积	205,294,606.08	205,294,606.08
未分配利润	993,736,199.62	1,276,130,869.94
所有者权益合计	3,374,615,524.36	3,657,010,194.68
负债和所有者权益总计	5,863,085,088.83	6,014,122,083.86

3、合并利润表

单位：元

项目	2025 年度	2024 年度
一、营业总收入	727,702,719.29	388,432,708.98
其中：营业收入	727,702,719.29	388,432,708.98
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	782,374,666.10	471,461,824.45
其中：营业成本	507,745,012.87	299,479,632.98
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	131,990,437.77	24,103,254.03
销售费用	45,831,091.22	39,027,730.85
管理费用	51,303,958.71	55,565,063.32
研发费用		
财务费用	45,504,165.53	53,286,143.27
其中：利息费用	48,391,909.12	60,372,272.59
利息收入	3,452,935.80	8,391,959.02
加：其他收益	970,985.70	4,407,207.43
投资收益（损失以“-”号填列）	155,479,488.44	3,958,373.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-99,466,418.35	-6,280,155.18
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		0.00
汇兑收益（损失以“-”号填列）		0.00

列)		
净敞口套期收益 (损失以“—”号填列)		0.00
公允价值变动收益 (损失以“—”号填列)	12,300,000.00	59,100,000.00
信用减值损失 (损失以“-”号填列)	-3,504,139.67	8,800,415.23
资产减值损失 (损失以“-”号填列)	-100,845,527.73	-150,997,648.06
资产处置收益 (损失以“-”号填列)	25,792.40	0.00
三、营业利润 (亏损以“-”号填列)	9,754,652.33	-157,760,767.87
加: 营业外收入	8,806,421.50	6,214,851.00
减: 营业外支出	1,176,474.86	19,367,146.20
四、利润总额 (亏损总额以“-”号填列)	17,384,598.97	-170,913,063.07
减: 所得税费用	9,477,816.40	-41,777,727.52
五、净利润 (净亏损以“-”号填列)	7,906,782.57	-129,135,335.55
(一) 按经营持续性分类		
1. 持续经营净利润 (净亏损以“-”号填列)	7,906,782.57	-129,135,335.55
2. 终止经营净利润 (净亏损以“-”号填列)		0.00
(二) 按所有权归属分类		
1. 归属于母公司股东的净利润	6,756,758.64	-113,883,500.19
2. 少数股东损益	1,150,023.93	-15,251,835.36
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	7,906,782.57	-129,135,335.55
归属于母公司所有者的综合收益总额	6,756,758.64	-113,883,500.19
归属于少数股东的综合收益总额	1,150,023.93	-15,251,835.36
八、每股收益		
（一）基本每股收益	0.0080	-0.1350
（二）稀释每股收益	0.0080	-0.1350

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 年度	2024 年度
一、营业收入	425,707,455.30	130,000,763.65
减：营业成本	294,929,922.99	117,424,738.50
税金及附加	119,188,662.61	10,759,289.99
销售费用	20,521,415.32	18,634,889.39
管理费用	36,516,041.26	35,465,703.50
研发费用		
财务费用	44,449,744.55	50,165,977.71
其中：利息费用	46,963,440.63	54,971,151.32
利息收入	3,001,483.88	6,032,954.87
加：其他收益	73,004.97	40,908.00
投资收益（损失以“-”号填列）	-82,833,658.28	36,962,724.44
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-105,168,594.37	-6,610,712.57
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）	12,300,000.00	59,100,000.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-3,690,528.59	10,211,570.48
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-77,214,240.53	-109,745,595.75
资产处置收益（损失以“-”号填列）	26,910.39	

填列)		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-241,236,843.47	-105,880,228.27
加：营业外收入	354,172.77	4,450,220.15
减：营业外支出	-502,831.13	3,071,924.92
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-240,379,839.57	-104,501,933.04
减：所得税费用	-33,382,704.33	-33,014,956.14
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-206,997,135.24	-71,486,976.90
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-206,997,135.24	-71,486,976.90
（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	-206,997,135.24	-71,486,976.90
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 年度	2024 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	792,516,374.58	697,704,929.48
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	245,424,235.90	169,101,111.27
经营活动现金流入小计	1,037,940,610.48	866,806,040.75
购买商品、接受劳务支付的现金	314,864,214.69	268,044,143.41
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	79,996,982.68	110,472,927.47
支付的各项税费	33,069,262.11	148,321,303.80
支付其他与经营活动有关的现金	108,657,133.32	139,586,483.75
经营活动现金流出小计	536,587,592.80	666,424,858.43
经营活动产生的现金流量净额	501,353,017.68	200,381,182.32
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	9,236,505.03	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		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	9,345,588.03	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	2,990,100.99	41,313,759.55
投资支付的现金		12,749,850.00
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	31,448,804.33	
投资活动现金流出小计	34,438,905.32	54,063,609.55
投资活动产生的现金流量净额	-25,093,317.29	-45,408,609.55
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	669,013,759.63	1,315,396,030.79
收到其他与筹资活动有关的现金		

筹资活动现金流入小计	669,013,759.63	1,315,396,030.79
偿还债务支付的现金	699,860,996.22	1,309,033,762.30
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	56,456,319.04	87,746,293.38
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		4,650,000.00
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	756,681,757.36	1,397,260,055.68
筹资活动产生的现金流量净额	-87,667,997.73	-81,864,024.89
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	388,591,702.66	73,108,547.88
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	916,055,400.17	527,463,697.51

6、母公司现金流量表

单位：元

项目	2025 年度	2024 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	463,901,315.07	428,603,735.00
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	196,550,442.22	115,282,191.78
经营活动现金流入小计	660,451,757.29	543,885,926.78
购买商品、接受劳务支付的现金	136,896,689.94	103,717,480.84
支付给职工以及为职工支付的现金	31,547,216.54	42,872,090.19
支付的各项税费	14,323,644.80	101,527,835.99
支付其他与经营活动有关的现金	56,186,205.00	89,035,232.05
经营活动现金流出小计	238,953,756.28	337,152,639.07
经营活动产生的现金流量净额	421,498,001.01	206,733,287.71
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	19,435,000.00	
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		
收到其他与投资活动有关的现金	8,400,000.00	2,824,806.70
投资活动现金流入小计	37,082,588.03	11,479,806.70
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	873,474.41	6,971,802.53
投资支付的现金		12,749,850.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	10,330,000.00	16,320,000.00
投资活动现金流出小计	11,203,474.41	36,041,652.53
投资活动产生的现金流量净额	25,879,113.62	-24,561,845.83
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	577,544,698.40	1,193,005,036.47

收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	577,544,698.40	1,193,005,036.47
偿还债务支付的现金	580,729,654.44	1,176,816,097.36
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	50,961,074.04	77,322,874.32
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	632,055,170.58	1,254,618,971.68
筹资活动产生的现金流量净额	-54,510,472.18	-61,613,935.21
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	392,866,642.45	120,557,506.67
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	805,025,177.59	412,158,535.14

7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2025 年度														
	归属于母公司所有者权益												少数 股东 权益	所有 者权 益合 计	
	股本	其他权益工具			资本 公积	减： 库存 股	其他 综合 收益	专项 储备	盈余 公积	一般 风险 准备	未分 配利 润	其他			小计
	优先 股	永续 债	其他												
一、上年期末余额	843,770,965.00				1,197,782,146.01				205,293,731.71		1,384,151,150.28		3,630,997,993.00	708,120,852.78	4,339,118,845.78
加：会计政策变更															
期差错更正															
其他															
二、本年期初余额	843,770,965.00				1,197,782,146.01				205,293,731.71		1,384,151,150.28		3,630,997,993.00	708,120,852.78	4,339,118,845.78
三、本期增减变动金额（减少以“—”					-2.60						6,756,758.64		6,756,756.04	421,445,481.09	-414,688,725.05

”号 填列)															
(一) 综合收 益总 额											6,75 6,75 8.64		6,75 6,75 8.64	1,15 0,02 3.93	7,90 6,78 2.57
(二) 所有者 投入 和减 少资 本					- 2.60								- 2.60	- 422, 595, 505. 02	- 422, 595, 507. 62
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					- 2.60								- 2.60	- 422, 595, 505. 02	- 422, 595, 507. 62
(三) 利 润 分 配															
1. 提 取 盈 余 公 积															
2. 提 取 一 般															

风险准备															
3. 所有者（或股东）的分配															
4. 其他															
（四）所有者权益内部结转															
1. 资本公积转增资本（或股本）															
2. 盈余公积转增资本（或股本）															
3. 盈余公积弥补亏损															
4. 设定受益计划变动额结转留存收益															
5. 其他综合收益结转															

留存收益																
6. 其他																
(五) 专项储备																
1. 本期提取																
2. 本期使用																
(六) 其他																
四、本期期末余额	843,770,965.00				1,197,782,143.41					205,293,731.71		1,390,907,908.92		3,637,754,749.04	286,675,371.69	3,924,430,120.73

上期金额

单位：元

项目	2024 年度														少数 股东 权益	所有 者权 益合 计
	归属于母公司所有者权益												小计			
	股本	其他权益工具			资本 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				
	优先 股	永续 债	其他													
一、上年期末余额	843,770,965.00				1,191,929,381.60					205,293,731.71		1,508,159,882.42		3,749,153,960.73	584,823,412.36	4,337,377,309.09
加：会计政策变更																
期差错更正																
其他																
二、本年期初余额	843,770,965.00				1,191,929,381.60					205,293,731.71		1,508,159,882.42		3,749,153,960.73	584,823,412.36	4,337,377,309.09
三、本期					5,852,762.47							-124,118.00		-118,000.00	123,297.00	5,141,471.94

增减变动金额 (减少以“-”号填列)					4.41						008,732.14		155,967.73	440.42	2.69
(一) 综合收益总额											-113,883,500.19		-113,883,500.19	-15,251,835.36	-129,135,335.55
(二) 所有者投入和减少资本					5,852,764.41								5,852,764.41	143,199,275.78	149,052,040.19
1. 所有者投入的普通股														155,000,000.00	155,000,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本															
3. 股份支付计入所有者权益的金额															
4. 其他					5,852,764.41								5,852,764.41	11,800,724.22	5,947,959.81
(三) 利润分配											-10,125,231.95		-10,125,231.95	-4,650,000.00	-14,775,231.95

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											- 10,1 25,2 31.9 5			- 10,1 25,2 31.9 5		- 4,65 0,00 0.00		- 14,7 75,2 31.9 5
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					0.00							0.00			
四、本期末余额	843,770,965.00				1,197,782,146.01			205,293,731.71		1,384,151,150.28		3,630,997,993.00	708,120,852.78	4,339,118,845.78	

8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2025 年度											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	843,770,965.00				1,331,813,753.66				205,294,606.08	1,276,130,869.94		3,657,010,194.68
加：会计政策变更												
期差错更正												

正												
他												
二、 本年期初 余额	843,770,965.00				1,331,813,753.66				205,294,606.08	1,276,130,869.94		3,657,010,194.68
三、 本期增 减变动 金额 (减少以 “-”号 填列)										-282,394,670.32		-282,394,670.32
(一) 综合收 益总 额										-206,997,135.24		-206,997,135.24
(二) 所有者 投入 和减少 资本												
1. 所 有者 投入 的普 通股												
2. 其 他权 益工 具持 有者 投入 资本												
3. 股 份支 付计 入所 有者 权益 的金 额												
4. 其 他												

(三) 利润分配												
1. 提取 盈余公 积												
2. 对 所有者 (或 股东) 的分 配												
3. 其 他												
(四) 所有者 权益 内部 结转												
1. 资 本公 积转 增资 本 (或 股 本)												
2. 盈 余公 积转 增资 本 (或 股 本)												
3. 盈 余公 积弥 补亏 损												
4. 设 定受 益计 划变 动额 结转 留存												

收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
(五) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他									- 75,397,535.08		- 75,397,535.08	
四、本期期末余额	843,770,965.00				1,331,813,753.66				205,294,606.08	993,736,199.62		3,374,615,524.36

上期金额

单位：元

项目	2024 年度											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	843,770,965.00				1,066,235,862.82				205,294,606.08	1,357,743,078.79		3,473,044,512.69
加：会计政策变更												
期差错更正												
他												

二、本年期初余额	843,770,965.00				1,066,235,862.82				205,294,606.08	1,357,743,078.79		3,473,044,512.69
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					265,577,890.84					-81,612,208.85		183,965,681.99
（一）综合收益总额										-71,486,976.90		-71,486,976.90
（二）所有者投入和减少资本					265,577,890.84							265,577,890.84
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					265,577,890.84							265,577,890.84
（三）利润分										-10,125,231		-10,125,231

配										.95		.95
1. 提取盈 余公 积												
2. 对 所有 者 (或 股 东) 的 分 配										- 10,12 5,231 .95		- 10,12 5,231 .95
3. 其 他												
(四) 所 有 者 权 益 内 部 结 转												
1. 资 本 公 积 转 增 资 本 (或 股 本)												
2. 盈 余 公 积 转 增 资 本 (或 股 本)												
3. 盈 余 公 积 弥 补 亏 损												
4. 设 定 受 益 计 划 变 动 额 结 转 留 存 收 益												
5. 其 他 综												

合收益结转留存收益												
6. 其他												
(五) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他												
四、本期期末余额	843,770,965.00				1,331,813,753.66				205,294,606.08	1,276,130,869.94		3,657,010,194.68

重庆渝开发股份有限公司

二〇二五年度合并财务报表附注

一、公司基本情况

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

本财务报表业经公司2026年4月16日第十届董事会第五十四次会议决议批准对外报出。

二、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12月31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。

三、重要会计政策及会计估计

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

1. 遵循企业会计准则的声明

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

2. 会计期间

会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3. 营业周期

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

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

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. 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。

9. 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。

10. 应收账款和其他应收款

(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。

11. 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。

12. 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。

13. 投资性房地产

(1) 投资性房地产包括已出租的建筑物。

(2) 投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量，并采用与固

定资产和无形资产相同的方法计提折旧或进行摊销。

14. 固定资产

(1) 固定资产确认条件

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

(2) 各类固定资产的折旧方法

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

15. 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

16. 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。

17. 无形资产

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

(2) 使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统地摊销，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

18. 长期待摊费用

长期待摊费用反映企业已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。

长期待摊费用以实际成本入账，按受益期限以直线法进行摊销。如果长期待摊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。

类别	摊销年限（年）
房屋装修	10-12

19. 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。

20. 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。

21. 职工薪酬

(1) 职工薪酬,是指本公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的除股份支付以外各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利和辞退福利。

(2) 短期薪酬的会计处理方法

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

(3) 离职后福利的会计处理方法

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。

(4) 辞退福利的会计处理方法

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

22. 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。

23. 收入

(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。

24. 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。

25. 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。

26. 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。

27. 租赁

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

在合同开始日/变更日，本公司评估该合同是否为租赁或者包含租赁。除非合同条款和条件发生变化，本公司不重新评估合同是否为租赁或者包含租赁。

(1) 本公司作为承租人

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) 本公司作为出租人

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。

28. 分部报告

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

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

29. 会计政策、会计估计变更和前期会计差错更正

(一) 会计政策变更

本公司报告期内未发生会计政策变更事项。

(二) 会计估计变更

本公司报告期内未发生会计估计变更事项。

(三) 前期会计差错更正

本公司报告期内未发生前期会计差错更正。

四、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% [注 1]
土地增值税	有偿转让国有土地使用权及地上建筑物和其他附着物产权产生的增值额	按超率累进税率 30%-60%
	预缴计税依据：预收售房款	0.5%[注 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%
城市维护建设税	实际缴纳的流转税税额	7%、3.5%
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%
企业所得税	应纳税所得额	25%、15%

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。

注2：公司及子公司采取预收款方式销售所开发的房地产项目，在收到预收款时普通住宅按照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，税率分别为：

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。

五、合并财务报表项目注释

若无特别说明，以下金额单位均为元。

1. 货币资金

项 目	期末余额	期初余额
库存现金	50,207.61	15,168.14
银行存款	932,469,936.98	568,024,320.97
其他货币资金	5,417,588.22	8,020,280.58
合 计	937,937,732.81	576,059,769.69

受限制的货币资金明细如下

项 目	期末余额	期初余额
冻结存款	200,000.00	8,212.00
预售监管资金	16,262,744.42	40,580,780.30
物业维修基金	1,953,345.16	1,900,092.73
会展中心专项补贴资金	3,464,243.06	4,104,987.15
按揭保证金		2,000,000.00
押金	2,000.00	2,000.00
合 计	21,882,332.64	48,596,072.18

其他说明 1：预售监管资金 16,262,744.42 元系本公司茶园南樾天宸项目、回兴缘香醍项目预售监管资金，物业维修基金 1,953,345.16 元系存放在重庆市住房资金管理中心的维修基金，会展中心专项补贴资金 3,464,243.06 元系收到的会议展览专项补助资金。

其他说明 2：根据重庆市住房和城乡建设委员会相关要求，房地产开发企业需提前使用预售监管资金用于本项目建设的，可向预售资金监管部门申请提前使用预售监管资金。同一建档项目提前使用预售监管资金的次数在一个自然年度内不得超过 3 次，每次使用金额既不得超过监管账户余额的 1/3(监管账户余额大于应监管金额的，则每次使用金额不得超过应监管金额的 1/3)。

2. 交易性金融资产

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	193,800,000.00	181,500,000.00
其中：权益工具投资	193,800,000.00	181,500,000.00
合 计	193,800,000.00	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. 应收账款

(1) 按账龄分类

账 龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	18,914,416.38	10,202,096.79
1 至 2 年	4,165,302.30	244,327,874.89
2 至 3 年	1,142,791.43	1,087,461.75
3 至 4 年	384,207.58	487,901.85
4 至 5 年	477,850.26	3,717,436.86
5 年以上	4,173,480.12	2,320,695.71
合 计	29,258,048.07	262,143,467.85

(2) 按坏账计提方法分类

类 别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	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	6.14	1,797,855.77	100.00	
按组合计提坏账准备的应收账款	27,460,192.30	93.86	4,676,190.47	17.03	22,784,001.83
合 计	29,258,048.07	——	6,474,046.24	——	22,784,001.83

(续上表)

类 别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备的应收账款	1,883,823.77	0.72	1,883,823.77	100.00	-
按组合计提坏账准备的应收账款	260,259,644.08	99.28	29,025,363.72	11.15	231,234,280.36
合 计	262,143,467.85	——	30,909,187.49	——	231,234,280.36

①期末按单项计提坏账准备的应收账款

名 称	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	1,797,855.77	1,797,855.77	100.00	债务人无可执行财产
合 计	1,797,855.77	1,797,855.77		

②按账龄组合计提坏账准备的应收账款

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1年以内(含1年)	18,914,416.38	68.88	945,720.82	10,202,096.79	3.92	510,104.84
1至2年	4,165,302.30	15.17	416,530.23	244,327,874.89	93.88	24,432,787.49
2至3年	1,142,791.43	4.16	342,837.43	1,087,461.75	0.42	326,238.53
3至4年	384,207.58	1.40	192,103.79	382,433.65	0.15	191,216.83
4至5年	372,382.06	1.36	297,905.65	3,473,804.86	1.33	2,779,043.89
5年以上	2,481,092.55	9.03	2,481,092.55	785,972.14	0.30	785,972.14

合 计	27,460,192.30	—	4,676,190.47	260,259,644.08	—	29,025,363.72
-----	---------------	---	--------------	----------------	---	---------------

(3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

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	1,571,100.37	1,692,160.80	-	24,228,112.82	4,676,190.47
合 计	30,909,187.49	1,571,100.37	1,778,128.80	-	24,228,112.82	6,474,046.24

注：应收账款坏账准备其他减少 24,228,112.82 元主要系债权债务重组减少 24,099,706.16 元所致。

2025 年 12 月 3 日，公司与重庆经济技术开发区土地利用事务中心（以下简称经开区）签订《债权债务重组协议》，约定：经开区以重庆金隅大成新都会有限公司开发的金隅新都会天宸 4 幢（南岸区莲池路 108 号 4 幢）计 177 套住宅、建筑面积计 19,523.79m²，抵偿公司债务 240,997,061.60 元。执行《债权债务重组协议》时，相关债权账面余额为 240,997,061.60 元，坏账准备 24,099,706.16 元，账面价值 216,897,355.44 元。根据《重庆渝开发股份有限公司以财务报告为目的确定持有的应收重庆经济技术开发区土地利用事务中心债权公允价值》（重康评报字（2026）第 39 号）该债权评估价值为 214,761,690.00 元。

在扣除相关信用减值准备、税费后，公司确认债务重组损失 2,239,368.94 元。

(4) 按照预期信用损失计提坏账准备：

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	-208,265.12	208,265.12		
—转入第三阶段		-114,279.14	114,279.14	

——转回第二阶段				
——转回第一阶段				
本期计提	945,720.82	208,265.12	417,114.43	1,571,100.37
本期转回	-298,458.06	-218,802.19	-1,260,868.55	-1,778,128.80
本期转销				
本期核销				
其他变动	-3,381.66	-24,099,706.16	-125,025.00	-24,228,112.82
2025年12月31日余额	945,720.82	416,530.24	5,111,795.18	6,474,046.24

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额
重庆渝泓土地开发有限公司	4,702,603.08	16.07	235,130.15
重庆市城市建设土地发展有限责任公司	2,057,499.00	7.03	102,874.95
重庆渝悦家城市运营管理有限公司	1,773,201.10	6.06	88,660.05
重庆九江投资有限公司	979,668.00	3.35	979,668.00
重庆朗福置业有限公司	745,054.62	2.55	37,252.72
合计	10,258,025.80	35.06	1,443,585.87

4. 预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1年以内	355,405.78	63.72	362,834.95	97.04
1至2年	191,514.22	34.33		
2至3年				
3年以上	10,877.67	1.95	11,081.55	2.96
合计	557,797.67	——	373,916.50	——

(2) 按预付对象归集的期末余额前五名

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
重庆明源云大数据有限公司	131,556.60	23.59	未结算
重庆康华会计师事务所(特殊普通合伙)	94,339.62	16.91	未结算
天健会计师事务所(特殊普通合伙)	94,339.62	16.91	未结算
重庆征信有限责任公司	89,056.60	15.97	未结算
中国电信股份有限公司重庆南岸分公司	83,659.43	15.00	未结算
合计	492,951.87	88.38	

5. 其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收股利	6,100,800.00	-
其他应收款	55,103,803.73	63,500,526.36
合计	61,204,603.73	63,500,526.36

(1) 应收股利

被投资单位	期末余额	期初余额
重庆农村商业银行股份有限公司	6,100,800.00	
合计	6,100,800.00	

(2) 其他应收款

1) 其他应收款款项性质分类情况

款项性质	期末余额	期初余额
往来款	12,674,522.63	29,921,473.93
保证金	36,353,199.57	38,807,502.26
代交物业专项维修资金	19,086,870.90	8,522,848.00
押金	120,250.00	636,550.18
其他	506,740.14	481,763.19
合计	68,741,583.24	78,370,137.56

2) 按账龄披露

账 龄	期末余额	期初余额
1年以内（含1年）	32,329,149.68	6,182,717.58
1至2年	2,392,404.02	56,141,795.38
2至3年	30,244,859.54	5,401,550.48
3至4年	2,013,092.48	6,592,748.63
4至5年	300,000.00	109,345.92
5年以上	1,462,077.52	3,941,979.57
合 计	68,741,583.24	78,370,137.56

3) 其他应收款分类披露

类 别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按组合计提坏账准备的应收账款	68,741,583.24	100.00	13,637,779.51	19.84	55,103,803.73
合 计	68,741,583.24	100.00	13,637,779.51	19.84	55,103,803.73

(续上表)

类 别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按组合计提坏账准备的应收账款	78,370,137.56	100.00	14,869,611.20	18.97	63,500,526.36
合 计	78,370,137.56	100.00	14,869,611.20	18.97	63,500,526.36

4) 按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项

账 龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1年以内（含1年）	32,329,149.68	47.03	1,616,457.48	6,182,717.58	7.89	309,135.89

1至2年	2,392,404.02	3.48	239,240.40	56,141,795.38	71.64	5,614,179.55
2至3年	30,244,859.54	44.00	9,073,457.87	5,401,550.48	6.89	1,620,465.14
3到4年	2,013,092.48	2.93	1,006,546.24	6,592,748.63	8.41	3,296,374.32
4至5年	300,000.00	0.44	240,000.00	109,345.92	0.14	87,476.73
5年以上	1,462,077.52	2.12	1,462,077.52	3,941,979.57	5.03	3,941,979.57
合计	68,741,583.24	—	13,637,779.51	78,370,137.56	—	14,869,611.20

5) 坏账准备计提情况

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	-119,620.20	119,620.20	-	
——转入第三阶段		-3,024,485.95	3,024,485.95	-
——转回第二阶段				
——转回第一阶段				
本期计提	1,617,143.88	119,620.20	6,541,590.41	8,278,354.49
本期转回	-192,189.26	-2,584,177.32	-1,790,819.81	-4,567,186.39
本期转销				
本期核销				
其他	1,987.17	-5,516.28	-4,939,470.68	-4,942,999.79
2025年12月31日余额	1,616,457.48	239,240.40	11,782,081.63	13,637,779.51

6) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

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	
按组合计提坏账准备的应收账款	14,869,611.20	8,278,354.49	-4,567,186.39	-	4,942,999.79	13,637,779.51

合 计	14,869,611.20	8,278,354.49	4,567,186.39	-	4,942,999.79	13,637,779.51
-----	---------------	--------------	--------------	---	--------------	---------------

注：其他应收款坏账准备其他减少 4,942,999.79 元主要系重庆朗福置业有限公司不再纳入公司合并范围所致。

7) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

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	2-3 年	40.28	8,307,432.58
重庆朗福置业有限公司	股东借款及利息	9,819,174.74	1 年以内	14.28	490,958.74
重庆市九龙坡区物业专项维修资金管理中心	物业专项维修基金	8,829,087.60	1 年以内、1-2 年	12.84	526,508.94
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	物业专项维修基金	7,348,965.70	1 年以内、2-3 年、3-4 年	10.69	1,378,607.29
重庆渝悦家城市运营管理有限公司	保证金	3,000,000.00	1 年以内	4.36	150,000.00
合 计		56,688,669.99		82.45	10,853,507.55

6. 存货

(1) 存货分类

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
原材料	500,765.61		500,765.61	451,582.84		451,582.84
库存商品 (产成品)	92,854.31		92,854.31	84,616.07		84,616.07
周转材料 (包装物、低值易耗品等)	510,744.33		510,744.33	437,565.78		437,565.78
开发成本	1,027,284,400.52		1,027,284,400.52	1,915,540,791.79		1,915,540,791.79
开发产品	1,932,075,971.68	341,323,732.19	1,590,752,239.49	2,239,133,229.28	372,059,496.09	1,867,073,733.19

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
合 计	2,960,464,736.45	341,323,732.19	2,619,141,004.26	4,155,647,785.76	372,059,496.09	3,783,588,289.67

(2) 存货跌价准备

1) 明细情况

项目名称	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
国汇中心	5,870,793.39	1,511,505.54				7,382,298.93
华岩贯金和府	85,971,145.35	1,328,920.11		13,812,104.91		73,487,960.55
茶园南樾天宸	60,961,654.90	29,100,705.90		7,392,013.27		82,670,347.53
金竹项目（上城时代）	49,569,818.25					49,569,818.25
格莱美城	48,970,371.52	45,273,108.98				94,243,480.50
回兴缘香醍项目	24,089,172.77	10,418,239.42		537,585.76		33,969,826.43
山与城项目	96,626,539.91	13,213,047.78			109,839,587.69	
合 计	372,059,496.09	100,845,527.73		21,741,703.94	109,839,587.69	341,323,732.19

2) 确定可变现净值的具体依据、本期转回或转销存货跌价准备的原因

项 目	确定可变现净值的具体依据	本期转销存货跌价准备的原因
开发产品	开发产品估计售价减去销售费用及相关税金后的金额确定可变现净值	已计提存货跌价准备的存货售出

(3) 存货期末余额中含有借款费用资本化情况

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		
金隅新都会	201,610,639.28		
华岩贯金和府	709,605,711.07	18,076,732.08	
茶园南樾天宸	693,461,131.39	45,130,972.74	3.21
金竹项目（上城时代）	235,769,789.92	16,825,428.74	
格莱美城	310,014,515.19	11,362,111.32	

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(%)
回兴缘香醍项目	779,089,236.12	7,320,013.30	3.30
合计	2,959,360,372.20	98,715,258.18	

(4) 其他说明

1) 存货-开发成本

开发成本主要项目及其利息资本化情况

项目名称	期初余额	本期转入开发产品	本期其他减少金额	本期(开发成本)增加	期末余额
茶园南樾天宸	302,770,097.02	-17,185,060.10		41,052,836.75	361,007,993.87
华岩贯金和府	230,106,219.96	-36,344,924.66		-27,695,110.53	238,756,034.09
回兴缘香醍项目	638,254,095.18	346,275,632.90		135,541,910.28	427,520,372.56
山与城项目	744,410,379.63	9,370,248.01	736,886,946.56	1,846,814.94	
合计	1,915,540,791.79	302,115,896.15	736,886,946.56	150,746,451.44	1,027,284,400.52

(续上表)

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	利息资本化累计金额	其中:本期利息资本化金额	资金来源
茶园南樾天宸	2019/6/5	2026/6/30	2,150,000,000.00	28,847,408.94	770,907.06	银行借款、集团借款
华岩贯金和府	2019/12/31	2028/8/30	1,800,000,000.00			银行借款、集团借款
回兴缘香醍项目	2015/3/16	2027/9/30	2,000,000,000.00	2,255,485.01	3,718,422.26	自筹、银行借款
山与城项目	2011/11/11	2025/11/30	5,900,000,000.00			
合计	---	---	11,850,000,000.00	31,102,893.95	4,489,329.32	---

注:如项目为分期开发交房,预计竣工时间为最近一期竣工时间。

2) 存货-开发产品

项目名称	竣工时间	年初余额	本期增加	本期减少	年末余额	利息资本化累计金额	其中:本期利息资本化金额
国汇中心	2011/1/1	29,809,349.23			29,809,349.23		
金隅新都会			201,610,639.28		201,610,639.28		
金竹项目(上)	2015/12/17	242,758,792.83		6,989,002.91	235,769,789.92	16,825,428.74	

项目名称	竣工时间	年初余额	本期增加	本期减少	年末余额	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额
城时代)							
茶园南樾天宸	2023/8/1	398,471,918.16	-17,185,060.10	48,833,720.54	332,453,137.52	16,283,563.80	
华岩贯金和府	2023/10/30	701,755,412.96	-36,344,924.66	194,560,811.32	470,849,676.98	18,076,732.08	
格莱美城	2022/7/28	311,182,976.79	138,399.92	1,306,861.52	310,014,515.19	11,362,111.32	
回兴缘香醍	2025/11/26	135,278,908.64	346,275,632.90	129,985,677.98	351,568,863.56	5,064,528.29	
山与城项目	2023/11/18	419,875,870.67	9,370,248.01	429,246,118.68			
合计		2,239,133,229.28	503,864,935.35	810,922,192.95	1,932,075,971.68	67,612,364.23	

3) 存货-开发产品出租

① 明细情况

项目名称	期初数	本期增加	本期减少	期末数
金竹项目	257,912,220.99	565,204.29	56,749,976.08	201,727,449.20
格莱美城	41,500,127.25	7,146,296.82	1,199,380.45	47,447,043.62
茶园南樾天宸	11,328,580.76	4,313,485.27	9,467,854.68	6,174,211.35
山与城项目	142,771,423.82		142,771,423.82	
华岩贯金和府		2,220,032.94	49,978.97	2,170,053.97
小计	453,512,352.82	14,245,019.32	210,238,614.00	257,518,758.14

② 对该出租房地产的成本、租赁合同主要条款的相关情况说明

本期公司将存货中部分车库、商业和幼儿园对外出租，出租房地产成本系根据出租物业的面积和出租物业的单位成本计算得出，本期减少系出租物业资产的摊销及退租。

4) 存货受限情况

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	177,093,166.49	抵押贷款

回兴缘香醍项目	156,517,993.04	302,877,402.91	抵押贷款
山与城项目	422,549,181.46		抵押贷款
合 计	847,982,157.32	552,144,607.01	——

7. 其他流动资产

项 目	期末余额	期初余额
预缴税金	26,056,708.12	112,283,597.46
待抵扣进项税	82,520,007.54	89,328,922.79
合同取得成本	1,290,054.60	3,197,487.89
合 计	109,866,770.26	204,810,008.14

8. 长期股权投资

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				
			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
重庆骏励房地产开发有限公司	806,295,536.46				-102,561,660.65		
重庆渝悦物业服务集团有限公司	1,312,224.71				343,306.01		
重庆朗福置业有限公司					2,751,936.29		
合 计	807,607,761.17				-99,466,418.35		

（续上表）

投资单位	本期增减变动			期末余额（账面价值）	减值准备期末余额
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
重庆骏励房地产开发有限公司			2,431,777.41	706,165,653.22	
重庆渝悦物业服务集团有限公司	98,000.00			1,557,530.72	
重庆朗福置业有限公司			642,391,071.42	645,143,007.71	
合 计	98,000.00		644,822,848.83	1,352,866,191.65	

9. 投资性房地产

(1) 采用成本计量模式的投资性房地产

项 目	房屋、建筑物	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		1,794,153.95	1,794,153.95
(1) 预付账款转入			
(2) 外购		1,794,153.95	1,794,153.95
3. 本期减少金额	8,612,496.70		8,612,496.70
(1) 处置	8,612,496.70		8,612,496.70
4. 期末余额	335,653,794.02	794,501,647.36	1,130,155,441.38
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	9,309,961.34		9,309,961.34
(1) 计提或摊销	9,309,961.34		9,309,961.34
3. 本期减少金额	3,222,220.40		3,222,220.40
(1) 处置	3,222,220.40		3,222,220.40
4. 期末余额	116,735,058.91		116,735,058.91
三、减值准备			
1. 期初余额	1,800,268.00		1,800,268.00
2. 期末余额	1,800,268.00		1,800,268.00
四、账面价值			
1. 期末账面价值	217,118,467.11	794,501,647.36	1,011,620,114.47
2. 期初账面价值	231,818,704.75	792,707,493.41	1,024,526,198.16

(2) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

项 目	账面价值	未办妥产权证书原因
中二路住宅	268,932.24	历史遗留原因办证未取得
中二路商业	618,141.37	历史遗留原因办证未取得
中二路 M 栋地下车库	319,373.39	历史遗留，当时未取得建设许可建房，无法办证

中二路 K 栋农贸市场（中二路 49#）	390,497.81	历史遗留，当时未取得建设许可建房，无法办证
上大田湾门面 79# 附 1#	1,808.70	历史遗留，当时未取得建设许可建房，无法办证
合 计	1,598,753.51	

10. 固定资产

(1) 固定资产情况

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			177,192.62	309,762.67	25,271.12	450,439.13		962,665.54
(1) 购置			177,192.62	309,762.67	25,271.12	450,439.13		962,665.54
(2) 在建工程转入								
3. 本期减少金额		503,839.90	5,150,262.56	1,520,041.93			1,986,754.17	9,160,898.56
(1) 处置或报废			1,686,990.76	256,458.96				1,943,449.72
(2) 其他		503,839.90	3,463,271.80	1,263,582.97			1,986,754.17	7,217,448.84
4. 期末余额	1,066,086,316.86	5,502,831.27	4,696,629.83	5,695,915.87	9,384,495.25	78,067,379.36	13,573,375.91	1,183,006,944.35
二、累计折旧								
1. 期初余额	488,555,956.00	561,161.08	9,118,640.41	5,386,989.11	5,279,636.09	74,245,825.28	9,395,260.48	592,543,468.45
2. 本期增加金额	28,428,940.56	687,854.16	126,773.80	436,109.88	615,292.19	148,032.36	766,944.92	31,209,947.87
(1) 计提	28,428,940.56	687,854.16	126,773.80	436,109.88	615,292.19	148,032.36	766,944.92	31,209,947.87
(2) 其他转入								
3. 本期减少金额		503,839.90	4,944,252.06	1,408,604.82			1,699,173.62	8,555,870.40
(1) 处置或报废			1,619,511.13	232,772.36				1,852,283.49
(2) 其他		503,839.90	3,324,740.93	1,175,832.46			1,699,173.62	6,703,586.91

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
4. 期末余额	516,984,896.56	745,175.34	4,301,162.15	4,414,494.17	5,894,928.28	74,393,857.64	8,463,031.78	615,197,545.92
三、减值准备								
四、账面价值								
1. 期末账面价值	549,101,420.30	4,757,655.93	395,467.68	1,281,421.70	3,489,566.97	3,673,521.72	5,110,344.13	567,809,398.43
2. 期初账面价值	577,530,360.86	5,445,510.09	551,059.36	1,519,206.02	4,079,588.04	3,371,114.95	6,164,869.60	598,661,708.92

(2) 暂时闲置的固定资产情况

项 目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值	备注
运输工具	221,857.00	212,982.72		8,874.28	封存待处置
合 计	221,857.00	212,982.72		8,874.28	

11. 无形资产

项 目	石黄隧道收费经营权	会展中心土地使用权	应用软件	合计
一、账面原值				
1. 期初余额	500,000,000.00	164,102,405.00	3,179,212.20	667,281,617.20
2. 本期增加金额				
(1) 购置				
3. 本期减少金额				
4. 期末余额	500,000,000.00	164,102,405.00	3,179,212.20	667,281,617.20
二、累计摊销				
1. 期初余额	461,736,111.00	81,255,875.75	2,230,105.93	545,222,092.68
2. 本期增加金额	25,000,000.00	4,405,440.60	406,913.96	29,812,354.56
(1) 计提	25,000,000.00	4,405,440.60	406,913.96	29,812,354.56
3. 本期减少金额				
4. 期末余额	486,736,111.00	85,661,316.35	2,637,019.89	575,034,447.24
三、减值准备				
1. 期初余额				
2. 本期增加金额				
3. 本期减少金额				
4. 期末余额				
四、账面价值				
1. 期末账面价值	13,263,889.00	78,441,088.65	542,192.31	92,247,169.96
2. 期初账面价值	38,263,889.00	82,846,529.25	949,106.27	122,059,524.52

12. 长期待摊费用

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
房屋装修	832,956.24		74,159.16		758,797.08

合 计	832,956.24		74,159.16		758,797.08
-----	------------	--	-----------	--	------------

13. 递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

项 目	期末余额		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	363,235,825.94	89,900,573.12	419,638,562.78	103,967,282.33
内部交易未实现利润	43,655,083.83	10,913,770.91	49,280,712.24	12,320,178.06
可抵扣亏损	120,955,130.89	30,238,782.73	154,914,679.78	38,728,669.96
预提税金及费用	170,669,121.05	42,667,280.27	65,006,647.80	16,251,661.97
预计负债			172,433.60	43,108.40
合 计	698,515,161.71	173,720,407.03	689,013,036.20	171,310,900.72

(2) 未经抵销的递延所得税负债

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	145,800,000.00	36,450,000.00	133,500,000.00	33,375,000.00
存货账面价值与计税基础差异	304,254,389.94	76,063,597.49	267,077,663.04	66,769,415.76
长期股权投资账面价值与计税基础差异	149,602,611.56	37,400,652.89		
合 计	599,657,001.50	149,914,250.38	400,577,663.04	100,144,415.76

14. 其他非流动资产

项 目	期末余额	期初余额
纪念像章	35,000.00	35,000.00
合 计	35,000.00	35,000.00

15. 所有权或使用权受到限制的资产

项 目	期末余额			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	21,882,332.64	21,882,332.64	冻结、监管、保证金	详见第五.1 项
存货	552,144,607.01	552,144,607.01	抵押	南樾天宸、贯金和府、回兴缘香醍项目抵押贷款

固定资产	1,004,672,871.96	497,779,699.62	抵押	会展中心抵押贷款
无形资产	164,102,405.00	78,441,088.65	抵押	会展中心抵押贷款
合计	1,742,802,216.61	1,150,247,727.92	——	——

(续上表)

项目	期初余额			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	48,596,072.18	48,596,072.18	冻结、监管、保证金	维修基金、会展专项补助资金、按揭保证金
存货	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	1,004,672,871.96	524,570,949.42	抵押	会展中心抵押贷款
无形资产	164,102,405.00	82,846,529.25	抵押	会展中心抵押贷款
合计	2,065,353,506.46	1,503,995,708.17	——	——

16. 应付账款

(1) 应付账款列示

项目	期末余额	期初余额
工程款	459,077,611.51	725,131,380.43
购货款	9,594,581.13	6,509,755.13
其他	1,066,356.30	582,595.18
合计	469,738,548.94	732,223,730.74

(2) 账龄超过 1 年的重要应付账款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
中铁建设集团有限公司	66,820,403.11	未结算
重庆建工集团股份有限公司	59,873,203.22	未结算
重庆对外建设(集团)有限公司	53,438,810.42	未结算
重庆建工第四建设有限责任公司	46,619,421.59	未结算
中国核工业中原建设有限公司	27,957,731.52	未结算
合计	254,709,569.86	

17. 预收款项

(1) 预收款项列示

项 目	期末余额	期初余额
1 年以内（含 1 年）	12,684,706.66	5,840,658.62
1 年以上	30,357.94	173,388.91
合 计	12,715,064.60	6,014,047.53

(2) 款项性质

项 目	期末余额	期初余额
定金	550,000.00	305,000.00
租金	11,411,345.07	4,794,967.64
其他	753,719.53	914,079.89
合 计	12,715,064.60	6,014,047.53

18. 合同负债

(1) 明细情况

项 目	期末余额	期初余额
山与城项目（二期）		95,238.10
山与城项目（1.2 期 1、2 组团）		7,953,630.27
茶园南樾天宸一期	2,251,586.24	6,847,271.56
华岩贯金和府一期	11,377,714.68	183,654.13
回兴缘香醍三期	1,256,090.83	33,534,882.57
回兴缘香醍一期	8,219,047.61	8,628,571.43
物业费收入	9,622,473.81	5,210,493.52
会议展览收入	540,473.38	435,151.46
茶园南樾天宸三期	5,962,738.53	
合 计	39,230,125.08	62,888,893.04

(2) 合同负债的账面价值在本期内发生重大变动的的原因

项 目	变动金额	变动原因
茶园南樾天宸三期	5,962,738.53	预售房款增加

项 目	变动金额	变动原因
华岩贯金和府一期	11,194,060.55	尚未办理接房手续
回兴缘香醍三期	-32,278,791.74	本期结转收入
物业费收入	4,411,980.29	预收物业费
合 计	-10,710,012.37	

(3) 预售房产收款情况

项目名称	期末数	期初数	预计竣工时间	预售比例 (%)
茶园南樾天宸三期别墅	6,499,385.00		2026/6/30	10.05
合 计	6,499,385.00			

19. 应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

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	82,293,042.58	71,726,847.40	20,866,264.07
二、离职后福利-设定提存计划		10,123,425.98	10,077,758.52	45,667.46
三、辞退福利		239,602.00	239,602.00	
四、离退休人员费用		693,748.19	693,748.19	
合 计	10,300,068.89	93,349,818.75	82,737,956.11	20,911,931.53

(2) 短期薪酬列示

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	57,174,250.17	47,012,604.11	13,434,430.72
2. 职工福利费		5,642,340.52	5,642,340.52	
3. 社会保险费		6,398,608.63	6,369,270.65	29,337.98
其中：医疗保险费		5,865,527.96	5,837,850.60	27,677.36
工伤保险费		533,080.67	531,420.05	1,660.62
4. 住房公积金	17,625.00	4,911,171.00	4,928,796.00	
5. 工会经费和职工教育经费	6,762,549.24	2,516,626.39	2,249,891.41	7,029,284.22
6. 补充医疗保险		619,783.00	619,783.00	
7. 其他短期薪酬	247,109.99	5,030,262.87	4,904,161.71	373,211.15
合 计	10,300,068.89	82,293,042.58	71,726,847.40	20,866,264.07

(3) 设定提存计划列示

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		9,829,664.51	9,785,380.99	44,283.52
2. 失业保险费		293,761.47	292,377.53	1,383.94
合 计		10,123,425.98	10,077,758.52	45,667.46

20. 应交税费

项 目	期末余额	期初余额
增值税	100,058.50	725,676.28
企业所得税	2,874,331.98	1,072,703.41
土地增值税	109,836,483.73	20,143,350.77
城市维护建设税	7,424.71	53,727.47
房产税	6,096.49	
代扣代缴个人所得税	13,260.29	113,877.10
教育费附加	3,182.03	23,324.16
地方教育费附加	2,121.66	15,052.61
其他税费	417,308.35	524,536.29
合 计	113,260,267.74	22,672,248.09

其他说明：2025年7月23日，重庆市财政局印发渝财规〔2025〕2号，废止了渝财税〔2015〕93号文件，关于土地增值税房地产开发成本按照建筑面积占比法分摊，所指的“建筑面积占比法”包括“套内建筑面积占比法”解释条款作废。适用建筑面积法后，格莱美城项目的普通住宅计提土地增值税10,121.00万元。

21. 其他应付款

(1) 按款项性质列示其他应付款

项 目	期末余额	期初余额
往来款	732,580,184.75	690,051,061.33
控股股东借款及利息	500,000,000.00	550,000,000.00
保证金	36,981,974.21	24,228,885.59
押金	975,382.06	964,132.06
诚意金	1,444,905.00	241,001.00

代收代缴业主税费	476,336.45	998,247.51
代建项目款	1,201,427.28	1,201,427.28
其他	11,976,168.51	33,685,769.39
合 计	1,285,636,378.26	1,301,370,524.16

(2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款

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	309,764,000.00	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	51,990,000.00	未到期
合 计	590,094,000.00	

22. 一年内到期的非流动负债

项 目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	168,178,284.18	178,608,186.12
一年内到期的应付债券	330,000,000.00	
应付利息	18,920,493.93	22,265,539.15
合 计	517,098,778.11	200,873,725.27

23. 其他流动负债

项 目	期末余额	期初余额
待转销项税额	2,835,335.56	4,994,980.39
合 计	2,835,335.56	4,994,980.39

24. 长期借款

项 目	期末余额	期初余额
抵押借款	587,831,479.01	627,852,542.20
保证借款	14,600,000.00	24,300,000.00
合 计	602,431,479.01	652,152,542.20

其他说明：本公司本年度贷款利率期间在 2.65%-3.78%之间。

25. 应付债券**(1) 应付债券**

项 目	期末余额	期初余额
-----	------	------

21 重庆渝开 MTN001		330,000,000.00
合 计		330,000,000.00

(2) 应付债券的增减变动

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额
21 重庆渝开 MTN001	330,000,000.00	2021-9-1	5 年 (3+2)	330,000,000.00	330,000,000.00
合 计	330,000,000.00			330,000,000.00	330,000,000.00

(续上表)

债券名称	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	重分类至一年内到期的非流动负债	期末余额
21 重庆渝开 MTN001		9,900,000.00			330,000,000.00	
合 计		9,900,000.00			330,000,000.00	

26. 预计负债

项 目	期末余额	期初余额	形成原因
未决诉讼		172,433.60	
合 计		172,433.60	

27. 递延收益

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		11,604.20	536,571.88	未收到到期物业费
合 计	548,176.08		11,604.20	536,571.88	

28. 其他非流动负债

项 目	期末余额	期初余额
代管维修基金	2,145,894.30	2,152,520.87
会展专项资金	3,464,243.06	473,688.05
合 计	5,610,137.36	2,626,208.92

29. 股本

项 目	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

30. 资本公积

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	-2.60		57,288,486.10
合计	1,197,782,146.01	-2.60		1,197,782,143.41

其他说明：

为加快建设国际会展名城，重庆市南岸区人民政府（以下简称南岸区政府）、重庆市南岸区商务委员会（以下简称南岸区商务委）、重庆市城市建设投资（集团）有限公司（以下简称城投集团）和本公司自 2023 年 1 月 1 日起共同设立重庆市南岸区会展专项资金（以下简称专项资金）800.00 万元，由南岸区政府、城投集团（含本公司）按 1:1 的比例共同出资，其中本公司实际控制人城投集团出资比例为 20%，本公司出资比例为 30%。2025 年度根据可确认的专项资金补贴款调整差异-2.60 元。

31. 盈余公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	205,293,731.71			205,293,731.71
合计	205,293,731.71			205,293,731.71

32. 未分配利润

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
调整期初未分配利润合计数		
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	6,756,758.64	-113,883,500.19
减：提取法定盈余公积		
应付普通股股利		10,125,231.95
期末未分配利润	1,390,907,908.92	1,384,151,150.28

33. 营业收入和营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	727,004,574.65	506,794,287.11	388,432,708.98	298,576,542.99

其他业务	698,144.64	950,725.76		903,089.99
合 计	727,702,719.29	507,745,012.87	388,432,708.98	299,479,632.98

(1) 收入按主要类别的分解信息:

合同分类	金额
主要产品类型	
其中：商品房销售	550,334,255.48
会议展览	37,730,942.00
石黄隧道经营权收入	50,458,715.60
房屋租赁	40,033,805.45
物业管理	47,544,027.62
合 计	726,101,746.15

(2) 分摊至剩余履约义务的交易价格 39,230,125.08 元。

(3) 在本期确认的包括在合同负债期初账面价值中的收入为 39,773,705.50 元。

(4) 按项目披露前五情况

项目名称	本期确认收入金额
华岩贯金和府	282,897,686.42
回兴缘香醍	194,536,232.94
茶园南樾天宸	51,476,280.96
石黄隧道经营权	50,458,715.60
物业管理	47,544,027.62
合 计	626,912,943.54

34. 税金及附加

项 目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	443,823.10	2,054,510.54
教育费附加	189,894.01	880,139.20
地方教育附加	126,509.24	586,244.64
土地增值税	118,483,834.72	6,384,716.07
房产税	9,335,365.07	10,594,693.18
土地使用税	2,940,953.12	2,821,402.12

项 目	本期发生额	上期发生额
印花税	461,151.01	764,455.78
车船使用税	8,907.50	17,092.50
合 计	131,990,437.77	24,103,254.03

35. 销售费用

项 目	本期发生额	上期发生额
代理销售佣金	17,109,597.37	7,627,641.97
物管费	10,659,392.51	13,575,316.88
广告费及推广宣传费	9,879,559.27	9,168,356.81
职工薪酬	4,816,559.67	5,264,132.40
水电费	562,057.72	148,989.47
其他	2,803,924.68	3,243,293.32
合 计	45,831,091.22	39,027,730.85

36. 管理费用

项 目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	38,036,541.38	36,960,797.68
董事会费及中介服务费	3,212,798.62	6,543,724.39
折旧摊销及租赁费	3,121,283.63	2,681,064.27
办公费	1,141,979.35	2,021,780.18
残疾人保障金	531,502.98	548,482.17
通讯费	420,776.95	494,200.13
党务工作经费	594,796.61	489,476.04
其他	4,244,279.19	5,825,538.46
合 计	51,303,958.71	55,565,063.32

37. 财务费用

项 目	本期发生额	上期发生额
利息支出	48,391,909.12	60,372,272.59
减：利息收入	3,452,935.80	8,391,959.02
其他	565,192.21	1,305,829.70

合 计	45,504,165.53	53,286,143.27
-----	---------------	---------------

38. 其他收益

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	471,207.19	1,769,709.13
债务重组利得	475,793.56	2,588,437.64
三代手续费	23,984.95	49,060.66
合 计	970,985.70	4,407,207.43

注：本期计入其他收益的政府补助情况详见本财务报表附注五（50）之说明。

39. 投资收益

项 目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-99,466,418.35	-6,280,155.18
交易性金融资产在持有期间的投资收益	15,239,305.03	8,655,000.00
联营企业顺流交易未实现内部损益转回	2,715,404.29	1,583,528.18
处置长期股权投资产生的投资收益	10,983,089.90	
丧失控制权后剩余股权按公允价值重新计量产生的利得	234,375,705.09	
债务重组收益	-2,239,368.94	
其他	-6,128,228.58	
合 计	155,479,488.44	3,958,373.00

40. 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产（以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产）	12,300,000.00	59,100,000.00
其中：分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产产生的公允价值变动收益	12,300,000.00	59,100,000.00
合 计	12,300,000.00	59,100,000.00

41. 信用减值损失

项 目	本期发生额	上期发生额
应收账款坏账损失	207,028.43	1,165,045.63
其他应收款坏账损失	-3,711,168.10	7,635,369.60
合 计	-3,504,139.67	8,800,415.23

42. 资产减值损失

项 目	本期发生额	上期发生额
存货跌价损失	-100,845,527.73	-150,997,648.06
合 计	-100,845,527.73	-150,997,648.06

43. 资产处置收益

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	25,792.40	
其中：固定资产处置损失	25,792.40	
合 计	25,792.40	

44. 营业外收入

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
赔款	774,999.17	5,948,968.36	774,999.17
征收补偿款	8,001,276.61		8,001,276.61
其他	30,145.72	265,882.64	30,145.72
合 计	8,806,421.50	6,214,851.00	8,806,421.50

45. 营业外支出

项 目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废损失	704.47	267.84	704.47
其中：固定资产毁损报废损失	704.47	267.84	704.47
诉讼损失		172,433.60	
赔偿支出	15,914.69	16,736,834.96	15,914.69
其他	1,159,855.70	2,457,609.80	1,159,855.70
合 计	1,176,474.86	19,367,146.20	1,176,474.86

46. 所得税费用**(1) 所得税费用表**

项 目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	3,573,840.84	10,767,344.10
递延所得税费用	5,903,975.56	-52,545,071.62
合 计	9,477,816.40	-41,777,727.52

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项 目	本期发生额	上期发生额
利润总额	17,384,598.97	-170,913,063.07
按法定/适用税率计算的所得税费用	4,346,149.74	-42,728,265.77
子公司适用不同税率的影响	-1,276,407.79	-731,962.44
调整以前期间所得税的影响	4,382,956.33	-2,147,366.03
非应税收入的影响	1,837,633.05	-956,537.51
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	187,485.07	2,083,056.82
税率调整导致期初递延所得税资产/负债余额的变化		39,742.77
其他		2,663,604.64
所得税费用	9,477,816.40	-41,777,727.52

47. 现金流量表项目

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
往来款	184,460,537.99	64,534,093.86
保证金	32,839,118.79	37,271,393.18
政府补助	471,207.19	99,240.48
利息收入	3,452,935.80	8,391,959.02
其他	24,200,436.13	58,804,424.73
合 计	245,424,235.90	169,101,111.27

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
往来款	48,478,406.40	47,404,011.90
保证金	23,422,952.24	26,728,785.74
付现费用	24,013,251.16	27,355,681.43
其他	12,742,523.52	38,098,004.68
合 计	108,657,133.32	139,586,483.75

(3) 支付的其他与投资活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
-----	-------	-------

处置朗福公司支付的现金净额	21,118,804.33	
联营企业借款	10,330,000.00	
合 计	31,448,804.33	

(4) 支付的其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
中期票据承销费	364,442.10	
融资保险费		480,000.00
合 计	364,442.10	480,000.00

48. 现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	7,906,782.57	-129,135,335.55
加：资产减值准备	104,349,667.40	142,197,232.83
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	40,519,909.21	38,104,891.99
使用权资产折旧		
无形资产摊销	29,812,354.56	29,832,989.89
长期待摊费用摊销	74,159.16	6,179.93
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）	-25,792.40	
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	704.47	267.84
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-12,300,000.00	-59,100,000.00
财务费用（收益以“-”号填列）	48,391,909.12	60,825,102.79
投资损失（收益以“-”号填列）	-155,479,488.44	-3,958,373.00
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-43,865,859.06	-65,949,536.26
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	49,769,834.62	13,404,714.64
存货的减少（增加以“-”号填列）	42,942,478.70	13,201,861.05
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	261,938,461.91	223,206,199.78
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	127,317,895.86	-62,255,013.61
其他		

补充资料	本期金额	上期金额
经营活动产生的现金流量净额	501,353,017.68	200,381,182.32
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	916,055,400.17	527,463,697.51
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	388,591,702.66	73,108,547.88

(2) 现金和现金等价物的构成

项 目	期末余额	期初余额
一、现金	916,055,400.17	527,463,697.51
其中：库存现金	50,207.61	15,168.14
可随时用于支付的银行存款	916,005,192.56	527,433,328.67
可随时用于支付的其他货币资金		15,200.70
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	916,055,400.17	527,463,697.51
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

(3) 不属于现金及现金等价物的货币资金

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	16,464,744.42	40,590,992.30	200,000.00 元系涉诉冻结资金，16,262,744.42 元系预售监管资金，2,000.00 元系 POS 机押金
其他货币资金	5,417,588.22	8,005,079.88	1,953,345.16 元系存放在重庆市住房资金管理中心 的维修基金，3,464,243.06 元系会展中心专项补贴 资金

合 计	21,882,332.64	48,596,072.18	---
-----	---------------	---------------	-----

49. 政府补助

项 目	金 额	列报项目	计入当期损益的金额
失业保险稳岗返还	99,162.00	其他收益	99,162.00
增值税减免及加计抵减	5,083.11	其他收益	5,083.11
会展专项资金补助	366,962.08	其他收益	366,962.08
合 计	471,207.19		471,207.19

六、合并范围的变更

1. 处置子公司导致的合并范围变更

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。2025年2月10日，公司召开2025年第一次临时股东大会审议通过了上述事宜。

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1,943.50万元并将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。2025年3月26日，朗福公司工商变更办理完成，上海复地投资持有朗福公司股权比例为51%，公司持有朗福公司股权比例为49%，公司对朗福公司丧失控制权，不再纳入合并范围。

子公司名称	丧失控制权时点的处置价款	丧失控制权时点的处置比例（%）	丧失控制权时点的处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的判断依据	处置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
重庆朗福置业有限公司	19,435,000.00	1%	股权转让	2025年3月	已经完成了产权交易手续、董事会改选	10,983,089.90

（续上表）

子公司名称	丧失控制权之日剩余股权的	丧失控制权之日合并财务报表层面剩余股权的账	丧失控制权之日合并财务报表层面剩余股权的公	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损	丧失控制权之日合并财务报表层面	与原子公司股权投资相关的其他综
-------	--------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------	-----------------

	比例	面价值	允价值	失	剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	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	49%	414,143,594.91	648,519,300.00	234,375,705.09	股权评估	

七、在其他主体中的权益

1. 在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

子公司名称	注册资本 (万元)	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%		设立
重庆捷兴置业有限公司	38,000.00	重庆	重庆市	房地产	60%		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%		设立

(2) 重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
重庆捷兴置业有限公司	40%	6,613,079.91		188,676,492.40
重庆渝加颐置地有限公司	49%	5,178.73		97,998,879.29

(3) 重要非全资子公司的主要财务信息

① 资产负债情况

子公司名称	期末余额					
	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
重庆捷兴置业有限公司	841,613,119.35	19,424,864.68	861,037,984.03	389,346,753.05		389,346,753.05
重庆渝加颐置地有限公司	39,486,043.12	794,677,006.22	834,163,049.34	634,165,336.52		634,165,336.52

(续上表)

子公司名称	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
重庆捷兴置业有限公司	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	39,643,696.95	792,797,434.30	832,441,131.25	632,453,987.26		632,453,987.26
重庆朗福置业有限公司	1,193,726,690.88	38,291,022.57	1,232,017,713.45	375,717,800.42	172,433.60	375,890,234.02

②损益和现金流情况

子公司名称	本期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金净流量
重庆捷兴置业有限公司	194,616,759.22	16,532,699.75	16,532,699.75	57,537,279.54
重庆渝加颐置地有限公司	19,551.82	10,568.83	10,568.83	-10,531.88

(续上表)

子公司名称	上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金净流量
重庆捷兴置业有限公司	9,565,720.14	-31,954,765.56	-31,954,765.56	-52,038,224.11
重庆渝加颐置地有限公司	99,714.24	2,112.40	2,112.40	-14,697.96
重庆朗福置业有限公司	103,967,313.83	-4,747,364.08	-4,747,364.08	68,118,651.45

2. 在联营企业中的权益

(1) 重要的联营企业

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%		权益法
重庆朗福置业有限公司	重庆	重庆	房地产开发	49%		权益法
重庆渝悦物业服务有限公司	重庆	重庆	物业管理	49%		权益法

(2) 重要联营企业的主要财务信息

项目	期末余额/本期发生额		
	重庆渝悦物业服务有限公司	重庆朗福置业有限公司	重庆骏励房地产开发有限公司
流动资产	4,350,079.84	1,031,234,926.26	1,648,688,412.80
非流动资产	3,274.13	38,671,828.18	139,769.81
资产合计	4,353,353.97	1,069,906,754.44	1,648,828,182.61
流动负债	1,174,719.87	219,099,547.90	68,373,509.14
非流动负债			50,978,021.40
负债合计	1,174,719.87	219,099,547.90	119,351,530.54
少数股东权益			
归属于母公司股东权益	3,178,634.10	850,807,206.54	1,529,476,652.07

项 目	期末余额/本期发生额		
	重庆渝悦物业服务有限 公司	重庆朗福置业有限公司	重庆骏励房地产开发有 限公司
按持股比例计算的净资产份 额	1,557,530.72	416,895,531.20	749,443,559.36
调整事项		228,247,476.51	-43,277,906.14
--商誉			
--内部交易未实现利润			-43,277,906.14
--其他		228,247,476.51	
对联营企业权益投资的账面 价值	1,557,530.72	645,143,007.71	706,165,653.22
存在公开报价的联营企业权 益投资的公允价值			
营业收入	3,402,699.79	107,566,172.83	73,467,849.02
净利润	700,624.50	-5,320,272.89	-209,309,511.52
终止经营的净利润			
其他综合收益			
综合收益总额	700,624.50	-5,320,272.89	-209,309,511.52
本年度收到的来自联营企业 的股利			

(续上表)

项 目	期初余额/上期发生额	
	重庆骏励房地产开发有限公司	重庆渝悦物业服务有限公司
流动资产	1,910,124,252.34	3,659,285.11
非流动资产	676,916.34	4,125.33
资产合计	1,910,801,168.68	3,663,410.44
流动负债	112,497,569.29	985,400.84
非流动负债	59,517,435.80	
负债合计	172,015,005.09	985,400.84
少数股东权益		
归属于母公司股东权益	1,738,786,163.59	2,678,009.60
按持股比例计算的净资产份额	852,005,220.01	1,312,224.71
调整事项	-45,709,683.55	

项 目	期初余额/上期发生额	
	重庆骏励房地产开发有限公司	重庆渝悦物业服务有限公司
—商誉		
—内部交易未实现利润	-45,709,683.55	
—其他		
对联营企业权益投资的账面价值	806,295,536.46	1,312,224.71
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值		
营业收入	132,707,664.18	2,718,991.99
净利润	-13,491,250.14	674,606.91
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	-13,491,250.14	674,606.91
本年度收到的来自联营企业的股利		

八、与金融工具相关的风险

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

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

（一）信用风险

信用风险，是指金融工具的一方不能履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。

1. 信用风险管理实务

（1）信用风险的评价方法

公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，公司考虑在无须付出不必要的额外成本或努力即可获得合理且有依据的信息，包括基于历史数据的定性和定量分析、外部信用风险评级以及前瞻性信息。公司以单项金融工具或者具有相似信用风险特征的金融工具组合为

基础，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的变化情况。

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

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

(2) 违约和已发生信用减值资产的定义

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

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

2. 预期信用损失的计量

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

3. 金融工具损失准备期初余额与期末余额调节表详见本财务报表附注五.3 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 12 月 31 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 35.06%(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	469,738,548.94	469,738,548.94	469,738,548.94		
其他应付款	1,285,636,378.26	1,286,024,734.42	1,286,024,734.42		
一年内到期的非流动负债	517,098,778.11	526,985,558.80	526,985,558.80		
长期借款	602,431,479.01	641,232,913.51	19,341,645.30	103,764,003.83	518,127,264.38
小 计	2,874,905,184.32	2,923,981,755.67	2,302,090,487.46	103,764,003.83	518,127,264.38

(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12月31日，本公司共有银行借款和控股股东借款1,270,609,763.19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。

九、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

项 目	期末公允价值			
	第一层次公允价值 计量	第二层次公允价值 计量	第三层次公允价值 计量	合计
持续的公允价值计 量	--	--	--	--
交易性金融资产	193,800,000.00			193,800,000.00
权益工具投资	193,800,000.00			193,800,000.00

2. 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12月31日的收盘价作为期末每股股票的公允价值。

十、关联方及关联交易

1. 本企业的母公司

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

本公司最终控制方是重庆市国有资产监督管理委员会。

2. 本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注第七.1 项在子公司中的权益相关内容。

3. 本企业联营企业情况

本企业重要的联营企业详见附注第七.2 项在联营企业中的权益相关内容。

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联营企业情况如下：

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

4. 本期其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
重庆恒诚融智投资管理有限公司	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

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
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

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
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	母公司董高任职企业
京昆高速铁路西昆有限责任公司	母公司董高任职企业
重庆广阳岛绿色发展有限责任公司	母公司董高任职企业
重庆建工集团股份有限公司	母公司董高任职企业
重庆农畜产品交易所股份有限公司	母公司董高任职企业
重庆千信集团有限公司	母公司董高任职企业

5. 关联交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

①采购商品/接受劳务情况表

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
重庆市城投路桥管理有限公司	接受石黄隧道提供维护服务	866,037.74	600,000.00
安诚财产保险股份有限公司	保险费	1,391,159.08	1,602,866.86
重庆市城市建设投资（集团）有限公司	车库租赁	330,275.25	330,275.23
重庆渝凯物业管理有限公司	物业服务	1,433,007.17	499,897.14
	车库管理	38,207.55	49,056.60
重庆市城投金卡信息产业（集团）股份有限公司	停车管理、门禁系统技术服务	57,181.74	45,842.96
重庆博颂酒店管理有限公司	会议住宿及餐费		3,115,950.42
重庆渝悦物业服务服务有限公司	保洁保安外包	3,017,481.40	2,070,011.37
重庆城投基础设施建设有限公司	食堂费用		2,512,751.74

②出售商品/提供劳务情况表

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	50,458,715.60	52,220,766.03
	会议服务	62,044.73	134,936.45
	物业服务	946,704.48	212,539.94
	土地管护费	224,150.96	224,150.94

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
重庆渝凯物业管理有限公司	国汇中心车库租赁	176,743.12	314,862.39
重庆博颂酒店管理有限公司	展会收入		216,953.02
重庆市城投路桥管理有限公司	会议服务		1,358.49
重庆市城投公租房建设有限公司	物管费	70,149.43	371,485.36
	停车费	12,779.81	60,733.20
重庆市城市建设土地发展有限责任公司	物管费	607,309.88	205,028.92
	土地管护费	5,461,240.69	3,013,863.50
	祈年悦城房款	11,372,660.56	
重庆城投基础设施建设有限公司	物管费	631,658.90	329,671.22
	停车费	110,067.02	67,634.72
重庆骏励房地产开发有限公司	项目规划与支持费	287,814.63	
重庆朗福置业有限公司	项目规划与支持费	410,330.01	
	物管费	353,787.07	
	土地管护费	775,229.93	
重庆城投城市更新建设发展有限公司	物管费	286,239.68	
	停车费	12,930.05	
重庆城投江长建设有限公司	物管费	69,108.24	69,108.23
	停车费	24,845.40	24,845.40
重庆恒诚融智投资管理有限公司	物管费	418,342.37	
	停车费	83,775.44	
云南颐天展宏置业发展有限公司	物管费、案场费	1,607,719.62	1,604,867.07
	展位服务		14,735.62
重庆城投曙光湖建设有限公司	物管费	1,693,835.45	1,653,169.09
重庆渝悦家城市运营管理有限公司	保洁保安	2,632,005.72	1,281,512.75

(2) 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

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》，重庆渝开发资产经营管理有限公司、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 30,897.34 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 年度应缴纳金额为 1,811,696.47 元。

(3) 关联租赁情况

本公司作为承租方

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）	
		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	1,805,306.42		

（续上表）

出租方名称	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
重庆市城市建设投资（集团）有限公司	450,950.50	1,639,820.00				

(4) 关联担保情况

①本公司作为被担保方

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
重庆市城市建设投资（集团）有限公司	330,000,000.00	2021/9/3	2026/9/2	否

②2023 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

①拆入资金

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	2026/1/8	可续期
重庆恒诚融智投资管理有限公司		294,000,000.00	2023/11/30		无息借款
重庆恒诚融智投资管理		15,680,000.00	2024/1/24		无息借款

有限公司					
重庆恒诚融智投资管理 有限公司		980,000.00	2025/4/7、 2025/10/28		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	15,224,383.57	18,510,136.97
重庆恒诚融智投资管理有限公司			
重庆恒诚融智投资管理有限公司			
重庆恒诚融智投资管理有限公司			

②拆出资金

关联方	还款金额	借出金额	起始日	到期日	说明
重庆朗福置业有限公司		9,310,000.00	2025/9/25	2026/9/24	可续期

(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
重庆朗福置业有限公司	借款利息	70,023.52	

(6) 关键管理人员报酬

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	3,268,200.00	4,159,501.00

(7) 其他关联交易

关联方	交易类别	本期确认的金额	上年同期确认的金额
重庆市城市建设投资（集团）有限公司	会展专项补助 (注)	-2.60	673,470.90
重庆市城投路桥管理有限公司	股权转让		12,749,850.00

注：详见本附注第五.31 项之说明。

6. 关联方应收应付款项

(1) 应收项目

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	538,836.00	38,821.80	556,739.49	27,836.97

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
	重庆市城市建设土地发展有限责任公司	2,057,499.00	102,874.95	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	135,450.00	6,772.50		
	重庆骏励房地产开发有限公司			188,931.00	56,679.30
	重庆恒诚融智投资管理有限公司	134,996.72	6,749.84		
	重庆城投基础设施建设有限公司	195,642.96	9,782.15		
	云南颐天展宏置业发展有限公司	426,285.03	21,314.26	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	1,773,201.10	88,660.05	740,382.51	37,019.13
	重庆朗福置业有限公司	745,054.62	37,252.72		
	重庆建工集团股份有限公司	4,926.35	246.32		
小计		6,036,955.46	313,727.77	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	2,090,000.00	829,500.00	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
	重庆骏励房地产开发有限公司	305,083.51	15,254.18		
	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
	重庆朗福置业有限公司	9,819,174.74	490,958.74		
小计		15,314,258.25	1,585,712.92	28,026,365.54	3,918,816.55

(2) 应付项目

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		540,000.00
	重庆渝凯物业管理有限公司	333,122.88	32,046.86
	重庆市城投金卡信息产业（集团）股份有限公司	47,898.32	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	382,728.76	213,162.00
	重庆建工集团股份有限公司	75,152,428.99	
小 计		75,916,178.95	988,402.34
其他应付款			
	重庆市城市建设投资（集团）有限公司	501,775,613.14	552,258,718.57
	重庆会展中心置业有限公司	2,140.00	2,140.00
	重庆恒诚融智投资管理有限公司	310,744,000.00	309,764,000.00
	重庆渝凯物业管理有限公司	30,596.23	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
	重庆市城市建设土地发展有限责任公司	5,439,246.15	
	云南颐天展宏置业发展有限公司	37,077.87	
	重庆渝悦物业管理有限公司	49,300.00	
	重庆建工集团股份有限公司	30,037,703.00	
小 计		848,115,676.39	862,595,717.13

十一、承诺及或有事项

1. 重要承诺事项

截至 2025 年 12 月 31 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) 未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响

①与重庆建工住宅建设有限公司的建设工程施工合同纠纷

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，建工住建公司认为渝开发曾作为盛怀公司的发起人股东存在资金抽逃行为，因此申请将渝开发追加为被告，要求其在抽逃出资（渝开发认缴出资额 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。

2026 年 2 月 13 日，重庆市第一中级人民法院作出终审判决：渝开发公司无需对盛怀公司所负案涉债务不能清偿部分承担补充赔偿责任。

②与重庆易发建筑劳务有限公司的建设工程施工合同纠纷

2025 年 11 月 4 日，重庆易发建筑劳务有限公司（以下简称易发建筑公司）因与江苏大隆鑫建设集团有限公司（以下简称大隆鑫公司）间的建设工程施工合同纠纷，向重庆市南岸区人民法院提起诉讼。易发建筑公司要求大隆鑫公司遵守施工合同、补充协议及承诺书的约定及时支付剩余工程款，要求渝开发公司作为案涉项目的发包人，在欠付大隆鑫工程款的范围内对易发建筑公司的债务承担连带责任，涉案金额合计 6,025,806.33 元。本案于 2026 年 2 月 3 日开庭，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 12 月 31 日，公司按房地产经营惯例为商品房承购人提供按揭贷款担保合计 6,296.00 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	5,971.00	
茶园南樾天宸项目	至办理完房产证抵押登记并交由银行保管	325.00	
合 计		6,296.00	

十二、资产负债表日后事项

1. 利润分配情况

拟分配的利润或股利	8,437,709.65
经审议批准宣告发放的利润或股利	8,437,709.65

经 2026 年 4 月 16 日第十届董事会第五十四次会议审议通过的《公司 2025 年度利润分配议案》，公司拟以 2025 年 12 月 31 日公司总股本 843,770,965 股为基数向全体股东按每 10 股派发现金 0.10 元（含税），不送红股，不以公积金转增股本。该议案经本次董事会审议通过后，尚需提交公司 2025 年年度股东大会审议批准。

2. 重大资产处置情况

2026 年 2 月 12 日，公司第十届董事会第五十二次会议审议通过了《关于出售公司权属金隅新都会天宸项目 4 幢 177 套住宅资产的议案》，同意公司通过重庆联合产权交易所集团以公开挂牌转让方式，出售公司权属金隅新都会天宸项目 4 幢 177 套住宅资产。该资产建筑面积共计 19,523.79 平方米，挂牌单价 12,880 元/平方米，挂牌底价 251,466,415.20 元。该资产经北京中企华资产评估有限责任公司采取市场法进行评估并于 2026 年 1 月 20 日出具《重庆渝开发股份有限公司拟公开挂牌转让房地产涉及的委估房地产市场价值资产评估报告》[中企华评报字（2026）第 8012 号]。以 2026 年 1 月 8 日为评估基准日，该资产账面价值 20,161.06 万元，评估价值 22,375.98 万元。

3. 发行中期票据情况

2026 年 3 月 31 日，公司第十届董事会第五十三次会议审议通过《关于公司注册发行中期票据的议案》，公司拟向中国银行间市场交易商协会申请注册发行不超过人民币 3.3 亿元（含 3.3 亿元）的中期票据，期限不超过 5 年（含 5 年），用于偿还存量中期票据“21 重庆渝开 MTN001”本金。

十三、其他重要事项

1. 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

行业分部

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	658,263,786.30	46,144,910.89	50,458,715.60	-27,862,838.14	727,004,574.65
主营业务成本	451,824,033.58	52,510,368.00	25,849,056.61	-23,389,171.08	506,794,287.11
资产总额	6,476,111,586.44	654,973,513.74	13,263,889.00		7,144,348,989.18
负债总额	3,172,333,451.48	81,904,850.34		-34,319,433.37	3,219,918,868.45

2. 控股股东股权质押情况

截至 2025 年 12 月 31 日，控股股东持有公司 533,149,099 股，不存在质押情况。

十四、母公司财务报表主要项目注释

1. 应收账款

(1) 按账龄披露

账 龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	26,842,895.73	23,141,562.25
1 至 2 年		249,997,061.60
2 至 3 年		
3 至 4 年		
4 至 5 年		243,632.00
5 年以上	669,639.94	435,007.94
合 计	27,512,535.67	273,817,263.79

(2) 应收账款分类披露

类 别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备的应收账款	243,632.00	0.89	243,632.00	100.00	-
按组合计提坏账准备的应收账款	27,268,903.67	99.11	444,930.66	1.63	26,823,973.01
合计	27,512,535.67	—	688,562.66	—	26,823,973.01

(续上表)

类 别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备的应收账款	243,632.00	0.09	243,632.00	100.00	
按组合计提坏账准备的应收账款	273,573,631.79	99.91	24,743,592.74	9.04	248,830,039.05

合 计	273,817,263.79	—	24,987,224.74	—	248,830,039.05
-----	----------------	---	---------------	---	----------------

①按单项计提坏账准备:

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%	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%	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	100%	

②按组合计提坏账准备:

名 称	期末余额			期初余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
合并范围内关联往 来组合	26,464,441.38			29,963,989.38		
账龄组合	804,462.29	444,930.66	55.31	243,609,642.41	24,743,592.74	10.16
合 计	27,268,903.67	444,930.66	1.63	273,573,631.79	24,743,592.74	9.04

③按账龄法组合计提坏账准备的应收账款

账 龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1年以内(含1年)	378,454.35	47.04	18,922.72	177,572.87	0.07	8,878.64
1至2年				242,997,061.60	99.75	24,299,706.16
2至3年						
5年以上	426,007.94	52.96	426,007.94	435,007.94	0.18	435,007.94
合 计	804,462.29	—	444,930.66	243,609,642.41	—	24,743,592.74

(3) 本期计提的坏账准备情况

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	

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	18,922.72	-217,878.64		-24,099,706.16	444,930.66
合计	24,987,224.74	18,922.72	-217,878.64		-24,099,706.16	688,562.66

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额
重庆渝开发物业管理有限公司	26,464,441.38	96.19	
深圳市大洲基金管理有限公司	150,092.00	0.55	150,092.00
重庆渝凯物业管理有限公司	135,450.00	0.49	6,772.50
重庆龙掌柜新零售有限公司	120,861.00	0.44	6,043.05
重庆市沙坪坝区乐贝成教育培训有限公司	93,540.00	0.34	93,540.00
合计	26,964,384.38	98.01	256,447.55

2. 其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收股利	6,100,800.00	
其他应收款	465,781,756.65	479,233,052.89
合计	471,882,556.65	479,233,052.89

(1) 应收股利

被投资单位	期末余额	期初余额
重庆农村商业银行股份有限公司	6,100,800.00	
合计	6,100,800.00	

(2) 其他应收款

①按账龄披露

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内(含1年)	43,567,764.41	338,526,805.14
1至2年	324,021,091.20	55,477,388.49

2至3年	29,941,222.95	4,388,550.48
3至4年	1,000,092.48	300,000.00
4至5年	300,000.00	90,400.00
5年以上	78,799,043.42	88,407,882.08
合计	477,629,214.46	487,191,026.19

②其他应收款分类披露

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按组合计提坏账准备的其他应收款	477,629,214.46	100.00	11,847,457.81	2.48	465,781,756.65
合计	477,629,214.46	—	11,847,457.81	—	465,781,756.65

(续上表)

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按组合计提坏账准备的其他应收款	487,191,026.19	100.00	7,957,973.30	1.63	479,233,052.89
合计	487,191,026.19	—	7,957,973.30	—	479,233,052.89

③采用组合计提坏账准备的其他应收款项

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
合并范围内关联往来组合	421,054,921.70	88.14		423,256,926.04	86.88	
账龄组合：	56,574,292.76	11.86	11,847,457.81	63,934,100.15	13.12	7,957,973.30
1年以内(含1年)	22,817,842.71	4.78	1,140,892.14	2,954,117.76	0.61	147,705.89
1至2年	1,701,091.20	0.36	170,109.12	55,477,388.49	11.38	5,547,738.85
2至3年	29,941,222.95	6.28	8,982,366.89	4,388,550.48	0.90	1,316,565.14

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
3 至 4 年	1,000,092.48	0.21	500,046.24	300,000.00	0.06	150,000.00
4 至 5 年	300,000.00	0.06	240,000.00	90,400.00	0.02	72,320.00
5 年以上	814,043.42	0.17	814,043.42	723,643.42	0.15	723,643.42
合计	477,629,214.46	—	11,847,457.81	487,191,026.19	—	7,957,973.30

④坏账准备计提情况

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	147,705.89	5,547,738.85	2,262,528.56	7,957,973.30
2025 年 1 月 1 日余额在本期				
--转入第二阶段	-85,054.56	85,054.56		
--转入第三阶段		-2,994,122.30	2,994,122.30	
本期计提	1,140,892.14	85,054.56	6,278,263.09	7,504,209.79
本期转回	-62,651.33	-2,553,616.55	-998,457.40	-3,614,725.28
2025 年 12 月 31 日余额	1,140,892.14	170,109.12	10,536,456.55	11,847,457.81

⑤其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款	432,211,746.05	449,093,091.58
保证金	29,071,441.95	29,071,441.95
代交物业专项维修基金	16,178,053.30	8,522,848.00
押金	4,000.00	6,500.00
其他	163,973.16	497,144.66
合计	477,629,214.46	487,191,026.19

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	323,340,000.00	1年以内、1-2年	67.70	
重庆捷兴置业有限公司	内部单位往来	78,013,153.53	1年以内、5年以上	16.33	
重庆经济技术开发区土地利用事务中心	保证金	27,691,441.95	2-3年	5.80	8,307,432.58
重庆渝开发物业管理公司	内部单位往来	19,701,768.17	1年以内	4.12	
重庆朗福置业有限公司	股东借款及利息	9,819,174.74	1年以内	2.06	490,958.74
合计		458,565,538.39		96.01	8,798,391.32

3. 长期股权投资

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
对联营企业投资	1,166,339,090.56		1,166,339,090.56	852,005,220.01		852,005,220.01
合计	1,510,839,090.56		1,510,839,090.56	1,701,505,220.01		1,701,505,220.01

(1) 对子公司投资

被投资单位	期初余额	减值准备期初余额	本期增减变动				期末余额	减值准备期末余额
			追加投资	减少投资	计提减值准备	其他		
重庆渝开发物业管理有限公司	14,500,000.00					14,500,000.00		
重庆朗福置业有限公司	505,000,000.00			10,100,000.00		494,900,000.00		
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			10,100,000.00		494,900,000.00	344,500,000.00	

(2) 对联营企业投资

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			
			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
重庆骏励房地产开发有限公司	852,005,220.01				-102,561,660.65	
重庆朗福置业有限公司					-2,606,933.72	

合 计	852,005,220.01				-105,168,594.37
-----	----------------	--	--	--	-----------------

(续上表)

投资单位	本期增减变动			期末余额（账面价值）	减值准备期末余额
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
重庆骏励房地产开发有限公司				749,443,559.36	
重庆朗福置业有限公司			419,502,464.92	416,895,531.20	
合 计			419,502,464.92	1,166,339,090.56	

4. 营业收入和营业成本

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	425,009,310.66	293,979,197.23	130,000,763.65	116,521,648.51
其他业务	698,144.64	950,725.76		903,089.99
合 计	425,707,455.30	294,929,922.99	130,000,763.65	117,424,738.50

其他说明：分摊至剩余履约义务的交易价格 19,592,039.45 元。

5. 投资收益

项 目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-105,168,594.37	-6,610,712.57
交易性金融资产在持有期间的投资收益	15,239,305.03	8,655,000.00
处置长期股权投资产生的投资收益	9,335,000.00	34,918,437.01
债务重组收益	-2,239,368.94	
合 计	-82,833,658.28	36,962,724.44

十五、补充资料

1. 当期非经常性损益明细表

项 目	金额	说明
非流动性资产处置损益	25,087.93	
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）	471,207.19	
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	12,300,000.00	

项 目	金 额	说 明
以及处置金融资产和金融负债产生的损益		
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
委托他人投资或管理资产的损益		
对外委托贷款取得的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而产生的各项财产损失		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
非货币性资产交换损益		
债务重组损益	-1,763,575.38	应收账款债权债务重组、工程款抵房
企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用，如安置职工的支出等		
因税收、会计等法律、法规的调整对当期损益产生的一次性影响	-101,210,000.00	一次性补提土地增值税
因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费用		
对于现金结算的股份支付，在可行权日之后，应付职工薪酬的公允价值变动产生的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
交易价格显失公允的交易产生的收益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	7,630,651.11	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	245,642,421.87	主要系转让朗福公司1%股权，转让后持股比例由50%降为49%，丧失控制权朗福公司转为联营企业确认相关投资收益所致
减：所得税影响额	19,625,354.05	
少数股东权益影响额（税后）	287,658.04	
合 计	143,182,780.63	

2. 净资产收益率及每股收益

(1) 明细情况

报告期利润	加权平均净资产收益率 (%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	0.19	0.0080	0.0080
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-3.75	-0.1617	-0.1617

(2) 加权平均净资产收益率的计算过程

项 目	序号	本期数
归属于公司普通股股东的净利润	A	6,756,758.64
非经常性损益	B	143,182,780.63
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	-136,426,021.99
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	I	-2.60
增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	J	4.00
报告期月份数	K	12.00
加权平均净资产	$L=D+A/2+E \times F/K-G \times H/K \pm I \times J/K$	3,634,376,371.45
加权平均净资产收益率	M=A/L	0.19%
扣除非经常损益加权平均净资产收益率	N=C/L	-3.75%

(3) 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

①基本每股收益的计算过程

项 目	序号	本期数
归属于公司普通股股东的净利润	A	6,756,758.64
非经常性损益	B	143,182,780.63
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	-136,426,021.99
期初股份总数	D	843,770,965.00

项 目	序号	本期数
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	12.00
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	$M=A/L$	0.0080
扣除非经常损益基本每股收益	$N=C/L$	-0.1617

②稀释每股收益的计算过程与基本每股收益的计算过程相同。

重庆渝开发股份有限公司

董事长：陈业

2026 年 4 月 18 日