

重庆渝开发股份有限公司

2023 年年度报告

2024-021



【2024 年 4 月 26 日】

2023 年年度报告

第一节 重要提示、目录和释义

公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证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。

公司负责人艾云、主管会计工作负责人官燕及会计机构负责人（会计主管人员）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。

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》中房地产业的披露要求

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 0.12 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	32
第五节 环境和社会责任	55
第六节 重要事项	63
第七节 股份变动及股东情况	83
第八节 优先股相关情况	89
第九节 债券相关情况	90
第十节 财务报告	97

备查文件目录

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

二、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	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	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
资产公司	指	重庆渝开发资产经营管理有限公司
会展经营公司	指	重庆国际会议展览中心经营管理有限公司
报告期	指	2023 年 1 月 1 日到 2023 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）	CHONGQINGYUKAIFACO., LTD		
公司的外文名称缩写（如有）	UKF		
公司的法定代表人	艾云		
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	重庆市渝中区中山三路128号		
办公地址的邮政编码	400015		
公司网址	http://www.cqukf.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	谢勇彬	谌畅
联系地址	重庆市渝中区中山三路128号	重庆市渝中区中山三路128号
电话	023-63855506	023-63856995
传真	023-63856995	023-63856995
电子信箱	542139572@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》、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	重庆市渝北区财富大道1号FFC大厦39楼
签字会计师姓名	罗韬、杨培

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

追溯调整或重述原因

会计政策变更

	2023年	2022年		本年比上年增减 调整后	2021年	
		调整前	调整后		调整前	调整后
营业收入（元）	1,329,659,341.22	895,557,809.94	895,557,809.94	48.47%	1,186,854,732.32	1,186,854,732.32
归属于上市公司股东的净利润（元）	105,730,824.17	162,789,375.40	162,743,235.60	-35.03%	162,120,541.11	162,120,541.11
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	91,833,413.08	120,659,101.28	120,612,961.48	-23.86%	172,045,564.07	172,045,564.07
经营活动产生的现金流量净额（元）	189,955,616.17	1,331,825,484.56	1,331,825,484.56	-114.26%	460,955,171.65	460,955,171.65
基本每股收益（元/股）	0.1253	0.1929	0.1929	-35.04%	0.1921	0.1921
稀释每股收益（元/股）	0.1253	0.1929	0.1929	-35.04%	0.1921	0.1921
加权平均净资产收益率	2.85%	4.54%	4.54%	-1.69%	4.71%	4.71%
	2023年末	2022年末		本年末比上年末增	2021年末	

				减		
		调整前	调整后	调整后	调整前	调整后
总资产（元）	8,055,263,806 .75	7,370,089,022. 46	7,370,536,061 .57	9.29%	8,387,673,15 8.84	8,387,673,15 8.84
归属于上市公司股东的净资产（元）	3,749,153,960 .73	3,659,274,928. 00	3,659,338,054 .86	2.45%	3,513,017,47 1.90	3,513,017,47 1.90

会计政策变更的原因及会计差错更正的情况

本公司自 2023 年 1 月 1 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 16 号》“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”规定，对在首次执行该规定的财务报表列报最早期间的期初至首次执行日之间发生的适用该规定的单项交易按该规定进行追溯调整。对在首次执行该规定的财务报表列报最早期间的期初因适用该规定的单项交易而确认的租赁负债和使用权资产，以及确认的弃置义务相关预计负债和对应的相关资产，产生应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的，按照该规定和《企业会计准则第 18 号——所得税》的规定，将累积影响数调整财务报表列报最早期间的期初留存收益及其他相关财务报表项目。

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

扣除非经常损益前后的净利润孰低者为负值

是 否

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	47,084,885.42	133,660,437.50	64,640,405.14	1,084,273,613.16
归属于上市公司股东的净利润	-20,041,012.77	15,457,263.23	-514,246.17	110,828,819.88
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-23,523,614.39	17,058,427.15	-9,979,880.85	108,278,481.17
经营活动产生的现金流量净额	-80,455,452.55	-79,044,886.82	-56,184,764.66	25,729,487.86

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	2023 年金额	2022 年金额	2021 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）	-25,253.48	0.00	-21,250.00	
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）	666,233.36	3,460,758.91	6,664,343.67	
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	16,500,000.00	-9,600,000.00	-19,500,000.00	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	0.00			
委托他人投资或管理资产的损益	0.00			
对外委托贷款取得的损益	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			
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	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			
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			
非货币性资产交换损益	0.00			
债务重组损益	0.00			
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			
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	0.00			
因取消、修改股权激励计划一次性确认的	0.00			

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	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			
交易价格显失公允的交易产生的收益	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	-2,216,294.98	-967,924.24	
受托经营取得的托管费收入	0.00			
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	682,522.09	11,386,273.67	-612,652.45	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	0.00	52,714,665.57	0.00	
减：所得税影响额	3,817,755.45	13,553,075.77	-4,526,851.50	
少数股东权益影响额（税后）	108,335.43	62,053.28	14,391.44	
合计	13,897,411.09	42,130,274.12	-9,925,022.96	--

其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况：

适用 不适用

公司不存在其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况。

将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益项目的情况说明

适用 不适用

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

第三节 管理层讨论与分析

一、报告期内公司所处行业情况

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

2023年，是全面贯彻党的二十大精神开局之年，房地产市场供求关系发生重大变化，行业处于深度调整期。随着各类有利于恢复市场信心的措施不断出台，为市场释放了更为积极的信号。2023年以来，推出了“认房不认贷”、降低首付比例和利率、实施支持居民换购住房有关个人所得税政策、降低二手房买卖中介费等多项政策工具，旨在推动住房消费，提升住房市场效率，促进市场稳定。2023年全国住房城乡建设工作会议在部署2024年重点工作时再次明确，稳定房地产市场，坚持因城施策、一城一策、精准施策，满足刚性和改善性住房需求，优化房地产政策，持续抓好“保交楼、保民生、保稳定”工作。

根据国家统计局数据显示，2023年全年全国固定资产投资（不含农户）503,036亿元，比上年增长3.0%；扣除价格因素影响，增长6.4%。房地产开发投资下降9.6%。全国商品房销售面积111735万平方米，下降8.5%；商品房销售额116,622亿元，下降6.5%。

2023年，是全面建设社会主义现代化新重庆的起步之年，重庆积极响应国家政策，全年不断优化房地产政策环境，力促房地产市场平稳健康发展。2023年重庆楼市政策紧跟全国政策方向，注重稳定房地产投资，强调用好“三支箭”金融支持。通过下调利率、推行二手房“带押过户”、引入房票机制、优化公积金政策、调整房产税政策等多举措提振住房消费，助力市场复苏回暖。

根据重庆市统计局数据显示，2023年重庆市固定资产投资比上年增长4.3%，房地产开发投资下降13.2%，销售面积3572.35万平方米，下降13.8%；销售额2475.02亿元，下降16.2%。

公司将紧跟市场节奏，同时充分利用上市公司平台优势，充分发挥资本市场服务企业发展和优化资源配置的功能，以发行公司债券、向特定对象发行股票等为推手，助推公司高质量发展。目前公司开发项目的情况正常，经营稳定。

二、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

2023年是贯彻落实党的二十大精神开局之年，也是渝开发成立45周年暨上市30周年。一年来，面对严峻复杂的行业市场形势和艰巨繁重的改革发展任务，公司坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指引，全面学习贯彻党的二十大精神、二十届二中全会和市委六届二次三次四次全会、市经济工作会议精神，坚持稳中求进工作总基调，主动在现代化新重庆宏大场景中谋划推进各项工作，持续推动公司高质量发展，以实际行动坚决拥护“两个确立”、坚决做到“两个维护”。经过一年的团结奋斗，公司高质量发展态势向上向好，改革创新取得新成效，安全稳定基础进一步筑牢，实干争先精气神明显提振，在“建美丽重庆、投城市未来、筑美好生活”的新征程上迈出坚实步伐。

公司连续10年信用评级维持主体AA、债项AAA，荣获“重庆市文明单位”“中国房地产品牌影响力企业”“中国最佳优秀会展中心”“重庆三峡杯优质结构工程”“重庆优秀物业企业”等荣誉。

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（渝开发南樾天宸项目一期、二期）、山与城项目、回兴项目、华岩项目（渝开发贯金和府）一期，共四个项目。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，未来房地产行业政策亦可能存在进一步的调整，或出台新的调控政策。若公司未来不能适应不断变动的行业政策，则公司的业务发展和财务状况可能受到一定影响。

应对措施：紧密跟踪政策变化，及时调整公司经营策略。

（2）经营风险：中心城区商品房市占率回调上涨，市场持续承压，新房容量低位企稳，随着宏观政策端降低首付比例及公积金贷款利率；开发利润率降低等经营风险，可能会对公司的经营业绩产生一定的影响。

应对措施：及时调整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，在国家房地产调控的大背景下，融资环境的变化可能导致公司的融资受到限制或公司的融资成本上升，从而对公司的生产经营产生不利影响。

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

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)
江北嘴项目 (B10-1/03、B10-2/03、B10-3/03、B08-2/03和B24-3/03)	重庆市江北嘴	商业用地	46793	103956	竞拍	51.00%	79,716	40,655

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)
山与城项目后期开发用地	52.80	74.15	41.00
回兴项目后期开发用地	19.23	19.23	3.07
茶园项目后期开发用地	14.25	23.41	2.87
华岩项目后期开发用地	18.75	21.74	7.81
江北嘴项目	4.68	10.40	10.40
总计	109.71	148.93	65.15

主要项目开发情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	开工时间	开发进度	完工进度	土地面积 (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	格莱美城二组团 (四期)	沙坪坝区西永	高层	100.00%	2019年12月05日	竣工交付	100.00%	30051	91860	0	91860	54,780	41,287
重庆	南樾天宸一期	南岸区茶园	低层+高层	100.00%	2019年06月05日	高层竣工交付, 低层竣备	95.00%	61850	86814	25948	82934	92,241	79,747
重庆	南樾天宸二期	南岸区茶园	低层+高层	100.00%	2021年05月20日	在建	100.00%	27713	68615	68615	68615	44,082	34,709

重庆	南樾天宸三期	南岸区茶园	低层	100.00%	2023年12月19日	在建	1.00%	50499	57741	0	0	68,693	20,336
重庆	贯金和府一期	九龙坡区华岩	高层	100.00%	2019年12月31日	T4竣备交房, T2竣备	98.00%	72000	139267	85545.66	138406	104,167	93,142
重庆	山与城1.2期	南山黄桷埡	低层	50.00%	2020年12月16日	在建	80.00%	81045	96444	54248.47	54248.47	88,000	62,298
重庆	回兴项目	渝北区回兴	低层	60.00%	2023年05月04日	在建	5.00%	58590	95768	0	0	84,348	10,567

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	高层	100.00%	139267	139267	29650	17674	15,160	26932	15028	12,892
重庆	山与城1.2期	南山黄桷埡	低层	50.00%	95108	95108	17545	11751	14,211	15862	15862	19,378
重庆	山与城(1.1期、2期、3.1期)	南山黄桷埡	低层	50.00%	225502	284573	248073	264	74	248073	264	74
重庆	回兴项目二期	回兴	低层	60.00%	20280	34426	34426	0	0	34426	0	0
重庆	回兴项目三期	回兴	低层	60.00%	98020	64784	245	245	287	0	0	0
重庆	南樾天宸一期	南岸区茶园	低层+高层	100.00%	86814	86814	65927	8016	10,608	65701	15806	21,833
重庆	南樾天宸二期	南岸区茶园	高层	100.00%	68615	63401	63401	0	0	63401	63401	70,375

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、	100.00%	29195.11	29195.11	100.00%

		幼儿园、住宅				
新干线	渝中区	社区商业	95.00%	7968.95	4872.92	61.00%
橄榄郡	渝北区	社区商业、幼儿园	100.00%	4200.51	3592.8	86.00%
上城时代	巴南区	社区商业、幼儿园	100.00%	23209.93	10694.89	46.00%
国汇中心	南岸区	写字楼、公寓、车库	100.00%	8635.4	6339.83	73.00%
凤天锦园	沙坪坝区	社区商业	100.00%	3904.63	839.88	22.00%
其它	各区	住宅、零星商业	100.00%	10151.18	7566.38	75.00%
会展中心	南岸区	商业	100.00%	173323.64	173323.64	100.00%

土地一级开发情况

适用 不适用

融资途径

融资途径	期末融资余额	融资成本区间 /平均融资成本	期限结构			
			1年之内	1-2年	2-3年	3年以上
银行贷款	433,078,459.83	3.6%-4.3%	48,096,730.64	297,383,040.04	87,598,689.15	
票据	330,000,000.00	3.60%			330,000,000.00	
债券	379,000,000.00	3.95%	379,000,000.00			
其他	550,000,000.00	3.56%	550,000,000.00			
合计	1,692,078,459.83		977,096,730.64	297,383,040.04	417,598,689.15	

发展战略和未来一年经营计划

2024年是新中国成立75周年，是实现“十四五”规划目标任务的关键之年，是现代化新重庆建设从全面部署到纵深推进的重要之年，是改革攻坚突破的奋斗之年。公司经营管理工作总体思路是：将坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入贯彻党的二十大精神，全面落实市委六届四次全会精神和市委经济工作会精神，坚持稳中求进工作总基调，牢牢把握稳进增效、除险固安、改革突破、惠民强企工作导向，加快推动“三攻坚一盘活”改革突破，全力以赴“促销售、防风险、提品质”，奋力交出改革发展“高分报表”，朝着新时代城市开发经营服务商迈进。全面保障各项预算支出，偿债率确保100%，维持主体信用主体AA、债项AAA。

向商品房承购人因银行抵押贷款提供担保

适用 不适用

截至2023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11,327.80万元。

董监高与上市公司共同投资（适用于投资主体为上市公司董监高）

适用 不适用

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 65.15 万 m²，权益计容面积约 38.32 万 m²；2023 年度在建计容面积 43.08 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、2023 年度，公司实现营业收入 1,329,659,341.22 元，较上年同期增长 48.47%；营业利润 131,493,038.45 元，较上年同期下降 31.77%；归属于母公司所有者的净利润 105,730,824.17 元，较上年同期下降 35.03%，归属于母公司所有者的扣除非经常性损益的净利润 91,833,413.08 元，较上年同期下降 23.86%。

项目	本期数	上年同期数	变动幅度	变动原因说明
营业收入	1,329,659,341.22	895,557,809.94	48.47%	主要系本期房地产结转规模增加所致。
营业成本	842,922,246.25	583,453,751.75	44.47%	主要系本期房地产结转规模增加所致。
投资收益	3,237,632.82	60,432,856.27	-94.64%	主要系上期丧失控制权子公司转为联营企业不再纳入合并范围确认 51%投资收益所致。
公允价值变动收益	16,500,000.00	-9,600,000.00	271.88%	主要系年末农商行股票收盘价格较年初大幅上涨，交易性金融资产公允价值变动收益增加所致。

信用减值损失	-28,746,747.82	-2,856,649.30	906.31%	主要系本期计提应收南樾天宸二期团购应收款坏账准备所致。
资产减值损失	-193,594,946.20	-17,473,091.99	1007.96%	主要系房地产市场深度调整，计提车库存货跌价准备所致。
营业外收入	1,223,612.95	11,987,225.64	-89.79%	主要系上期确认拆迁赔偿款收入所致。
净利润	94,365,231.41	156,656,198.84	-39.76%	主要系：1、本期房地产结转规模增加；2、计提存货跌价准备；3、上期丧失控制权子公司转为联营企业不再纳入合并范围确认51%投资收益。
归属于母公司股东的净利润	105,730,824.17	162,743,235.60	-35.03%	主要系：1、本期房地产结转规模增加；2、计提存货跌价准备；3、上期丧失控制权子公司转为联营企业不再纳入合并范围确认51%投资收益。
少数股东损益	-11,365,592.76	-6,087,036.76	-86.72%	主要系控股子公司利润总额下降所致。
经营活动产生的现金流量净额	-189,955,616.17	1,331,825,484.56	-114.26%	主要系上期收回代垫联营企业骏励公司土地款。
投资活动产生的现金流量净额	-791,272,539.91	-846,322,607.21	6.50%	主要系上期对联营企业骏励公司增资所致和本期支付江北嘴项目竞拍款所致。
筹资活动产生的现金流量净额	554,438,176.46	-836,865,198.96	166.25%	主要系：1、本期收到重庆城投借款净额2.35亿元，上期归还重庆城投借款净额6.35亿元；2、本期收到渝加颐公司少数股东借款2.94亿元；3、本期吸收少数股东投资0.98亿元；4、本期分配股利、利润或偿付利息支付的现金较上期减少0.48亿元。

2、公司报告期主要销售及结转的项目为南樾天宸二期高层、南樾天宸一期别墅、贯金和府一期、山与城以及回兴项目，本期确认收入合计占公司本期房地产业收入比为93.70%，各项目本期销售及确认收入成本明细如下：

地区	项目	业态	签约金额	回款金额	营业收入	营业成本	毛利率
重庆	南樾天宸二期高层	住宅（高层、配套商业）		50,000,000.00	645,638,832.11	322,031,895.64	50.12%
重庆	贯金和府一期	住宅（高层、配套商业）	151,595,212.00	147,154,782.00	118,272,401.79	71,717,142.97	39.36%

重庆	南樾天宸一期别墅	住宅（多层住宅、配套商业）	106,075,838.00	111,261,333.00	200,306,415.61	159,938,552.24	20.15%
重庆	山与城	住宅（多层住宅、车位、配套商业）	142,851,817.00	134,241,286.00	178,486,143.82	118,471,575.06	33.62%
重庆	回兴项目	住宅（多层住宅、车位、配套商业）	2,865,696.00	2,065,696.00			

2、收入与成本

(1) 营业收入构成

单位：元

	2023年		2022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	1,329,659,341.22	100%	895,557,809.94	100%	48.47%
分行业					
房地产业	1,219,523,490.14	91.72%	819,356,326.54	91.49%	48.84%
会议展览	56,759,073.99	4.27%	23,268,516.16	2.60%	143.93%
石黄隧道经营及其他	53,376,777.09	4.01%	52,932,967.24	5.91%	0.84%
分产品					
住宅销售	1,142,772,866.09	85.94%	761,543,066.37	85.04%	50.06%
商业及车位销售	2,695,969.05	0.20%	498,285.71	0.06%	441.05%
物业管理	30,080,565.54	2.26%	25,614,531.17	2.86%	17.44%
房屋租赁	43,974,089.46	3.31%	31,700,443.29	3.54%	38.72%
会议展览	56,759,073.99	4.27%	23,268,516.16	2.60%	143.93%
石黄隧道经营及其他	53,376,777.09	4.01%	52,932,967.24	5.91%	0.84%
分地区					
重庆	1,329,659,341.22	100.00%	895,557,809.94	100.00%	48.47%
分销售模式					
直销	1,329,659,341.22	100.00%	895,557,809.94	100.00%	48.47%

(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	1,219,523,490.14	747,553,464.00	38.70%	48.84%	49.53%	-0.28%
石黄隧道经营权收入及其他	53,376,777.09	26,967,726.53	49.48%	0.84%	3.12%	-1.11%
分产品						
住宅销售	1,142,772,866.09	694,339,409.98	39.24%	50.06%	55.68%	-2.19%

房屋租赁	43,974,089.46	22,969,835.67	47.77%	38.72%	-23.25%	42.17%
石黄隧道经营权收入及其他	53,376,777.09	26,967,726.53	49.48%	0.84%	3.12%	-1.11%
分地区						
重庆	1,329,659,341.22	842,922,246.25	36.61%	48.47%	44.47%	1.76%
分销售模式						
直销	1,329,659,341.22	842,922,246.25	36.61%	48.47%	44.47%	1.76%

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	2023年	2022年	同比增减
房地产	销售量	平方米	110,359.80	91,390.93	20.76%
	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

(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	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	74,457.81	7,076.49	51,299.82	是		64,563.88	115,373.97	2,076.49

1.93万 m ²)销售 具有不确定 定性。										
---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

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	2023年		2022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	747,553,464.00	88.69%	499,946,487.10	85.69%	49.53%
会议展览	租赁和商务服务业	68,401,055.72	8.11%	57,355,249.65	9.83%	19.26%
石黄隧道经营及其他	其他	26,967,726.53	3.20%	26,152,015.00	4.48%	3.12%

单位：元

产品分类	项目	2023年		2022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	694,339,409.98	82.37%	446,015,536.99	76.45%	55.68%
商业及车位销售	商业销售	1,069,098.95	0.13%	951,404.71	0.16%	12.37%
物业管理	物业管理	29,175,119.40	3.46%	23,051,227.74	3.95%	26.57%
房屋租赁	房屋租赁	22,969,835.67	2.73%	29,928,317.66	5.13%	-23.25%
会议展览	会议展览	68,401,055.72	8.11%	57,355,249.65	9.83%	19.26%
石黄隧道经营及其他	石黄隧道经营权收入及其他	26,967,726.53	3.20%	26,152,015.00	4.48%	3.12%

说明

营业成本项目	2023年度		2022年度	
	金额	占营业成本比	金额	占营业成本比
开发成本	413,690,610.14	49.08%	289,858,681.38	49.68%
折旧摊销	73,787,955.51	8.75%	50,840,058.67	8.71%
人工成本	39,630,190.73	4.70%	54,962,002.70	9.42%
土地相关成本	247,296,340.12	29.34%	129,283,359.05	22.16%
资本化利息	32,406,780.38	3.84%	17,075,958.63	2.93%
原材料	3,292,175.97	0.39%	1,303,735.91	0.22%
小计	810,104,052.85	96.10%	543,323,796.34	93.12%

(6) 报告期内合并范围是否发生变动

是 否

2023年10月30日本公司第十届董事会第九次会议审议通过了《关于公司与颐天康养公司合资设立公司暨关联交易的议案》，董事会同意本公司与关联方重庆颐天康养产业发展有限公司(以下简称颐天康养)共同出资设立合资公司重庆渝加颐置地有限公司(以下简称渝加颐置地)。注册资本为人民币20,000.00万元(其中本公司出资10,200.00万元，占渝加颐置地51%股权；颐天康养出资9,800.00万元，占渝加颐置地49%股权)。渝加颐置地于2023年11月7日登记成立。

(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)	709,296,167.50
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	53.35%
前五名客户销售额中关联方销售额占年度销售总额比例	4.27%

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	客户一	645,638,832.11	48.56%
2	客户二	53,213,608.49	4.00%
3	客户三	3,564,302.10	0.27%
4	客户四	3,536,530.65	0.27%
5	客户五	3,342,894.15	0.25%
合计	--	709,296,167.50	53.35%

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)	236,638,694.78
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	46.30%
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	供应商一	86,094,104.04	16.84%
2	供应商二	58,714,516.26	11.49%
3	供应商三	40,740,323.00	7.97%

4	供应商四	36,645,281.72	7.17%
5	供应商五	14,444,469.76	2.83%
合计	--	236,638,694.78	46.30%

主要供应商其他情况说明

适用 不适用

3、费用

单位：元

	2023年	2022年	同比增减	重大变动说明
销售费用	47,954,269.30	42,218,826.27	13.59%	主要系渠道佣金和代理费增加所致。
管理费用	53,014,791.32	48,925,177.51	8.36%	
财务费用	38,950,399.99	46,782,128.50	-16.74%	主要系本期重庆城投借款加权平均本金减少所致。

4、研发投入

适用 不适用

5、现金流

单位：元

项目	2023年	2022年	同比增减
经营活动现金流入小计	695,342,363.92	2,363,112,038.71	-70.58%
经营活动现金流出小计	885,297,980.09	1,031,286,554.15	-14.16%
经营活动产生的现金流量净额	-189,955,616.17	1,331,825,484.56	-114.26%
投资活动现金流入小计	8,159,800.00	7,575,000.00	7.72%
投资活动现金流出小计	799,432,339.91	853,897,607.21	-6.38%
投资活动产生的现金流量净额	-791,272,539.91	-846,322,607.21	6.50%
筹资活动现金流入小计	1,133,429,435.86	1,068,087,397.65	6.12%
筹资活动现金流出小计	578,991,259.40	1,904,952,596.61	-69.61%
筹资活动产生的现金流量净额	554,438,176.46	-836,865,198.96	166.25%
现金及现金等价物净增加额	-426,789,979.62	-351,362,321.61	-21.47%

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

项目	2023年	2022年	同比增减	变动原因
经营活动现金流入小计	695,342,363.92	2,363,112,038.71	-70.58%	主要系上期收回代垫联营企业骏励公司土地款所致。
经营活动产生的现金流量净额	-189,955,616.17	1,331,825,484.56	-114.26%	主要系上期收回代垫联营企业骏励公司土地款所致。
筹资活动现金流出小计	578,991,259.40	1,904,952,596.61	-69.61%	主要系上期偿还重庆城投借款及银行贷款所致。

筹资活动产生的现金流量净额	554,438,176.46	-836,865,198.96	166.25%	主要系：1、本期收到城投城投借款净额2.35亿元，上期归还重庆城投借款净额6.35亿元；2、本期收到渝加颐公司少数股东借款2.94亿元；3、本期吸收少数股东投资0.98亿元；4、本期分配股利、利润或偿付利息支付的现金较上期减少0.48亿元。
---------------	----------------	-----------------	---------	--

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

六、资产及负债状况分析

1、资产构成重大变动情况

单位：元

	2023 年末		2023 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	558,586,421.70	6.93%	885,113,191.55	12.01%	-5.08%	主要系本期支付江北嘴项目竞拍款等所致。
应收账款	497,960,939.65	6.18%	30,793,577.37	0.42%	5.76%	主要系应收南樾天宸二期团购款所致。
合同资产		0.00%		0.00%	0.00%	
存货	3,934,944,011.40	48.85%	4,214,461,305.96	57.18%	-8.33%	主要系本期结转成本及计提存货跌价准备所致。
投资性房地产	239,477,022.09	2.97%	296,652,610.56	4.02%	-1.05%	
长期股权投资	812,304,388.17	10.08%	816,228,755.35	11.07%	-0.99%	
固定资产	562,965,951.42	6.99%	590,627,414.73	8.01%	-1.02%	
在建工程	55,309,479.10	0.69%		0.00%	0.69%	主要系用于出租的国汇中心写字楼转为办公室自用及支付的装修款。
使用权资产		0.00%	1,535,649.00	0.02%	-0.02%	
短期借款		0.00%		0.00%	0.00%	
合同负债	41,375,239.76	0.51%	288,681,238.47	3.92%	-3.41%	主要系南樾天宸、贯金和府、山与城项目结转收入。
长期借款	384,981,729.19	4.78%	14,973,162.96	0.20%	4.58%	主要系贯金和府、山与城项目开发贷

						借款期限调整及子公司流动贷款增加。
租赁负债				0.00%	0.00%	
交易性金融资产	122,400,000.00	1.52%	105,900,000.00	1.44%	0.08%	
预付款项	798,585,984.28	9.91%	1,030,836.27	0.01%	9.90%	主要系本期支付江北嘴项目竞拍款所致。
其他应收款	69,557,064.11	0.86%	27,671,854.42	0.38%	0.48%	
其他流动资产	146,135,240.51	1.81%	153,870,651.50	2.09%	-0.28%	
无形资产	151,640,939.86	1.88%	180,893,981.89	2.45%	-0.57%	
递延所得税资产	105,361,364.46	1.31%	65,721,232.97	0.89%	0.42%	主要系本期存货跌价准备增加，相应确认递延所得税资产。
其他非流动资产	35,000.00	0.00%	35,000.00	0.00%	0.00%	
应付账款	798,554,416.44	9.91%	611,729,459.00	8.30%	1.61%	
预收款项	6,829,879.54	0.08%	25,796,626.27	0.35%	-0.27%	
应付职工薪酬	23,391,625.97	0.29%	31,531,528.08	0.43%	-0.14%	
应交税费	101,489,380.78	1.26%	45,704,445.93	0.62%	0.64%	主要系应交企业所得税及增值税增加。
其他应付款	1,484,791,048.33	18.43%	959,824,185.12	13.02%	5.41%	主要系少数股东借款增加2.94亿元，重庆城投借款增加2.35亿元。
一年内到期的非流动负债	457,449,152.98	5.68%	425,559,816.54	5.77%	-0.09%	
其他流动负债	3,019,190.62	0.04%	25,977,501.93	0.35%	-0.31%	
应付债券	330,000,000.00	4.10%	709,000,000.00	9.62%	-5.52%	系公司债3.79亿元重分类至一年内到期的非流动负债
预计负债		0.00%		0.00%	0.00%	
递延收益	548,359.24	0.01%	550,756.40	0.01%	0.00%	
递延所得税负债	86,739,701.12	1.08%	71,423,593.94	0.97%	0.11%	
其他非流动负债	2,116,709.69	0.03%	2,256,686.95	0.03%	0.00%	

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	计入权益的	本期计	本期	本期	其他	期末数
----	-----	--------	-------	-----	----	----	----	-----

		变动损益	累计公允价值变动	提的减值	购买金额	出售金额	变动	
金融资产								
1. 交易性金融资产（不含衍生金融资产）	105,900,000.00	16,500,000.00						122,400,000.00
金融资产小计	105,900,000.00	16,500,000.00						122,400,000.00
上述合计	105,900,000.00	16,500,000.00						122,400,000.00
金融负债	0.00	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

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	104,231,272.07	被冻结的银行存款、预售监管资金、按揭保证金、会展专项资金、物业维修基金等
存货	850,883,452.72	贯金和府项目、山与城项目、回兴项目抵押贷款

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
1,244,383,744.97	499,519,800.83	149.12%

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	资金来源	项目进度	预计收益	截止报告期末累计	未达到计划进度和	披露日期（如有）	披露索引（如有）
------	------	-----------	----------	----------	----------	------	------	------	----------	----------	----------	----------

		资			实际投入金额				实现的收益	预计收益的原因		
南岸黄桷垭项目（山与城）	自建	否	房地产开发	135,768,552.03	2,747,645,690.33	自有及借款	45.00%		280,493,378.04	不适用		
回兴项目（星河one）	自建	否	房地产开发	94,085,547.62	1,096,625,376.46	自有及借款	60.00%		300,352,500.83	不适用		
华岩项目（贯金和府）	自建	否	房地产开发	52,459,653.95	822,073,965.71	自有及借款	64.00%		93,923,127.33	不适用		
西永项目（格莱美城）	自建	否	房地产开发	55,486,561.90	1,293,513,277.63	自有、借款及公司债	100.00%		697,980,809.62	不适用		
茶园项目（南樾天宸）	自建	否	房地产开发	108,921,929.47	1,352,499,923.35	自有、借款及公司债	57.00%		581,164,160.40	不适用		
江北嘴项目	自建	否	房地产开发	797,661,500.00	797,661,500.00	自有	0.00%		0.00	不适用		
合计	--	--	--	1,244,383,744.97	8,110,019,733.48	--	--	0.00	1,953,913,976.22	--	--	--

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	60107	重庆	48,00	公允	105,9	16,50					122,4	交易	自有

外股票	7	农村商业银行	0,000.00	价值计量	00,000.00	0,000.00					00,000.00	性金融资产	资金
合计			48,000,000.00	---	105,900,000.00	16,500,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	122,400,000.00	---	---
证券投资审批董事会公告披露日期	2007年11月02日												

(2) 衍生品投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

5、募集资金使用情况

适用 不适用

公司报告期无募集资金使用情况。

八、重大资产和股权出售

1、出售重大资产情况

适用 不适用

公司报告期末未出售重大资产。

2、出售重大股权情况

适用 不适用

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
重庆渝开发新干线置业有限公司	子公司	房地产	60,000,000.00	118,729,026.77	106,270,707.16	6,532,575.52	2,988,800.08	2,241,600.06
重庆道金投资有限公司	子公司	项目投资	120,000,000.00	384,168,459.64	374,482,368.13	52,380,952.31	26,012,383.07	22,110,523.37
重庆朗福置业有限公司	子公司	房地产	700,000,000.00	1,352,156,044.74	550,874,843.51	179,049,283.60	24,074,151.39	18,850,353.15
重庆捷兴置业有限公司	子公司	房地产	380,000,000.00	760,472,405.66	487,113,296.79	22,523.34	9,027,153.21	6,771,193.41

重庆渝加颐置地有限公司	子公司	房地产	200,000,000.00	800,037,063.59	199,985,031.59	0.00	-19,294.01	-14,968.41
-------------	-----	-----	----------------	----------------	----------------	------	------------	------------

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
重庆渝加颐置地有限公司	投资设立	合并范围增加，影响本期归母净利润-7,633.89元。

主要控股参股公司情况说明

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

2024年是新中国成立75周年，是实现“十四五”规划目标任务的关键之年，是现代化新重庆建设从全面部署到纵深推进的重要之年，是改革攻坚突破的奋斗之年。公司经营管理工作总体思路是：将坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入贯彻党的二十大精神，全面落实市委六届四次全会精神 and 市委经济工作会精神，坚持稳中求进工作总基调，牢牢把握稳进增效、除险固安、改革突破、惠民强企工作导向，加快推动“三攻坚一盘活”改革突破，全力以赴“促销售、防风险、提品质”，奋力交出改革发展“高分报表”，朝着新时代城市开发经营服务商迈进。全面保障各项预算支出，偿债率确保100%，维持主体信用主体AA、债项AAA。

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
2023年02月09日	公司	电话沟通	个人	投资者	了解公司业绩预告，未提供资料	不适用
2023年02月13日	公司	电话沟通	个人	投资者	询问公司是否有投资者开放日，未提供资料	不适用
2023年02月13日	公司	电话沟通	个人	投资者	了解2022年业绩情况，未提供资料	不适用
2023年02月14日	公司	电话沟通	个人	投资者	了解2022年业绩情况，未提供资料	不适用
2023年02月16日	公司	电话沟通	个人	投资者	了解公司2022年分红计划，未提供资料	不适用
2023年02月21日	公司	电话沟通	个人	投资者	询问股东大会情况，未	不适用

					提供资料	
2023年03月02日	公司	书面问询	个人	投资者	了解公司经营及业务情况, 未提供资料	详见深交所互动易
2023年03月09日	公司	电话沟通	个人	投资者	询问公司经营情况, 未提供资料	不适用
2023年03月09日	公司	书面问询	个人	投资者	询问公司股票发行情况, 未提供资料	详见深交所互动易
2023年03月21日	公司	电话沟通	个人	投资者	询问公司2022年经营情况, 未提供资料	不适用
2023年03月23日	公司	电话沟通	个人	投资者	询问公司2022年经营情况, 未提供资料	不适用
2023年03月24日	公司	电话沟通	个人	投资者	询问年报披露情况, 未提供资料	不适用
2023年03月26日	公司	书面问询	个人	投资者	询问公司财务情况, 未提供资料	详见深交所互动易
2023年03月27日	公司	电话沟通	个人	投资者	询问年报披露情况, 未提供资料	不适用
2023年04月14日	公司	书面问询	个人	投资者	询问公司股东情况, 未提供资料	详见深交所互动易
2023年04月19日	公司	电话沟通	个人	投资者	了解公司财务情况, 未提供资料	不适用
2023年04月20日	公司	电话沟通	个人	投资者	了解公司一季报情况, 未提供资料	不适用
2023年04月23日	公司	书面问询	个人	投资者	询问公司发展计划, 未提供资料	详见深交所互动易
2023年04月29日	公司	书面问询	个人	投资者	询问公司棚户区改造计划, 未提供资料	详见深交所互动易
2023年05月04日	公司	电话沟通	个人	投资者	了解一季度成本结算情况及非公开的进度情况, 未提供资料	不适用
2023年05月08日	公司	书面问询	个人	投资者	询问公司股东情况, 未提供资料	详见深交所互动易
2023年05月16日	公司	书面问询	个人	投资者	询问公司经营情况, 未提供资料	详见深交所互动易
2023年05月19日	公司	书面问询	个人	投资者	询问公司合同是否采用电子签, 未提供资料	详见深交所互动易
2023年05月26日	公司	电话沟通	个人	投资者	了解一季度业绩情况及融资进度, 未提供资料	不适用
2023年06月06日	公司	电话沟通	个人	投资者	了解分红派息扣税政策, 未提供资料	不适用
2023年06月10日	公司	书面问询	个人	投资者	询问公司棚户区改造计划, 未提供资料	详见深交所互动易
2023年06月14日	公司	电话沟通	个人	投资者	了解公司财务情况, 未提供资料	不适用
2023年06月30日	公司	电话沟通	个人	投资者	了解非公开发行的价格, 未提供资料	不适用
2023年07月21日	公司	电话沟通	个人	投资者	了解股东大会情况, 未提供资料	不适用
2023年07月31日	公司	电话沟通	个人	投资者	了解南樾天宸项目情况, 未提供资料	不适用
2023年08月03日	公司	电话沟通	个人	投资者	询问公司业绩情况, 未提供资料	不适用
2023年08月04日	公司	书面问询	个人	投资者	询问南樾天宸收款情况及棚户区改造计划, 未提供资料	详见深交所互动易

2023年08月17日	公司	电话沟通	个人	投资者	询问股票涨跌情况及股东情况, 未提供资料	不适用
2023年08月21日	公司	电话沟通	个人	投资者	了解公司经营情况, 未提供资料	不适用
2023年08月23日	公司	电话沟通	个人	投资者	了解子公司民事诉讼的情况及影响, 未提供资料	不适用
2023年08月25日	公司	电话沟通	个人	投资者	询问向特定对象发行股票情况, 未提供资料	不适用
2023年08月29日	公司	电话沟通	个人	投资者	了解公司未来发展计划, 未提供资料	不适用
2023年09月05日	公司	电话沟通	个人	投资者	询问股票涨跌情况, 未提供资料	不适用
2023年09月11日	公司	电话沟通	个人	投资者	询问股票涨跌情况, 未提供资料	不适用
2023年09月15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
2023年09月21日	公司	书面问询	个人	投资者	询问公司回购股份计划, 未提供资料	详见深交所互动易
2023年09月25日	公司	书面问询	个人	投资者	询问公司发展计划, 未提供资料	详见深交所互动易
2023年10月10日	公司	电话沟通	个人	投资者	了解公司三季度业绩情况, 未提供资料	不适用
2023年10月13日	公司	电话沟通	个人	投资者	了解公司三季度业绩情况, 未提供资料	不适用
2023年10月31日	公司	书面问询	个人	投资者	询问公司股东情况, 未提供资料	详见深交所互动易
2023年10月31日	公司	书面问询	个人	投资者	询问公司财务情况, 未提供资料	详见深交所互动易
2023年11月15日	公司	电话沟通	个人	投资者	询问公司股东情况, 未提供资料	不适用
2023年11月17日	公司	电话沟通	个人	投资者	了解公司发展及经营情况, 未提供资料	不适用
2023年11月20日	公司	电话沟通	个人	投资者	询问公司是否有季度说明会, 未提供资料	不适用
2023年11月20日	公司	书面问询	个人	投资者	询问股票发行情况, 未提供资料	详见深交所互动易
2023年11月22日	公司	电话沟通	个人	投资者	询问公司是否有投资者开放日, 未提供资料	不适用
2023年11月27日	公司	电话沟通	个人	投资者	了解子公司发展情况, 未提供资料	不适用
2023年11月28日	公司	书面问询	个人	投资者	询问公司 ESG 披露情况, 未提供资料	详见深交所互动易
2023年12月05日	公司	书面问询	个人	投资者	询问股票涨跌情况, 未提供资料	详见深交所互动易
2023年12月05日	公司	书面问询	个人	投资者	询问公司发展计划, 未提供资料	详见深交所互动易
2023年12月05日	公司	书面问询	个人	投资者	询问公司风险管理和投资者情况, 未提供资料	详见深交所互动易
2023年12月06日	公司	书面问询	个人	投资者	询问公司发展计划, 未提供资料	详见深交所互动易
2023年12月06日	公司	书面问询	个人	投资者	询问公司发展计划, 未提供资料	详见深交所互动易
2023年12月07日	公司	书面问询	个人	投资者	询问公司发展计划, 未提供资料	详见深交所互动易

2023年12月12日	公司	电话沟通	个人	投资者	了解公司发展情况，未提供资料	不适用
2023年12月12日	公司	书面问询	个人	投资者	询问公司 ESG 相关情况，未提供资料	详见深交所互动易
2023年12月27日	公司	电话沟通	个人	投资者	了解公司向特定对象发行股票的进展情况，未提供资料	不适用
2023年12月29日	公司	书面问询	个人	投资者	询问公司股东情况，未提供资料	详见深交所互动易

十三、“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。

是 否

第四节 公司治理

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。

2023 年公司积极筹划并开展合规体系建设强化年工作，重视制度的立、改、废建设，对公司现行 155 项制度进行分类清理，完成公司决策体系修订，完善党委会、董事会、经理层决策制度体系。扎实开展合规建设强化年行动，制定《合规管理员管理办法》，理清岗位合规职责、合规审查流程及合规风险。做好制度“立改废释”，制定《景观设计品控管理办法》《工程材料设备管理办法》等 12 项制度，修订《房地产开发项目管理办法》《合同管理办法》等 12 项制度，废止 2 项制度。

截止报告期末，公司内部治理结构完整、健全、清晰，符合《公司法》《公司章程》及其他法律、法规和规范性文件的规定。报告期内，公司股东大会、董事会、监事会及经理层均能严格按照相关规章制度规范地召开，各位董事、监事及高管均能认真履行自己的职责。

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

截至报告期末，重庆城投为本公司控股股东，持有本公司 533,149,099 股股份，占公司总股本的 63.19%。本公司法人治理结构健全，在业务、人员、资产、机构、财务等方面与控股股东完全分开，具有独立完整的业务及自主经营能力。

1、业务方面：公司的开发经营完全独立于控股股东，开发经营均由公司自主决策，公司无需依赖控股股东单位进行开发经营活动。

2、人员方面：公司董事、总经理、副总经理和董事会秘书等高级管理人员及财务人员均未在控股股东及关联公司领取报酬；本公司的人事及工资管理均与控股股东完全分开，人员独立管理。

3、资产方面：公司与控股股东明确界定资产的权属关系，控股股东没有违规占用公司的资金、资产及其他资源。

4、机构方面：公司设立了健全的组织机构体系，所有机构设置程序和机构职能独立；董事会、监事会等内部机构独立运作，不存在与控股股东职能部门之间的从属关系。

5、财务方面：本公司设有独立的财务部门，建立了独立的会计核算体系和财务管理制度，并在银行独立开户。公司依法纳税，独立做出财务决策，不存在控股股东干预公司资金使用的情况。

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	重庆市城市建设投资（集团）有限公司	地方国资委	为了平衡政策性房地产开发销售的资金亏损，颐天康养前身诚房公司部分商品房参与开发销售，从而造成同业竞争。	承诺颐天康养产业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2023年12月31日，因市场原因，老项目尚未销售完毕，公司2023年开展的业务为康养新业务。下一步将继续履行承诺，并根据市场情况完成老项目销售。

四、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

1、本报告期股东大会情况

会议届次	会议类型	投资者参与 比例	召开日期	披露日期	会议决议
2022年	年度股东大会	63.30%	2023年04月14日	2023年04月15日	《中国证券报》《证券时报》《上海证券报》及巨潮资讯网，公告编号2023-009
2023年第一次	临时股东大会	63.30%	2023年05月15日	2023年05月16日	《中国证券报》《证券时报》《上海证券报》及巨潮资讯网，公告

					编号 2023-025
2023 年第二次	临时股东大会	63.30%	2023 年 06 月 19 日	2023 年 06 月 20 日	《中国证券报》《证券时报》《上海证券报》及巨潮资讯网，公告编号 2023-037
2023 年第三次	临时股东大会	63.46%	2023 年 07 月 20 日	2023 年 07 月 21 日	《中国证券报》《证券时报》《上海证券报》及巨潮资讯网，公告编号 2023-058
2023 年第四次	临时股东大会	1.64%	2023 年 10 月 17 日	2023 年 10 月 18 日	《中国证券报》《证券时报》《上海证券报》及巨潮资讯网，公告编号 2023-069

2、表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用 不适用

五、董事、监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
艾云	男	55	董事长	现任	2020年04月24日	2026年06月18日	0				0	
罗异	男	50	总经理	现任	2021年12月30日	2026年06月18日	0				0	
罗异	男	50	董事	现任	2022年01月18日	2026年06月18日	0				0	
罗升平	男	56	董事	现任	2023年06月19日	2026年06月18日	0				0	
李尚昆	男	60	副总经理	离任	2014年09月18日	2023年09月07日	0				0	
李尚昆	男	60	董事	离任	2016年08月02日	2023年06月19日	0				0	
袁林	女	59	独立	离任	2016	2023	0				0	

			董事		年 08 月 02 日	年 06 月 19 日						
余剑锋	男	53	独立董事	离任	2016 年 08 月 02 日	2023 年 06 月 19 日	0				0	
陈煦江	男	51	独立董事	离任	2016 年 08 月 02 日	2023 年 06 月 19 日	0				0	
曾德珩	男	44	独立董事	现任	2020 年 04 月 24 日	2026 年 06 月 18 日	0				0	
宋宗宇	男	55	独立董事	现任	2023 年 06 月 19 日	2026 年 06 月 18 日	0				0	
崔恒忠	男	55	独立董事	现任	2023 年 06 月 19 日	2026 年 06 月 18 日	0				0	
陈定文	男	52	独立董事	现任	2023 年 06 月 19 日	2026 年 06 月 18 日	0				0	
朱江	男	60	监事会主席	现任	2016 年 08 月 02 日	2026 年 06 月 18 日	0				0	
米沙	男	48	监事	现任	2016 年 07 月 08 日	2026 年 06 月 18 日	0				0	
李文波	男	59	职工监事	离任	2016 年 07 月 14 日	2023 年 06 月 02 日	0				0	
衣振威	女	42	职工监事	现任	2023 年 06 月 02 日	2026 年 06 月 18 日	0				0	
周海	男	52	副总经理	现任	2014 年 07 月 29 日	2026 年 06 月 18 日	0				0	
陈尉纲	男	53	副总经理	现任	2009 年 10 月 20 日	2026 年 06 月 18 日	0				0	
谢勇彬	男	46	董事会秘书	现任	2012 年 11 月 29 日	2026 年 06 月 18 日	0				0	

谢勇彬	男	46	副总经理	现任	2014年07月29日	2026年06月18日	0					
谢勇彬	男	46	总法律顾问	现任	2021年11月30日	2026年06月18日	0					
官燕	女	54	财务总监	现任	2016年08月02日	2026年06月18日	0				0	
胡志敏	男	57	副总经理	现任	2023年10月17日	2026年06月18日	0				0	
合计	--	--	--	--	--	--	0	0	0		0	--

报告期是否存在任期内董事、监事离任和高级管理人员解聘的情况

是 否

- 1、原公司第九届董事李尚昆先生因任期满于2023年6月19日离任董事职务，离任后担任公司副总经理职务。
- 2、原公司副总经理李尚昆先生因年龄届满退休原因于2023年9月7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，辞职后不在公司及控股子公司任职。
- 3、原公司第九届独立董事袁林女士、余剑锋先生、陈煦江先生因任期满于2023年6月19日离任独立董事职务。
- 4、原公司第九届职工监事李文波先生因任期届满于2023年6月2日离任职工监事职务。

公司董事、监事、高级管理人员变动情况

适用 不适用

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
李尚昆	副总经理	离任	2023年09月07日	退休辞职
李尚昆	董事	离任	2023年06月19日	换届选举
罗升平	董事	被选举	2023年06月19日	换届选举
胡志敏	副总经理	聘任	2023年10月17日	董事会聘任
袁林	独立董事	任期满离任	2023年06月19日	换届选举
余剑锋	独立董事	任期满离任	2023年06月19日	换届选举
陈煦江	独立董事	任期满离任	2023年06月19日	换届选举
宋宗宇	独立董事	被选举	2023年06月19日	换届选举
崔恒忠	独立董事	被选举	2023年06月19日	换届选举
陈定文	独立董事	被选举	2023年06月19日	换届选举
李文波	职工监事	任期满离任	2023年06月02日	换届选举
衣振威	职工监事	被选举	2023年06月02日	换届选举

2、任职情况

公司现任董事、监事、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

艾云，男，汉族，1969年4月出生，大学本科学历，正高级工程师，中共党员。曾任中建一局华中建设有限公司重庆分公司总经理助理、副总经理，广厦重庆一建技术质量部副经理，重庆市建筑管理总站进出管理科科长，重庆市建筑管理总站建筑劳务管理科科长，重庆市建筑管理总站副站长，重庆市城乡建设委员会建筑管理处副处长，重庆市城市建设综合开发管理办公室项目管理处处长，重庆市建设施工安全管理总站正处级领导干部、重庆渝开发股份有限公司党委副书记、总经理、第九届董事会董事长。现任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，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。

罗升平，男，1967年8月出生，汉族，大学专科，群众文化馆员（中级职称），中共党员。曾任重庆永川市文化体育委员会办公室主任兼市体育场场长，重庆渝西矿业集团党委副书记兼副总经理，重庆市城市建设投资公司办公室副主任、监事办主任兼审计监察室主任，重庆市城市建设投资（集团）有限公司党群工作部（人力资源部）部长兼纪检监察部部长、重庆渝开发股份有限公司纪委书记。现任重庆渝开发股份有限公司党委副书记、工会主席、第十届董事会董事。

宋宗宇，男，1968年7月出生，法学博士，管理学博士后，二级教授，中共党员。曾任重庆建筑高等专科学校讲师，重庆大学贸易及法律学院讲师，重庆大学法学院副教授、教授、三级教授、二级教授，澳大利亚 DEAKIN UNIVERSITY 访问学者，重庆市高级人民法

院民一庭庭长助理，重庆涪陵电力实业股份有限公司独立董事。现任重庆大学法学院民商法学科负责人、博士生导师、博士后合作导师，重庆大学建筑与房地产法研究中心主任，重庆中钦国彦律师事务所兼职律师，兼任中国法学会民法学研究会理事、环境资源法学研究会理事，重庆市法学会副秘书长、首席法律咨询专家、房地产法建筑法研究会会长，重庆市人民代表大会常务委员会立法咨询专家、重庆市人民政府行政复议委员会委员、重庆市高级人民法院以及多地中基层人民法院和检察院咨询专家，中国国际经济贸易仲裁委员会建设工程评审专家，重庆仲裁委员会仲裁员、专家咨询委员会委员、建筑房地产专业委员会主任，天津、武汉、石家庄、海南、南昌、广州、合肥、贵阳、西安等地仲裁委员会仲裁员，重庆美利信科技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。

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。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，重庆城市交通开发投资（集团）有限公司监事，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，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，硕士生导师，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教授、房地产系系主任，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研究员，重庆渝开发股份有限公司第十届董事会独立董事。

朱江，男，汉族，1963年6月出生，大学本科，工程师，中共党员。曾任重庆市电信局工程师，加拿大北电网络中国公司工程师、高级经理、西南地区总监，中国卫星通信集团公司重庆分公司负责人，重庆西永微电子产业园区开发有限公司副总经理、党委委员，重庆渝开发股份有限公司党委委员，第九届监事会主席。现任重庆渝开发股份有限公司第十届监事会主席。

米沙，男，汉族，1975年10月出生，大学本科，高级经济师（金融），中共党员。曾任中国建设银行重庆分行杨家坪支行出纳、会计；重庆李家沱长江大桥合作有限公司出纳、管养科科长；重庆市城市建设投资公司鹅公岩项目部出纳；重庆市城市建设投资公司财务部业务员，投融资部业务员、主办、业务经理，财务部预算科科长、重庆市城市建设投资公司（集团）有限公司财务部副部长，现任重庆市城投公租房建设有限公司财务总监、总法律顾问，重庆城投基础设施建设有限公司财务总监、总法律顾问，兼任重庆康居西城城投商街资产管理有限公司执行董事、经理，重庆渝开发股份有限公司监事，重庆市城投路桥管理有限公司监事，重庆华融天泽基础设施发展有限公司董事，重庆中交二航长江大桥建设发展有限公司董事，重庆愉悦家城市运营管理有限公司执行董事总经理。

衣振威，女，汉族，1981年4月出生，大学本科学历，硕士学位，经济师，中共党员。曾任重庆和府饭店经营管理有限公司职员；重庆渝开发股份有限公司发展计划部、董事会办公室员工，党委工作部（人力资源部）主任助理、副主任，纪检监察部副部长（主持工作）、部长、第二支部书记。现任重庆渝开发股份有限公司纪委委员，纪律检查室主任，职工监事。

周海，男，1972年3月出生，MBA，人力资源管理师、高级政工师，中共党员。曾任重庆市经济技术开发区组织部（劳动人事局、就业办）干部、团工委副书记（主持工作）、交通局副局长、局长，重庆市经济技术开发区办公室副主任；重庆市渝北区翠云街道办事处主任、党工委书记，重庆朗福置业有限公司董事长、重庆捷兴置业有限公司董事长。现

任重庆渝开发股份有限公司党委委员、副总经理，兼任重庆朗福置业有限公司董事、重庆捷兴置业有限公司董事。

陈尉纲，男，汉族，1970年5月出生，管理学博士，高级工程师，中共党员。曾任四川省重庆鸥鹏集团公司发展部副经理；重庆鸥鹏集团公司营销部经理；重庆大学科技企业集团投资中心主任；重庆重大高科技股份有限公司董事会秘书兼副总经理；重庆大学房地产开发有限公司副总经理；曾任重庆渝开发股份有限公司总经理助理、重庆渝开发资产经营管理有限公司执行董事、总经理、重庆渝开发物业管理有限公司董事长、执行董事、总经理；重庆国际会展中心经营管理有限公司执行董事、总经理。现任重庆渝开发股份有限公司党委委员、副总经理，兼任重庆捷兴置业有限公司监事会主席。

谢勇彬，男，汉族，1977年6月出生，大学本科，中共党员，具有司法执业资格、董事会秘书资格。曾任建设工业集团技术员；重庆树深律师事务所律师、业务部部长、非诉讼部部长；重庆渝开发股份有限公司法律审计部（法务内控部）经理、总经理办公室主任、发展计划部经理、董事会办公室主任、总经理助理；重庆捷兴置业有限公司监事；重庆祈年房地产开发有限公司董事；重庆诚投再生能源发展有限公司监事；重庆朗福置业有限公司副总经理。现任重庆渝开发股份有限公司党委委员、副总经理、董事会秘书、总法律顾问。

官燕，女，汉族，1970年4月出生，大学本科，中国注册会计师、高级会计师、注册土地评估师，曾任重庆渝州大学教师；重庆天健会计师事务所部门副经理；重庆市城市建设投资（集团）有限公司计划财务部经理助理、副经理、重庆渝开发股份有限公司财务副总监。现任重庆渝开发股份有限公司财务总监，兼任重庆朗福置业有限公司董事，重庆捷兴置业有限公司董事，重庆道金投资有限公司执行董事、经理。

胡志敏，男，汉族，1966年10月生，硕士研究生，中共党员，高级工程师。曾在重庆市房屋开发建设公司质监站、重庆市房地产开发股份有限公司、重庆渝开发奉节长江大桥建设有限责任公司工作，曾任重庆长江三峡路桥有限责任公司工程部经理、副总工程师、总工程师，重庆渝开发股份有限公司公租房建设项目部副总经理兼总工程师、重庆渝开发股份有限公司茶园公租房建设项目部总经理、重庆骏励房地产开发有限公司董事长。现任

重庆渝开发股份有限公司党委委员、副总经理、贯金和府项目部高级项目总经理、重庆渝加颐置地有限公司董事长。

在股东单位任职情况

适用 不适用

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
宋宗宇	重庆大学法学院	博士生导师			是
崔恒忠	海南名起投资有限公司	执行董事			是
陈定文	重庆勤业税务师事务所有限公司	法定代表人			是
曾德珩	重庆大学管理科学与房地产学院	教授、房地产系主任			是
米沙	重庆市城投公租房建设有限公司暨重庆城投基础设施建设有限公司	财务总监、总法律顾问	2020年05月26日		是

公司现任及报告期内离任董事、监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、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序、确定依据、实际支付情况

1、董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序

2024年4月24日，公司召开第十届董事会第十六次会议审议通过了《关于公司董事长2023年度薪酬的议案》《关于公司高管人员2023年度薪酬的议案》。2024年4月24日，公司召开第十届监事会第五次会议审议通过了《关于公司监事会主席2023年度薪酬的议案》，董事长和监事会主席薪酬事项尚需提交公司2023年年度股东大会审议批准。

2、董事、监事、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》。并于 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。

根据《公司章程》的有关规定，本公司董事、监事的报酬由公司股东大会决定；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、监事和高级管理人员报酬共计 579.99 万元。具体情况如下：

(1) 独立董事报酬 26 万元，其中：曾德珩独立董事津贴 6.5 万元，宋宗宇、崔恒忠、陈定文独立董事津贴各 3.43 万元，袁林、余剑锋、陈煦江独立董事津贴各 3.07 万元。

(2) 董事长艾云报酬 62.64 万元。

(3) 董事罗升平报酬 51.52 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）

(4) 监事报酬共计 92.22 万元，其中监事会主席朱江 29.56 万元（2023 年 7 月退休后仍在公司担任监事会主席职务，不在公司领取报酬），新任职工监事衣振威 28.34 万元（仅按公司中层管理人员领取薪酬，兼任职工监事职务不领取薪酬），离任职工监事李文波 34.32 万元（仅按公司中层管理人员领取薪酬，兼任职工监事职务不领取薪酬），监事米沙不在公司领取报酬。

(5) 高级管理人员报酬共计 347.61 万元，其中：罗异 62.64 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），李尚昆 33.94 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，于 2023 年 9 月退休，退休后不在公司领取报酬），周海 52.57 万元，陈尉纲 51.83 万元，谢勇彬 51.22 万元，官燕 51.52 万元，胡志敏 43.89（2023 年 10 月 17 日由第十届董事会第七次会议聘任）。

公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况

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
艾云	男	55	董事长	现任	62.64	否
罗异	男	50	董事、总经理	现任	62.64	否
罗升平	男	56	董事	现任	51.52	否
李尚昆	男	60	董事、副总经理	离任	33.94	否
袁林	女	59	独立董事	离任	3.07	否
余剑锋	男	53	独立董事	离任	3.07	否
陈煦江	男	51	独立董事	离任	3.07	否
曾德珩	男	44	独立董事	现任	6.5	否
宋宗宇	男	55	独立董事	现任	3.43	否
崔恒忠	男	55	独立董事	现任	3.43	否
陈定文	男	52	独立董事	现任	3.43	否
朱江	男	60	监事会主席	现任	29.56	否
米沙	男	48	监事	现任	0	是
李文波	男	59	职工监事	离任	34.32	否
衣振威	女	42	职工监事	现任	28.34	否
周海	男	52	副总经理	现任	52.57	否
陈尉纲	男	53	副总经理	现任	51.83	否
谢勇彬	男	46	董事会秘书、 副总经理、总 财务顾问	现任	51.22	否
官燕	女	54	财务总监	现任	51.52	否
胡志敏	男	57	副总经理	现任	43.89	否
合计	--	--	--	--	579.99	--

其他情况说明

适用 不适用

六、报告期内董事履行职责的情况

1、本报告期董事会情况

会议届次	召开日期	披露日期	会议决议
第九届董事会第 32 次会议	2023 年 01 月 04 日	2023 年 01 月 05 日	《中国证券报》《证券时报》《上海证券报》及巨潮资讯网，公告编号 2023-001
第九届董事会第 33 次会议	2023 年 02 月 13 日	2023 年 02 月 14 日	《中国证券报》《证券时报》《上

			海证券报》及巨潮资讯网，公告编号 2023-003
第九届董事会第 34 次会议	2023 年 03 月 23 日	2023 年 03 月 25 日	《中国证券报》《证券时报》《上海证券报》及巨潮资讯网，公告编号 2023-007
第九届董事会第 35 次会议	2023 年 04 月 20 日		
第九届董事会第 36 次会议	2023 年 04 月 27 日	2023 年 04 月 28 日	《中国证券报》《证券时报》《上海证券报》及巨潮资讯网，公告编号 2023-022
第九届董事会第 37 次会议	2023 年 05 月 15 日	2023 年 05 月 17 日	《中国证券报》《证券时报》《上海证券报》及巨潮资讯网，公告编号 2023-026
第九届董事会第 38 次会议	2023 年 06 月 02 日	2023 年 06 月 03 日	《中国证券报》《证券时报》《上海证券报》及巨潮资讯网，公告编号 2023-029
第九届董事会第 39 次会议	2023 年 06 月 06 日		
第十届董事会第 1 次会议	2023 年 06 月 19 日	2023 年 06 月 20 日	《中国证券报》《证券时报》《上海证券报》及巨潮资讯网，公告编号 2023-038
第十届董事会第 2 次会议	2023 年 06 月 27 日	2023 年 06 月 29 日	《中国证券报》《证券时报》《上海证券报》及巨潮资讯网，公告编号 2023-040
第十届董事会第 3 次会议	2023 年 06 月 29 日	2023 年 06 月 30 日	《中国证券报》《证券时报》《上海证券报》及巨潮资讯网，公告编号 2023-053
第十届董事会第 4 次会议	2023 年 08 月 03 日		
第十届董事会第 5 次会议	2023 年 09 月 06 日		
第十届董事会第 6 次会议	2023 年 09 月 27 日	2023 年 09 月 28 日	《中国证券报》《证券时报》《上海证券报》及巨潮资讯网，公告编号 2023-067
第十届董事会第 7 次会议	2023 年 10 月 17 日	2023 年 10 月 18 日	《中国证券报》《证券时报》《上海证券报》及巨潮资讯网，公告编号 2023-070
第十届董事会第 8 次会议	2023 年 10 月 25 日		
第十届董事会第 9 次会议	2023 年 10 月 30 日	2023 年 11 月 01 日	《中国证券报》《证券时报》《上海证券报》及巨潮资讯网，公告编号 2023-073
第十届董事会第 10 次会议	2023 年 11 月 13 日		
第十届董事会第 11 次会议	2023 年 11 月 28 日	2023 年 11 月 29 日	《中国证券报》《证券时报》《上海证券报》及巨潮资讯网，公告编号 2023-078
第十届董事会第 12 次会议	2023 年 12 月 13 日	2023 年 12 月 14 日	《中国证券报》《证券时报》《上海证券报》及巨潮资讯网，公告编号 2023-081

2、董事出席董事会及股东大会的情况

董事出席董事会及股东大会的情况							
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	出席股东大会次数
艾云	20	10	10		0	否	5
罗异	20	10	10		0	否	5

罗升平	12	4	4	4	0	是	2
曾德珩	20	9	11		0	否	5
陈定文	12	5	7		0	否	3
宋宗宇	12	3	7	2	0	否	2
崔恒忠	12	5	7		0	否	3
李尚昆	8	3	5		0	否	3
袁林	8	2	6		0	否	3
余剑锋	8	3	5		0	否	2
陈煦江	8	3	5		0	否	2

连续两次未亲自出席董事会的说明

第十届董事罗升平先生因其他工作安排，未能亲自出席第十届董事会第七次会议、第八次会议、第九次会议、第十次会议，已书面委托董事罗异先生代为表决。

3、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。

4、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，保证公司信息披露的真实性、准确性、完整性和及时性，确保所有股东有平等的机会获得信息，督促公司加强自愿性信息披露，切实维护了股东、特别是社会公众股股东的合法权益。公司独立董事严格按照有关法律、法规和《公司章程》《独立董事管理办法》和《独立董事年报工作制度》的规定，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、董事会会议和股东大会。对报告期内公司发生的年度投资计划、年度审计计划、关联交易、为子公司提供连带责任保证担保、续聘会计师事务所、向特定对象发行股票、与关联方共同设立子公司参与土地及在建工程(破产财产)竞拍、发行公司债券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。

七、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)
审计与风险管理委员会	余剑锋、陈煦江、李尚昆	1	2023年03月03日	审计沟通会		2023年度审计与风险管理委员会为确保2022年年度报告审计工作的进度与质量，按照证监会相关要求，就公司2022年年度审计工作安排与会计师事务所进行沟通，协商确定了公司2022年度审计工作的时间安排。在年审注册会计师进场前，认真审阅了公司编制的2022年度财务报告初稿，出具了关于在年审注册会计师进场前公司编制的财务会计报表的书面意见。在2022年年报编制期间，通过见面会等形式与年审注册会计师进行沟通，督促审计工作的进度，对年审注册会计师的工作情况进行了评价总结。	
审计与风险管理委员会	余剑锋、陈煦江、李尚昆	1	2023年03月16日	1、审议《公司2022年度财务报告》； 2、审议《公司2022年度内部控制自我评价报告》； 3、审议		对公司2022年度财务报告、公司2022年度内部控制自我评价报告、公司2023年度审计工作计划、以及续聘重庆康华会计师事务所（特殊普通合伙）为2023年度财务审计和	

				<p>《公司2023年财务预算方案》；</p> <p>4、审议《公司2023年度审计工作方案》；</p> <p>5、审议《关于续聘重庆康华会计师事务所（特殊普通合伙）为2023年度财务审计和内控审计单位的议题》。</p>		<p>内控审计单位等事项进行了审议并同意提交董事会审议。</p>	
薪酬与考核委员会	陈煦江、袁林、艾云	1	2023年03月16日	<p>1、审议《公司董事长2022年度薪酬的议案》；</p> <p>2、审议《公司高管人员2022年度薪酬的议案》。</p>		<p>2023年度薪酬与考核委员会严格遵照《公司董事会薪酬与考核委员会工作制度》（2023年11月已废止），积极参与专业委员会的日常工作。根据公司2022年度生产经营目标的完成情况，结合公司高管人员分管工作范围、主要职责，对公司高管人员进行年度绩效评价，并根据绩效评价结果及薪酬分配政策提出公司高管人员的年度薪酬数额，提交董事会审议。</p>	
提名委员会	袁林、曾德珩、艾云	1	2023年05月29日	<p>1、审议《关于公司董事会换届选举非独立董事的议案》；</p> <p>2、审议《关于公司董事会换届选举独立董事的议案》。</p>		<p>2023年度提名委员会严格遵照相关制度规定，积极参与专业委员会的日常工作，以认真负责、勤勉诚信的态度忠实履行职责。对公司董事会换届选举候选人的选择标准和程序提出建议，并对相关候选人的当选条</p>	

						件、选任程序进行了核查，以保障公司董事会换届候选人的选定符合相关规则和企业发展的需要。	
提名委员会	曾德珩、崔恒忠、罗异	1	2023年06月19日	1、审议《关于聘任公司总经理的议案》； 2、审议《关于聘任公司董事会秘书的议案》； 3、审议《关于聘任公司高级管理人员的议案》。		对公司聘任高级管理人员、董事会秘书候选人的选择标准和程序提出建议，并对相关候选人的当选条件、选任程序进行了核查，以保障公司高级管理人员候选人的选定符合相关规则和企业发展的需要。	
提名委员会	曾德珩、崔恒忠、罗异	1	2023年10月17日	审议《关于聘任公司高级管理人员的议案》		对公司聘任高级管理人员的当选条件、选任程序进行了核查，以保障公司高级管理人员候选人的选定符合相关规则和企业发展的需要。	
审计与风险管理委员会	陈定文、宋宗宇、曾德珩	1	2023年10月25日	审议《公司2023年第三季度报告》		2023年度审计与风险管理委员会与公司财务部门对审计重要事项进行多次沟通，有效指导了公司的财务风险控制。	
战略委员会	艾云、崔恒忠、宋宗宇、罗异、罗升平	0				2023年度战略委员会时刻关注国家方针政策、房地产行业政策和公司的经营发展方向，着眼公司大局，积极参与思考和谋划事关公司长远发展的重大战略问题，如向特定对象发行股票的前期筹划，发挥了战略性的监督和指导作用。	

八、监事会工作情况

监事会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险

是 否

监事会对报告期内的监督事项无异议。

九、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）	132
报告期末主要子公司在职员工的数量（人）	637
报告期末在职员工的数量合计（人）	769
当期领取薪酬员工总人数（人）	769
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数（人）	114
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数（人）
生产人员	426
销售人员	47
技术人员	112
财务人员	36
行政人员	148
合计	769
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
博士	1
硕士	28
本科	232
专科	153
高中以下	355
合计	769

2、薪酬政策

2023 年度，进一步强化公司工资总额管控，以公司工资总额与公司经营效益挂钩为原则，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，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

2023 年度，进一步加大培训经费投入，拓宽培训渠道，以更加多元的形式开展学习培训工作，一是强化内训，以“渝开发大讲堂”为载体，将专家团队请进来，聚焦合规经营、中高层管理人员领导力提升、数字化、安全生产、岗位技能提升等专题，以理论结合实践的形式开展专题内训。二是走出去参加一线城市知名高校中高层管理人员综合素养提升、财会人才素质提升及红色干部培训学院青年骨干人才党性修养专题培训，开拓视野，接收新知识、新理念、启发思维。三是通过干部轮岗、多岗位交流学习、行业标杆企业交流学习等形式提升业务及岗位履职能力。四是不断更新线上知识分享学习平台，构建持续学习媒介。通过线上线下相结合的系列培训，公司干部职工的思想意识、专业技能及综合素养得到了进一步提升。

4、劳务外包情况

适用 不适用

劳务外包的工时总数（小时）	355,500
劳务外包支付的报酬总额（元）	4,141,226.00

十、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 2022 年年度股东大会决议，公司 2022 年度利润分配方案为：以 2022 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 0.20 元（含税），不送股也不进行资本公积金转增股本。2023 年 6 月 12 日，公司 2022 年度利润分配实施完毕。

公司的现金分红政策符合《公司章程》的规定及股东大会决议的要求；分红标准和比例明确清晰；相关的决策程序和机制完备；独立董事履职尽责并发挥了应有的作用；中小股东有充分表达意见和诉求的机会，其合法权益得到了充分保护。

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大会决议的要求：	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，其合法权益是否得到了充分保护：	是
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）	0.12
分配预案的股本基数（股）	843770965
现金分红金额（元）（含税）	10,125,251.58
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）	10,125,251.58
可分配利润（元）	1,357,743,078.79
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 2023 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 0.12 元（含税），不送股也不进行资本公积金转增股本，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、再融资、新增股份上市等原因而发生变化的，将按照现金分配总额不变的原则以分配方案披露前的最新股本总额作为分配的股本基数，对分配比例进行调整。本次利润分配实施后，母公司剩余未分配利润待以后年度分配。本议案需提交公司 2023 年年度股东大会审议批准后方可实施。	

十一、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。

十二、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

公司根据中国证监会、深圳证券交易所的有关规定，遵循内部控制的基本原则，按公司实际情况，已基本建立健全了公司的内部控制制度体系并得到有效的执行。公司通过内部控制体系的运行、分析与评价，有效防范了经营管理中的风险，促进了内部控制目标的实现。

2、报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况

□是 否

十三、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
无	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用

十四、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	2024年04月26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>1. 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；(3) .公司审计与风险委员会以及内部审计部门对内部控制监督无效；(4) .董事、监事或高级管理层中出现重大舞弊行为。</p> <p>2. 财务报告重要缺陷的迹象包括：(1) 未依照公认会计准则选择和应用会计政策；(2) 未建立反舞弊程序和控制措施；(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；(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。</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：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；2. 公司决策程序不科学，或决策出现重大失误；3. 公司经营或决策严重违反国家法律法规；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；5. 媒体经常出现公司的重大负面新闻；6. 缺乏重要的业务管理制度或制度运行系统性失效；7. 公司骨干管理人员、技术人员不断流失；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。</p>
定量标准	<p>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$\geq 5\%$。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$< 5\%$。</p>	<p>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%；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%。</p>

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
<p>重庆渝开发股份有限公司全体股东：</p> <p>按照《企业内部控制审计指引》及中国注册会计师执业准则的相关要求，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）2023年12月31日的财务报告内部控制的有效性。</p> <p>一、企业对内部控制的责任</p> <p>按照《企业内部控制基本规范》、《企业内部控制应用指引》以及《企业内部控制评价指引》的规定，建立健全和有效实施内部控制，并评价其有效性是渝开发公司董事会的责任。</p> <p>二、注册会计师的责任</p> <p>我们的责任是在实施审计工作的基础上，对财务报告内部控制的有效性发表审计意见，并对注意到的非财务报告内部控制的重大缺陷进行披露。</p> <p>三、内部控制的固有局限性</p> <p>内部控制具有固有局限性，存在不能防止和发现错报的可能性。此外，由于情况的变化可能导致内部控制变得不恰当，或对控制政策和程序遵循的程度降低，根据内部控制审计结果推测未来内部控制的有效性有一定风险。</p>

四、财务报告内部控制审计意见

我们认为，渝开发公司于 2023 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	2024 年 04 月 26 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

十五、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颐天康养产业公司有住宅地产项目开发及销售情况，与公司主营业务房地产项目构成同业竞争。控股股东重庆城投承诺颐天康养产业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 2023 年 12 月 31 日，因市场原因，老项目尚未销售完毕，公司 2023 年开展的业务为康养新业务。下一步将继续履行承诺，并根据市场情况完成老项目销售。

公司董事会延期换届问题，公司第九届董事会于 2023 年 4 月 23 日任期届满，已于 2023 年 6 月 19 日完成换届工作。

第五节 环境和社会责任

一、重大环保问题

上市公司及其子公司是否属于环境保护部门公布的重点排污单位

是 否

报告期内因环境问题受到行政处罚的情况

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

参照重点排污单位披露的其他环境信息

不适用

在报告期内为减少其碳排放所采取的措施及效果

适用 不适用

未披露其他环境信息的原因

不适用

二、社会责任情况

一、公司治理

（一）加强党建引领

1、党建统领

2023年，渝开发党委坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻落实党的二十大精神，深入开展学习贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想主题教育，认真有力落实市委六届历次全会精神及全市组织工作会议精神，加强党的全面领导、全面加强党的建设、推进全面从严治党，充分发挥党建统领作用，为推动公司高质量发展提供了坚强的政治保障。截止目前，公司下设1个党总支、12个党支部，共有党员163名。

2023年公司坚持政治统领，党建主体责任全面落实，加强政治建设；坚持思想引领，意识形态工作全面过硬，主题教育成果持续巩固；坚持规范提质，基层党建工作全面加强，夯实组织基础。

（二）提升三会建设

公司严格遵照中国证监会和深圳证券交易所相关规定，以及《公司章程》《股东大会议事规则》《董事会议事规则》《监事会议事规则》要求召开股东大会、董事会和监事会。在三会的召集、提案、召开、表决、决议和信息披露方面运作规范。保证了公司的决策科学，实现了对公司运营管理的有效监督。

公司全体董事严格按照相关法律、法规、规章制度及公司内部制度的规定和要求，履行董事职责，遵守董事行为规范，完善公司内控制度，提高规范运作水平，发挥各自的专业特长，积极履行职责。公司独立董事在履职过程中恪尽职守、勤勉尽责，积极出席公司董事会会议和股东大会。会前主动了解并获取作出决策所需要的资料，会上认真审议每项议案，积极参与讨论并提出合理化建议。同时积极深入公司现场，走访公司项目调研，了解公司生产经营状况、内部控制建设及董事会决议、股东大会决议的执行情况，关注外部环境变化对公司造成的影响，并利用其专业知识和能力，对公司日常运营和重大事项提出专业性意见和建议。

公司董事会下设四个专门委员会（战略委员会、审计与风险管理委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会）均依照《公司章程》《独立董事管理办法》和董事会授权认真履行职责。

公司监事会按照相关法律、法规、规章制度及公司内部制度的规定和要求，认真履行监督职责，加强对公司经营管理的监督，严格审阅公司财务报告，对公司董事会和经理层履行职责的合法性、合规性进行监督，充分发挥监事会的监督作用，切实有效地维护了股东、公司和员工的合法权益。

（三）完善安全维稳

2023年公司严格落实国务院、市安委会“十五条硬措施”，认真开展专项安全大检查大整治活动，认真落实两单两卡制度、重大事故隐患专项排查整治2023行动方案，实现全年安全“四无目标”的达成（即不发生安全生产死亡责任事故、不发生生态环保污染责任事件、不发生信访稳定较大责任事件、不发生消防安全死亡责任事故）。公司全年投入安

全费用 1028 万余元，安全教育培训 1.1 万人次，编制发放安全应知应会手册 300 份，开展安全环保信访检查 116 次，发现隐患 392 余处，基本整改完毕，依法依规处理信访案件 12 件。公司特邀重庆市建委质量安全监督专家、重庆知名防火宣传中心机构及消防站官兵等开展现场安全、消防教育培训活动，同时经常在公司内外普及安全知识及法规制度宣传。公司 2023 年荣获“2023 年度消防培训先进单位”称号。

（四）共筑廉洁防线

公司坚持常态化开展员工警示教育，针对重点环节、关键岗位等开展系列学习、专题培训、特色警示活动，持续提升员工廉洁从业意识，筑牢不可触碰的纪律底线。公司畅通举报渠道，设立举报信箱，严格保密要求，依纪依规依法办理好信访举报。

（五）信息安全

1、守护信息安全：公司高度重视网络安全及数据安全的保护，公司相信守护信息安全是创造优质服务及产品首要前提。公司严格遵守《民法典》《个人信息保护法》《网络安全法》《数据安全法》等相关法律法规，并结合自身业务实际情况，搭建起覆盖所有业务的数据保护制度体系，内部制定《信息化项目采购管理办法》《计算机、网络安全及信息化系统管理办法》等相关管理文件。2023 年度未发生网络安全及数据泄露事件。

2、保护客户数据安全：公司严格管理客户信息的收集、使用和存储，对员工进行隐私保护培训，强化信息使用保密责任，确保员工了解公司的隐私政策和最佳实践。

3、落实网络安全责任：为加强信息化建设，公司不断提升其信息化应用水平，规范信息化管理，并成立网络安全与标准化信息化领导小组，制定《计算机、网络安全及信息化系统管理办法》《网络与信息系统安全应急预案》等文件，对信息安全事件的类型与分级、信息安全管理职责分工，不断细化优化管理措施，守护系统安全。

4、排查网络隐患：为提高信息安全突发事件应急响应水平，公司定期或不定期组织预案演练，检验应急预案各环节之间的通信、协调、指挥等是否符合快速、高效的要求。通过演习，进一步明确应急响应各岗位责任，对预案中存在的问题和不足及时补充、完善。

公司动态开展每年 4 次网络安全检查活动，及时完成风险整改。解决更换部分网络设备问题造成的隐患。落实账号弱口令管理、系统权限管理，进行了网络安全工作自查以及软件正版化使用情况自查工作。针对外部信息发布系统(官方网站)进行网站重置及安全风险排查，公司多次通过线上、工作群、渝开发大讲堂等方式进行全员网络安全宣贯工作。

(六) 塑造稳健税务环境

公司及其子公司严格遵循《企业所得税法》《增值税暂行条例》等相关税法规定及《发票管理办法》等财务管理法规，将税务合规、发票管理及内部控制作为税务管理的三大核心内容，以确保所有税务操作、发票流程和内控措施均符合国家法律法规的要求。

在税务方面，秉承“守法纳税，诚信经营”的理念，坚决履行纳税义务，准确及时地完成各项税款的申报与缴纳，2023 年度公司纳税近 9000 万元。在发票管理方面，公司建立了健全的发票管理流程并配备专业的发票管理人员，确保发票的安全、完整和合规使用。在内部控制方面，公司明确税务风险管理的目标和策略，不断完善内部控制体系，以确保在复杂的税收环境中保持稳健的税务合规。为防止税务风险，塑造稳健的税务环境，公司不断加强团队的建设，通过不定期培训和学习，确保税务人员及时掌握最新的税收政策法规，使公司的税务管理始终与国家政策同步。

二、贡献绿色力量

(一) 推行绿色建筑

公司在项目品质上不断做加法，加大海绵城市、智慧小区等建设力度。项目贯金和府项目 T4、南樾天宸项目二期高层、山与城 1.2 期竣工项目全部达到绿色建筑住宅要求；贯金和府 T4 地块顺利通过三星智慧小区竣工评价；格莱美城、南樾天宸通过海绵城市评估并获二星级智慧小区；南樾天宸获评重庆绿色人居典范、三峡杯优质结构工程；山与城获评重庆中心城区别墅住宅成交额排行榜第 15 名、银级绿色建筑、二星级智慧小区，获得业主广泛认可。

(二) 开展绿色运营

公司完成了悦城智能电表改造工程，有效降低了项目电损，提高了能源管理效率。完成了悦城车库数字停车管理服务系统升级改造。完成了格莱美城二组团、贯金和府两个项目的智慧小区平台搭建工作。

三、承担社会责任

(一) 携手共创共赢

1、保护客户权益

公司引入建立工程质量第三方评估机制，加强工程质量安全过程控制，不断提升工程品质，提升客户满意度。

2、共建和谐社区

公司积极开展在管小区不定期的社区活动，持续加强对社区活动的策划管理，全年累计开展社区活动 45 次。

3、维护投资者权益

公司经营稳健，积极落实分红政策，保障投资者合法权益，并严格遵守信息披露管理制度和内幕信息保密制度，主动、及时披露所有可能对股东和其他利益相关方决策产生实质性影响的信息，保证投资者公开、公平、公正、及时地获取公司信息。公司通过股东大会、业绩说明会、网上集体接待日活动、互动易平台、电话、邮箱等多种方式搭建与投资者沟通渠道，增进公司与投资者的沟通和交流，将投资者好的意见和建议转化为公司管理和发展的措施。

(二) 以人为本、共创美好

1、重视人才发展及培养

为不断提升公司干部职工的职业素养、岗位技能及综合能力，公司举办“渝开发大讲堂”精品课程，聚焦上市公司合规经营、中高层管理人员领导力提升、数字化、安全生

产、岗位技能提升等专题开展内训。采取内训外训相结合，通过干部轮岗、多岗位交流学习、行业标杆企业交流学习等形式提升业务及岗位履职能力。同时，积极组织广大职工干部走出去参加一线城市知名高校中高层管理人员综合素养提升、财会人才素质提升及红色干部培训学院青年骨干人才党性修养专题培训。开展专项岗位技能提升培训，不断提升工程管理能力；更新线上知识分享学习平台，构建持续学习媒介。

2、关爱员工

围绕公司战略部署、生产经营中心，服务改革发展大局，公司大力弘扬劳模精神、劳动精神、工匠精神，坚持竭诚服务职工，努力为职工群众办实事、做好事、解难事，以实实在在的成效打动人心、温暖人心、赢得人心。

（1）聚焦高质量发展，引领职工建功立业

公司以助力公司生产经营为重点，以提高效率和效益为目的，切实加强队伍建设，积极带领干部职工建功立业。持续组织职工参加技术革新、技术协作、合理化建议、网上练兵等群众性创新创造活动，广泛深入持久开展劳动和技能竞赛，探索新形式新竞赛活动方式，推动“建功新时代、比学赶帮超”的新风尚。坚持以“渝开发大讲堂”为平台，组织开展安全知识、职业提升、安全法律等各类主题学习培训。同时，公司工会及各二级单位工会积极开展各项评先评优、岗位练兵、员工技能大赛等系列活动，助推公司高质量发展。

（2）抓实维权服务工作，维护职工根本利益

公司始终坚持维护职工群众劳动经济权益，把健全完善职工代表大会制度作为公司民主管理的基本形式，保障职工知情权、参与权和监督权，推动民主管理往实里抓、向基层走。公司工会根据《重庆市基层工会经费收支管理实施细则》相关规定，坚持送温暖长流水不间断，慰问公司生老病死、婚丧嫁娶、特殊困难、特重大疾病职工，构建帮扶长效机制。依法推行平等协商和集体合同制度，连续12年开展“集中要约彩虹行动”，加强干部职工权益保障。

（3）活跃职工文化生活，激发职工创新活力

公司重视提高干部职工的综合素质，丰富和活跃职工业余文化生活，营造良好的干事创业氛围，积极组织全体职工开展形式多样、健康有益、喜闻乐见的群众性文化娱乐、体育健身活动等。2023年，组织开展了“坚定不移跟党走、踔厉奋发启新程”职工团建，“快乐工作、健康生活、最美巾帼”女职工主题活动；组织青年职工开展“学习二十大、永远跟党走、奋进新征程”植树节活动，“坚定理想信念，汇聚青春力量”志愿服务活动及业主亲子活动等，有力激发青年职工立足岗位、履职尽责、奋发有为的工作热情。公司每年定期开展员工健康体检，做到无病早防，有病早治。公司工会连续9年为全体职工参加重大疾病互助保障活动，为关爱女职工身心健康，维护女职工合法权益，充分保障女职工特殊权益，公司为在职女职工办理了特殊疾病互助保险，让大家拥有更多获得感、安全感和幸福感。此外，会展中心工会组织开展元宵节活动，组织参观重庆山城巷历史风貌区；物业公司工会组织看望慰问在管小区困难业主及养老院老人，组织参加市国资委微宣讲及公司书画摄影比赛，获得诸多奖项；资产、捷兴、朗福公司工会组织观看红色教育影片等系列活动。

四、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴的情况

1、巩固拓展脱贫攻坚成果、助力乡村振兴

公司采取“线上+线下”相结合的方式助力乡村振兴消费帮扶工作，针对性开展消费帮扶26.6万元，在加大送温暖帮扶力度上消费帮扶购置农产品5.2万元，全员行动帮扶消费1.2万元。同时，在第二十一届中国西部（重庆）国际农产品交易会和第十七届重庆中秋食品博览会暨月饼文化节上，会展中心为彭水县善感乡桂花村参展提供了专门展位，助力农产品销售、农产业做优做精。

公司积极帮助彭水县善感乡桂花村解难事谋发展，委派公司中层管理干部吴永良担任第一书记进行驻村帮扶。吴永良同志坚守基层期间，帮助村民修建道路、兴办腊肉加工厂、带动农副产品种植、扩大消费扶贫渠道，改善教学条件，通过一系列有力举措，妥善解决了村民的实际难题。重庆市农业农村委帮扶集团特致函公司，表扬吴永良同志，指

出其坚持以党建为引领，想民之所想、急民之所急，大力发展腊肉、花椒等产业，夯实强村富民基础，出色履行了第一书记职责，工作表现优秀。

2、开展公益关爱社会活动

为传承并发扬雷锋精神，公司组织志愿者对周边养老院的老人、在管小区的困难业主开展慰问活动，奉献回馈社会。

第六节 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
其他承诺	重庆市城市建设投资（集团）有限公司	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	承诺颐天康养产业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2023年12月31日，因市场原因，老项目尚未销售完毕，公司2023年开展的业务为康养新业务。下一步将继续履行承诺，并根据市场情况完成老项目销售。
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

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、监事会、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

本公司自 2023 年 1 月 1 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 16 号》“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”规定，对在首次执行该规定的财务报表列报最早期间的期初至首次执行日之间发生的适用该规定的单项交易按该规定进行追溯调整。对在首次执行该规定的财务报表列报最早期间的期初因适用该规定的单项交易而确认的租赁负债和使用权资产，以及确认的弃置义务相关预计负债和对应的相关资产，产生应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的，按照该规定和《企业会计准则第 18 号——所得税》的规定，将累积影响数调整财务报表列报最早期间的期初留存收益及其他相关财务报表项目。具体调整情况如下：

(1) 上述会计政策变更对 2023 年度合并报表、母公司报表的影响如下：

受影响的报表项目名称	合并报表影响金额	母公司报表影响金额
2023 年 12 月 31 日资产负债表项目：		
未分配利润		
2023 年度利润表项目：		
所得税费用	63,126.86	63,126.86

(2) 上述会计政策变更对 2022 年度合并报表的影响如下：

受重要影响的报表项目名称	调整前	调整金额	调整后
2022 年 12 月 31 日资产负债表项目：			
递延所得税资产	65,274,193.86	447,039.11	65,721,232.97
递延所得税负债	71,039,681.69	383,912.25	71,423,593.94
未分配利润	1,428,844,867.66	63,126.86	1,428,907,994.52
2022 年度利润表项目：			
所得税费用	45,177,284.13	46,139.80	45,223,423.93

(3) 上述会计政策变更对 2022 年度母公司报表的影响如下：

受重要影响的报表项目名称	调整前	调整金额	调整后
2022 年 12 月 31 日资产负债表项目：			
递延所得税资产	8,121,265.24	447,039.11	8,568,304.35
递延所得税负债	71,039,681.69	383,912.25	71,423,593.94
未分配利润	1,288,123,718.48	63,126.86	1,288,186,845.34
2022 年度利润表项目：			
所得税费用	35,671,613.36	46,139.80	35,717,753.16

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

2023年10月30日本公司第十届董事会第九次会议审议通过了《关于公司与颐天康养公司合资设立公司暨关联交易的议案》，董事会同意本公司与关联方重庆颐天康养产业发展有限公司(以下简称颐天康养)共同出资设立合资公司重庆渝加颐置地有限公司(以下简称渝加颐置地)。注册资本为人民币20,000.00万元(其中本公司出资10,200.00万元，占渝加颐置地51%股权；颐天康养出资9,800.00万元，占渝加颐置地49%股权)。渝加颐置地于2023年11月7日登记成立。

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)	68
境内会计师事务所审计服务的连续年限	3
境内会计师事务所注册会计师姓名	罗韬、杨培
境内会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限	罗韬三年、杨培一年

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2022年年度股东大会审议续聘重庆康华会计师事务所(特殊普通合伙)为2023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68万元，其中2022年度财务报告审计费50万元，内控审计费18万元。

公司2023年第三次临时股东大会审议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，同意授权董事会全权办理本次向特定对象发行股票相关事宜。公司因向特定对象发行股票事项，聘请国信证券股份有限公司为保荐承销机构，预估费用约为189万元(具体费用待发行完毕后按实结算)。

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
案件 1:复地诉朗福借款纠纷	7,253.3	否	一审法院判决朗福公司需偿还复地公司本金 5,600 万元及资金占用利息；朗福公司提起了上诉，二审原定 2024 年 3 月 22 日开庭，截至 2024 年 3 月 7 日，因双方已分别提交和解申请，暂未开庭；2024 年 4 月 16 日，复地公司向重庆市第五中级人民法院提交了撤诉申请书，同日朗福公司向重庆市第五中级人民法院提交了同意复地公司撤回起诉的函。4 月 22 日，朗福公司收到重庆市第五中级人民法院民事裁定书(2024)渝 05 民终 2085 号，裁定：撤销一审判决，准许被上诉人上海复地投资管理有限公司撤回起诉。	案件 1 复地公司已撤回对朗福公司的起诉，不会对渝开发及朗福公司的业绩和正常经营产生重大不利影响。	案件 1 重庆市第五中级人民法院已裁定撤销一审判决，准许复地公司撤回起诉，不涉及执行。	2023 年 10 月 28 日	详见 2023 年 10 月 28 日、2024 年 1 月 5 日、2024 年 4 月 18 日、2024 年 4 月 24 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 2023-072、2024-002、2024-013、2024-015
案件 2:复昭诉捷兴借款纠纷	6,358.07	否	2024 年 1 月 9 日在渝北区法院开庭，一审尚未判决，截至 2024 年 4 月 2 日，双方已分别提交和解申请，2024 年 4 月 21 日，复昭公司向渝北区法院提交撤诉申请书。	案件 2 复昭公司已申请撤诉，不会对渝开发及捷兴公司的业绩和正常经营产生重大不利影响。	案件 2 复昭公司已申请撤诉，待法院出具同意撤诉的《民事裁定书》。	2023 年 08 月 23 日	详见 2023 年 8 月 23 日、2024 年 4 月 23 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 2023-064、2024-014。
2023 年其它	6,667.0	否	案件 3 已开庭等待	经过律师及	案件 4-5 原		

未结被诉案件共9件（案件3-案件11）。其中：案件3涉案金额2182.65万元；案件4涉案金额1678.68万元；案件5涉案金额2482.11万元；案件6涉案金额127万元；案件7涉案金额48.43万元；案件8涉案金额48.48；案件9涉案金额10万元；案件10涉案金额80万元；案件11涉案金额9.72万元。	7		判决；案件4-5已于2024年3月27日收到撤诉裁定；案件6-8已于2024年1月收到判决，公司胜诉；案件9-11正在诉讼/仲裁中，未裁决。	相关部门分析，案件3-6主要系涉案对方提请支付工程款，工程款我司已按结算暂定金额或估算成本对尚未支付部分进行预估记入相关成本中及应付账款中，且案件4、5已撤诉，案件6我司已胜诉；案件7-8已判决我司已胜诉；案件9-11涉案金额较小，对公司影响不大。	告已撤回对我司的起诉，案件6-8法院判决我司胜诉，不存在执行。		
---	---	--	--	--	---------------------------------	--	--

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2023年12月31日，重庆城投不存在未履行法院生效判决、所负数额较大债务到期未清偿情况，资信及诚信状况良好。

十四、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	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	可获得的同类	披露日期	披露索引
-----	------	--------	--------	----------	--------	------------	------------	-------------	----------	----------	--------	------	------

易方											交易市价		
合计				--	--		--		--	--	--	--	--
大额销货退回的详细情况													
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）													
交易价格与市场参考价格差异较大的原因（如适用）													

详见本年度报告第十节 财务报告十四、关联方及关联交易 5、关联交易情况

2、资产或股权收购、出售发生的关联交易

适用 不适用

公司报告期末未发生资产或股权收购、出售的关联交易。

3、共同对外投资的关联交易

适用 不适用

共同投资方	关联关系	被投资企业的名称	被投资企业的主营业务	被投资企业的注册资本	被投资企业的总资产（万元）	被投资企业的净资产（万元）	被投资企业的净利润（万元）
重庆颐天康养产业发展有限公司	受同一控股股东控制	重庆渝加颐置地有限公司	房地产开发经营	2 亿元	80,003.71	19,998.5	-1.5
被投资企业的重大在建项目的进展情况（如有）		不适用					

4、关联债权债务往来

适用 不适用

是否存在非经营性关联债权债务往来

是 否

应收关联方债权

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

应付关联方债务

关联方	关联关系	形成原因	期初余额（万元）	本期新增金额（万元）	本期归还金额（万元）	利率	本期利息（万元）	期末余额（万元）

重庆市城市建设投资(集团)有限公司	控股股东	提供股东借款用于公司生产经营需要	31,500	55,000	31,500	3.56%	1,932.22	55,000
重庆市城市建设投资(集团)有限公司	同受母公司控制	参与竞买江北嘴项目及经营	0	29,400	0	0.00%	0	29,400

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

2023年5月15日公司第九届董事会第三十七次会议通过了《关于拟向重庆城投集团申请担保并支付担保费暨关联交易议案》，同意公司向重庆城投申请为公司不超过10.99亿元的公开市场融资（包括公司债3.79亿元、中期票据7.2亿元）提供全额不可撤销连带责任保证担保。拟支付担保费不超过550万元。

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	2023年05月17日	《中国证券报》《证券时报》《上海证券报》及巨潮资讯网

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	990	连带责任保证			三年	否	否
重庆渝开发物业管理有限公司	2023年03月25日	1,000	2023年05月23日	200	连带责任保证			三年	否	否
重庆渝开发资产经营管理有限公司	2023年04月28日	700	2023年05月23日	700	连带责任保证			三年	否	否
重庆渝开发资产经营管理有限公司	2023年04月28日	1,000		0	连带责任保证			三年	否	否
重庆国际会议展览中心经营管理有限公司	2023年04月28日	1,000	2023年05月25日	1,000	连带责任保证			三年	否	否

重庆骏励房地产开发有限公司	2021年03月13日				连带责任保证				否	否	
报告期内审批对子公司担保额度合计 (B1)		4,700		报告期内对子公司担保实际发生额合计 (B2)						2,890	
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (B3)		4,700		报告期末对子公司实际担保余额合计 (B4)						2,890	
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)		4,700		报告期内担保实际发生额合计 (A2+B2+C2)						2,890	
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3+C3)		4,700		报告期末实际担保余额合计 (A4+B4+C4)						2,890	
实际担保总额 (即 A4+B4+C4) 占公司净资产的比例											0.77%
其中:											

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（以下简称：“市规资局”）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

公司报告期不存在其他重大合同。

十六、其他重大事项的说明

适用 不适用

一、公司向控股子公司朗福公司提供的合计 15,500 万元财务资助已于 2017 年 4 月 30 日到期，由于朗福公司“山与城项目”开发周期较长，经营状况未达预期，资金紧张，无足额资金按时偿还公司提供的财务资助，已造成逾期（详见公司于 2017 年 5 月 3 日、7 月 29 日《中国证券报》《证券时报》《上海证券报》及巨潮资讯网上披露的公告），截止报告期末尚未归还。目前，公司已通过向朗福公司发函、约谈高管等多种方式进行催收，并敦促其加快存货的周转速度及加强资金管理，尽快还款。由于朗福公司账面资金余额需用

于老项目工程结算款支付以及拟新建项目工程支付，暂时无法偿还借款，朗福公司表示将加大项目销售力度，加快销售回款，尽快偿还股东借款。

二、2021年12月28日公司第九届董事会第十九次会议、2021年12月30日公司第九届董事会第二十次会议及2022年1月14日公司2021年第一次临时股东大会审议通过《关于向控股股东重庆城投借款暨关联交易的议案》，同意公司向控股股东重庆市城市建设投资（集团）有限公司借款人民币6.85亿元用于公司生产经营，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。根据公司经营情况可以提前还款，授权董事会并同意董事会授权公司经理团办理借款相关事宜。（详见公司于2021年12月29日、12月31日、2022年1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2021-062、2021-066、2022-001）。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2.35亿元，归还借款本金3.15亿元。截至本报告期末，公司在该合同项下累计提取借款本金6.85亿元，累计归还借款本金4.5亿元，借款本金余额2.35亿元。

2023年1月4日公司第九届董事会第三十二次会议通过了《关于向控股股东重庆城投借款暨关联交易的议案》，同意公司向控股股东重庆市城市建设投资（集团）有限公司（以下简称：“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3.15亿元，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3.15亿元，累计归还借款本金0亿元，借款本金余额3.15亿元。

截至本报告期末，上述借款本金余额共计5.5亿元。

三、2020年10月15日，公司第九届董事会第四次会议审议通过了《关于南樾天宸项目A69/01地块高层团购并签订框架协议的议案》，同意公司南樾天宸项目A69/01地块高层房屋被重庆经济技术开发区征地服务中心（以下简称：“经开区征地中心”）团购并与其签订框架协议，并授权经理团按照框架协议内容推动并办理后续相关事宜，包括但不限于满足前提条件后签定正式团购协议等。2020年12月7日，公司与经开区征地中心签订了《“渝开发南樾天宸”住宅房屋购买协议》（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”）就合同内容调整签定了《补充协议》（以下称“《补充协议一》”）。（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）

该团购项目一期于2019年6月5日开工，2021年12月27日完成竣工备案，2021年12月全部交付。项目二期于2021年5月20日开工，2023年11月全部交付。

2023年6月29日，公司第十届董事会第三次会议审议通过了《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》，董事会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了《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》，董事会同意公司与重庆经济技术开发区土地利用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》。

截止本报告披露日，团购项目已全部交付，一期团购款5.54亿元已全部收回，二期已收团购款4.61亿元，团购项目一二期已累计收到团购款10.15亿元。

四、2023年4月14日召开公司2022年年度股东大会审议通过了《公司2022年度利润分配议案》，确定公司2022年度的利润分配方案为：以2022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0.20元（含税），不送股也不进行资本公积金转增股本。（详见公司于2023年4月15日在《中国证券报》《证券时报》《上海证券报》和巨潮资讯网上披露的公告，公告编号2023-019）

2023年6月12日公司对2022年度利润分配实施完毕。

五、2023年6月27日，公司第十届董事会第二次会议审议通过《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》和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》和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题已提交公司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，其余议题审议通过。（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》和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审议通过《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日和10月18日在《中国证券报》《证券时报》《上海证券报》和巨潮资讯网上披露的公告，公告编号2023-067、2023-069）。

截至目前，上述向特定对象发行股票事宜申报材料已提交深交所，正在有序推进中。

六、2023年10月30日，公司董事会召开第十届董事会第九次会议审议通过了《关于公司与颐天康养公司合资设立公司暨关联交易的议案》，同意公司与关联方重庆颐天康养产业发展有限公司（以下简称：“颐天康养”）共同出资设立合资公司重庆渝加颐置地有限公司（以下简称：“渝加颐公司”，最终名称以工商登记为准），经营范围为房地产开发和经营。渝加颐公司注册资本为人民币20,000万元（其中本公司出资10,200万元，占渝加颐公司51%股权；颐天康养出资9,800万元，占渝加颐公司49%股权），为公司控股子公司。（详见公司于2023年11月1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2023-074）

2023年11月7日，渝加颐公司完成工商登记。（详见公司于2023年11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2023-075）

2023年11月13日经公司第十届董事会第十次会议审议通过《关于参与土地及在建工程(破产财产)竞拍的议案》，董事会同意：公司控股子公司重庆渝加颐置地有限公司（以下简称“渝加颐公司”），以10.93亿元的最高限价适时参与意向项目破产竞拍，并补充纳入公司2023年度投资计划；同时综合考虑参与竞拍的各种不确定因素，授予渝开发公司董事长在竞拍限价（10.93亿元）以下适时参与和终止竞价的决策权。2023年11月24日，渝加颐公司通过竞拍方式以79,716.15万元获得重庆环球欢乐世界项目。（详见公司于2023年11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2023-077）

2023年11月30日，渝加颐公司与重庆环球欢乐世界项目管理人委托的辅助拍卖机构重庆光大佳拍拍卖有限公司签署了《拍卖成交确认书》。（详见公司于2023年12月1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2023-080）

截止本报告披露日，渝加颐公司已从破产管理人处接管项目场地，正式启动项目工作。

七、2023年12月13日，公司第十届董事会第十二次会议同意并经2024年1月4日，公司2024年第一次临时股东大会审议，同意本公司申请公开发行不超过人民币3.79亿元（含3.79亿元）的公司债券。（详见公司于2023年12月14日、2024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2023-083、2024-003）

目前公司发行债券事宜深交所已受理。

八、报告期内公司其他重大事项如下：

序号	编号	公告日	公告题目	披露索引
1	2023-001	1月5日	第九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
2	2023-002	1月5日	关联交易公告	《中国证券报》《证券时报》《上海证券报》及巨潮资讯网

3	2023-003	2月14日	第九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
4	2023-004	2月28日	关于筹划向特定对象发行股票的提示性公告	《中国证券报》《证券时报》 《上海证券报》及巨潮资讯网
5	2023-005	3月22日	公司关于完成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
6	2023-006	3月23日	公司关于完成经营范围工商变更登记的补充公告	《中国证券报》《证券时报》 《上海证券报》及巨潮资讯网
7	2023-007	3月25日	第九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
8	2023-008	3月25日	第九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
9	2023-009	3月25日	重庆渝开发股份有限公司2022年年度报告	巨潮资讯网
10	2023-010	3月25日	重庆渝开发股份有限公司2022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
11	2023-011	3月25日	2022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
12	2023-012	3月25日	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
13	2023-013	3月25日	对外担保公告	《中国证券报》《证券时报》 《上海证券报》及巨潮资讯网
14	2023-014	3月25日	关于召开2022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
15	2023-015	3月25日	监事会对公司内部控制自我评价报告的审核意见	《中国证券报》《证券时报》 《上海证券报》及巨潮资讯网
16	2023-016	3月28日	对外担保更正公告	《中国证券报》《证券时报》 《上海证券报》及巨潮资讯网
17	2023-017	3月31日	关于签定国有建设用地使用权出让合同修改协议的公告	《中国证券报》《证券时报》 《上海证券报》及巨潮资讯网
18	2023-018	4月1日	关于召开2022年度业绩说明会并征集相关问题的公告	《中国证券报》《证券时报》 《上海证券报》及巨潮资讯网
19	2023-019	4月15日	2022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
20	2023-020	4月22日	重庆渝开发股份有限公司2023年第一季度报告	《中国证券报》《证券时报》 《上海证券报》及巨潮资讯网
21	2023-021	4月22日	公司关于董事会、监事会延期换届选举的公告	《中国证券报》《证券时报》 《上海证券报》及巨潮资讯网
22	2023-022	4月28日	第九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
23	2023-023	4月28日	对外担保公告	《中国证券报》《证券时报》 《上海证券报》及巨潮资讯网

24	2023-024	4月28日	关于召开2023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
25	2023-025	5月16日	2023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
26	2023-026	5月17日	第九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
27	2023-027	5月17日	关联交易公告	《中国证券报》《证券时报》 《上海证券报》及巨潮资讯网
28		5月24日	重庆渝开发股份有限公司及其发行的19渝债01与21重庆渝开MTN001跟踪评级报告	巨潮资讯网
29	2023-028	6月2日	2022年度分红派息实施公告	《中国证券报》《证券时报》 《上海证券报》及巨潮资讯网
30	2023-029	6月2日	第九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
31	2023-030	6月2日	第九届监事会第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
32	2023-031	6月2日	关于召开2023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
33	2023-032	6月2日	公司独立董事提名人声明	巨潮资讯网
34	2023-033	6月2日	独立董事候选人声明-曾德珩	巨潮资讯网
35	2023-034	6月2日	独立董事候选人声明-陈定文	巨潮资讯网
36	2023-035	6月2日	独立董事候选人声明-崔恒忠	巨潮资讯网
37	2023-036	6月2日	独立董事候选人声明-宋宗宇	巨潮资讯网
38	2023-037	6月20日	2023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
39	2023-038	6月20日	第十届董事会第一次会议决议公告	《中国证券报》《证券时报》 《上海证券报》及巨潮资讯网
40	2023-039	6月20日	第十届监事会第一次会议决议公告	《中国证券报》《证券时报》 《上海证券报》及巨潮资讯网
41	2023-040	6月29日	第十届董事会第二次会议决议公告	《中国证券报》《证券时报》 《上海证券报》及巨潮资讯网
42	2023-041	6月29日	第十届监事会第二次会议决议公告	《中国证券报》《证券时报》 《上海证券报》及巨潮资讯网
43	2023-042	6月29日	重庆渝开发股份有限公司关于向特定对象发行股票预案披露的提示性公告	巨潮资讯网

44	2023-043	6月29日	重庆渝开发股份有限公司向特定对象发行股票预案	巨潮资讯网
45	2023-044	6月29日	重庆渝开发股份有限公司向特定对象发行股票募集资金运用的可行性分析报告	巨潮资讯网
46	2023-045	6月29日	重庆渝开发股份有限公司向特定对象发行股票发行方案论证分析报告	巨潮资讯网
47	2023-046	6月29日	重庆渝开发股份有限公司关于公司最近五年不存在被证券监管部门和交易所处罚或采取监管措施的公告	巨潮资讯网
48	2023-047	6月29日	重庆渝开发股份有限公司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公告	巨潮资讯网
49	2023-048	6月29日	重庆渝开发股份有限公司关于与特定对象签订附条件生效的股份认购协议暨关联交易的公告	《中国证券报》《证券时报》 《上海证券报》及巨潮资讯网
50	2023-049	6月29日	重庆渝开发股份有限公司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公告	巨潮资讯网
51	2023-050	6月29日	重庆渝开发股份有限公司关于本次向特定对象发行股票不存在直接或通过利益相关方向参与认购的投资者提供财务资助或补偿事宜的公告	巨潮资讯网
52	2023-051	6月29日	监事会对特定对象发行股票发行文件的书面审核意见	巨潮资讯网
53	2023-052	6月29日	关于召开公司2023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
54	2023-053	6月30日	第十届董事会第三次会议决议公告	《中国证券报》《证券时报》 《上海证券报》及巨潮资讯网
55	2023-054	6月30日	关于日常经营重大合同的进展公告	《中国证券报》《证券时报》 《上海证券报》及巨潮资讯网
56		6月30日	重庆渝开发股份有限公司2019年公开发行公司债券受托管理事务报告(2022年度)	巨潮资讯网
57	2023-055	7月6日	重庆渝开发股份有限公司2019年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)2023年付息公告	巨潮资讯网
58	2023-056	7月14日	2023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
59	2023-057	7月15日	关于向特定对象发行股票事项进展公告	《中国证券报》《证券时报》 《上海证券报》及巨潮资讯网
60	2023-058	7月21日	2023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
61	2023-059	7月25日	关于公司投资者关系管理通讯方式变更的公告	《中国证券报》《证券时报》 《上海证券报》及巨潮资讯网

62	2023-060	8月5日	重庆渝开发股份有限公司2023年半年度报告	巨潮资讯网
63	2023-061	8月5日	重庆渝开发股份有限公司2023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
64	2023-062	8月18日	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
65	2023-063	8月18日	2021年度第一期中期票据2023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
66	2023-064	8月23日	关于控股子公司收到民事诉讼的公告	《中国证券报》《证券时报》 《上海证券报》及巨潮资讯网
67	2023-065	9月4日	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
68	2023-066	9月8日	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
69		9月8日	重庆渝开发股份有限公司公开发行2019年公司债券关于公司控股子公司收到民事诉讼传票的临时受托管理事务报告	巨潮资讯网
70	2023-067	9月28日	第十届董事会第六次会议决议公告	《中国证券报》《证券时报》 《上海证券报》及巨潮资讯网
71	2023-068	9月28日	关于召开公司2023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
72	2023-069	10月17日	2023年第四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
73	2023-070	10月17日	第十届董事会第七次会议决议公告	《中国证券报》《证券时报》 《上海证券报》及巨潮资讯网
74	2023-071	10月27日	重庆渝开发股份有限公司2023年第三季度报告	巨潮资讯网
75	2023-072	10月28日	关于控股子公司收到民事诉讼的公告	《中国证券报》《证券时报》 《上海证券报》及巨潮资讯网
76	2023-073	11月1日	第十届董事会第九次会议决议公告	《中国证券报》《证券时报》 《上海证券报》及巨潮资讯网
77	2023-074	11月1日	关于与关联方共同合资设立公司暨关联交易的公告	《中国证券报》《证券时报》 《上海证券报》及巨潮资讯网
78		11月3日	重庆渝开发股份有限公司公开发行2019年公司债券关于公司控股子公司收到民事诉讼传票的临时受托管理事务报告	巨潮资讯网
79	2023-075	11月9日	关于合资公司完成设立登记的公告	《中国证券报》《证券时报》 《上海证券报》及巨潮资讯网
80	2023-076	11月13日	关于参加投资者网上集体接待日活动的公告	《中国证券报》《证券时报》 《上海证券报》及巨潮资讯网

81	2023-077	11月25日	关于公司控股子公司以竞拍方式获得环球欢乐世界项目的公告	《中国证券报》《证券时报》 《上海证券报》及巨潮资讯网
82	2023-078	11月29日	第十届董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
83	2023-079	11月29日	关于按持股比例向控股子公司提供财务资助的公告	《中国证券报》《证券时报》 《上海证券报》及巨潮资讯网
84	2023-080	12月1日	关于公司控股子公司以竞拍方式获得环球欢乐世界项目的进展公告	《中国证券报》《证券时报》 《上海证券报》及巨潮资讯网
85	2023-081	12月14日	第十届董事会第十二次会议决议公告	《中国证券报》《证券时报》 《上海证券报》及巨潮资讯网
86	2023-082	12月14日	关于召开公司2024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

十七、公司子公司重大事项

适用 不适用

一、2023年8月，公司控股子公司捷兴公司收到重庆市渝北区人民法院传票

【(2023)渝0112民初29921号】，重庆市渝北区人民法院受理的上海复昭投资有限公司诉捷兴公司借款合同纠纷案（详见公司于2023年8月23日在《中国证券报》《证券时报》《上海证券报》和巨潮资讯网上披露的公告，公告编号2023-064）。2024年1月9日本案在重庆市渝北区人民法院开庭，2024年3月5日第二次开庭，一审尚未判决，截至2024年4月2日，双方已分别向法院提交和解申请。2024年4月21日，捷兴公司收到复昭公司通知，复昭公司已向重庆市渝北区人民法院提交了撤诉申请书（详见公司于2024年4月23日在《中国证券报》《证券时报》《上海证券报》和巨潮资讯网上披露的公告，公告编号2024-014）

二、2023年10月，公司控股子公司朗福公司收到重庆市南岸区人民法院传票

【(2023)渝0108民初22943号】，重庆市南岸区人民法院受理的上海复地投资管理有限公司诉朗福公司借款合同纠纷案。（详见公司于2023年10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2023-072）。案件一审已于2023年12月7日开庭，2024年1月朗福公司收到一审判决，需偿还上海复地投资管理有限公司本金5,600万元及资金占用利息（详见公司于2024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2024-002）。朗福公司提起了上诉，二审原定2024年3月22日开庭，截至2024年3月7日，因双方已

分别提交和解申请，暂未开庭；4月16日复地公司向重庆市第五中级人民法院提交了撤诉申请书，同日朗福公司向重庆市第五中级人民法院提交了同意复地公司撤回起诉的函。

（详见公司于2024年4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 2024-013）

4月22日，朗福公司收到重庆市第五中级人民法院民事裁定书(2024)渝05民终2085号，准许被上诉人上海复地投资管理有限公司撤回起诉。（详见公司于2024年4月24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 2024-015）

第七节 股份变动及股东情况

一、股份变动情况

1、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
1、国家持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
2、国有法人持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
3、其他内资持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
其中：境内法人持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
境内自然人持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
4、外资持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
其	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%

中：境外法人持股									
境外自然人持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
二、无限售条件股份	843,770,965	100.00%	0	0	0	0	0	843,770,965	100.00%
1、人民币普通股	843,770,965	100.00%	0	0	0	0	0	843,770,965	100.00%
2、境内上市的外资股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
3、境外上市的外资股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
4、其他	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
三、股份总数	843,770,965	100.00%	0	0	0	0	0	843,770,965	100.00%

股份变动的原因

适用 不适用

股份变动的批准情况

适用 不适用

股份变动的过户情况

适用 不适用

股份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	42,010	年度报告披露日前上一月末普通股股东总数	42,926	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	质押	264,340,000
中信证券股份有限公司	国有法人	0.55%	4,667,714	3,007,323	0	4,667,714	不适用	0
光大证券股份有限公司	国有法人	0.55%	4,654,370	2,499,470	0	4,654,370	不适用	0
中国国际金融股份有限公司	国有法人	0.46%	3,896,167	2,079,215	0	3,896,167	不适用	0
申万宏源证券有限公司	国有法人	0.45%	3,767,021	2,575,721	0	3,767,021	不适用	0
华泰证券股份有限公司	国有法人	0.44%	3,673,673	2,191,497	0	3,673,673	不适用	0
中国工商银行股份有限公司一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	0.31%	2,593,300	818,400	0	2,593,300	不适用	0
神威医药科技股份	境内非国有法人	0.30%	2,550,000	0	0	2,550,000	不适用	0

有限公司								
MORGAN STANLEY&C O. INTERNA TIONAL PLC.	境外法人	0.27%	2,236,117	1,837,342	0	2,236,117	不适用	0
UBS AG	境外法人	0.25%	2,109,403	1,387,784	0	2,109,403	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								
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					
中信证券股份有限公司	4,667,714	人民币普通股	4,667,714					
光大证券股份有限公司	4,654,370	人民币普通股	4,654,370					
中国国际金融股份有限公司	3,896,167	人民币普通股	3,896,167					
申万宏源证券有限公司	3,767,021	人民币普通股	3,767,021					
华泰证券股份有限公司	3,673,673	人民币普通股	3,673,673					
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	2,593,300	人民币普通股	2,593,300					
神威医药科技股份有限公司	2,550,000	人民币普通股	2,550,000					
MORGAN STANLEY&CO. INTERNATIONAL PLC.	2,236,117	人民币普通股	2,236,117					
UBS AG	2,109,403	人民币普通股	2,109,403					
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	不适用							

融资融券业务情况说明
(如有)(参见注4)

前十名股东参与转融通业务出借股份情况

适用 不适用

前十名股东较上期发生变化

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	王岳	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2023年12月31日,重庆城投持有重庆农村商业银行797,087,430股,持股比例7.02%;持有西南证券689,293,065股,持股比例10.37%;持有重药控股282,294,397股,持股比例16.33%;持有重庆港7,950,000股,持股比例0.67%;持有重庆建工64,277,998股,持股比例3.38%;持有重庆燃气132,260,000股,持股比例8.42%;持有远达环保66,982,819股,持股比例8.58%;持有重庆银行76,530股			

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

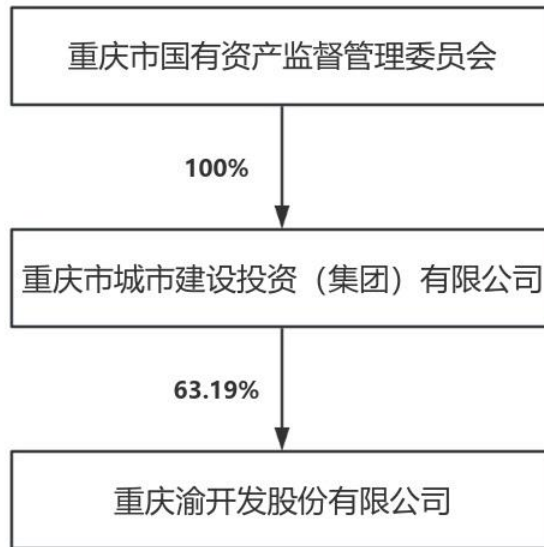
实际控制人名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
重庆市国有资产监督管理委员会	重庆市国有资产监督管理委员会	2003年10月08日	不适用	不适用
实际控制人报告期内控制的其他境内外上市公司的股权情况	不适用			

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

第八节 优先股相关情况

适用 不适用

报告期公司不存在优先股。

第九节 债券相关情况

适用 不适用

一、企业债券

适用 不适用

报告期公司不存在企业债券。

二、公司债券

适用 不适用

1、公司债券基本信息

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2019年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）	19渝债01	112931	2019年07月15日	2019年07月16日	2024年07月16日	37,900	3.95%	单利按年计息，不计复利。每年付息一次，附第3个计息年度末发行人赎回选择权、发行人调整利率选择权及投资人回售选择权。最后一期利息随本金的兑付一起支付。	深圳证券交易所
投资者适当性安排（如有）	根据《公司债券发行与交易管理办法》相关规定，本期债券仅面向专业投资者（合格投资者）发行，普通投资者（公众投资者）不得参与发行认购。本期债券上市后将实施投资者适当性管理，仅限专业投资者（合格投资者）参与交易，普通投资者（公众投资者）认购或买入的交易行为无效。								
适用的交易机制	集中竞价系统和综合协议交易平台双边挂牌交易								
是否存在终止上市交易的风险（如有）和应对措施	否								

逾期未偿还债券

适用 不适用

2、发行人或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

适用 不适用

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

2、发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定在存续期的第 3 年末调整本期债券后 2 年的票面利率；发行人将于第 3 个计息年度付息日前的第 30 个交易日，刊登关于是否调整票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使调整票面利率选择权，则后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

3、投资者回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券第 3 个计息年度付息日将持有的本期债券按票面金额全部或部分回售给发行人。

本报告期未触发上述条款。

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 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)	国开证券股份有限公司	北京市西城区阜成门外大街 29 号 1-9 层	不适用	戴海瑶	010-88300737
重庆渝开发股份有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)	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、杨亿	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	已使用金额	未使用金额	募集资金专项	募集资金违规	是否与募集说
--------	---------	-------	-------	--------	--------	--------

	额			账户运作情况 (如有)	使用的整改情 况(如有)	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 2019 年面 向合格投 资者公开 发行公司 债券(第一 期)	37,900	37,900	0		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

待添加

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 M TN 001	10210178 6	2021 年 09 月 01 日	2021 年 09 月 03 日	2026 年 09 月 03 日	33,000	3.60%	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	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	33,000	33,000	0		无	是

期中票据						
------	--	--	--	--	--	--

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

1、“19 渝债 01” 债券保证人重庆城投主要财务指标（合并口径，未经审计）：

截至 2023 年 12 月 31 日，重庆城投未经审计的主要财务指标如下：净资产 1,201.24 亿元，资产负债率 35.03%，净资产收益率 0.92%，流动比例 1.38，速动比例 0.59。

2、重庆城投资信及诚信状况：

截至 2023 年 12 月 31 日，重庆城投不存在未履行法院生效判决、所负数额较大债务到期未清偿情况，资信及诚信状况良好。

3、重庆城投（不含渝开发）累计对外担保情况

截至 2023 年 12 月 31 日，重庆城投并表范围（不含渝开发）除二级子公司重庆颐天康养产业发展有限公司为联营企业重庆颐天展驰置业有限公司提供 0.1813 亿元银行借款连带责任保证担保外，无其他对外担保。

4、重庆城投所拥有的除渝开发公司以外的其他主要资产及其权利限制情况（截至 2023 年 12 月 31 日，合并口径，未经审计）

单位：万元

所有权受到限制的资产类别	期末账面价值	受限原因
货币资金	1,640.88	保证金、维修基金等
其他流动资产	3,568.59	质押股权分红
长期股权投资	183,157.19	股权质押

投资性房地产	97,694.96	借款抵押
固定资产	15,332.16	借款抵押
其他权益工具投资	198,160.00	股权质押
存货	88,265.17	贷款抵押受限
其他非流动资产	458,173.00	借款质押
合计	1,045,991.95	

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	2.1009	2.2440	-6.38%
资产负债率	46.20%	43.59%	2.61%
速动比率	0.4280	0.4346	-1.52%
	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	9,183.34	12,061.3	-23.86%
EBITDA 全部债务比	15.18%	22.84%	-7.66%
利息保障倍数	2.7902	2.9388	-5.06%
现金利息保障倍数	-1.6869	14.0591	-112.00%
EBITDA 利息保障倍数	3.8349	3.7334	2.72%

贷款偿还率	100.00%	100.00%	0.00%
利息偿付率	100.00%	100.00%	0.00%

第十节 财务报告

一、审计报告

审计意见类型	标准的无保留意见
审计报告签署日期	2024年04月24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（2024）A324号
注册会计师姓名	罗韬、杨培

审计报告正文

重庆渝开发股份有限公司全体股东：

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2023年12月31日的合并及母公司资产负债表，2023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2023年12月31日的合并及母公司财务状况以及2023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（21）及五（33），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。2023年度，渝开发公司营业收入金额为人民币1,329,659,341.22元，其中商品房销售收入为人民币1,145,468,835.14元，占营业收入的86.15%。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2023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），2023年12月31日，渝开发公司存货账面余额 4,164,337,741.16 元，跌价准备 229,393,729.76 元，账面价值为人民币 3,934,944,011.40 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）。

在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

单位：元

项目	2023年12月31日	2023年1月1日
流动资产：		
货币资金	558,586,421.70	885,113,191.55
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	122,400,000.00	105,900,000.00
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	497,960,939.65	30,793,577.37
应收款项融资		
预付款项	798,585,984.28	1,030,836.27
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	69,557,064.11	27,671,854.42
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	3,934,944,011.40	4,214,461,305.96
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	146,135,240.51	153,870,651.50
流动资产合计	6,128,169,661.65	5,418,841,417.07
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	812,304,388.17	816,228,755.35
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	239,477,022.09	296,652,610.56
固定资产	562,965,951.42	590,627,414.73
在建工程	55,309,479.10	
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		1,535,649.00
无形资产	151,640,939.86	180,893,981.89
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	105,361,364.46	65,721,232.97
其他非流动资产	35,000.00	35,000.00
非流动资产合计	1,927,094,145.10	1,951,694,644.50
资产总计	8,055,263,806.75	7,370,536,061.57
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	798,554,416.44	611,729,459.00
预收款项	6,829,879.54	25,796,626.27
合同负债	41,375,239.76	288,681,238.47
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	23,391,625.97	31,531,528.08
应交税费	101,489,380.78	45,704,445.93
其他应付款	1,484,791,048.33	959,824,185.12
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	457,449,152.98	425,559,816.54

其他流动负债	3,019,190.62	25,977,501.93
流动负债合计	2,916,899,934.42	2,414,804,801.34
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	384,981,729.19	14,973,162.96
应付债券	330,000,000.00	709,000,000.00
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	548,359.24	550,756.40
递延所得税负债	86,739,701.12	71,423,593.94
其他非流动负债	2,116,709.69	2,256,686.95
非流动负债合计	804,386,499.24	798,204,200.25
负债合计	3,721,286,433.66	3,213,009,001.59
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	1,191,929,381.60	1,190,968,880.60
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	205,293,731.71	195,690,214.74
一般风险准备		
未分配利润	1,508,159,882.42	1,428,907,994.52
归属于母公司所有者权益合计	3,749,153,960.73	3,659,338,054.86
少数股东权益	584,823,412.36	498,189,005.12
所有者权益合计	4,333,977,373.09	4,157,527,059.98
负债和所有者权益总计	8,055,263,806.75	7,370,536,061.57

法定代表人：艾云 主管会计工作负责人：官燕 会计机构负责人：向宗绪

2、母公司资产负债表

单位：元

项目	2023年12月31日	2023年1月1日
流动资产：		
货币资金	314,405,323.26	586,068,003.28
交易性金融资产	122,400,000.00	105,900,000.00
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	518,740,570.99	51,839,887.27

应收款项融资		
预付款项	569,866.15	10,000.00
其他应收款	676,352,546.17	352,230,228.66
其中：应收利息		
应收股利		
存货	2,132,140,896.19	2,548,683,006.46
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	67,521,608.40	86,976,701.08
流动资产合计	3,832,130,811.16	3,731,707,826.75
非流动资产：		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	1,731,865,932.58	1,634,771,967.08
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	709,054,646.29	791,035,499.09
固定资产	4,231,291.22	4,504,955.82
在建工程	55,309,479.10	
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		1,535,649.00
无形资产	651,522.73	905,933.10
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	46,285,253.29	8,568,304.35
其他非流动资产	35,000.00	35,000.00
非流动资产合计	2,547,433,125.21	2,441,357,308.44
资产总计	6,379,563,936.37	6,173,065,135.19
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	528,478,091.54	428,807,148.26
预收款项	2,022,601.32	3,411,165.38
合同负债	17,571,943.12	227,920,084.78
应付职工薪酬	11,580,685.20	18,054,337.26

应交税费	75,940,320.20	21,789,694.08
其他应付款	1,221,980,677.35	932,193,906.18
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	446,215,561.75	344,259,458.57
其他流动负债	1,581,474.88	20,512,807.62
流动负债合计	2,305,371,355.36	1,996,948,602.13
非流动负债：		
长期借款	182,562,600.65	
应付债券	330,000,000.00	709,000,000.00
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	86,739,701.12	71,423,593.94
其他非流动负债	1,845,766.55	1,808,176.85
非流动负债合计	601,148,068.32	782,231,770.79
负债合计	2,906,519,423.68	2,779,180,372.92
所有者权益：		
股本	843,770,965.00	843,770,965.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	1,066,235,862.82	1,066,235,862.82
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	205,294,606.08	195,691,089.11
未分配利润	1,357,743,078.79	1,288,186,845.34
所有者权益合计	3,473,044,512.69	3,393,884,762.27
负债和所有者权益总计	6,379,563,936.37	6,173,065,135.19

3、合并利润表

单位：元

项目	2023 年度	2022 年度
一、营业总收入	1,329,659,341.22	895,557,809.94
其中：营业收入	1,329,659,341.22	895,557,809.94
利息收入		
已赚保费		

手续费及佣金收入		
二、营业总成本	998,550,128.03	736,850,330.76
其中：营业成本	842,922,246.25	583,453,751.75
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	15,708,421.17	15,470,446.73
销售费用	47,954,269.30	42,218,826.27
管理费用	53,014,791.32	48,925,177.51
研发费用		
财务费用	38,950,399.99	46,782,128.50
其中：利息费用	54,652,032.54	59,343,621.33
利息收入	16,270,233.15	14,138,188.78
加：其他收益	3,013,139.94	3,499,049.92
投资收益（损失以“-”号填列）	3,237,632.82	60,432,856.27
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-4,904,367.18	143,190.70
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	16,500,000.00	-9,600,000.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-28,746,747.82	-2,856,649.30
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-193,594,946.20	-17,473,091.99
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-25,253.48	
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	131,493,038.45	192,709,644.08
加：营业外收入	1,223,612.95	11,987,225.64
减：营业外支出	541,090.86	2,817,246.95
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	132,175,560.54	201,879,622.77
减：所得税费用	37,810,329.13	45,223,423.93

五、净利润（净亏损以“-”号填列）	94,365,231.41	156,656,198.84
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	94,365,231.41	156,656,198.84
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司股东的净利润	105,730,824.17	162,743,235.60
2.少数股东损益	-11,365,592.76	-6,087,036.76
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	94,365,231.41	156,656,198.84
归属于母公司所有者的综合收益总额	105,730,824.17	162,743,235.60
归属于少数股东的综合收益总额	-11,365,592.76	-6,087,036.76
八、每股收益		
（一）基本每股收益	0.1253	0.1929
（二）稀释每股收益	0.1253	0.1929

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：艾云 主管会计工作负责人：官燕 会计机构负责人：向宗绪

4、母公司利润表

单位：元

项目	2023 年度	2022 年度
一、营业收入	1,003,004,274.10	775,610,253.57

减：营业成本	619,793,606.00	480,846,545.98
税金及附加	10,278,790.56	10,613,012.83
销售费用	30,535,206.09	29,461,187.99
管理费用	33,417,210.70	31,148,299.15
研发费用		
财务费用	42,184,079.71	52,687,430.29
其中：利息费用	53,944,421.27	59,343,621.33
利息收入	12,255,378.61	8,181,713.39
加：其他收益	236,440.10	148,016.58
投资收益（损失以“-”号填列）	3,235,965.50	11,236,162.78
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-4,906,034.50	143,190.70
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）	16,500,000.00	-9,600,000.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-27,137,868.92	-432,895.76
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-127,937,145.06	-13,661,042.60
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	131,692,772.66	158,544,018.33
加：营业外收入	639,940.37	11,487,373.87
减：营业外支出	2,420,854.75	3,174,044.98
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	129,911,858.28	166,857,347.22
减：所得税费用	33,876,688.56	35,717,753.16
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	96,035,169.72	131,139,594.06
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	96,035,169.72	131,139,594.06
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1. 重新计量设定受益计划变动额		
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益		
3. 其他权益工具投资公允价值变动		

4. 企业自身信用风险公允价值变动		
5. 其他		
(二) 将重分类进损益的其他综合收益		
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		
2. 其他债权投资公允价值变动		
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4. 其他债权投资信用减值准备		
5. 现金流量套期储备		
6. 外币财务报表折算差额		
7. 其他		
六、综合收益总额	96,035,169.72	131,139,594.06
七、每股收益		
(一) 基本每股收益		
(二) 稀释每股收益		

5、合并现金流量表

单位：元

项目	2023 年度	2022 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	626,163,534.74	598,292,586.04
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	69,178,829.18	1,764,819,452.67
经营活动现金流入小计	695,342,363.92	2,363,112,038.71
购买商品、接受劳务支付的现金	511,155,277.61	650,995,263.03
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	112,575,015.74	107,425,226.32
支付的各项税费	88,058,298.12	147,590,345.47
支付其他与经营活动有关的现金	173,509,388.62	125,275,719.33
经营活动现金流出小计	885,297,980.09	1,031,286,554.15
经营活动产生的现金流量净额	-189,955,616.17	1,331,825,484.56

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	8,142,000.00	7,575,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	17,800.00	
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	8,159,800.00	7,575,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	798,452,339.91	1,065,147.14
投资支付的现金	980,000.00	814,852,060.62
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		37,980,399.45
投资活动现金流出小计	799,432,339.91	853,897,607.21
投资活动产生的现金流量净额	-791,272,539.91	-846,322,607.21
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	98,000,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	98,000,000.00	
取得借款收到的现金	1,035,429,435.86	1,067,743,897.65
收到其他与筹资活动有关的现金		343,500.00
筹资活动现金流入小计	1,133,429,435.86	1,068,087,397.65
偿还债务支付的现金	500,707,898.45	1,778,460,453.25
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	75,620,455.65	123,466,159.36
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	2,662,905.30	3,025,984.00
筹资活动现金流出小计	578,991,259.40	1,904,952,596.61
筹资活动产生的现金流量净额	554,438,176.46	-836,865,198.96
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	-426,789,979.62	-351,362,321.61
加：期初现金及现金等价物余额	881,145,129.25	1,232,507,450.86
六、期末现金及现金等价物余额	454,355,149.63	881,145,129.25

6、母公司现金流量表

单位：元

项目	2023 年度	2022 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	352,484,224.74	408,830,568.01
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	111,843,260.35	1,810,935,636.95
经营活动现金流入小计	464,327,485.09	2,219,766,204.96
购买商品、接受劳务支付的现金	229,404,584.01	456,571,773.24
支付给职工以及为职工支付的现金	44,473,012.36	41,006,883.43
支付的各项税费	56,959,561.16	79,493,035.40
支付其他与经营活动有关的现金	76,497,098.75	48,360,331.32
经营活动现金流出小计	407,334,256.28	625,432,023.39

经营活动产生的现金流量净额	56,993,228.81	1,594,334,181.57
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	8,142,000.00	7,575,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
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	8,142,000.00	7,575,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	405,177.00	643,210.70
投资支付的现金	102,000,000.00	814,852,060.62
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	306,000,000.00	
投资活动现金流出小计	408,405,177.00	815,495,271.32
投资活动产生的现金流量净额	-400,263,177.00	-807,920,271.32
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	619,769,557.38	957,490,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	619,769,557.38	957,490,000.00
偿还债务支付的现金	496,276,660.00	1,727,432,945.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	68,218,841.85	120,907,159.77
支付其他与筹资活动有关的现金	2,662,905.30	3,025,984.00
筹资活动现金流出小计	567,158,407.15	1,851,366,088.77
筹资活动产生的现金流量净额	52,611,150.23	-893,876,088.77
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	-290,658,797.96	-107,462,178.52
加：期初现金及现金等价物余额	582,259,826.43	689,722,004.95
六、期末现金及现金等价物余额	291,601,028.47	582,259,826.43

7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2023 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				1,19 0,96 8,88 0.60				195, 690, 214. 74		1,42 8,90 7,99 4.52		3,65 9,33 8,05 4.86	498, 189, 005. 12	4,15 7,52 7,05 9.98
加： ：会 计政															

策变更															
期差错更正															
他															
二、本年期初余额	843,770,965.00				1,190,968,880.60				195,690,214.74		1,428,907,994.52		3,659,338,005.486	498,189,005.12	4,157,527,059.98
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					960,501.00				9,603,516.97		79,251,887.90		89,815,905.87	86,634,407.24	176,450,313.11
（一）综合收益总额											105,730,824.17		105,730,824.17	-11,365,592.76	94,365,231.41
（二）所有者投入和减少资本					960,501.00								960,501.00	98,000.00	98,960,501.00
1. 所有者投入的普通股														98,000.00	98,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本														0.00	0.00
3. 股份支付															

计入所有者权益的金额															
4. 其他					960,501.00								960,501.00		960,501.00
(三) 利润分配								9,603,516.97			-26,478,936.27		-16,875,419.30		-16,875,419.30
1. 提取盈余公积							9,603,516.97				-9,603,516.97				
2. 提取一般风险准备															
3. 对所有者(或股东)的分配											-16,875,419.30		-16,875,419.30		-16,875,419.30
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)															

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	4,333,977,373.09

上期金额

单位：元

项目	2022 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															
	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	843,770,				1,190,62			182,571,		1,296,04		3,513,01	504,276,	4,017,29		

期末余额	965.00				5,380.60				641.35		9,484.95		7,471.90	041.88	3,513.78
加： 会计政策变更											109,266.66		109,266.66		109,266.66
期差错更正															
他															
二、本年期初余额	843,770,965.00				1,190,625,380.60				182,571,641.35		1,296,158,751.61		3,513,126,738.56	504,276,041.88	4,017,740,278.44
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					343,500.00				13,118,573.39		132,749,242.91		146,211,316.30	-6,087,036.76	140,124,279.54
（一）综合收益总额											162,743,235.60		162,743,235.60	-6,087,036.76	156,656,198.84
（二）所有者投入和减少资本					343,500.00								343,500.00		343,500.00
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					343,500.00							343,500.00			343,500.00
(三) 利润分配								13,118,573.39		-29,993,992.69		-16,875,419.30			-16,875,419.30
1. 提取盈余公积								13,118,573.39		-13,118,573.39					
2. 提取一般风险准备															
3. 对所有者(或股东)的分配										-16,875,419.30		-16,875,419.30			-16,875,419.30
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 末 余 额	843, 770, 965. 00				1,19 0,96 8,88 0.60				195, 690, 214. 74		1,42 8,90 7,99 4.52		3,65 9,33 8,05 4.86	498, 189, 005. 12	4,15 7,52 7,05 9.98

8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2023 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				195,691,089.11	1,288,186,845.34		3,393,884,762.27
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				195,691,089.11	1,288,186,845.34		3,393,884,762.27
三、 本期 增减 变动 金额 (减 少以 “— ”号 填 列)									9,603,516.97	69,556,233.45		79,159,750.42
(一) 综合 收益 总额										96,035,169.72		96,035,169.72
(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								9,603,516.97	-26,478,936.27			-16,875,419.30
1. 提取盈余公积								9,603,516.97	-9,603,516.97			
2. 对所有者(或股东)的分配									-16,875,419.30			-16,875,419.30
3. 其他												
(四) 所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本(或股本)												
2. 盈												

余公积转增资本（或股本）												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
（五）专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
（六）其他												
四、本期期末余额	843,770,965.00				1,066,235,862.82				205,294,606.08	1,357,743,078.79		3,473,044,512.69

上期金额

单位：元

项目	2022 年度										
	股本	其他权益工具	资本	减：	其他	专项	盈余	未分	其他	所有	

		优先股	永续债	其他	公积	库存股	综合收益	储备	公积	配利润		者权益合计
一、上年期末余额	843,770,965.00				1,066,235,862.82				182,571,641.35	1,186,924,108.00		3,279,502,577.17
加：会计政策变更										109,266.66		109,266.66
期差错更正												
他												
二、本年期初余额	843,770,965.00				1,066,235,862.82				182,571,641.35	1,187,033,374.66		3,279,611,843.83
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）									13,119,447.76	101,153,470.68		114,272,918.44
（一）综合收益总额										131,139,594.06		131,139,594.06
（二）所有者投入和减少资本									874.37	7,869.31		8,743.68
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								874.3 7	7,869 .31			8,743 .68
(三))利 润分 配								13,11 8,573 .39	- 29,99 3,992 .69			- 16,87 5,419 .30
1. 提 取盈 余公 积								13,11 8,573 .39	- 13,11 8,573 .39			
2. 对 所有 者 (或 股东) 的分 配									- 16,87 5,419 .30			- 16,87 5,419 .30
3. 其 他												
(四))所 有者 权益 内部 结转												
1. 资 本公 积转 增资 本 (或 股本)												
2. 盈 余公 积转 增资 本												

(或股本)												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
(五) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他												
四、本期期末余额	843,770,965.00				1,066,235,862.82				195,691,089.11	1,288,186,845.34		3,393,884,762.27

重庆渝开发股份有限公司
二〇二三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，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），物业服务。

本财务报表业经公司2024年4月24日第十届董事会第十六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2023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含并总资产 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合理地摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。具体年限如下：

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

18. 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。

19. 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。

20. 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。

21. 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。

22. 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。

23. 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。

24. 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。

25. 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。

26. 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。

27. 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。

28. 重要会计政策变更

本公司自 2023 年 1 月 1 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 16 号》“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”规定，对在首次执行该规定的财务报表列报最早期间的期初至首次执行日之间发生的适用该规定的单项交易按该规定进行追溯调整。对在首次执行该规定的财务报表列报最早期间的期初因适用该规定的单项交易而确认的租赁负债和使用权资产，以及确认的弃置义务相关预计负债和对应的相关资产，产生应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的，按照该规定和《企业会计准则第 18 号——所得税》的规定，将累积影响数调整财务报表列报最早期间的期初留存收益及其他相关财务报表项目。具体调整情况如下：

(1) 上述会计政策变更对 2023 年度合并报表、母公司报表的影响如下：

受影响的报表项目名称	合并报表影响金额	母公司报表影响金额
2023 年 12 月 31 日资产负债表项目：		
未分配利润		
2023 年度利润表项目：		
所得税费用	63,126.86	63,126.86

(2) 上述会计政策变更对 2022 年度合并报表的影响如下：

受重要影响的报表项目名称	调整前	调整金额	调整后
2022 年 12 月 31 日资产负债表项目：			
递延所得税资产	65,274,193.86	447,039.11	65,721,232.97
递延所得税负债	71,039,681.69	383,912.25	71,423,593.94
未分配利润	1,428,844,867.66	63,126.86	1,428,907,994.52

受重要影响的报表项目名称	调整前	调整金额	调整后
2022 年度利润表项目：			
所得税费用	45,177,284.13	46,139.80	45,223,423.93

(3) 上述会计政策变更对 2022 年度母公司报表的影响如下：

受重要影响的报表项目名称	调整前	调整金额	调整后
2022 年 12 月 31 日资产负债表项目：			
递延所得税资产	8,121,265.24	447,039.11	8,568,304.35
递延所得税负债	71,039,681.69	383,912.25	71,423,593.94
未分配利润	1,288,123,718.48	63,126.86	1,288,186,845.34
2022 年度利润表项目：			
所得税费用	35,671,613.36	46,139.80	35,717,753.16

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：预收售楼款	1%、3.5%[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%及其他

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1%、非普通住宅、商业、车库按照3.5%的预征率预缴土地增值税。

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

纳税主体名称	所得税税率

重庆道金投资有限公司	15%
重庆国际会议展览中心经营管理有限公司	小型微利企业，减按 25%计入应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税
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

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

(2) 根据财政部 国家税务总局2023年8月2日发布的《关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》(财政部 税务总局公告2023年第12号), 自2023年1月1日至2027年12月31日: ①对小型微利企业减半征收城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加。②对小型微利企业减按25%计算应纳税所得额, 按20%的税率缴纳企业所得税政策。

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	83,516.32	42,713.19
银行存款	554,645,455.26	881,095,088.69
其他货币资金	3,857,450.12	3,975,389.67
合计	558,586,421.70	885,113,191.55

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	63,580,705.00	
预售监管资金	32,802,800.52	

项 目	期末余额	期初余额
物业维修基金	1,845,766.55	1,808,176.85
会展中心专项补贴资金	4,000,000.00	159,885.45
按揭保证金	2,000,000.00	2,000,000.00
押金	2,000.00	
合 计	104,231,272.07	3,968,062.30

其他说明 1：冻结存款 63,580,705.00 元系子公司重庆捷兴置业有限公司（以下简称捷兴公司）涉诉被冻结资金（涉诉情况详见第十一.2.(1).④项），预售监管资金 32,802,800.52 元系本公司南樾天宸项目、贯金和府项目、山与城项目、星河 ONE 项目预售监管资金，物业维修基金 1,845,766.55 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 4,000,000.00 元系子公司重庆国际会议展览中心经营管理有限公司（以下简称会展公司）收到的会议展览专项补助资金，按揭保证金 2,000,000.00 元系本公司贯金和府项目按揭保证金。

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	122,400,000.00	105,900,000.00
其中：权益工具投资	122,400,000.00	105,900,000.00
合 计	122,400,000.00	105,900,000.00

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) 按账龄披露

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	519,018,615.52	5,454,827.08
1 至 2 年	1,464,252.80	22,329,600.21
2 至 3 年	743,330.82	8,073,735.92

3至4年	6,484,937.92	130,238.20
4至5年	50,238.20	221,430.37
5年以上	2,273,797.51	2,382,695.92
合计	530,035,172.77	38,592,527.70

(2) 按坏账计提方法分类披露

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	1,883,823.77	0.36	1,883,823.77	100.00	-
按组合计提坏账准备的应收账款	528,151,349.00	99.64	30,190,409.35	5.72	497,960,939.65
合计	530,035,172.77	—	32,074,233.12	—	497,960,939.65

续

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	1,790,283.77	4.64	1,790,283.77	100.00	-
按组合计提坏账准备的应收账款	36,802,243.93	95.36	6,008,666.56	16.33	30,793,577.37
合计	38,592,527.70	—	7,798,950.33	—	30,793,577.37

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	1,883,823.77	1,883,823.77	100	债务人无可执行财产
合计	1,883,823.77	1,883,823.77		

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)	519,018,615.52	98.27	25,950,930.78	5,454,827.08	14.82	272,741.37
1至2年	1,464,252.80	0.28	146,425.28	22,224,132.01	60.39	2,222,413.19
2至3年	637,862.62	0.12	191,358.79	7,923,643.92	21.53	2,377,093.18
3至4年	6,241,305.92	1.18	3,120,652.96	121,353.00	0.33	60,676.50
4至5年	41,353.00	0.01	33,082.40	12,728.00	0.03	10,182.40
5年以上	747,959.14	0.14	747,959.14	1,065,559.92	2.90	1,065,559.92
合计	528,151,349.00	---	30,190,409.35	36,802,243.93	---	6,008,666.56

(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	1,790,283.77	93,540.00				1,883,823.77
按组合计提坏账准备的应收账款	6,008,666.56	27,402,200.62	3,220,457.83			30,190,409.35
合计	7,798,950.33	27,495,740.62	3,220,457.83			32,074,233.12

(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)	
2023年1月1日余额	272,741.37	2,222,413.19	5,303,795.77	7,798,950.33
2023年1月1日余额在本期	---	---	---	---
——转入第二阶段	-73,212.64	73,212.64		-
——转入第三阶段		-63,786.26	63,786.26	-
——转回第二阶段				-
——转回第一阶段				-
本期计提	25,950,930.76	73,212.65	1,471,597.21	27,495,740.62
本期转回	-199,528.71	-2,158,626.94	-862,302.18	-3,220,457.83
本期转销				-
本期核销				-
其他变动				-

2023年12月31日余额	25,950,930.78	146,425.28	5,976,877.06	32,074,233.12
---------------	---------------	------------	--------------	---------------

(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
重庆经济技术开发区土地利用事务中心	512,997,061.60	96.79	25,649,853.08
深圳市华巨臣国际会展集团有限公司	1,514,072.10	0.29	75,703.61
重庆九江投资有限公司	979,668.00	0.18	979,668.00
重庆市城市建设土地发展有限责任公司	579,345.23	0.11	28,967.26
重庆渝泓土地开发有限公司	430,293.00	0.08	21,514.65
合计	516,500,439.93	97.45	26,755,706.60

其他说明：应收重庆经济技术开发区土地利用事务中心（以下简称经开区土地事务中心）512,997,061.60元，其中应于2023年11月30日前收取的270,000,000.00元于2024年1月25日收回，该笔应收款计提坏账准备13,500,000.00元。根据本公司与经开区土地事务中心于2024年4月3日签订《补充协议三》，剩余款项最晚于2024年12月31日前付清（详见第十二.2.（1）项）。

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	798,257,196.16	99.96	699,819.07	67.89
1至2年			8,624.97	0.84
2至3年	7,415.31	—		
3年以上	321,372.81	0.04	322,392.23	31.27
合计	798,585,984.28	—	1,030,836.27	—

(2) 账龄超过1年的大额预付款前五名

单位名称	预付账款期末余额	未结转原因
机械工业第三设计研究院	120,000.00	未达到合同约定结算条件
重庆博建建筑设计有限公司	100,000.00	未达到合同约定结算条件

重庆（香港）中原营销策划顾问有限公司	40,000.00	未达到合同约定结算条件
重庆市电力公司市区供电局	50,000.00	未达到合同约定结算条件
重庆中润知识产权服务中心有限公司	10,000.00	未达到合同约定结算条件
合 计	320,000.00	

(3) 按预付对象归集的期末余额前五名

单位名称	预付账款期末余额	占预付账款期末余额 合计数的比例（%）	未结转原因
重庆凯拉姆特实业有限公司管理人	797,161,500.00	99.82	尚未办理土地产权过户手续
竞拍平台软件服务费	471,698.11	0.06	尚未办理土地产权过户手续
兴业银行股份有限公司	324,017.10	0.04	未达到合同约定结算条件
上海新世纪资信评估投资服务公司	235,849.05	0.03	未达到合同约定结算条件
机械工业第三设计研究院	120,000.00	0.02	未达到合同约定结算条件
合 计	798,313,064.26	99.97	

其他说明：预付重庆凯拉姆特实业有限公司管理人 797,161,500.00 元，系本公司控股子公司重庆渝加颐置业有限公司（以下简称渝加颐公司）于 2023 年 11 月 24 日通过竞拍方式支付的重庆江北嘴项目的竞拍款。2024 年 3 月 14 日，重庆市第五中级人民法院分别向破产管理人、重庆市江北区不动产登记中心出具了民事裁定书、协助执行通知书，明确相关单位将拍卖相关资产产权过户至渝加颐公司。

5. 其他应收款

(1) 其他应收款款项性质分类情况

款项性质	期末数	期初数
往来款	30,764,205.88	4,726,222.15
保证金	53,231,824.87	34,205,110.16
代交物业专项维修资金	6,726,566.00	5,735,918.00
押金	628,112.18	604,500.18
其他	711,335.98	433,619.70
合 计	92,062,044.91	45,705,370.19

(2) 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)	59,442,937.24	9,162,676.95
1至2年	5,495,022.48	7,014,417.36
2至3年	7,000,029.36	239,345.92
3至4年	209,345.92	24,953,000.00
4至5年	15,680,300.00	51,467.77
5年以上	4,234,409.91	4,284,462.19
合计	92,062,044.91	45,705,370.19

(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	92,062,044.91	100.00	22,504,980.80	31.91	69,557,064.11
合计	92,062,044.91	—	22,504,980.80	—	69,557,064.11

续

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	45,705,370.19	100.00	18,033,515.77	39.88	27,671,854.42
合计	45,705,370.19	—	18,033,515.77	—	27,671,854.42

(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)	59,442,937.24	64.57	2,972,146.86	9,162,676.95	20.05	458,133.85
1至2年	5,495,022.48	5.97	549,502.25	7,014,417.36	15.35	701,441.73
2至3年	7,000,029.36	7.60	2,100,008.81	239,345.92	0.52	71,803.78
3到4年	209,345.92	0.23	104,672.97	24,953,000.00	54.60	12,476,500.00
4至5年	15,680,300.00	17.03	12,544,240.00	51,467.77	0.11	41,174.22
5年以上	4,234,409.91	4.60	4,234,409.91	4,284,462.19	9.37	4,284,462.19

合 计	92,062,044.91	—	22,504,980.80	45,705,370.19	—	18,033,515.77
-----	---------------	---	---------------	---------------	---	---------------

(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)	
2023年1月1日余额	458,133.85	701,441.73	16,873,940.19	18,033,515.77
2023年1月1日余额在本期				-
——转入第二阶段	-274,751.12	274,751.12		-
——转入第三阶段		-700,002.93	700,002.93	-
——转回第二阶段				-
——转回第一阶段				-
本期计提	2,972,146.86	274,751.13	6,066,916.57	9,313,814.56
本期转回	-183,382.73	-1,438.80	-4,657,528.00	-4,842,349.53
本期转销				-
本期核销				-
其他				-
2023年12月31日余额	2,972,146.86	549,502.25	18,983,331.69	22,504,980.80

(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	18,033,515.77	9,313,814.56	4,842,349.53			22,504,980.80
合 计	18,033,515.77	9,313,814.56	4,842,349.53			22,504,980.80

(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

重庆市城市建设土地发展 有限责任公司	保证金 及往来款	27,926,365.54	1年以内、1-2 年、2-3年、3-4 年、5年以上	30.33	2,317,008.28
重庆经济技术开发区土地 利用事务中心	保证金	27,691,441.95	1年以内	30.08	1,384,572.10
重庆市九龙坡区住房和城 乡建设委员会	保证金	10,835,900.00	4-5年	11.77	8,668,720.00
重庆市南岸区建设管理服 务中心	保证金	6,285,000.00	2-3年	6.83	1,885,500.00
重庆市沙坪坝区城乡建设 委员会	保证金	4,844,400.00	4-5年	5.26	3,875,520.00
合计		77,583,107.49		84.27	18,131,320.38

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	461,552.46		461,552.46	455,625.69		455,625.69
库存商品（产成 品）	93,786.21		93,786.21	124,497.29		124,497.29
周转材料（包装 物、低值易耗品 等）	363,014.00		363,014.00	204,310.14		204,310.14
开发成本	1,743,303,105.31		1,743,303,105.31	2,982,232,626.50		2,982,232,626.50
开发产品	2,420,116,283.18	229,393,729.76	2,190,722,553.42	1,267,644,918.05	36,200,671.71	1,231,444,246.34
合计	4,164,337,741.16	229,393,729.76	3,934,944,011.40	4,250,661,977.67	36,200,671.71	4,214,461,305.96

(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	
华岩贯金和府	13,661,042.60	47,185,379.94				60,846,422.54

茶园南樾天宸		30,626,239.88				30,626,239.88
金竹项目（上城时代）		26,045,288.45				26,045,288.45
格莱美城		24,080,236.79				24,080,236.79
回兴项目	14,994,800.87	1,430,672.58				16,425,473.45
山与城项目	7,544,828.24	64,227,128.56		401,888.15		71,370,068.65
合计	36,200,671.71	193,594,946.20	-	401,888.15	-	229,393,729.76

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（%）
格莱美城	317,700,961.16	11,456,001.15	-
茶园南樾天宸	717,184,958.87	52,296,285.83	-
华岩项目（贯金和府）	956,230,555.05	27,065,279.72	3.68
金竹项目（上城时代）一期	86,868,104.32	7,327,557.94	-
金竹项目（上城时代）二期	102,429,090.19	7,346,574.84	-
金竹项目（上城时代）三期	59,818,631.06	2,194,907.90	-
国汇中心	29,809,349.23	-	-
回兴项目	654,093,072.98	3,427,915.57	3.66
山与城项目	1,239,284,665.63	9,438,213.69	4.41
合计	4,163,419,388.49	120,552,736.64	

(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	993,141,561.42	879,437,632.26	-	169,133,484.81	282,837,413.97
华岩项目（贯金和府）	681,755,570.96	580,726,976.64	-	122,727,851.54	223,756,445.86
回兴项目	408,470,071.05	874,398.25	-	94,104,052.54	501,699,725.34
山与城项目	898,865,423.07	399,388,006.35	-	235,532,103.42	735,009,520.14
合计	2,982,232,626.50	1,860,427,013.50	-	621,497,492.31	1,743,303,105.31

续表：

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年6月5日	2023年8月1日	2,150,000,000.00	28,061,913.34		银行借款、集团借款
华岩项目（贯金和府）	2019年12月31日	2023年10月30日	1,800,000,000.00			银行借款、集团借款
回兴项目	2015年3月16日	2025年8月27日	2,000,000,000.00	407,522.62	407,522.62	自筹
山与城项目	2011年11月11日	2023年11月18日	5,900,000,000.00	3,555,202.27	2,424,714.61	自筹
合计	——	——	11,850,000,000.00	32,024,638.23	2,832,237.23	——

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年1月1日	36,300,768.05		6,491,418.82	29,809,349.23	-	-
金竹项目（上城时代）一期	2013年12月31日	89,423,314.72		2,555,210.40	86,868,104.32	7,327,557.94	-
金竹项目（上城时代）二期	2015年12月10日	104,564,964.27		2,135,874.08	102,429,090.19	7,346,574.84	-
金竹项目（上城时代）三期	2015年12月17日	61,469,488.58		1,650,857.52	59,818,631.06	2,194,907.90	-
茶园南樾天宸	2023年8月1日	52,340,131.39	879,437,632.26	497,430,218.75	434,347,544.90	24,234,372.49	-
华岩项目（贯金和府）	2023年10月30日	227,063,193.48	580,726,976.64	75,316,060.93	732,474,109.19	27,065,279.72	5,462,292.21
格莱美城三组团一期	2017年4月27日	67,700,584.73	657,718.48	125,293.85	68,233,009.36	3,188,607.96	-
格莱美城三组团二期	2019年9月12日	70,210,011.18	234,088.12	278,978.98	70,165,120.32	931,596.76	-
格莱美城一组团（三期）	2020年11月18日	40,192,785.53	204,648.02		40,397,433.55	1,905,309.10	-
格莱美二组团	2022年7月28日	137,530,577.77	1,374,820.16		138,905,397.93	5,430,487.33	-
回兴项目	2017年12月20日 2021年12月24日	152,385,797.44	874,398.25	866,848.05	152,393,347.64	3,020,392.95	-
山与城一期123标段	2012年12月31日	165,456,070.49	-903,651.71	336,015.20	164,216,403.58	-	-
山与城一期5标段	2013年4月19日	3,247,913.66	-279,208.21	-269,457.57	3,238,163.02	-	-

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
山与城二期	2014年9月26日	53,929,317.00	-872,011.44	1,645,257.40	51,412,048.16	-	-
山与城三期	2015年3月19日	5,829,999.76	-951,018.68	-557,014.00	5,435,995.08	-	-
山与城1.2期	2023年11月18日	-	402,393,896.39	122,421,360.74	279,972,535.65	5,883,011.42	4,012,324.11
合计		1,267,644,918.05	1,862,898,288.28	710,426,923.15	2,420,116,283.18	88,528,098.41	9,474,616.32

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
上城时代	239,139,230.71	-	8,716,585.32	230,422,645.39
格莱美城	-	27,300,443.94	278,978.98	27,021,464.96
山与城	48,213,627.64	98,757,243.46	1,662,850.91	145,308,020.19
小计	287,352,858.35	126,057,687.40	10,658,415.21	402,752,130.54

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

本期上城时代及南岸黄桷垭项目部分车库、商业和幼儿园进行出租，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
华岩项目（贯金和府）	90,506,131.52	163,179,546.39	抵押贷款
山与城1.2期土地	66,774,131.27	69,507,126.51	抵押贷款
山与城四期土地	177,669,521.27	177,798,941.46	抵押贷款
山与城1.2期在建项目	171,499,953.60	259,682,709.54	抵押贷款
回兴项目		180,715,128.82	抵押贷款
合计	506,449,737.66	850,883,452.72	——

7. 其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
预缴税金	144,694,092.24	150,505,799.22

合同取得成本	1,441,148.27	3,364,852.28
合 计	146,135,240.51	153,870,651.50

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	816,228,755.35				-4,906,034.50		
重庆渝悦物业服务 有限公司			980,000.00		1,667.32		
合计	816,228,755.35		980,000.00		-4,904,367.18		

续

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				811,322,720.85	
重庆渝悦物 业服务有限公司				981,667.32	
合计				812,304,388.17	

其他说明:2023年7月28日,本公司全资子公司重庆渝开物业管理服务有限公司(以下简称渝开物业公司)与广州越秀物业发展有限公司签订合作协议,共同设立重庆渝悦物业服务服务有限公司,注册资本500.00万元,渝开物业公司持股49%、广州越秀物业发展有限公司持股51%。

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	合计
一、账面原值		

1. 期初余额	397,596,825.27	397,596,825.27
2. 本期增加金额	1,357,264.30	1,357,264.30
(1) 存货\固定资产\在建工程转入	1,357,264.30	1,357,264.30
3. 本期减少金额	56,037,994.32	56,037,994.32
(1) 处置	1,115,968.24	1,115,968.24
(2) 其他转出	54,922,026.08	54,922,026.08
4. 期末余额	342,916,095.25	342,916,095.25
二、累计折旧和累计摊销		
1. 期初余额	99,143,946.71	99,143,946.71
2. 本期增加金额	11,062,358.84	11,062,358.84
(1) 计提或摊销	10,039,788.75	10,039,788.75
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	1,022,570.09	1,022,570.09
3. 本期减少金额	8,567,500.39	8,567,500.39
(1) 处置	371,990.03	371,990.03
(2) 其他转出	8,195,510.36	8,195,510.36
4. 期末余额	101,638,805.16	101,638,805.16
三、减值准备		
1. 期初余额	1,800,268.00	1,800,268.00
4. 期末余额	1,800,268.00	1,800,268.00
四、账面价值		
1. 期末账面价值	239,477,022.09	239,477,022.09
2. 期初账面价值	296,652,610.56	296,652,610.56

(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	519,213.79	历史遗留原因权证未取得
中二路商业	790,484.60	历史遗留原因权证未取得
中二路 M 栋地下车库	373,725.23	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#）	500,747.09	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#	2,319.42	历史遗留，当时未取得建设许可建房，无法办证
合计	2,186,490.13	

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	1,006,030,136.26	743,839.90	9,676,395.77	6,244,454.90	9,534,482.92	77,963,136.48	9,712,665.17	1,119,905,111.40
2. 本期增加金额		691,622.24		403,413.00	44,931.81	65,684.37		1,205,651.42
(1) 购置		691,622.24		403,413.00	44,931.81	65,684.37		1,205,651.42
3. 本期减少金额	1,357,264.30			257,583.90	237,790.00	491,383.10	20,780.00	2,364,801.30
(1) 处置或报废				257,583.90	237,790.00	491,383.10	20,780.00	1,007,537.00
(2) 其他	1,357,264.30							1,357,264.30
4. 期末余额	1,004,672,871.96	1,435,462.14	9,676,395.77	6,390,284.00	9,341,624.73	77,537,437.75	9,691,885.17	1,118,745,961.52
二、累计折旧								
1. 期初余额	427,505,802.35	699,843.03	8,805,755.42	4,723,040.61	4,181,391.63	74,519,533.69	8,842,329.94	529,277,696.67
2. 本期增加金额	26,827,440.48	43,997.04	202,001.85	474,092.33	708,883.70	99,151.24	135,672.19	28,491,238.83
(1) 计提	26,827,440.48	43,997.04	202,001.85	474,092.33	708,883.70	99,151.24	135,672.19	28,491,238.83
3. 本期减少金额	1,022,570.09			247,280.54	227,398.20	471,727.77	19,948.80	1,988,925.40
(1) 处置或报废				247,280.54	227,398.20	471,727.77	19,948.80	966,355.31
(2) 其他	1,022,570.09							1,022,570.09
4. 期末余额	453,310,672.74	743,840.07	9,007,757.27	4,949,852.40	4,662,877.13	74,146,957.16	8,958,053.33	555,780,010.10
三、减值准备								
四、账面价值								
1. 期末账面价值	551,362,199.22	691,622.07	668,638.50	1,440,431.60	4,678,747.60	3,390,480.59	733,831.84	562,965,951.42
2. 期初账面价值	578,524,333.91	43,996.87	870,640.35	1,521,414.29	5,353,091.29	3,443,602.79	870,335.23	590,627,414.73

(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	3,271,199.91	3,140,351.91	-	130,848.00	封存待处置
合计	3,271,199.91	3,140,351.91	-	130,848.00	

11. 在建工程

(1) 在建工程情况

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
国汇中心办公室装修	55,269,856.46		55,269,856.46			
会展中心体育产业项目	39,622.64		39,622.64			
合计	55,309,479.10		55,309,479.10			

(2) 重要在建工程项目本期变动情况

项目名称	预算数	期初余额	本期增加额	本期转入 固定资产金额	本期其他 减少金额	期末 余额
国汇中心办公室装修	61,690,934.54		55,269,856.46			55,269,856.46
会展中心体育产业项目	7,000,000.00		39,622.64			39,622.64
合计	68,690,934.54		55,309,479.10			55,309,479.10

续表

项目名称	工程累计投入占 预算比例 (%)	工程进度 (%)	利息资本化 累计金额	其中：本期利息 资本化金额	本期利息资 本化率 (%)	资金来源
国汇中心办公室装修	89.59	89.59				自筹
会展中心体育产业项目	0.57	0.57				自筹
合计	---	---			---	---

12. 使用权资产

项目	房屋、建筑物	合计
一、账面原值		
1. 期初余额	4,606,947.02	4,606,947.02
2. 本期增加金额		
3. 本期减少金额		

4. 期末余额	4,606,947.02	4,606,947.02
二、累计折旧		
1. 期初余额	3,071,298.02	3,071,298.02
2. 本期增加金额	1,535,649.00	1,535,649.00
计提	1,535,649.00	1,535,649.00
3. 本期减少金额		
4. 期末余额	4,606,947.02	4,606,947.02
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		
2. 期初账面价值	1,535,649.00	1,535,649.00

13. 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	2,293,107.53	666,395,512.53
2. 本期增加金额			634,530.12	634,530.12
购置			634,530.12	634,530.12
3. 本期减少金额				
4. 期末余额	500,000,000.00	164,102,405.00	2,927,637.65	667,030,042.65
二、累计摊销				
1. 期初余额	411,736,111.00	72,444,994.55	1,320,425.09	485,501,530.64
2. 本期增加金额	25,000,000.00	4,405,440.60	482,131.55	29,887,572.15
计提	25,000,000.00	4,405,440.60	482,131.55	29,887,572.15
3. 本期减少金额				

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
4. 期末余额	436,736,111.00	76,850,435.15	1,802,556.64	515,389,102.79
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	63,263,889.00	87,251,969.85	1,125,081.01	151,640,939.86
2. 期初账面价值	88,263,889.00	91,657,410.45	972,682.44	180,893,981.89

14. 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	285,773,211.68	70,577,261.21	63,833,405.87	15,287,472.22
内部交易未实现利润	47,923,826.56	11,980,956.64	47,939,668.76	11,984,917.16
可抵扣亏损	89,855,839.67	11,809,541.35	129,413,747.25	27,106,179.29
预提税金及费用	41,829,738.08	10,457,434.52	43,297,488.69	10,824,372.18
结转以后年度扣除的 广告费和业务宣传费	2,144,682.96	536,170.74	285,012.04	71,253.01
租赁负债			1,788,156.44	447,039.11
合 计	467,527,298.95	105,361,364.46	286,557,479.05	65,721,232.97

(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	74,400,000.00	18,600,000.00	57,900,000.00	14,475,000.00
存货账面价值与计税 基础差异	272,558,804.46	68,139,701.12	226,258,726.76	56,564,681.69
使用权资产			1,535,649.00	383,912.25
合 计	346,958,804.46	86,739,701.12	285,694,375.76	71,423,593.94

(3) 未确认递延所得税资产明细

项目	期末余额	期初余额
可抵扣亏损		25,946,517.59
合计		25,946,517.59

(4) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	期末金额	期初金额
2022 年		25,946,517.59
合计		25,946,517.59

15. 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

16. 所有权或使用权受到限制的资产

项目	期末			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	104,231,272.07	104,231,272.07	冻结、监管、保证金	详见本报告第五.1 项
存货	850,883,452.72	850,883,452.72	抵押	贯金和府、山与城、回兴项目抵押贷款
合计	955,114,724.79	955,114,724.79	---	---

续表：

项目	期初			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	3,968,062.30	3,968,062.30	监管、保证金	维修基金、会展专项补助资金、按揭保证金
存货	506,449,737.66	506,449,737.66	抵押	用于贯金和府、山与城项目抵押贷款
合计	510,417,799.96	510,417,799.96	---	---

17. 应付账款

(1) 应付账款列示

项目	期末余额	期初余额
工程款	728,152,506.46	597,372,296.11
购货款	3,323,414.24	2,423,076.84
其他	67,078,495.74	11,934,086.05
合计	798,554,416.44	611,729,459.00

(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
重庆建工集团股份有限公司	139,294,915.18	未结算
暂估工程款	58,631,743.12	未结算
重庆对外建设(集团)有限公司	53,438,810.42	未结算
重庆林建建筑工程有限公司	14,992,754.54	未结算
北城致远集团有限公司	12,692,622.78	未结算
合计	279,050,846.04	——

18. 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)	6,214,327.93	11,282,124.57
1 年以上	615,551.61	14,514,501.70
合计	6,829,879.54	25,796,626.27

(2) 款项性质

项目	期末余额	期初余额
定金	300,000.00	13,630,000.00
租金	5,700,153.59	7,024,331.48
其他	829,725.95	5,142,294.79
合计	6,829,879.54	25,796,626.27

19. 合同负债**(1) 明细情况**

项目	期末余额	期初余额
南岸黄桷垭项目(山与城)二期	95,238.10	95,238.10
南岸黄桷垭项目(山与城)1.2 期 1、2 组团	5,289,488.07	60,665,915.59
茶园南樾天宸一期	396,622.93	98,628,421.10
茶园南樾天宸二期		129,127,766.42
华岩贯金和府一期 T2	17,175,320.19	163,897.26
回兴项目	14,504,657.75	

物业费收入	3,513,912.74	
会议展览收入	399,999.98	
合 计	41,375,239.76	288,681,238.47

(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
茶园南樾天宸一期	-98,231,798.17	本期结转收入
茶园南樾天宸二期	-129,127,766.42	本期结转收入
南岸黄桷垭项目（山与城）1.2期1、2组团	-55,376,427.52	本期结转收入
华岩贯金和府一期T2	17,011,422.93	预售房款
回兴项目	14,504,657.75	预售房款
物业费收入	3,513,912.74	预收账款重分类
会议展览收入	399,999.98	预收账款重分类
合 计	-247,305,998.71	

(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（%）
南岸黄桷垭项目（山与城）1.2期1、2组团	5,765,542.00	66,125,848.00	2023-11-18	
南岸黄桷垭项目（山与城）二期	100,000.00	100,000.00	2014-9-26	
回兴项目	15,305,696.00		2025-8-27	0.27
茶园南樾天宸二期		140,749,265.40	2023-8-1	
华岩贯金和府一期T2	18,721,099.00	178,648.00	2023-10-30	2.48
茶园南樾天宸一期别墅	432,319.00	107,504,979.00	2023-3-20	
合 计	40,324,656.00	314,658,740.40		

20. 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	31,531,528.08	95,890,780.10	104,030,682.21	23,391,625.97
二、离职后福利-设定提存计划		10,928,847.75	10,928,847.75	
三、辞退福利		42,975.00	42,975.00	
合 计	31,531,528.08	106,862,602.85	115,002,504.96	23,391,625.97

(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	25,210,621.32	69,867,071.43	78,766,082.37	16,311,610.38
2. 职工福利费		6,512,355.47	6,512,355.47	
3. 社会保险费		6,971,516.38	6,971,516.38	

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
其中：医疗保险费		6,454,440.85	6,454,440.85	
工伤保险费		517,075.53	517,075.53	
4. 住房公积金		3,981,567.00	3,981,567.00	-
5. 工会经费和职工教育经费	6,187,266.70	2,515,786.59	2,263,591.99	6,439,461.30
6. 补充医疗保险		914,780.00	914,780.00	
7. 其他短期薪酬	133,640.06	5,127,703.23	4,620,789.00	640,554.29
合 计	31,531,528.08	95,890,780.10	104,030,682.21	23,391,625.97

(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		10,606,013.94	10,606,013.94	
2. 失业保险费		322,833.81	322,833.81	
合 计		10,928,847.75	10,928,847.75	

21. 应交税费

项目	期末余额	期初余额
增值税	26,693,689.17	2,750,150.20
企业所得税	51,891,899.51	21,935,064.99
土地增值税	20,322,860.64	20,297,112.53
城市维护建设税	771,759.18	185,173.20
房产税	847,763.13	67,776.37
代扣代缴个人所得税	103,574.43	145,637.38
教育费附加	306,455.48	32,535.60
地方教育费附加	237,541.07	52,880.83
土地使用税	1,851.92	
其他税费	311,986.25	238,114.83
合 计	101,489,380.78	45,704,445.93

22. 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	859,297,168.14	572,083,875.66
控股股东借款及利息	550,000,000.00	325,767,821.94
保证金	36,855,372.60	34,512,541.47
押金	946,581.80	965,361.80

诚意金	221,001.00	223,001.00
代扣代缴工程税金	2,544,742.27	2,541,819.21
代收代缴业主税费	1,179,736.78	1,247,608.06
代建项目款	1,201,427.28	1,201,427.28
其他	32,545,018.46	21,280,728.70
合计	1,484,791,048.33	959,824,185.12

(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
上海复地投资管理有限公司	476,323,899.71	未到期
上海复昭投资有限公司	60,590,000.00	未到期
上海高地物业管理有限公司重庆分公司	18,091,516.37	未到期
重庆市南岸区住房和城乡建设委员会	15,495,400.00	未到期
北城致远集团有限公司	11,676,472.42	仲裁中
合计	582,177,288.50	

23. 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	48,096,730.64	412,383,759.46
一年内到期的应付债券	379,000,000.00	
一年内到期的租赁负债		1,788,156.44
应付利息	30,352,422.34	11,387,900.64
合计	457,449,152.98	425,559,816.54

其他说明：公司于 2021 年 9 月发行的 3+2 年期“21 重庆渝开 MTN001” 3.3 亿元中期票据，第 3 年末即 2024 年 9 月 3 日公司有赎回选择权、有调整票面利率选择权，投资者回售选择权：即投资者在回售登记期内，有权将持有的本期中期票据按面值全部或部分回售给发行人。

24. 其他流动负债

项目	期末余额	期初余额
待转销项税额	3,019,190.62	25,977,501.93
合计	3,019,190.62	25,977,501.93

25. 长期借款

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	357,781,729.19	14,973,162.96
保证借款	27,200,000.00	
合计	384,981,729.19	14,973,162.96

其他说明：本公司本年度贷款利率期间在 3.60%-4.75%之间。

26. 应付债券

(1) 应付债券

项目	期末余额	期初余额
19 渝债 01		379,000,000.00
21 重庆渝开 MTN001	330,000,000.00	330,000,000.00
合 计	330,000,000.00	709,000,000.00

(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
19 渝债 01	379,000,000.00	2019-7-15	5 年 (3+2)	379,000,000.00	379,000,000.00
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	709,000,000.00			709,000,000.00	709,000,000.00

续表

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
19 渝债 01		14,970,500.00			379,000,000.00	
21 重庆渝开 MTN001		11,880,000.00				330,000,000.00
小 计		26,850,500.00			379,000,000.00	330,000,000.00

其他说明：公司于 2021 年 9 月发行的 3+2 年期“21 重庆渝开 MTN001”3.3 亿元中期票据，第 3 年末即 2024 年 9 月 3 日公司有赎回选择权、调整票面利率选择权，投资者回售选择权：即投资者在回售登记期内，有权将持有的本期中期票据按面值全部或部分回售给发行人。

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	550,756.40		2,397.16	548,359.24	未收到到期物业费
合 计	550,756.40		2,397.16	548,359.24	

28. 其他非流动负债

项目	期末余额	期初余额
代管维修基金	2,116,709.69	2,096,801.50
会展专项资金		159,885.45

合 计	2, 116, 709. 69	2, 256, 686. 95
-----	-----------------	-----------------

29. 股本

	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	50, 475, 223. 29	960, 501. 00		51, 435, 724. 29
合 计	1, 190, 968, 880. 60	960, 501. 00		1, 191, 929, 381. 60

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%。2023 年度可确认的专项资金补贴款中，按公司实际控制人城投集团出资比例计算的 960,501.00 元计入资本公积。

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	195, 690, 214. 74	9, 603, 516. 97		205, 293, 731. 71
合 计	195, 690, 214. 74	9, 603, 516. 97		205, 293, 731. 71

其他说明：本期增加系根据母公司净利润 10%计提法定盈余公积。

32. 未分配利润

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	1, 428, 907, 994. 52	1, 296, 049, 484. 95
调整期初未分配利润合计数		109, 266. 66
调整后期初未分配利润	1, 428, 907, 994. 52	1, 296, 158, 751. 61
加：本期归属于母公司所有者的净利润	105, 730, 824. 17	162, 743, 235. 60

项目	本期	上期
减：提取法定盈余公积	9,603,516.97	13,118,573.39
应付普通股股利	16,875,419.30	16,875,419.30
期末未分配利润	1,508,159,882.42	1,428,907,994.52

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	1,329,659,341.22	841,583,019.84	895,005,794.94	582,901,736.75
其他业务		1,339,226.41	552,015.00	552,015.00
合计	1,329,659,341.22	842,922,246.25	895,557,809.94	583,453,751.75

(1) 收入按主要类别的分解信息：

合同分类	合计
主要产品类型	
其中：商品房销售	1,145,468,835.14
会议展览	56,759,073.99
石黄隧道经营权收入	52,380,952.31
房屋租赁	43,974,089.46
物业管理	30,080,565.54
合计	1,328,663,516.44

(2) 分摊至剩余履约义务的交易价格 41,375,239.76 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 288,586,000.37 元。

(4) 按项目披露前五情况

项目名称	本期确认收入金额
茶园南樾天宸二期	645,638,832.11
茶园南樾天宸一期别墅	200,306,415.61
山与城 1.2 期	177,778,524.77
华岩贯金和府一期	118,272,401.79
会议展览	56,759,073.99
合计	1,198,755,248.27

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	2,361,408.13	3,037,945.97
教育费附加	1,010,093.32	1,301,921.52

项目	本期发生额	上期发生额
地方教育附加	674,591.39	867,947.70
土地增值税	385,681.57	50,148.96
房产税	9,321,184.65	8,544,220.48
土地使用税	1,539,604.96	1,432,087.76
印花税	399,415.27	219,094.34
车船使用税	16,441.88	17,080.00
合 计	15,708,421.17	15,470,446.73

35. 销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
广告费及推广宣传费	12,012,443.46	8,474,235.50
代理销售佣金	17,672,697.50	12,001,001.63
职工薪酬	5,861,370.44	7,797,293.52
咨询费		84,843.32
物管费	9,482,889.72	10,930,805.03
水电费	477,764.63	880,332.71
其他	2,447,103.55	2,050,314.56
合 计	47,954,269.30	42,218,826.27

36. 管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	38,007,771.67	36,255,523.54
董事会费及中介服务费	3,683,543.41	2,289,378.85
折旧摊销及租赁费	2,371,677.75	2,510,038.18
差旅费及汽车费用	414,918.67	346,570.54
离退休人员费用	176,254.52	1,275,725.87
办公费	862,117.61	624,753.33
其他	7,498,507.69	5,623,187.20
合 计	53,014,791.32	48,925,177.51

37. 财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	54,652,032.54	59,343,621.33
减：利息收入	16,270,233.15	14,138,188.78
其他	568,600.60	1,576,695.95
合 计	38,950,399.99	46,782,128.50

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	2,966,485.86	3,460,758.91
代扣个人所得税手续费返还	46,654.08	38,291.01
合计	3,013,139.94	3,499,049.92

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（49）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	-4,904,367.18	143,190.70
交易性金融资产在持有期间的投资收益	8,142,000.00	7,575,000.00
按新的持股比例应享有的被投资单位因增资扩股增加的净资产份额		3,509,273.18
骏励公司少数股东增资导致丧失控制权，对于剩余股权在丧失控制权日的公允价值重新计量与账面价值差异		-18,154.52
丧失骏励公司控制权，顺流交易未实现内部损益本年按减少的持股比例实现		49,223,546.91
合计	3,237,632.82	60,432,856.27

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）	16,500,000.00	-9,600,000.00
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	16,500,000.00	-9,600,000.00
合计	16,500,000.00	-9,600,000.00

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	-24,275,282.79	1,628,316.54
其他应收款坏账损失	-4,471,465.03	-4,484,965.84
合计	-28,746,747.82	-2,856,649.30

其他说明：应收重庆经济技术开发区土地利用事务中心（以下简称经开区土地事务中心）512,997,061.60元，其中应于2023年11月30日前收取的270,000,000.00元于2024年1月25日收回，该笔应收款计提坏账准备13,500,000.00元。

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	-193,594,946.20	-17,473,091.99

合 计	-193,594,946.20	-17,473,091.99
-----	-----------------	----------------

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	-25,253.48	
其中：固定资产处置损失	-25,253.48	
合 计	-25,253.48	

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	851,124.98	4,127,930.25	851,124.98
征收补偿款		7,614,728.26	
其他	372,487.97	244,567.13	372,487.97
合 计	1,223,612.95	11,987,225.64	1,223,612.95

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	176.00		176.00
其中：固定资产毁损报废损失	176.00		176.00
诉讼损失		541,416.00	
赔偿支出	392,141.85	1,350,245.48	392,141.85
其他	148,773.01	925,585.47	148,773.01
合 计	541,090.86	2,817,246.95	541,090.86

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	62,134,353.44	35,344,583.86
递延所得税费用	-24,324,024.31	9,878,840.07
合 计	37,810,329.13	45,223,423.93

(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	132,175,560.54	201,879,622.77
按法定/适用税率计算的所得税费用	33,043,890.14	50,469,905.69
子公司适用不同税率的影响	-3,002,161.96	-439,646.93
调整以前期间所得税的影响	3,165,202.69	-2,156,719.09
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	74,016.60	158,924.96

项目	本期发生额	上期发生额
税率调整导致期初递延所得税资产/负债余额的变化	5,338,373.04	
免于交税的投资收益的影响	-808,991.38	-2,809,040.70
所得税费用	37,810,329.13	45,223,423.93

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	10,263,897.90	1,678,846,205.44
保证金	25,987,569.73	26,269,818.83
政府补助	709,148.00	349,682.01
利息收入	16,224,106.08	16,397,194.00
增值税增量留抵退税		12,275,742.43
其他	15,994,107.47	30,680,809.96
合计	69,178,829.18	1,764,819,452.67

(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	33,227,958.23	66,126,482.46
代建款		12,047,918.70
保证金	42,915,290.99	15,111,449.00
付现费用	19,394,132.86	21,971,069.96
其他	77,972,006.54	10,018,799.21
合计	173,509,388.62	125,275,719.33

其他说明：其他 77,972,006.54 元中主要为捷兴公司涉诉被冻结资金 63,580,705.00 元（详见第五.1 项和第十一.2.(1).④项）。

(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
丧失子公司控股权现金减少		37,980,399.45
合计		37,980,399.45

(4) 收到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
会展专项资金补助		343,500.00
合计		343,500.00

(5) 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	695,121.30	
公司债券承销费		1,058,200.00
办公楼租金	1,967,784.00	1,967,784.00
合计	2,662,905.30	3,025,984.00

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	94,365,231.41	156,656,198.84
加：资产减值准备	222,341,694.02	20,329,741.29
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	38,531,027.58	39,267,839.86
使用权资产折旧	1,535,649.00	1,535,649.01
无形资产摊销	29,887,572.15	29,822,708.75
长期待摊费用摊销		-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）		
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	176.00	-
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-16,500,000.00	9,600,000.00
财务费用（收益以“-”号填列）	55,147,032.54	60,836,923.22
投资损失（收益以“-”号填列）	-3,237,632.82	-60,432,856.27
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-39,640,131.49	-5,325,088.72
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	15,316,107.18	15,203,978.79
存货的减少（增加以“-”号填列）	156,019,291.75	-236,043,856.18
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	473,930,730.96	1,733,826,616.19
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-1,217,652,364.45	-433,452,370.22
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-189,955,616.17	1,331,825,484.56
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	454,355,149.63	881,145,129.25
减：现金的期初余额	881,145,129.25	1,232,507,450.86
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	-426,789,979.62	-351,362,321.61

(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	454,355,149.63	881,145,129.25
其中：库存现金	83,516.32	42,713.19
可随时用于支付的银行存款	454,259,949.74	881,095,088.69
可随时用于支付的其他货币资金	11,683.57	7,327.37
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	454,355,149.63	881,145,129.25
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	100,385,505.52		其中：63,580,705.00 元系控股子公司捷兴公司涉诉冻结资金，4,000,000.00 元系子公司会展公司会展中心专项补贴资金，32,802,800.52 元系本公司预售监管资金。
其他货币资金	3,845,766.55	3,968,062.30	其中：1,845,766.55 元系存放在重庆市住房资金管理中心 的维修基金，2,000,000.00 元系贵金和府项目按揭保证 金。
合计	104,231,272.07	3,968,062.30	——

49. 政府补助

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
失业保险稳岗返还	340,958.00	其他收益	340,958.00
增值税减免及加计抵减	227,775.36	其他收益	227,775.36
会展专项资金补助	2,300,252.50	其他收益	2,300,252.50
其他	97,500.00	其他收益	97,500.00
合计	2,966,485.86		2,966,485.86

六、合并范围的变更**其他原因的合并范围变动**

2023 年 10 月 30 日本公司第十届董事会第九次会议审议通过了《关于公司与颐天康养公司合资设立公司暨关联交易的议案》，董事会同意本公司与关联方重庆颐天康养产业发展有限公司(以下简称颐天康养)共同出资设立合资公司重庆渝加颐置地有限公司(以下简称渝

加颐置地)。注册资本为人民币 20,000.00 万元(其中本公司出资 10,200.00 万元,占渝加颐置地 51%股权;颐天康养出资 9,800.00 万元,占渝加颐置地 49%股权)。渝加颐置地于 2023 年 11 月 7 日登记成立。

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	
重庆道金投资有限公司	12,000.00	重庆	重庆市	投资	97%		设立
重庆渝开发资产经营管理 有限公司	1,000.00	重庆	重庆市	资产管理	100%		设立
重庆渝开发新干线置业有限公司	6,000.00	重庆	重庆市	房地产	95%		设立
重庆渝开发物业管理有限 公司	500.00	重庆	重庆市	服务业	100%		设立
重庆国际会议展览中心经 营管理有限公司	200.00	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
重庆朗福置业有限公司	70,000.00	重庆	重庆市	房地产	50%		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

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

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

(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
重庆道金投资有限公司	3%	663,315.70		11,234,471.04

重庆渝开发新干线置业有限公司	5%	112,080.00		5,313,535.36
重庆捷兴置业有限公司	40%	-2,708,477.36		194,845,318.72
重庆朗福置业有限公司	50%	-9,425,176.58		275,437,421.76
重庆渝加颐置地有限公司	49%	-7,334.52		97,992,665.48

(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
重庆道金投资有限公司	320,904,570.64	63,263,889.00	384,168,459.64	9,686,091.51		9,686,091.51
重庆渝开发新干线置业有限公司	55,046,769.12	63,682,257.65	118,729,026.77	12,458,319.61		12,458,319.61
重庆捷兴置业有限公司	747,458,548.50	13,013,857.16	760,472,405.66	240,879,108.87	32,480,000.00	273,359,108.87
重庆朗福置业有限公司	1,321,201,335.37	30,954,709.37	1,352,156,044.74	658,542,072.69	142,739,128.54	801,281,201.23
重庆渝加颐置地有限公司	800,032,738.12	4,325.47	800,037,063.59	600,052,032.00		600,052,032.00

续

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
重庆道金投资有限公司	273,846,075.24	88,263,889.00	362,109,964.24	9,738,119.48		9,738,119.48
重庆渝开发新干线置业有限公司	51,455,384.51	66,172,409.54	117,627,794.05	13,598,686.95		13,598,686.95
重庆捷兴置业有限公司	722,765,637.61	10,788,401.89	733,554,039.50	239,669,549.30		239,669,549.30
重庆朗福置业有限公司	1,260,498,244.74	26,125,856.82	1,286,624,101.56	701,925,741.94	14,973,162.96	716,898,904.90
重庆渝加颐置地有限公司						

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
重庆道金投资有限公司	52,380,952.31	22,110,523.37	22,110,523.37	127,610.96
重庆渝开发新干线置业有限公司	6,532,575.52	2,241,600.06	2,241,600.06	3,707,727.17
重庆捷兴置业有限公司	22,523.34	-6,771,193.41	-6,771,193.41	-177,460,195.15
重庆朗福置业有限公司	179,049,283.60	-18,850,353.15	-18,850,353.15	-48,516,626.54
重庆渝加颐置地有限公司		-14,968.41	-14,968.41	32,738.12

续

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
重庆道金投资有限公司	52,380,952.24	22,120,771.57	22,120,771.57	68,590.53
重庆渝开发新干线置业有限公司	4,754,300.21	778,772.52	778,772.52	-12,448,486.96
重庆捷兴置业有限公司		-9,485,055.85	-9,485,055.85	-150,667,692.71
重庆朗福置业有限公司	18,713,017.10	-5,991,152.41	-5,991,152.41	-81,617,243.22
重庆渝加颐置地有限公司				

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		期初余额/上期发生额
	重庆渝悦物业服务有限公 司	重庆骏励房地产开发有限公 司	重庆骏励房地产开发有 限公司
流动资产	2,045,392.88	1,955,079,491.34	1,774,766,861.99
非流动资产		3,637,404.09	12,298.09
资产合计	2,045,392.88	1,958,716,895.43	1,774,779,160.08
流动负债	41,990.19	137,599,053.29	12,489,431.04
非流动负债		68,840,428.41	-
负债合计	41,990.19	206,439,481.70	12,489,431.04
少数股东权益			
归属于母公司股东权益	2,003,402.69	1,752,277,413.73	1,762,289,729.04
按持股比例计算的净资产份额	981,667.32	858,615,932.58	863,521,967.08
调整事项		-47,293,211.73	-47,293,211.73
--商誉			
--内部交易未实现利润		-47,293,211.73	-47,293,211.73
--其他			
对联营企业权益投资的账面价值	981,667.32	811,322,720.85	816,228,755.35
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值			
营业收入	44,038.47		
净利润	3,402.69	-10,012,315.31	309,978.77

项 目	期末余额/本期发生额		期初余额/上期发生额
	重庆渝悦物业服务有限公司	重庆骏励房地产开发有限公司	重庆骏励房地产开发有限公司
终止经营的净利润			
其他综合收益			
综合收益总额	3,402.69	-10,012,315.31	309,978.77
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 2023 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 97.45%(2022 年 12 月 31 日：62.06%)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	798,554,416.44	798,554,416.44	798,554,416.44		
其他应付款	1,484,791,048.33	1,486,143,606.75	1,486,143,606.75		
一年内到期的非流动 负债	457,449,152.98	466,922,694.96	466,922,694.96		
长期借款	384,981,729.19	412,941,419.19	15,896,235.24	397,045,183.95	
应付债券	330,000,000.00	361,799,342.47	11,880,000.00	349,919,342.47	
小 计	3,455,776,346.94	3,526,361,479.81	2,779,396,953.39	746,964,526.42	-

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	611,729,459.00	611,729,459.00	611,729,459.00		
其他应付款	959,727,634.32	960,546,634.32	960,546,634.32		
一年内到期的非流动 负债	425,559,816.54	440,412,461.36	440,412,461.36		
长期借款	14,973,162.96	15,803,972.84	665,012.30	15,138,960.54	
应付债券	709,000,000.00	775,770,826.03	26,850,500.00	410,880,983.56	338,039,342.47
小 计	2,720,990,072.82	2,804,263,353.55	2,040,204,066.98	426,019,944.10	338,039,342.47

（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2023年12月31日，本公司共有银行借款和控股股东借款983,078,459.83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	122,400,000.00			122,400,000.00
权益工具投资	122,400,000.00			122,400,000.00

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2023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
重庆颐天康养产业发展有限公司	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
重庆市嘉郡房地产开发有限公司	同受母公司控制
重庆颐天展宸置业有限公司	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
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
云南颐天展宏置业发展有限公司	同受母公司控制
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
重庆九锅箐农林综合开发有限责任公司	同受母公司控制
重庆城投医疗健康产业发展有限公司	同受母公司控制
重庆市城投路桥管理有限公司	同受母公司控制
重庆城投基础设施建设有限公司	同受母公司控制
重庆城投江长建设有限公司	同受母公司控制
重庆渝悦家城市运营管理有限公司	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
重庆城投集团开州建设有限公司	同受母公司控制
重庆城投集团巫山城市更新建设发展有限公司	同受母公司控制
重庆城投城市更新建设发展有限公司	同受母公司控制
重庆城投朝天门项目管理有限公司	同受母公司控制
重庆市城市建设土地发展有限责任公司	同受母公司控制
重庆市嘉星半岛城市建设发展有限公司	母公司参股公司
重庆城投曙光湖建设有限公司	同受母公司控制
重庆恒诚投资有限公司	同受母公司控制
重庆康居西城城投商街资产管理有限公司	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
重庆城投金卡好运通有限公司	同受母公司控制
重庆市城投标信科技有限责任公司	同受母公司控制
重庆金卡联智数字技术有限公司	母公司参股公司
重庆国调企业管理有限公司	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）	母公司参股公司
重庆城投信诚基础设施建设私募股权投资基金管理有限公司	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
重庆征信有限责任公司	母公司参股公司
重庆市万州机场有限责任公司	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
重庆设计集团有限公司	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
重庆市万州江南新区开发建设有限公司	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
西南证券股份有限公司	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
重庆西证渝富股权投资基金管理有限公司	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
重庆中油诚源发展有限公司	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
重庆会展中心置业有限公司	母公司参股公司

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	600,000.00	600,000.00
安诚财产保险股份有限公司	保险费	608,225.84	248,487.74
重庆市城市建设投资（集团）有限公司	车库租赁	330,275.23	330,275.23
重庆渝凯物业管理有限公司	物业服务	581,023.47	331,808.14
	车库管理	58,867.92	29,433.96
重庆市城投金卡信息产业股份有限公司	停车管理系统服务	54,728.21	95,308.02
	新干线门禁技术服务维护		41,170.00
重庆博颂酒店管理有限公司	会议住宿及餐费	1,723,031.25	1,335,531.01
重庆渝悦物业服务有限公司	保洁保安外包	179,264.76	

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	52,380,952.31	52,380,952.24
	车库管理费	353,427.36	283,018.86
	会议服务	54,047.17	48,014.15
	物业服务	152,068.45	165,502.25
	土地管护费	224,150.94	224,150.94
	展位搭建	48,962.26	422,406.00
重庆渝凯物业管理有限公司	国汇中心车库租赁	314,862.39	157,431.19
重庆博颂酒店管理有限公司	会务费	13,333.33	77,424.44
重庆市城投路桥管理有限公司	绿化管理费		94,219.45

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
	展位搭建	48,962.26	
重庆市城投公租房建设有限公司	物管费	413,687.55	423,086.01
	维修费	833.02	2,880.19
	停车费	73,570.88	132,110.09
重庆市城市建设土地发展有限责任公司	物管费	194,852.83	194,852.83
	会务费	111,303.46	28,855.35
	展位搭建	48,962.26	
	土地管护费	3,181,412.10	1,965,841.79
重庆城投基础设施建设有限公司	物管费	249,131.77	281,987.23
	维修费	490.57	150.94
	停车费	78,126.71	33,371.56
重庆骏励房地产开发有限公司	工地管护费	-59,412.26	653,534.91
安诚财产保险股份有限公司重庆分公司	会务费	24,115.67	
重庆城投城市更新建设发展有限公司	展位搭建	48,962.26	
重庆城投江长建设有限公司	展位搭建	48,962.26	
	物管费	69,108.23	
	停车费	11,089.12	
重庆市城投金卡信息产业股份有限公司	展位搭建	48,962.26	
重庆颐天康养产业发展有限公司	展位搭建	48,962.26	
	健康管理师考试费	1,714.29	
云南颐天展宏置业发展有限公司	物管费	560,611.22	
重庆城投曙光建设有限公司	物管费	1,063,913.08	

(2) 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

根据重庆渝开发资产经营管理有限公司与重庆市城市建设投资（集团）有限公司签订的《资产委托经营管理协议》，重庆渝开发资产经营管理有限公司受托经营管理资产共计建筑面积约 30,600.58 平方米，重庆渝开发资产经营管理有限公司向城投集团缴纳经营收益，2023 年度应缴纳金额为 1,023,990.51 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				

续表：

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	1,805,306.42	1,805,306.42	17,149.98	85,098.21		

（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	379,000,000.00	2019/7/16	2024/7/15	否
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）关联方投资

关联方	被投资企业	投资金额	持股比例
重庆颐天康养产业发展有限公司	重庆渝加颐置业有限公司	98,000,000.00	49%

（6）关联方借款

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	315,000,000.00	550,000,000.00	2023/1/12	2024/1/11	可续期
重庆颐天康养产业发展有限公司		294,000,000.00	2023/11/30		无息借款

（7）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	4,642,583.00	7,154,300.00

（8）其他关联交易

关联方	交易类别	本期确认的金额	上年同期确认的金额
重庆市城市建设投资（集团）有限公司	会展专项补助（注）	960,501.00	343,500.00
重庆市城市建设投资（集团）有限公司	控股股东借款利息	19,322,253.40	32,952,719.20
重庆骏励房地产开发有限公司	管理费收入		552,015.00

注：详见本附注第五.30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	168,480.15	8,424.01	546,277.71	27,313.89
	重庆市城市建设土地发展有限责任公司	579,345.23	28,967.26	802,552.30	40,127.62
	重庆市城投路桥管理有限公司			24,968.62	1,248.43
	重庆渝凯物业管理有限公司	343,200.00	17,160.00	171,600.00	8,580.00
	重庆骏励房地产开发有限公司	188,931.00	18,893.10	251,908.00	12,595.40
	重庆市城投公租房建设有限公司	115,627.20	5,781.36		
	重庆城投基础设施建设有限公司	72,019.92	3,601.00		
	云南颐天展宏置业发展有限公司	106,413.26	5,320.66		
	重庆城投江长建设有限公司	24,813.68	1,240.68		
	重庆城投曙光湖建设有限公司	393,897.72	19,694.89		
小计		1,992,728.16	109,082.96	1,797,306.63	89,865.34
其他应收款					
	重庆市城市建设土地发展有限责任公司	27,926,365.54	2,317,008.28	2,190,200.00	850,200.00
	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
	重庆市城投路桥管理有限公司			5,000.00	250.00
	重庆骏励房地产开发有限公司	344,784.71	17,239.24	552,015.00	27,600.75
小计		28,371,150.25	2,434,247.52	2,847,215.00	978,050.75

(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	1,203,990.11	1,263,520.58
	重庆渝凯物业管理有限公司	284,982.42	361,242.10
	重庆市城投金卡信息产业股份有限公司	151,430.76	221,197.73
	重庆博颂酒店管理有限公司凯宾斯基酒店		97,416.13
	重庆渝悦物业服务有限公司	139,283.08	
小计		1,779,686.37	1,943,376.54
其他应付款			
	重庆市城市建设投资（集团）有限公司	1,201,427.28	326,969,249.22
	重庆会展中心置业有限公司	2,140.00	2,140.00
	重庆颐天康养产业发展有限公司	294,084,000.00	84,000.00
	重庆渝凯物业管理有限公司	2,200.00	2,200.00
小计		295,289,767.28	327,057,589.22

十一、承诺及或有事项

1. 重要承诺事项

截至 2023 年 12 月 31 日，越嘉公司和本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。

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重庆建工第二市政工程有限责任公司承接北城致远集团有限公司向其转移的应收重庆捷兴置业有限公司工程款后，于 2020 年 11 月 30 日提交《仲裁申请书》，继续主张重庆捷兴置业有限公司应及时支付相关工程款。2021 年 2 月 25 日，捷兴公司对重庆建工第二市政工程有限责任公司提起仲裁反请求。2023 年 6 月 20 日，兴铂玛工程咨询（重庆）有限公司出具了中铂渝鉴字（2022）第 0018 号工程造价鉴定意见书。2023 年 11 月 8 日开庭审理，目前正在仲裁过程中。

②2022 年 3 月 2 日，四川省第十五建筑有限公司因《山与城·一期样板区二标段总包工程合同》和《山与城·一期 3.1 标段总包工程施工合同》结算审核，向南岸区法院起诉重庆朗福置业有限公司，因客观原因暂未进行司法鉴定。2023 年 12 月 28 日四川省第十五建筑有限公司向南岸区法院申请了撤诉。

③2023 年 8 月 28 日，上海复地投资管理有限公司（以下简称复地公司）以借款合同纠纷向重庆市南岸区人民法院提起诉讼，要求本公司控股子公司朗福公司支付借款本金及逾期利息共计 7,253.31 万元。2024 年 1 月 5 日公司公告朗福公司收到一审判决书，法院判决朗福公司应支付本息合计 6,976.17 万元。2024 年 1 月 11 日，朗福公司向重庆市第五中级人民法院提起上诉。2024 年 3 月 5 日，复地公司向重庆市第五中级人民法院提出庭外和解，和解期限 2 个月。2024 年 4 月 15 日，双方签订了《和解协议》，约定复地公司在《和解协议》签订后 5 日内提交《撤回起诉申请书》。2024 年 4 月 16 日，复地公司向重庆市第五中级人民法院提交了撤诉申请书，同日朗福公司向重庆市第五中级人民法院提交了同意复地公司撤回起诉的函。2024 年 4 月 18 日，重庆市第五中级人民法院裁定：撤销重庆市南岸区人民法院（2023）渝 0108 民初 22943 号民事判决；准许被上诉人上海复地投资管理有限公司撤回起诉。

④2023 年 8 月 3 日，上海复昭投资有限公司（以下简称复昭公司）以民间借贷纠纷为由向重庆市渝北区人民法院提起诉讼，要求本公司控股子公司捷兴公司支付借款本金及资金占用损失共计 6,358.07 万元，2023 年 8 月 17 日重庆市渝北区人民法院应复昭公司申请裁定冻结捷兴公司货币资金 6,358.07 万元。目前正在一审中。2024 年 3 月 29 日，复昭公司

向重庆市渝北区人民法院提出庭外和解，和解期限 2 个月。2024 年 4 月 21 日，复昭公司向重庆市渝北区人民法院提交了撤诉申请书。

⑤2023 年 4 月 21 日，复地公司因与本公司、朗福公司合同纠纷向重庆市渝中区人民法院起诉本公司。2023 年 11 月 20 日，复地公司向重庆市渝中区人民法院提出撤诉申请，并经法院裁定准许撤诉。

(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

①为子公司提供担保情况

公司为全资子公司重庆渝开发物业管理有限公司、重庆国际会议展览中心经营管理有限公司、重庆渝开发资产经营管理有限公司流动资金贷款提供连带责任保证担保。担保额度合计 4,700.00 万元，截至 2023 年 12 月 31 日担保余额 2,890.00 万元。

②截至 2023 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 11,327.80 万元。

项 目	期限	金额（万元）	备注
山与城	至办理完房产证抵押登记并交由银行保管	10,610.00	
贯金和府	至办理完房产证抵押登记并交由银行保管	382.80	
南樾天宸一期	至办理完房产证抵押登记并交由银行保管	335.00	
合 计		11,327.80	

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	10,125,251.58
经审议批准宣告发放的利润或股利	10,125,251.58

经 2024 年 4 月 24 日第十届董事会第十六次会议审议通过的《公司 2023 年度利润分配议案》，公司 2023 年度以 2023 年 12 月 31 日公司总股本 843,770,965 股为基数向全体股东按 10 股派发现金 0.12 元（含税），不送股也不进行资本公积金转增股本。该议案经本次董事会审议通过后，尚需提交公司 2023 年年度股东大会审议批准。

2. 其他资产负债表日后事项说明

(1) 2020 年 12 月 7 日，本公司与经开区土地事务中心签订了《“渝开发南樾天宸”住宅房屋购买协议》，协议约定：一期、二期房屋价款为 125,757.63 万元，其中一期团购房屋总价款为 55,382.99 万元，二期团购房屋总价款为 70,374.63 万元。

2022年3月4日，经公司内部程序审议通过，本公司与经开区土地事务中心签订了《补充协议一》。

2023年6月29日，本公司第十届董事会第三次会议审议通过了《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》，董事会同意本公司与经开区土地事务中心就相关交付期限、款项支付等问题进行重新约定，并签定了《补充协议二》，协议约定“经开区土地事务中心承诺于2023年11月30日前向本公司支付二期团购房屋价款27,000.00万元，于2024年2月29日前向乙方支付二期团购房屋价款10,224.78万元，在南樾天宸二期房屋取得《竣工联合验收意见书》之日起1年内，甲方承诺向乙方支付至团购房屋总价款的100%，即尾款14,074.93万元”。

2024年4月3日，本公司第十届董事会第十五次会议审议通过了《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》，董事会同意公司与经开区土地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》，协议约定“经开区土地事务中心承诺根据安置进度，逐步向本公司支付二期团购房尾款24,299.71万元，最晚于2024年12月31日前付清”。

(2) 2024年1月11日，重庆建工住宅建设有限公司（以下简称建工住建公司）因与重庆盛怀房地产开发有限公司（以下简称盛怀公司）间的建设工程施工合同纠纷，向渝北区法院提起诉讼。建工住建公司要求盛怀公司支付拖欠工程款，并主张建设价款的优先权。2024年3月4日，建工住建公司认为本公司曾作为盛怀公司的发起人股东存在资金抽逃行为，因此申请将本公司追加为被告，要求本公司在抽逃出资（本公司认缴出资额2000万元）本息范围内对盛怀公司无法清偿的债务部分承担补充赔偿责任。

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	1,243,376,457.72	61,340,649.08	52,380,952.31	-27,438,717.89	1,329,659,341.22
主营业务成本	779,479,302.21	61,389,999.29	25,600,000.00	-24,886,281.66	841,583,019.84
资产总额	7,477,619,146.72	676,203,777.97	384,168,459.64	-482,727,577.58	8,055,263,806.75
负债总额	4,014,333,242.41	58,274,891.12	9,686,091.51	-361,007,791.38	3,721,286,433.66

2. 控股股东股权质押情况

截至 2023 年 12 月 31 日，控股股东持有公司 533,149,099 股，其中 49.58% 的股份进行了质押，质押冻结情况如下：

股东名称	冻结股数	质押权人	冻结类型	冻结时间
重庆市城市建设投资（集团）有限公司	209,490,000	重庆农村商业银行股份有限公司渝中支行	质押	2015/6/15
重庆市城市建设投资（集团）有限公司	54,850,000	重庆农村商业银行股份有限公司渝中支行	质押	2015/11/24
合 计	264,340,000			

3. 渝加颐公司设立情况

2023 年 10 月 30 日本公司第十届董事会第九次会议审议通过了《关于公司与颐天康养公司合资设立公司暨关联交易的议案》，董事会同意本公司与关联方重庆颐天康养产业发展有限公司（以下简称颐天康养）共同出资设立合资公司重庆渝加颐置地有限公司（以下简称渝加颐置地）。注册资本为人民币 20,000.00 万元（其中本公司出资 10,200.00 万元，占渝加颐置地 51% 股权；颐天康养出资 9,800.00 万元，占渝加颐置地 49% 股权）。渝加颐置地于 2023 年 11 月 7 日登记成立。

2023 年 11 月 24 日渝加颐公司通过竞拍方式取得了重庆环球欢乐世界项目，并支付了项目竞拍款 797,161,500.00 元。2024 年 3 月 14 日，重庆市第五中级人民法院分别向破产管理人、重庆市江北区不动产登记中心出具了民事裁定书、协助执行通知书，明确相关单位将拍卖相关资产产权过户至渝加颐公司。

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）	537,411,127.36	24,264,778.16
1 至 2 年	7,000,000.00	29,580,123.80
2 至 3 年		280,430.00
3 至 4 年	243,632.00	
5 年以上	435,007.94	435,007.94
合计	545,089,767.30	54,560,339.90

(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	0.04	243,632.00	100.00	-
按组合计提坏账准备的应收账款	544,846,135.30	99.96	26,105,564.31	4.79	518,740,570.99
合计	545,089,767.30	——	26,349,196.31	——	518,740,570.99

续

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	150,092.00	0.28	150,092.00	100.00	-
按组合计提坏账准备的应收账款	54,410,247.90	99.72	2,570,360.63	4.72	51,839,887.27
合计	54,560,339.90	——	2,720,452.63	——	51,839,887.27

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

名称	期初余额		期末余额			
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
重庆市沙坪坝区乐贝成教育培训有限公司			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	150,092.00	150,092.00	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	31,000,000.00			32,750,000.00		
账龄组合	513,846,135.30	26,105,564.31	5.08	21,660,247.90	2,570,360.63	11.87
合计	544,846,135.30	26,105,564.31	4.79	54,410,247.90	2,570,360.63	4.72

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)	513,411,127.36	99.92	25,670,556.37	264,778.16	1.22	13,238.91
1至2年				20,830,123.80	96.17	2,083,012.38
2至3年				130,338.00	0.60	39,101.40
5年以上	435,007.94	0.08	435,007.94	435,007.94	2.01	435,007.94
合计	513,846,135.30	—	26,105,564.31	21,660,247.90	—	2,570,360.63

(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	
按单项计提坏账准备的应收账款	150,092.00	93,540.00				243,632.00
按组合计提坏账准备的应收账款	2,570,360.63	25,629,255.46	2,094,051.78			26,105,564.31
合计	2,720,452.63	25,722,795.46	2,094,051.78			26,349,196.31

(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

重庆经济技术开发区土地利用事务中心	512,997,061.60	94.11	25,649,853.08
重庆国际会议展览中心经营管理有限公司	31,000,000.00	5.69	
重庆渝凯物业管理有限公司	343,200.00	0.06	17,160.00
深圳市大洲基金管理有限公司	150,092.00	0.03	150,092.00
重庆市沙坪坝区乐贝成教育培训有限公司	93,540.00	0.02	93,540.00
合计	544,583,893.60	99.91	25,910,645.08

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)	361,900,113.87	6,984,284.80
1至2年	5,100,366.55	300,000.00
2至3年	300,000.00	40,989,991.61
3至4年	40,989,991.61	26,907,237.32
4至5年	18,630,537.32	10,647,210.11
5年以上	266,238,109.03	279,698,951.79
合计	693,159,118.38	365,527,675.63

(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	693,159,118.38	100.00	16,806,572.21	2.42	676,352,546.17
合计	693,159,118.38	—	16,806,572.21	—	676,352,546.17

续

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	365,527,675.63	100.00	13,297,446.97	3.64	352,230,228.66
合计	365,527,675.63	—	13,297,446.97	—	352,230,228.66

(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	615,780,406.39			333,798,604.97		
账龄组合：	77,378,711.99	——	16,806,572.21	31,729,070.66	——	13,297,446.97
1 年以内（含 1 年）	55,891,641.63	72.23	2,794,582.08	6,365,940.73	20.06	318,297.04
1 至 2 年	4,482,022.48	5.79	448,202.25	300,000.00	0.95	30,000.00
2 至 3 年	300,000.00	0.39	90,000.00	190,400.00	0.60	57,120.00
3 至 4 年	190,400.00	0.25	95,200.00	23,957,000.00	75.50	11,978,500.00
4 至 5 年	15,680,300.00	20.26	12,544,240.00	11,000.00	0.03	8,800.00
5 年以上	834,347.88	1.08	834,347.88	904,729.93	2.85	904,729.93
合 计	693,159,118.38	——	16,806,572.21	365,527,675.63	——	13,269,846.22

(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)	
2023 年 1 月 1 日余额	318,297.04	30,000.00	12,949,149.93	13,297,446.97
2023 年 1 月 1 日余额在本期				-
--转入第二阶段	-224,101.12	224,101.12		-
--转入第三阶段		-30,000.00	30,000.00	-
本期计提	2,794,582.08	224,101.13	4,722,987.95	7,741,671.16
本期转回	-94,195.92		-4,138,350.00	-4,232,545.92
2023 年 12 月 31 日余额	2,794,582.08	448,202.25	13,563,787.88	16,806,572.21

(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
合并范围内关联往来款	615,780,406.39	333,798,604.97
其他往来款	26,279,434.25	1,358,843.61
代交物业专项维修资金	6,726,566.00	5,735,918.00
保证金	43,881,741.95	24,467,000.00
押金	3,000.00	2,500.00
其他	487,969.79	164,809.05

合 计	693,159,118.38	365,527,675.63
-----	----------------	----------------

(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	306,000,000.00	1年以内	44.15	
重庆朗福置业有限公司	内部单位往来	156,299,238.66	5年及以上	22.55	
重庆捷兴置业有限公司	内部单位往来	90,885,000.00	5年及以上	13.11	
重庆渝开发资产经营管理有限公司	内部单位往来	62,596,167.73	1年以内、1-2年、3-4年、4-5年、5年以上	9.03	
重庆经济技术开发区土地利用事务中心	保证金	27,691,441.95	1年以内	3.99	1,384,572.10
合 计		643,471,848.34		92.83	1,384,572.10

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	873,250,000.00		873,250,000.00	771,250,000.00		771,250,000.00
对联营企业投资	858,615,932.58		858,615,932.58	863,521,967.08		863,521,967.08
合计	1,731,865,932.58		1,731,865,932.58	1,634,771,967.08		1,634,771,967.08

(1) 对子公司投资

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

被投资单位	期初余额（账面价值）	减值准备 期初余额	本期增减变动				期末余额（账面价值）	减值准备 期末余额
			追加投资	减少投资	计提减值准备	其他		
重庆渝开发新干线置业有限公司	60,350,000.00						60,350,000.00	
重庆朗福置业有限公司	350,000,000.00						350,000,000.00	
重庆捷兴置业有限公司	228,000,000.00						228,000,000.00	
重庆渝加颐置地有限公司			102,000,000.00				102,000,000.00	
合计	771,250,000.00		102,000,000.00				873,250,000.00	

(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	期初余额（账面价值）	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	863,521,967.08		863,521,967.08			-4,906,034.50	
合计	863,521,967.08		863,521,967.08			-4,906,034.50	

续

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
	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
重庆骏励房地产开发有限公司					858,615,932.58	
合计					858,615,932.58	

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	1,003,004,274.10	618,454,379.59	775,058,238.57	480,294,530.98
其他业务		1,339,226.41	552,015.00	552,015.00
合计	1,003,004,274.10	619,793,606.00	775,610,253.57	480,846,545.98

其他说明：分摊至剩余履约义务的交易价格 17,571,943.12 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	-4,906,034.50	143,190.70
交易性金融资产在持有期间的投资收益	8,142,000.00	7,575,000.00
按新的持股比例应享有的被投资单位因增资扩股增加的净资产份额		3,509,273.18

骏励公司少数股东增资，成本法转权益法，追溯调整丧失控制权期初至丧失控制权日所享有净利润		8,698.90
合计	3,235,965.50	11,236,162.78

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	-25,253.48	
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）	666,233.36	
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	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	-	
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资产损失	-	
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	-	
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	-	
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	682,522.09	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-	
减：所得税影响额	3,817,755.45	
少数股东权益影响额（税后）	108,335.43	
合计	13,897,411.09	

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	2.85	0.1253	0.1253
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	2.48	0.1088	0.1088

(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	105,730,824.17
非经常性损益	B	13,897,411.09
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	91,833,413.08
归属于公司普通股股东的期初净资产	D	3,659,338,054.86
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	16,875,419.30
减少净资产次月起至报告期期末的累计月数	H	6
权益性交易增加资本公积	I1	
增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	J1	
权益性交易增加资本公积	I2	960,501.00
增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	J2	
报告期月份数	K	12
加权平均净资产	$L= D+A/2+ E \times F/K - G \times H/K \pm I \times J/K$	3,704,246,007.80
加权平均净资产收益率	M=A/L	2.85%
扣除非经常损益加权平均净资产收益率	N=C/L	2.48%

(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	105,730,824.17
非经常性损益	B	13,897,411.09
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	91,833,413.08

项 目	序号	本期数
期初股份总数	D	843,770,965
因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数	E	
发行新股或债转股等增加股份数	F	
增加股份次月起至报告期期末的累计月数	G	
因回购等减少股份数	H	
减少股份次月起至报告期期末的累计月数	I	
报告期缩股数	J	
报告期月份数	K	12
发行在外的普通股加权平均数	$L=D+E+F \times G/K-H \times I/K-J$	843,770,965
基本每股收益	$M=A/L$	0.1253
扣除非经常损益基本每股收益	$N=C/L$	0.1088

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：艾云

2024年4月26日