
重庆大晟资产经营(集团)有限公司

公司债券中期报告

(2026 年)

二〇二六年八月

重要提示

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

本公司董事、高级管理人员已对中期报告签署书面确认意见。公司监事会（如有）已对中期报告提出书面审核意见，监事（如有）已对中期报告签署书面确认意见。

发行人及其全体董事、监事、高级管理人员保证中期报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

本公司中期报告中的财务报告未经审计。

重大风险提示

1、存货跌价风险

发行人存货主要为土地整治支出和土地使用权，截至 2026 年 6 月末发行人存货余额为 177.33 亿元，占总资产比重为 69.00%。存货中土地整治完成后进入土地交易市场采用招标、拍卖和挂牌交易的方式进行交易出让。土地资产价格受政策和经济环境影响较大，若未来宏观经济、相关政策或当地市场出现波动时，可能会影响发行人拥有土地资产的价值，进而对发行人的盈利产生影响。

2、经营性净现金流变动较大的风险

2026 年 1-6 月发行人经营活动产生的现金流量净额为 10.11 亿元。发行人经营活动现金流变动较大主要是因为基础设施建设业务前期投入成本较大，尽管大部分工程已经完工，但未进行实质的结算所致。随着经营性逐步成熟和产业布局的多元化，发行人经营性现金流的状况将逐渐改善。但是，发行人经营性现金流变动较大仍会给偿债保障带来一定的不确定性。

3、对外担保较大风险

截至 2026 年 6 月末，发行人对外担保余额 18.48 亿元，占当期净资产的 20.35%。从目前情况看，被担保对象经营情况基本正常，未发现其有借款逾期需公司履行担保责任的情况，但如果未来被担保对象的经营状况发生不利变化，将可能会对发行人的正常经营产生不利影响，存在一定的风险。

投资者在评价和购买本次债券时，应认真考虑各项可能对本次债券的偿付、债券价值判断和投资者权益保护产生重大不利影响的风险因素，并仔细阅读公司最新披露的募集说明书中“风险提示及说明”等有关章节内容。

截至 2026 年 6 月 30 日，公司面临的风险因素与最新披露的募集说明书中“风险提示及说明”章节及上一期报告的“重大风险提示”章节相比没有发生重大变化。

目录

重要提示	2
重大风险提示	3
释义	5
第一节 发行人情况	6
一、 公司基本信息	6
二、 信息披露事务负责人	6
三、 控股股东、实际控制人及其变更情况	7
四、 董事、监事、高级管理人员及其变更情况	7
五、 公司业务和经营情况	8
六、 公司治理情况	10
第二节 债券事项	11
一、 公司债券情况	11
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况	12
三、 公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况	12
四、 公司债券募集资金使用情况	14
五、 发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级发生调整	14
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况	14
第三节 报告期内重要事项	15
一、 财务报告审计情况	15
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正	15
三、 合并报表范围调整	15
四、 资产情况	15
五、 非经营性往来占款和资金拆借	17
六、 负债情况	17
七、 利润及其他损益来源情况	19
八、 报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十	19
九、 对外担保情况	19
十、 重大诉讼情况	20
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况	20
十二、 向普通投资者披露的信息	20
第四节 专项品种公司债券应当披露的其他事项	20
第五节 发行人认为应当披露的其他事项	20
第六节 备查文件目录	21
财务报表	23
附件一： 发行人财务报表	23

释义

常用词语释义		
大晟公司、本公司、公司、发行人	指	重庆大晟资产经营（集团）有限公司
大渡口区政府	指	重庆市大渡口区人民政府
大渡口国资委	指	重庆市大渡口区国有资产监督管理委员会
本报告	指	《重庆大晟资产经营（集团）有限公司公司债券2026 年半年度报告》
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法（2019 年修订）》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》（2023 年修订）
《公司章程》	指	重庆大晟资产经营（集团）有限公司章程
报告期	指	2026 年 1-6 月
工作日	指	证券经营机构的正常营业日（不包括法定节假日或休息日）
交易日	指	上海证券交易所的营业日
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定假日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定假日）
元、万元、亿元	指	人民币元、万元、亿元

第一节 发行人情况

一、公司基本信息

中文名称	重庆大晟资产经营(集团)有限公司
中文简称	大晟资产
外文名称（如有）	Chongqing Dasheng Assets Management(Group)Co.,Ltd.
外文缩写（如有）	无
法定代表人	余林涛
注册资本（万元）	46,595.88
实缴资本（万元）	46,595.88
注册地址	重庆市 大渡口区思源路 32 号 6 幢 3-1（518）
办公地址	重庆市 大渡口区思源路 32 号 6 幢 3-1（518）
办公地址的邮政编码	400084
公司网址（如有）	无
电子信箱	无

二、信息披露事务负责人

姓名	高金蓉
在公司所任职务类型	☐ 董事 ☒ 高级管理人员
信息披露事务负责人具体职务	财务负责人
联系地址	重庆市大渡口区思源路 32 号 6 幢 3-1（518）
电话	023-68957369
传真	无
电子信箱	389362570@qq.com

三、控股股东、实际控制人及其变更情况

（一）报告期末控股股东、实际控制人信息

报告期末控股股东名称：重庆渝渡城市建设发展(集团)有限公司

报告期末实际控制人名称：大渡口区国有资产监督管理委员会

报告期末控股股东资信情况：良好

报告期末实际控制人资信情况：良好

报告期末控股股东对发行人的持股比例及股权¹受限情况：持股 100%，无受限

报告期末实际控制人对发行人的持股比例及股权受限情况：持股 100%，无受限

发行人与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系的方框图（有实际控制人的披露至实际控制人；无实际控制人的，披露至最终自然人、法人或结构化主体）



控股股东为机关法人、国务院组成部门或相关机构直接监管的企业以外的主体

☐适用 ☒不适用

实际控制人为自然人

☐适用 ☒不适用

（二）报告期内控股股东发生变更

☐适用 ☒不适用

（三）报告期内实际控制人发生变更

☐适用 ☒不适用

四、董事、监事、高级管理人员及其变更情况

（一）报告期内董事、监事、高级管理人员发生变更

☐适用 ☒不适用

（二）报告期内董事、监事、高级管理人员离任情况

报告期内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：0人，离任人数占报告期初全

¹均包含股份，下同。

体董事、监事、高级管理人员总人数的0%。

（三） 定期报告批准报出日董事、监事、高级管理人员名单

定期报告批准报出日发行人的全体董事、监事、高级管理人员名单如下：

发行人的法定代表人：余林涛

发行人的董事长或执行董事：余林涛

发行人的其他董事：孟捷、余晓燕

发行人的监事：无，已取消监事会

发行人的总经理：无

发行人的财务负责人：高金蓉

发行人的其他非董事高级管理人员：无

五、公司业务和经营情况

（一） 公司业务情况

1.报告期内公司业务范围、主要产品（或服务）及其经营模式、主营业务开展情况

公司经营范围为：许可项目：城市建筑垃圾处置（清运）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：资产经营、投资策划（不得从事吸收公众存款或变相吸收公众存款、发放贷款以及证券、期货等金融业务）、项目开发；销售：建筑材料（不含危险化学品）、装饰材料（不含危险化学品）；利用自有资金从事投资业务（不得从事吸收公众存款或变相吸收公众存款、发放贷款以及证券、期货等金融业务）；在政府授权范围内进行土地整理，停车场服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

公司是重庆市大渡口区最重要的土地整理开发、基础设施建设和国有资产经营主体，自成立以来各项业务得到大渡口区政府的大力支持。

在土地整理开发方面，公司主要负责大渡口城区范围内的土地整理开发和基础设施建设等，区域涉及四街三镇（新山村街道、九宫庙街道、跃进村街道、茄子溪街道和八桥镇、建胜镇、跳磴镇），土地整理开发过程中，公司通过自有资金及外部融资对名下的自有土地进行整理开发，独立承担征地成本、基础配套设施建设费用、项目运作费用等，土地开发完成后由政府部门出让，以此实现土地收益。

在基础设施建设方面，根据公司与重庆市大渡口区人民政府签订的《项目委托建设协议》，大渡口区政府将区内的重要基础设施建设项目委托给公司管理实施，公司根据委托进行工程建设管理，并按照工程进度计提建设代建管理费，代建管理费一般为委托建设项目投资成本的 3-5%。

在安置房销售方面，公司安置房建设主要是为自身土地整理开发服务，在土地征迁过程中，对选择实物安置的征迁住户进行房屋补偿安置。此外，公司也会根据大渡口区整体土地整治情况将富余安置房销售给大渡口区其他土地整治主体，如大渡口区土地储备中心，用于其土地整治拆迁安置。此外，公司将持有的大量经营性房产对外出租，实现资产租赁收益，是公司主营业务的重要补充。

2.报告期内公司所处行业情况，包括所处行业基本情况、发展阶段、周期性特点等，以及公司所处的行业地位、面临的主要竞争状况

公司作为重庆市大渡口区最主要的城市基础设施建设和土地开发整治运营主体，自成立以来一直承担着大渡口区（除建桥园区）各重大项目的投资、建设和运营管理任务，在大渡口区城市建设和经济发展中发挥着不可替代的作用。近几年来，随着经营规模的扩大和实力的增强，公司在城市基础设施建设开发、土地开发整治等领域已经形成区域垄断性

优势，具有较强的竞争实力和广阔的发展前景。公司自成立以来，大渡口区政府在资本金、资产注入、土地资源、项目资源、投融资管理及税收优惠等方面给予大力支持，保证其持续、稳健发展，以支持其发展壮大。

3.报告期内公司业务、经营情况及公司所在行业情况是否发生重大变化，以及变化对公司生产经营和偿债能力产生的影响

报告期内，公司业务、经营情况及公司所在行业情况未发生重大变化。

（二） 新增业务板块

报告期内发行人合并报表范围新增收入或者毛利润占发行人合并报表相应数据 10%以上业务板块

☐适用 ☒不适用

（三） 主营业务情况

1. 分板块情况

单位：亿元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率（%）	收入占比（%）	营业收入	营业成本	毛利率（%）	收入占比（%）
土地整理	5.01	3.38	32.38	98.59	3.06	1.27	58.50	78.26
房屋销售	0.00	0.00	-	-	0.82	0.39	52.44	20.97
其他收入	0.07	0.02	73.12	1.41	0.03	0.01	66.67	0.77
合计	5.08	3.40	32.96	100.00	3.91	1.67	57.29	100.00

注：本表格中营业收入/营业成本，与利润表中营业收入/营业成本金额一致。

2. 收入和成本分析

各业务板块营业收入、营业成本、毛利率等指标同比变动在 30%以上的，发行人应当结合所属行业整体情况、经营模式、业务开展实际情况等，进一步说明相关变动背后的经营原因及其合理性。

2026 年 1-6 月，发行人土地整理业务收入和成本较上年同期分别增加 63.60%和 166.53%，主要原因为受当地土地规划的影响，发行人 2026 年 1-6 月土地出让规模增加，符合公司业务情况。

2026 年 1-6 月，发行人房屋销售业务收入和成本较上年同期分别下降 100.00%和 100.00%，主要原因系房产销售业务具有不确定性，且发行人上年同期房屋销售业务规模较大，发行人根据房屋成本结转相关成本，变动符合公司业务情况。

2026 年 1-6 月，发行人其他收入和成本较上年同期分别增加 138.23%和 92.15%，主要原因系房屋租赁收入增加。

（四） 公司关于业务发展目标的讨论与分析

1.结合公司面临的特定环境、所处行业及所从事业务的特征，说明报告期末的业务发展目标

公司根据自身的经营状况和未来城市的发展方向，制定了体制改革和战略转型的发展规划。在重庆市和大渡口区政府的支持下，公司将进一步深化体制改革与制度设计，通过自身发展、自主经营，以城市运营为本，金融为器，持续、高效地为城市提供优质的公共产品及服务，不断扩大企业规模和效益，充分利用成渝经济区发展战略和统筹城乡综合配套改革试验区的规划，逐步成为有核心竞争力的综合开发经营产业集团。

2.公司未来可能面对的风险，对公司的影响以及已经采取或拟采取的措施

公司是重庆市大渡口区城市基础设施投资建设和运营主体。公司主营业务中，项目建设和土地整理业务受政府基建需求及调控政策的影响较大。如果未来政府基建需求减少或对土地政策有所调整，将对公司主营业务收入产生较大影响。对此，公司积极拓展业务方向，如开展资产租赁、建设咨询等业务，减轻地方经济政策对公司经营的影响。

六、公司治理情况

（一） 发行人报告期内是否存在与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间不能保证独立性的情况

☐是 ☒否

（二） 发行人报告期内与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面的相互独立情况

报告期内，发行人与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面相互独立。

（三） 发行人关联交易的决策权限、决策程序、定价机制及信息披露安排

为规范关联交易，保证公司与关联方之间订立的关联交易合同符合公平、公开、公允的原则，发行人制订了《重庆大晟资产经营（集团）有限公司关联交易管理制度》，对公司关联交易的原则、关联人和关联关系，关联交易的价格确定和管理，关联交易的审议程序、审批程序和披露程序等作了详尽的规定，明确以市场价格为宗旨的关联交易定价原则与关联交易定价方法，确保了关联交易在“公正、公平、公开、等价有偿以及不偏离市场独立第三方的价格或收费标准”的条件下进行，保证公司与各关联方所发生的关联交易的合法性、公允性，合理性。公司将进一步加强业务板块的优化，调整各子公司的经营业务，努力减少关联交易。

公司关联交易的原则是尽量避免或减少与关联方之间的关联交易；确定关联交易时，均需按照交易类型和交易内容遵循公平、公正、公开以及等价有偿的原则，并以书面协议方式予以确定；确定交易价格和交易条件时，应依照市场同类交易品的一般要素确定，严格按照市场化原则进行，保证公司及股东利益；对于必须发生的关联交易，应切实履行信息披露的有关规定，并遵循关联董事回避表决的原则；针对关联交易的董事会会议应由过半数的非关联董事出席方可举行， 董事会会议所作决议须经非关联董事过半数通过。

关联交易的定价主要遵循市场价格的原则，有客观的市场价格作为参照的一律以市场价格为准；如果没有市场价格，按照成本加成定价；如果既没有市场价格，也不适合采用成本加成价的，按照协议价定价。

（四） 发行人报告期内是否存在违反法律法规、自律规则、公司章程、公司信息披露事务管理制度等规定的情况

☐是 ☒否

（五） 发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

☐是 ☒否

第二节 债券事项

一、公司债券情况

公司债券基本信息列表（以未来行权（含到期及回售）时间顺序排列）

单位：亿元 币种：人民币

1、债券名称	重庆大晟资产经营(集团)有限公司 2024 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第一期)
2、债券简称	24 大晟 01
3、债券代码	256400.SH
4、发行日	2024 年 11 月 4 日
5、起息日	2024 年 11 月 4 日
6、2026 年 8 月 31 日后的最近回售日	2027 年 11 月 4 日
7、到期日	2029 年 11 月 4 日
8、债券余额	2.94
9、截止报告期末的利率(%)	3.94
10、还本付息方式	单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	财达证券股份有限公司
13、受托管理人	财达证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	专业投资者中的机构投资者
15、适用的交易机制	采用点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交的交易方式。
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

1、债券名称	重庆大晟资产经营(集团)有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第一期)
2、债券简称	25 大晟 01
3、债券代码	258258.SH
4、发行日	2025 年 4 月 10 日
5、起息日	2025 年 4 月 10 日
6、2026 年 8 月 31 日后的最近回售日	无
7、到期日	2030 年 4 月 10 日
8、债券余额	5.35
9、截止报告期末的利率(%)	3.3
10、还本付息方式	单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信建投证券股份有限公司
13、受托管理人	中信建投证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	专业投资者中的机构投资者
15、适用的交易机制	采用点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交的交易方式。

16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用
----------------------------	-----

二、公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况

☐ 本公司所有公司债券均不含选择权条款 ☒ 本公司的公司债券有选择权条款

债券代码	256400.SH
债券简称	24 大晟 01
债券约定的选择权条款名称	☒ 调整票面利率选择权 ☒ 回售选择权 ☐ 发行人赎回选择权 ☐ 可交换债券选择权 ☐ 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	☐ 是 ☒ 否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	1、条款具体约定内容：（1）票面利率调整选择权：发行人有权在本期债券存续期的第 3 年末调整本期债券后续计息期间的票面利率。发行人决定行使票面利率调整选择权的，自票面利率调整生效日起，本期债券的票面利率按照以下方式确定：调整后的票面利率以发行人发布的票面利率调整实施公告为准，且票面利率的调整方向和幅度不限。发行人将于本期债券第 3 个计息年度付息日前的第 20 个交易日，在上交所网站或上交所认可的其他方式发布关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度（如有）的公告。发行人承诺不晚于票面利率调整实施日前的 1 个交易日披露关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度（如有）的公告。发行人承诺前款约定的公告将于本期债券回售登记期起始日前披露，以确保投资者在行使回售选择权前充分知悉票面利率是否调整及相关事项。发行人决定不行使票面利率调整选择权的，则本期债券的票面利率在发行人行使下次票面利率调整选择权前继续保持不变。（2）投资者回售选择权：发行人发出关于是否上调本期债券票面利率及上调幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券第 3 个会计年度付息日将其持有的本期债券全部或部分按面值回售给发行人。本期债券第 3 个计息年度付息日即为回售支付日，公司将按照上交所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。 2、触发执行情况：报告期内，本期债券未触发票面利率选择权和回售选择权。
债券选择权条款触发和执行情况是否违反法律法规规定或者募集说明书约定	☐ 是 ☒ 否

三、公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况

☐ 本公司所有公司债券均不含投资者保护条款 ☒ 本公司的公司债券有投资者保护条款

债券代码	256400.SH
债券简称	24 大晟 01

债券约定的投资者保护条款名称	资信维持承诺、负面事项救济措施
债券约定的投资者保护条款的监测和披露情况	未触发
投资者保护条款是否触发或执行	☐ 是 ☒ 否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	1、条款的具体约定内容： （1）资信维持承诺：发行人承诺，在本次债券存续期内，不发生如下情形： ①发行人发生一个自然年度内减资超过原注册资本 20% 以上、分立、被责令停产停业的情形。 ②发行人在债券存续期内，出现违反上述第（一）条约定的资信维持承诺情形的，发行人将及时采取措施以在半年内恢复承诺相关要求。 ③当发行人发生违反资信维持承诺、发生或预计发生将影响偿债能力相关事项的，发行人将在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。 ④发行人违反资信维持承诺且未在上述第（二）条约定期限内恢复承诺的，债券持有人有权要求发行人按照负面事项救济措施的约定采取负面事项救济措施。 （2）负面事项救济措施 如发行人违反上述相关承诺要求且未能在资信维持承诺第②条约定期限恢复相关承诺要求或采取相关措施的，经持有本次债券 30%以上的债券持有人要求，发行人将于收到要求后的次日立即采取如下救济措施之一，争取通过债券持有人会议等形式与债券持有人就违反承诺事项达成和解： ①在 30 自然日内为本次债券增加担保或其他增信措施。 ②在 30 个自然日提供并落实经本次债券持有人认可的其他和解方案。 债券持有人要求发行人实施救济措施的，发行人应当在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务，并及时披露救济措施的落实进展。 2、触发执行的具体情况：未触发
债券投资者保护条款触发和执行情况是否违反法律法规规定或者募集说明书约定	☐ 是 ☒ 否

债券代码	258258.SH
债券简称	25 大晟 01
债券约定的投资者保护条款名称	资信维持承诺、负面事项救济措施
债券约定的投资者保护条款的监测和披露情况	未触发
投资者保护条款是否触发或执行	☐ 是 ☒ 否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	1、条款的具体约定内容： （1）资信维持承诺：发行人承诺，在本次债券存续期内，不发生如下情形：

	①发行人发生一个自然年度内减资超过原注册资本 20%以上、分立、被责令停产停业的情形。 ②发行人在债券存续期内，出现违反上述第（一）条约定的资信维持承诺情形的，发行人将及时采取措施以在半年内恢复承诺相关要求。 ③当发行人发生违反资信维持承诺、发生或预计发生将影响偿债能力相关事项的，发行人将在 2 个工作日内告知受托管理人并履行信息披露义务。 ④发行人违反资信维持承诺且未在上述第（二）条约定期限内恢复承诺的，债券持有人有权要求发行人按照负面事项救济措施的约定采取负面事项救济措施。 （2）负面事项救济措施如发行人违反上述相关承诺要求且未能在资信维持承诺第②条约定期限恢复相关承诺要求或采取相关措施的，经持有本次债券 30%以上的债券持有人要求，发行人将于收到要求后的次日立即采取如下救济措施之一，争取通过债券持有人会议等形式与债券持有人就违反承诺事项达成和解： ①在 30 自然日内为本次债券增加担保或其他增信措施。②在 30 个自然日提供并落实经本次债券持有人认可的其他和解方案。债券持有人要求发行人实施救济措施的，发行人应当在 2 个工作日内告知受托管理人并履行信息披露义务，并及时披露救济措施的落实进展。 2、触发执行的具体情况：未触发
债券投资者保护条款触发和执行情况是否违反法律法规规定或者募集说明书约定	☐ 是 ☒ 否

四、公司债券募集资金使用情况

☒ 本公司所有公司债券在报告期内均不涉及募集资金使用或者整改

☐ 公司债券在报告期内涉及募集资金使用或者整改

募集资金用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资、资产收购等其他特定项目

☐ 适用 ☒ 不适用

五、发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级发生调整

☐ 适用 ☒ 不适用

六、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

（一）报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况

☐ 适用 ☒ 不适用

（二）截至报告期末增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

☒ 适用 ☐ 不适用

债券代码：256400.SH

债券简称	24 大晟 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	增信机制：无。 偿债计划：本期债券的利息自起息日起每年支付一次，

	最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券到期一次还本。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况及对债券持有人利益的影响（如有）	按募集说明书约定执行

债券代码：258258.SH

债券简称	25 大晟 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	增信机制：无。 偿债计划：本期债券的利息自起息日起每年支付一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券到期一次还本。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况及对债券持有人利益的影响（如有）	按募集说明书约定执行

第三节 报告期内重要事项

一、财务报告审计情况

☐ 标准无保留意见 ☐ 其他审计意见 ☒ 未经审计

二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

☐ 适用 ☒ 不适用

三、合并报表范围调整

报告期内新增合并财务报表范围内子公司，且新增的子公司报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产、净资产任一指标占发行人合并报表相应数据 10%以上

☐ 适用 ☒ 不适用

报告期内减少合并财务报表范围内子公司，且减少的子公司上个报告期内营业收入、净利润或上个报告期末总资产、净资产任一指标占上个报告期发行人合并报表相应数据 10%以上

☐ 适用 ☒ 不适用

四、资产情况

（一）资产及变动情况

单位：亿元 币种：人民币

资产项目	主要构成	本期末余额	较上年末的变动比例（%）	变动比例超过 30%的，说明原因
货币资金	银行存款	0.55	69.60	银行存款增加
应收账款	开展土地整治业务形成的对大渡口区财政局应收款项	27.50	-0.04	
预付款项	提前支付的工程建设款项	0.79	100.00	2026 年 1-6 月财务报表未经审计，未将预付账款调整至其他非流动资产所致
其他应收款	开展土地整治业务支付的征迁款、与大渡口国资单位的往来款项	17.06	-18.55	
存货	土地使用权及开展土地整治业务支出的投资款项	177.33	98.18	2026 年 1-6 月财务报表未经审计，未将代建项目资产列报至其他非流动资产所致
其他流动资产	贷款利息待摊费用	1.38	4,061.18	待摊利息费用增加
其他权益工具投资	对重庆银行股票的投资,以及对重庆义渡股权投资基金管理有限公司的非交易性权益工具投资	0.21	0.00	
投资性房地产	已出租或拟出租的房屋建筑物	2.07	0.00	
固定资产	房屋及建筑物	2.75	0.00	
无形资产	停车位经营权	2.64	0.00	
递延所得税资产	信用减值损失	0.09	58.66	信用减值损失可抵扣暂时性差异增加所致
其他非流动资产	开展基础设施建设和房产销售业务支出的项目投资和房屋建设款项	24.60	-79.40	2026 年 1-6 月财务报表未经审计，未将部分存货中代建项目资产分类为其他非流动资产所致

（二） 资产受限情况

1. 资产受限情况概述

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

受限资产类别	该类别资产的账面价值（包括非受限部分的账面价值）	资产受限部分的账面价值	受限资产评估价值（如有）	资产受限金额占该类别资产账面价值的比例（%）
--------	--------------------------	-------------	--------------	------------------------

固定资产	2.75	1.84	-	66.91
投资性房地产	2.07	2.07	-	100.00
合计	4.82	3.91	—	—

2. 单项资产受限情况

单项资产受限金额超过报告期末合并口径净资产 10%

☐适用 ☒不适用

3. 发行人所持重要子公司股权的受限情况

截至报告期末，直接或间接持有的重要子公司股权存在权利受限情况

☐适用 ☒不适用

五、非经营性往来占款和资金拆借

（一）非经营性往来占款和资金拆借余额

1.报告期初，发行人合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金拆借（以下简称非经营性往来占款和资金拆借）余额：4.49亿元；

2.报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：0亿元，收回：0.36亿元；

3.非经营性往来占款或资金拆借情形是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

☐是 ☒否

4.报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：4.13亿元，其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款或资金拆借合计：0亿元。

（二）非经营性往来占款和资金拆借明细

报告期末，发行人合并口径未收回的非经营性往来占款和资金拆借占合并口径净资产的比例：4.55%，是否超过合并口径净资产的 10%：

☐是 ☒否

（三）以前报告期内披露的回款安排的执行情况

☒完全执行 ☐未完全执行 ☐不适用

六、负债情况

（一）有息债务及其变动情况

1. 发行人债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人口径（非发行人合并范围口径）有息债务余额分别为 45.29亿元和36.76亿元，报告期内有息债务余额同比变动-18.83%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间			金额合计	金额占有息债务的占比（%）
	已逾期	1年以内（含）	超过1年（不含）		
公司信用类债券	0	0	10.29	10.29	27.99
银行贷款	0	7.81	17.71	25.52	69.42
非银行金融机构贷款	0	0.34	0.34	0.68	1.85
其他有息债务	0	0.03	0.24	0.27	0.73

合计	0	8.18	28.58	36.76	—
----	---	------	-------	-------	---

注：上述有息债务统计包括利息。

报告期末发行人口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额8.29亿元，企业债券余额0亿元，非金融企业债务融资工具余额2亿元。

2. 发行人合并口径有息债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人合并报表范围内公司有息债务余额分别为45.29亿元和36.76亿元，报告期内有息债务余额同比变动-18.83%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间			金额合计	金额占有息债务的占比（%）
	已逾期	1 年以内（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券	0	0	10.29	10.29	27.99
银行贷款	0	7.81	17.71	25.52	69.42
非银行金融机构贷款	0	0.34	0.34	0.68	1.85
其他有息债务	0	0.03	0.24	0.27	0.73
合计	0	8.18	28.58	36.76	—

注：上述有息债务统计包括利息。

报告期末，发行人合并口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额8.29亿元，企业债券余额0亿元，非金融企业债务融资工具余额2亿元。

3. 境外债券情况

截止报告期末，发行人合并报表范围内发行的境外债券余额0亿元人民币。

（二）报告期末存在逾期金额超过 1000 万元或者占发行人合并报表范围上年末净资产 5%以上的有息债务或者公司信用类债券逾期情况

☐适用 ☒不适用

（三）负债情况及其变动原因

单位：亿元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	较上年末的变动比例（%）	变动比例超过 30%的，说明原因
应付账款	0.19	0.00	
预收款项	0.00	305.82	2026 年初预收款已确认收入
应交税费	4.74	-0.89	
其他应付款	85.21	6.23	
其他流动负债	39.37	270,883,163.40	（1）工程结算科目金额有所增长（2）2026 年 1-6 月财务报表未经审计，未将工程结算调整至长期应付款所致
长期借款	26.20	11.47	
应付债券	10.23	-40.62	部分债券已到期偿还
长期应付款	0.11	-99.75	2026 年 1-6 月财务报表未经审计，未将工程结算及专项应付款调整至

负债项目	本期末余额	较上年末的变动比例（%）	变动比例超过 30%的，说明原因
			长期应付款所致
递延所得税负债	0.03	100.00	2026 年 1-6 月财务报表未经审计，未抵消递延所得税资产与负债所致
其他非流动负债	0.09	100.00	2026 年 1-6 月财务报表未经审计，未将账面计入其他非流动负债的项目专项资金重分类至专项应付款所致

（四） 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，发行人合并报表范围内存在可对抗第三人的优先偿付负债：

☐适用 ☒不适用

七、利润及其他损益来源情况

（一） 基本情况

报告期利润总额：1.21亿元

报告期非经常性损益总额：0.00亿元

报告期内合并报表范围利润主要源自非主要经营业务的：

☐适用 ☒不适用

（二） 投资状况分析

来源于单个子公司的净利润或单个参股公司的投资收益对发行人合并口径净利润影响达到 20%以上

☐适用 ☒不适用

八、报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十

☐适用 ☒不适用

九、对外担保情况

报告期初对外担保的余额：23.01亿元

报告期末对外担保的余额：18.48亿元

报告期对外担保的增减变动情况：4.53亿元

对外担保中为控股股东、实际控制人和其他关联方提供担保的金额：16.80亿元

报告期末尚未履行及未履行完毕的对外单笔担保金额或者对同一对象的担保金额是否超过报告期末发行人合并口径净资产的 10%：☒是 ☐否

单位：亿元 币种：人民币

被担保人姓名/名称	发行人与被担保人的关联关系	被担保人实收资本	被担保人主要业务	被担保人资信状况	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间	对发行人偿债能力的影响
重庆渝合商业管理有限公司	母公司控制的其他单位	6.44	园区开发	良好	保证	11.00	2039 年 12 月 13 日	无重大不利影响
合计	—	—	—	—	—	11.00	—	—

十、重大诉讼情况

截至报告期末是否存在重大未决诉讼、证券特别代表人诉讼

☐是 ☒否

十一、报告期内信息披露事务管理制度变更情况

☐发生变更 ☒未发生变更

十二、向普通投资者披露的信息

在定期报告批准报出日，发行人是否存续有面向普通投资者交易的债券

☐是 ☒否

第四节 专项品种公司债券²应当披露的其他事项

☐适用 ☒不适用

第五节 发行人认为应当披露的其他事项

报告期内，公司应付票据未发生逾期事项。

报告期内，除本报告已披露事项外，公司无其他应当披露的重大事项。

² 债券范围：报告期内存续的专项品种债券。

第六节 备查文件目录

一、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）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（如有）；

三、报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；

四、按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的中期报告、半年度财务信息。

发行人披露的公司债券信息披露文件可在交易所网站上进行查询，www.sse.com.cn

。

（以下无正文）

(以下无正文，为重庆大晟资产经营(集团)有限公司 2026 年公司债券中期报告盖章页)

重庆大晟资产经营(集团)有限公司

2026 年 8 月 30 日



财务报表

附件一： 发行人财务报表

资产负债表

2026 年 6 月 30 日

编制单位：重庆大晟资产经营(集团)有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	2026 年 6 月 30 日	2025 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	54,513,538.64	32,142,916.40
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	2,749,889,697.69	2,750,981,467.88
应收款项融资		
预付款项	79,378,804.58	
其他应收款	1,708,310,843.56	2,095,035,261.23
其中：应收利息		
应收股利	1,811,300.00	
存货	17,732,804,077.27	8,947,798,333.11
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	138,291,961.91	3,323,380.27
流动资产合计	22,463,188,923.65	13,829,281,358.89
非流动资产：		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资		
其他权益工具投资	21,148,312.39	21,148,312.39
其他非流动金融资产		
投资性房地产	206,513,007.52	206,513,007.52
固定资产	274,867,196.97	274,914,884.18
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	263,755,231.34	263,755,231.34
其中：数据资源		

开发支出		
其中：数据资源		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	8,758,274.27	5,520,040.77
其他非流动资产	2,460,058,147.00	11,944,282,844.32
非流动资产合计	3,235,100,169.49	12,716,134,320.52
资产总计	25,698,289,093.14	26,545,415,679.41
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	19,024,063.29	19,024,063.29
预收款项	407,920.80	100,518.84
合同负债		
应付职工薪酬		
应交税费	473,948,974.71	478,213,544.59
其他应付款	8,521,437,468.09	8,022,002,905.49
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债		482,739,000.07
其他流动负债	3,937,234,056.87	1,453.48
流动负债合计	12,952,052,483.76	9,002,081,485.76
非流动负债：		
长期借款	2,620,036,276.22	2,350,516,116.22
应付债券	1,023,343,645.21	1,723,343,645.21
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	11,161,981.22	4,511,930,597.30
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	3,238,233.50	
其他非流动负债	9,459,005.68	
非流动负债合计	3,667,239,141.83	8,585,790,358.73
负债合计	16,619,291,625.59	17,587,871,844.49
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	465,958,836.00	465,958,836.00
其他权益工具		

其中：优先股		
永续债		
资本公积	7,611,925,372.76	7,611,971,178.59
减：库存股		
其他综合收益	9,714,700.49	9,714,700.49
专项储备		
盈余公积	153,535,290.45	153,535,290.45
未分配利润	837,863,267.85	716,363,829.39
所有者权益（或股东权益）合计	9,078,997,467.55	8,957,543,834.92
负债和所有者权益（或股东权益）总计	25,698,289,093.14	26,545,415,679.41

公司负责人：余林涛 主管会计工作负责人：赵星 会计机构负责人：高金蓉

利润表

2026 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2026 年半年度	2025 年半年度
一、营业收入	507,755,965.98	391,177,795.90
减：营业成本	340,411,692.68	166,542,918.50
税金及附加	44,529,090.36	21,060,159.62
销售费用		
管理费用	1,076,206.80	1,259,952.56
研发费用		39,994,700.47
财务费用	-44,199.20	-27,060,639.13
其中：利息费用		-26,809,701.56
利息收入	-52,469.91	-263,398.95
加：其他收益		
投资收益（损失以“－”号填列）		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
净敞口套期收益（损失以“－”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		
信用减值损失（损失以“－”号填列）		
资产减值损失（损失以“－”号填列）		
资产处置收益（损失以“－”号填列）		

号填列)		
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	121,783,175.34	229,375,404.35
加：营业外收入	99,478.41	4,668.96
减：营业外支出	383,215.29	
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	121,499,438.46	229,380,073.31
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	121,499,438.46	229,380,073.31
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）		
（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	9,714,700.49	7,946,494.91
（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		
（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	131,214,138.95	237,326,568.22
七、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

公司负责人：余林涛 主管会计工作负责人：赵星 会计机构负责人：高金蓉

现金流量表
2026 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	2026年半年度	2025年半年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	8,219,300.23	4,988,186.80

收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	1,257,644,419.53	3,278,834,351.09
经营活动现金流入小计	1,265,863,719.76	3,283,822,537.89
购买商品、接受劳务支付的现金	28,025,839.01	18,579,425.15
支付给职工及为职工支付的现金	540,741.37	206,537.10
支付的各项税费	45,478,033.24	21,479,767.95
支付其他与经营活动有关的现金	180,484,712.49	1,923,509,693.17
经营活动现金流出小计	254,529,326.11	1,963,775,423.37
经营活动产生的现金流量净额	1,011,334,393.65	1,320,047,114.52
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		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
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		
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		
投资支付的现金		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计		
投资活动产生的现金流量净额		
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	359,900,000.00	950,850,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	359,900,000.00	950,850,000.00
偿还债务支付的现金	1,210,319,840.00	2,096,761,260.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	133,634,131.41	209,709,695.76
支付其他与筹资活动有关的现金	4,909,800.00	1,472,076.50
筹资活动现金流出小计	1,348,863,771.41	2,307,943,032.26
筹资活动产生的现金流量净额	-988,963,771.41	-1,357,093,032.26
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	22,370,622.24	-37,045,917.74

加：期初现金及现金等价物余额	32,142,916.40	76,990,764.79
六、期末现金及现金等价物余额	54,513,538.64	39,944,847.05

公司负责人：余林涛 主管会计工作负责人：赵星 会计机构负责人：高金蓉

