

重庆渝中国有资产经营管理有限公司

## 审计报告



# 财务报表审计报告



防 伪 编 码: 31000006202132729T

被审计单位名称: 重庆渝中国有资产经营管理有限公司

审 计 期 间: 2020

报 告 文 号: 信会师报字[2021]第ZD20091号

签字注册会计师: 方梅

注 师 编 号: 500100250260

签字注册会计师: 林楠

注 师 编 号: 310000060992

事 务 所 名 称: 立信会计师事务所(特殊普通合伙)

事 务 所 电 话: 021-23280000

事 务 所 地 址: 南京东路61号4楼

---

业务报告使用防伪编码仅说明该业务报告是由依法批准设立的会计师事务所出具, 业务报告的法律责任主体是出具报告的会计师事务所及签字注册会计师。

报告防伪信息查询网址: <https://zxfw.shcpa.org/codeSearch>

# 重庆渝中国有资产经营管理有限公司

## 审计报告及财务报表

(2020年01月01日至2020年12月31日止)

	目录	页次
一、	审计报告	1-3
二、	财务报表	
	合并资产负债表和母公司资产负债表	1-4
	合并利润表和母公司利润表	5-6
	合并现金流量表和母公司现金流量表	7-8
	合并所有者权益变动表和母公司所有者权益变动表	9-12
	财务报表附注	1-74

# 审计报告

信会师报字[2021]第 ZD20091 号

重庆渝中国有资产经营管理有限公司全体股东：

## 一、 审计意见

我们审计了重庆渝中国有资产经营管理有限公司（以下简称渝国资）财务报表，包括 2020 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2020 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，公允反映了渝国资 2020 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2020 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，我们独立于渝国资，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、 管理层和财务报表的责任

渝国资管理层（以下简称管理层）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，管理层负责评估渝国资的持续经营能力，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。

## 四、 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，就可能导致对渝中国资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中国资不能持续经营。

（五）评价财务报表的总体列报（包括披露）、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）就渝中国资中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对合并财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

我们与管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。

(本页无正文)



中国•上海

中国注册会计师:



中国注册会计师:



2021年4月20日

**重庆渝中国有资产经营管理有限公司**  
**合并资产负债表**  
**2020年12月31日**  
**(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)**

资产	附注	期末余额	上年年末余额
<b>流动资产:</b>			
货币资金	五(一)	1,208,503,838.18	2,493,226,950.59
结算备付金			
拆出资金			
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	五(二)	14,740.00	14,740.00
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	五(三)	15,383,773.37	22,381,823.96
应收款项融资			
预付款项			
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	五(四)	510,624,104.15	877,504,269.50
买入返售金融资产			
存货	五(五)	6,827,597,586.94	6,231,749,312.78
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	五(六)	43,764,627.13	178,343,103.53
<b>流动资产合计</b>		<b>8,605,888,669.77</b>	<b>9,803,220,200.36</b>
<b>非流动资产:</b>			
发放贷款和垫款			
债权投资			
可供出售金融资产	五(七)	1,345,719,878.27	467,252,478.27
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	五(八)	12,924,685.87	14,099,024.25
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产	五(九)	4,319,533,154.05	2,953,394,543.00
固定资产	五(十)	1,008,944,871.34	625,828,064.76
在建工程	五(十一)	496,472,151.82	401,058,946.72
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	五(十二)		
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	五(十三)	48,323,503.08	56,926,490.64
递延所得税资产	五(十四)	14,456,505.90	15,191,662.10
其他非流动资产	五(十五)	1,673,206,313.29	1,026,958,855.79
<b>非流动资产合计</b>		<b>8,919,581,063.62</b>	<b>5,560,710,065.53</b>
<b>资产总计</b>		<b>17,525,469,733.39</b>	<b>15,363,930,265.89</b>

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人:

荣 强

主管会计工作负责人:

袁 聚

会计机构负责人:

袁 聚

**重庆渝中国有资产管理有限公司**  
**合并资产负债表(续)**  
**2020年12月31日**  
**(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)**

负债和所有者权益	附注	期末余额	上年年末余额
<b>流动负债:</b>			
短期借款	五(十六)		180,000,000.00
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	五(十七)	71,393,086.45	20,047,818.00
预收款项	五(十八)	4,534,368.88	2,593,027.93
合同负债			
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	五(十九)		64,068.70
应交税费	五(二十)	18,067,476.09	3,060,850.76
其他应付款	五(二十一)	1,401,107,396.90	1,276,299,324.43
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	五(二十二)	494,854,823.29	272,360,000.00
其他流动负债			
<b>流动负债合计</b>		1,989,957,151.61	1,754,425,089.82
<b>非流动负债:</b>			
保险合同准备金			
长期借款	五(二十三)	5,089,658,845.00	3,700,940,000.00
应付债券	五(二十四)	1,753,606,373.34	1,550,911,982.35
其中: 优先股			
永续债			
长期应付款	五(二十五)	122,530,755.05	107,045,755.05
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益		140,138.00	
递延所得税负债	五(十四)	121,077,570.06	83,309,737.63
其他非流动负债			
<b>非流动负债合计</b>		7,087,013,681.45	5,442,207,475.03
<b>负债合计</b>		9,076,970,833.06	7,196,632,564.85
<b>所有者权益:</b>			
实收资本	五(二十六)	1,090,981,429.73	1,090,981,429.73
其他权益工具			
其中: 优先股			
永续债			
资本公积	五(二十七)	5,663,736,300.82	5,609,138,486.16
减: 库存股			
其他综合收益	五(二十八)	212,734,079.70	20,489,627.67
专项储备			
盈余公积	五(二十九)	173,963,945.75	168,413,252.10
一般风险准备			
未分配利润	五(三十)	1,300,195,193.68	1,258,270,525.90
归属于母公司所有者权益合计		8,441,610,949.68	8,147,293,321.56
少数股东权益		6,887,950.65	20,004,379.48
<b>所有者权益合计</b>		8,448,498,900.33	8,167,297,701.04
<b>负债和所有者权益总计</b>		17,525,469,733.39	15,363,930,265.89

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人:

荣 强

主管会计工作负责人:

袁 聚

会计机构负责人:

袁 聚

**重庆渝中国有资产管理有限公司**  
**母公司资产负债表**  
**2020年12月31日**  
**(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)**

资产	附注	期末余额	上年年末余额
<b>流动资产:</b>			
货币资金		1,028,769,242.97	2,291,549,307.01
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		14,740.00	14,740.00
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款		2,750,123.16	9,878,746.78
应收款项融资			
预付款项			
其他应收款	十二(一)	413,926,664.63	445,005,485.75
存货		6,455,013,054.67	6,176,057,852.22
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		43,764,627.13	178,343,103.53
<b>流动资产合计</b>		7,944,238,452.56	9,100,849,235.29
<b>非流动资产:</b>			
债权投资			
可供出售金融资产		1,345,719,878.27	467,252,478.27
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	十二(二)	2,810,285,119.48	2,744,751,168.22
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产		4,041,940,136.78	2,741,349,743.00
固定资产		990,016,321.58	580,715,011.58
在建工程		496,472,151.82	399,085,319.27
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		44,037,940.59	55,387,330.60
递延所得税资产		3,557,270.20	4,243,343.15
其他非流动资产		1,631,211,658.78	984,964,201.28
<b>非流动资产合计</b>		11,363,240,477.50	7,977,748,595.37
<b>资产总计</b>		19,307,478,930.06	17,078,597,830.66

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

荣 强

袁 聚

袁 聚

重庆渝中国有资产经营管理有限公司  
 母公司资产负债表(续)  
 2020年12月31日  
 (除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

负债和所有者权益	附注	期末余额	上年年末余额
流动负债:			
短期借款			180,000,000.00
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		71,230,112.65	20,000,000.00
预收款项		4,462,270.88	2,032,067.20
合同负债			
应付职工薪酬			
应交税费		545,508.43	1,421,116.67
其他应付款		3,386,943,124.77	3,247,870,777.48
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		440,854,823.29	224,360,000.00
其他流动负债			
<b>流动负债合计</b>		<b>3,904,035,840.02</b>	<b>3,675,683,961.35</b>
非流动负债:			
长期借款		4,843,658,845.00	3,400,940,000.00
应付债券		1,753,606,373.34	1,550,911,982.35
其中: 优先股			
永续债			
长期应付款		122,530,755.05	107,045,755.05
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债		134,699,257.81	97,376,820.53
其他非流动负债			
<b>非流动负债合计</b>		<b>6,854,495,231.20</b>	<b>5,156,274,557.93</b>
<b>负债合计</b>		<b>10,758,531,071.22</b>	<b>8,831,958,519.28</b>
所有者权益:			
实收资本		1,090,981,429.73	1,090,981,429.73
其他权益工具			
其中: 优先股			
永续债			
资本公积		5,782,757,728.86	5,698,813,642.16
减: 库存股			
其他综合收益		206,212,769.47	17,240,745.19
专项储备			
盈余公积		173,963,945.75	168,413,252.10
未分配利润		1,295,031,985.03	1,271,190,242.20
<b>所有者权益合计</b>		<b>8,548,947,858.84</b>	<b>8,246,639,311.38</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>		<b>19,307,478,930.06</b>	<b>17,078,597,830.66</b>

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人:

荣 强

主管会计工作负责人:

袁 聚

会计机构负责人:

袁 聚

**重庆渝中国有资产经营管理有限公司**  
**合并利润表**  
**2020年度**  
**(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)**

项目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、营业总收入</b>		440,240,367.46	465,837,512.45
其中: 营业收入	五(三十一)	440,240,367.46	465,837,512.45
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
<b>二、营业总成本</b>		419,630,338.96	407,006,313.64
其中: 营业成本	五(三十一)	293,586,704.06	310,418,252.15
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	五(三十二)	27,632,811.83	22,277,701.79
销售费用	五(三十三)		1,503,511.34
管理费用	五(三十四)	34,581,243.00	32,056,757.69
研发费用			
财务费用	五(三十五)	63,829,580.07	40,750,090.67
其中: 利息费用		106,005,881.22	73,816,241.72
利息收入		42,294,276.30	33,119,585.26
加: 其他收益	五(三十六)	22,599,534.59	17,183,991.32
投资收益(损失以“-”号填列)	五(三十七)	417,468.40	-1,350,264.36
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		-1,174,338.38	-2,479,417.74
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)	五(三十八)	25,615,606.00	-1,729,429.90
信用减值损失(损失以“-”号填列)			
资产减值损失(损失以“-”号填列)	五(三十九)	4,901,041.33	-2,935,696.72
资产处置收益(损失以“-”号填列)	五(四十)	4,366,719.44	-172,231.58
<b>三、营业利润(亏损以“-”号填列)</b>		78,510,398.26	69,827,567.57
加: 营业外收入	五(四十一)	1,133,175.60	4,120,361.55
减: 营业外支出	五(四十二)	585,727.43	244,578.14
<b>四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)</b>		79,057,846.43	73,703,350.98
减: 所得税费用	五(四十三)	6,580,034.35	3,559,827.66
<b>五、净利润(净亏损以“-”号填列)</b>		72,477,812.08	70,143,523.32
(一)按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		72,477,812.08	70,143,523.32
2. 终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)			
(二)按所有权归属分类			
1. 归属于母公司股东的净利润(净亏损以“-”号填列)		73,589,861.43	70,136,943.66
2. 少数股东损益(净亏损以“-”号填列)		-1,112,049.35	6,579.66
<b>六、其他综合收益的税后净额</b>		192,244,452.03	844,356.37
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		192,244,452.03	844,356.37
(一)不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
(二)将重分类进损益的其他综合收益		192,244,452.03	844,356.37
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		192,244,452.03	844,356.37
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
<b>七、综合收益总额</b>		264,722,264.11	70,987,879.69
归属于母公司所有者的综合收益总额		265,834,313.46	70,981,300.03
归属于少数股东的综合收益总额		-1,112,049.35	6,579.66
<b>八、每股收益:</b>			
(一) 基本每股收益(元/股)			
(二) 稀释每股收益(元/股)			

企业法定代表人:

张强

主管会计工作负责人:

袁聚

会计机构负责人:

袁聚

重庆渝中国有资产经营管理有限公司  
 母公司利润表  
 2020年度  
 (除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、营业收入</b>		141,010,181.68	318,504,475.18
减: 营业成本		60,125,832.32	192,787,542.22
税金及附加		25,659,666.39	21,687,530.75
销售费用			
管理费用		24,221,833.54	22,893,695.74
研发费用			
财务费用		30,064,970.41	43,021,033.17
其中: 利息费用		103,724,839.76	73,816,241.72
利息收入		73,766,632.41	30,840,913.02
加: 其他收益		20,817,143.59	16,706,241.32
投资收益 (损失以“-”号填列)	十二(四)	1,421,671.34	320,482.63
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		-170,135.44	-808,670.75
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益 (损失以“-”号填列)			
公允价值变动收益 (损失以“-”号填列)		26,496,220.00	4,189,310.10
信用减值损失 (损失以“-”号填列)			
资产减值损失 (损失以“-”号填列)		4,573,819.65	-2,667,440.49
资产处置收益 (损失以“-”号填列)		4,355,719.44	-172,231.58
<b>二、营业利润 (亏损以“-”号填列)</b>		58,602,453.04	56,491,035.28
加: 营业外收入		1,081,839.69	230,992.99
减: 营业外支出		298,598.38	69,035.34
<b>三、利润总额 (亏损总额以“-”号填列)</b>		59,385,694.35	56,652,992.93
减: 所得税费用		3,878,757.87	1,010,028.52
<b>四、净利润 (净亏损以“-”号填列)</b>		55,506,936.48	55,642,964.41
(一) 持续经营净利润 (净亏损以“-”号填列)		55,506,936.48	55,642,964.41
(二) 终止经营净利润 (净亏损以“-”号填列)			
<b>五、其他综合收益的税后净额</b>		188,972,024.28	844,356.37
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
(二) 将重分类进损益的其他综合收益		188,972,024.28	844,356.37
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		188,972,024.28	844,356.37
<b>六、综合收益总额</b>		244,478,960.76	56,487,320.78
<b>七、每股收益:</b>			
(一) 基本每股收益 (元/股)			
(二) 稀释每股收益 (元/股)			

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人: **荣强** 主管会计工作负责人: **袁聚** 会计机构负责人: **袁聚**

**重庆渝中国有资产经营管理有限公司**  
**合并现金流量表**  
**2020年度**  
**(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)**

项目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		780,210,362.26	358,401,683.39
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		31,808,005.21	
收到其他与经营活动有关的现金	五(四十四)	406,371,628.44	638,928,081.94
经营活动现金流入小计		1,218,389,995.91	997,329,765.33
购买商品、接受劳务支付的现金		840,493,443.05	628,313,329.98
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		130,136,005.82	132,684,832.16
支付的各项税费		45,706,533.88	33,689,973.12
支付其他与经营活动有关的现金	五(四十四)	114,388,090.72	79,037,100.69
经营活动现金流出小计		1,130,724,073.47	873,725,235.95
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		87,665,922.44	123,604,529.38
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>			
收回投资收到的现金			1,877,721.02
取得投资收益收到的现金		1,591,806.78	1,129,153.38
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		4,366,719.44	
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	五(四十四)	209,759,764.01	8,390,000.00
投资活动现金流入小计		215,718,290.23	11,396,874.40
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,734,095,799.14	188,255,828.31
投资支付的现金		878,467,400.00	87,381,800.00
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金	五(四十四)	2,659,777.86	150,000,000.00
投资活动现金流出小计		2,615,222,977.00	425,637,628.31
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		-2,399,504,686.77	-414,240,753.91
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>			
吸收投资收到的现金		8,000,000.00	
其中: 子公司吸收少数股东投资收到的现金		8,000,000.00	
取得借款收到的现金		2,167,798,845.00	2,499,400,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	五(四十四)	55,725,000.00	
筹资活动现金流入小计		2,231,523,845.00	2,499,400,000.00
偿还债务支付的现金		536,520,000.00	1,505,940,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		328,888,193.08	275,704,424.65
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	五(四十四)	301,000,000.00	
筹资活动现金流出小计		1,166,408,193.08	1,781,644,424.65
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		1,065,115,651.92	717,755,575.35
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		-1,246,723,112.41	427,119,350.82
加: 期初现金及现金等价物余额		2,455,226,950.59	2,028,107,599.77
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		1,208,503,838.18	2,455,226,950.59

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人:

张强

主管会计工作负责人:

袁聚

会计机构负责人:

袁聚

重庆渝中国有资产经营管理有限公司  
 母公司现金流量表  
 2020年度  
 (除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		637,634,746.01	211,269,992.48
收到的税费返还		31,808,005.21	
收到其他与经营活动有关的现金		558,161,276.16	666,604,696.69
经营活动现金流入小计		1,227,604,027.38	877,874,689.17
购买商品、接受劳务支付的现金		840,035,312.53	618,716,145.55
支付给职工以及为职工支付的现金		15,191,595.61	16,797,743.47
支付的各项税费		29,911,537.51	29,777,322.35
支付其他与经营活动有关的现金		268,355,016.64	100,375,684.53
经营活动现金流出小计		1,153,493,462.29	765,666,895.90
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		74,110,565.09	112,207,793.27
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>			
收回投资收到的现金			1,877,721.02
取得投资收益收到的现金		1,591,806.78	1,129,153.38
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		4,355,719.44	
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		202,787,900.00	8,390,000.00
投资活动现金流入小计		208,735,426.22	11,396,874.40
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,728,571,707.26	188,148,502.13
投资支付的现金		900,467,400.00	87,381,800.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			150,000,000.00
投资活动现金流出小计		2,629,039,107.26	425,530,302.13
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		-2,420,303,681.04	-414,133,427.73
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		2,167,798,845.00	2,499,400,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		55,725,000.00	
筹资活动现金流入小计		2,223,523,845.00	2,499,400,000.00
偿还债务支付的现金		488,520,000.00	1,463,940,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		312,590,793.09	257,119,337.17
支付其他与筹资活动有关的现金		301,000,000.00	
筹资活动现金流出小计		1,102,110,793.09	1,721,059,337.17
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		1,121,413,051.91	778,340,662.83
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		-1,224,780,064.04	476,415,028.37
加: 期初现金及现金等价物余额		2,253,549,307.01	1,777,134,278.64
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		1,028,769,242.97	2,253,549,307.01

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

张强

袁聚

袁聚

重庆渝中国有资产管理有限公司  
合并所有者权益变动表  
2020年度  
(除特别注明外,金额单位均为人民币元)

项目	归属于母公司所有者权益									本期金额			
	实收资本	其他权益工具	优先股	永续债	其他	资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	小计
一、上年年末余额	1,090,981,429.73					5,609,138,486.16	20,189,627.67		168,413,252.10	1,258,270,525.90	8,147,293,321.56	20,004,379.48	8,167,297,701.04
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年年初余额	1,090,981,429.73					5,609,138,486.16	20,489,627.67		168,413,252.10	1,258,270,525.90	8,147,293,321.56	20,004,379.48	8,167,297,701.04
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)						54,597,814.66	192,244,452.03		5,550,693.65	41,924,667.78	294,317,628.12	-13,116,428.83	281,201,199.29
(一)综合收益总额										73,589,861.43	265,834,313.46	-1,112,049.35	264,722,264.11
(二)所有者投入和减少资本						54,597,814.66	192,244,452.03				54,597,814.66	-12,004,379.48	42,593,435.18
1. 所有者投入的普通股												8,000,000.00	8,000,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额						54,597,814.66							
4. 其他													
(三)利润分配													
1. 提取盈余公积													
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者(或股东)的分配													
4. 其他													
(四)所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本(或股本)													
2. 盈余公积转增资本(或股本)													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 设定受益计划变动额结转留存收益													
5. 其他综合收益结转留存收益													
6. 其他													
(五)专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
(六)其他													
四、本期期末余额	1,090,981,429.73					5,663,736,300.82	212,734,079.70		173,953,945.75	1,300,195,193.68	8,441,610,049.68	6,887,950.65	8,448,498,900.33

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。  
企业法定代表人:

荣强

会计机构负责人:

聚袁

聚袁

重庆渝中国有资产经营有限公司  
合并所有者权益变动表 (续)

2020年度

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	归属于母公司所有者权益									上期金额				
	实收资本	其他权益工具	优先股	永续债	其他	资本公积	盈余公积	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	小计	少数股东权益	所有者权益合计
一、上年年末余额	1,090,981,429.73					5,650,061,228.51		19,645,271.30		162,848,955.66	1,206,784,178.69	8,130,321,063.89	19,997,799.82	8,150,318,863.71
加：会计政策变更														
前期差错更正														
同一控制下企业合并														
其他														
二、本年年初余额	1,090,981,429.73					5,650,061,228.51		19,645,271.30		162,848,955.66	1,206,784,178.69	8,130,321,063.89	19,997,799.82	8,150,318,863.71
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)						-40,922,742.35		844,356.37		5,564,296.44	51,486,347.21	16,972,257.67	6,579.66	16,978,837.33
(一)综合收益总额								844,356.37			70,136,943.65	70,981,360.02	6,579.66	70,987,837.68
(二)所有者投入和减少资本						-40,922,742.35					-40,922,742.35			-40,922,742.35
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						-40,922,742.35					-40,922,742.35			-40,922,742.35
4. 其他														
(三)利润分配														
1. 提取盈余公积														
2. 提取一般风险准备														
3. 对所有者(或股东)的分配														
4. 其他														
(四)所有者权益内部结转														
1. 资本公积转增资本(或股本)														
2. 盈余公积转增资本(或股本)														
3. 盈余公积弥补亏损														
4. 设定受益计划变动额结转留存收益														
5. 其他综合收益结转留存收益														
6. 其他														
(五)专项储备														
1. 本期提取														
2. 本期使用														
(六)其他														
四、本期期末余额	1,090,981,429.73					5,609,138,486.16		20,489,627.67		168,413,252.10	1,258,270,525.90	8,147,293,321.56	20,004,379.48	8,167,297,701.04

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

袁聚

张荣

聚袁

重庆渝中国有资产经营管理有限公司  
母公司所有者权益变动表  
2020年度  
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	本期金额					
	实收资本	其他权益工具	资本公积	减: 库存股	其他综合收益	专项储备
一、上年年末余额	1,090,981,429.73		5,698,813,642.16		17,240,745.19	
加: 会计政策变更						168,413,252.10
前期差错更正						1,271,190,242.20
其他						8,246,639,311.38
二、本年年初余额	1,090,981,429.73		5,698,813,642.16		17,240,745.19	
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)			83,944,086.70		188,972,024.28	
(一)综合收益总额					188,972,024.28	
(二)所有者投入和减少资本			83,944,086.70			
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			83,944,086.70			
(三)利润分配					5,550,693.65	
1. 提取盈余公积					-31,665,193.65	
2. 对所有者(或股东)的分配					5,550,693.65	
3. 其他					-26,114,500.00	
(四)所有者权益内部结转						
1. 资本公积转增资本(或股本)						
2. 盈余公积转增资本(或股本)						
3. 盈余公积弥补亏损						
4. 设定受益计划变动额结转留存收益						
5. 其他综合收益结转留存收益						
6. 其他						
(五)专项储备						
1. 本期提取						
2. 本期使用						
(六)其他						
四、本期期末余额	1,090,981,429.73		5,782,757,728.86		206,212,769.47	
					173,963,245.75	1,295,031,985.03
						8,548,947,858.84

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。  
企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

聚袁

聚袁

荣强



重庆渝中国有资产经营有限公司  
母公司所有者权益变动表 (续)  
2020年度  
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	上期金额						盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
	实收资本	其他权益工具	优先股	永续债	资本公积	其他综合收益			
一、上年年末余额	1,090,981,429.73				5,739,736,384.51		16,396,388.82		162,848,955.66
加：会计政策变更								1,234,197,874.23	8,244,161,032.95
前期差错更正									
二、本年年初余额	1,090,981,429.73				5,739,736,384.51		16,396,388.82		162,848,955.66
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)					-40,922,742.35		844,356.37		5,564,296.44
(一)综合收益总额									5,564,296.44
(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					-40,922,742.35				
1.提取盈余公积									
2.对所有者(或股东)的分配									
3.其他									
(四)所有者权益内部结转									
1.资本公积转增资本(或股本)									
2.盈余公积转增资本(或股本)									
3.盈余公积弥补亏损									
4.设定受益计划变动额结转留存收益									
5.其他综合收益结转留存收益									
6.其他									
(五)专项储备									
1.本期提取									
2.本期使用									
(六)其他									
四、本期期末余额	1,090,981,429.73				5,698,833,642.16		17,240,745.19		168,413,232.10
									1,271,190,242.20
									8,246,639,311.38

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

聚袁

重庆渝中国有资产经营管理有限公司  
二〇二〇年度财务报表附注  
(除特殊注明外, 金额单位均为人民币元)

一、 公司基本情况

(一) 公司概况

重庆渝中国有资产经营管理有限公司(以下简称“公司”或“本公司”)成立于1996年12月12日,由重庆市渝中区财政局出资组建,原名重庆渝中国有资产投资管理有限公司,于1999年3月3日更名为重庆渝中国有资产经营管理有限公司。

根据《重庆市渝中区人民政府办公室关于调整部分区属国有企业出资人的调整》(渝中府办[2015]94号),本公司的出资人以无偿划转方式调整为重庆市渝中区国有资产监督管理委员会,于2016年8月5日完成工商变更。

公司注册资本109,098.14万元,实收资本109,098.14万元;公司类型:国有独资(有限责任);公司法人:张荣强;公司住所:重庆市渝中区和平路9号星河商务大厦4楼;公司统一社会信用代码:91500103MA60WA1142;经营范围:运用国有资产进行投资、转让、租赁、参股、控股,房地产经纪,代理国有资产各种收益业务;李子坝市场经营管理,摊位出租,土地整治服务。

(二) 合并财务报表范围

截至2020年12月31日止,本公司合并财务报表范围内子公司如下:

子公司名称
重庆市渝中地产经营投资有限公司
重庆中渝保安服务有限公司
重庆嘉金资产经营管理有限公司
重庆正东资产经营管理有限公司
重庆市渝中区保安服务有限公司
重庆中渝资产经营管理有限责任公司
重庆金展资产经营管理有限公司
重庆信创科技有限公司
重庆渝中大健康产业发展有限公司

本报告期合并范围变化情况详见本附注“六、合并范围的变更”及“七、在其他主体中的权益”。

## 二、 财务报表的编制基础

### (一) 编制基础

本财务报表按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《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》的相关规定编制。

### (二) 持续经营

本公司自本报告期末至少 12 个月内具备持续经营能力，无影响持续经营能力的重大事项。

## 三、 重要会计政策及会计估计

### (一) 遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合财政部颁布的企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2020 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2020 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

### (二) 会计期间

自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止为一个会计年度。

### (三) 营业周期

本公司营业周期为 12 个月。

### (四) 记账本位币

本公司采用人民币为记账本位币。

### (五) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

同一控制下企业合并：合并方在企业合并中取得的资产和负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉），按照合并日被合并方资产、负债在最终控制方合并财务报表中的账面价值为基础计量。在合并中取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

非同一控制下企业合并：合并成本为购买方在购买日为取得被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。合并成本大于合

并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。在合并中取得的被购买方符合确认条件的各项可辨认资产、负债及或有负债在购买日按公允价值计量。

为企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益；为企业合并而发行权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

## (六) 合并财务报表的编制方法

### 1、 合并范围

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，合并范围包括本公司及全部子公司。控制，是指公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。

### 2、 合并程序

本公司将整个企业集团视为一个会计主体，按照统一的会计政策编制合并财务报表，反映本企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。本公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易的影响予以抵销。内部交易表明相关资产发生减值损失的，全额确认该部分损失。如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并财务报表时，按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。

子公司所有者权益、当期净损益和当期综合收益中属于少数股东的份额分别在合并资产负债表中所有者权益项目下、合并利润表中净利润项目下和综合收益总额项目下单独列示。子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额而形成的余额，冲减少数股东权益。

#### (1) 增加子公司或业务

在报告期内，因同一控制下企业合并增加子公司或业务的，将子公司或业务合并当期期初至报告期末的经营成果和现金流量纳入合并财务报表，同时对合并财务报表的期初数和比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资方实施控制的，在取得被合并方控制权之前持有的股权投资，在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一控制之下孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益以及其他净资产变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

在报告期内，因非同一控制下企业合并增加子公司或业务的，以购买日确定的

各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值为基础自购买日起纳入合并财务报表。

因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资方实施控制的,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的以后可重分类进损益的其他综合收益、权益法核算下的其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益。

### (2) 处置子公司

#### ①一般处理方法

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对被投资方控制权时,对于处置后的剩余股权投资,按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和,减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额与商誉之和的差额,计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的以后可重分类进损益的其他综合收益、权益法核算下的其他所有者权益变动,在丧失控制权时转为当期投资收益。

#### ②分步处置子公司

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,处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况,通常表明该多次交易事项为一揽子交易:

- i . 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的;
- ii . 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果;
- iii . 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生;
- iv . 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。

各项交易属于一揽子交易的,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;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。

各项交易不属于一揽子交易的,在丧失控制权之前,按不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资进行会计处理;在丧失控制权时,按处置子公司一般处理方法进行会计处理。

### (3) 购买子公司少数股权

因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算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,调整合并资产负债表。

债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

(4) 不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

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，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

**(七) 现金及现金等价物的确定标准**

现金，是指本公司的库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物，是指本公司持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

**(八) 金融工具**

本公司在成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产、金融负债或权益工具。

**1、 金融工具的分类**

金融资产和金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，包括直接指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债；持有至到期投资；应收款项；可供出售金融资产；其他金融负债等。

**2、 金融工具的确认依据和计量方法**

**(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）**

取得时以公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）作为初始确认金额，相关的交易费用计入当期损益。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益，期末将公允价值变动计入当期损益。

处置时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

**(2) 持有至到期投资**

取得时按公允价值（扣除已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间按照摊余成本和实际利率计算确认利息收入，计入投资收益。实际利率在取得时确定，在该预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。

处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

**(3) 应收款项**

公司对外销售商品或提供劳务形成的应收债权,以及公司持有的其他企业的不包括在活跃市场上有报价的债务工具的债权,包括应收账款、其他应收款等,以向购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额;具有融资性质的,按其现值进行初始确认。

收回或处置时,将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

**(4) 可供出售金融资产**

取得时按公允价值(扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息)和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益。期末以公允价值计量且将公允价值变动计入其他综合收益。但是,在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资,以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产,按照成本计量。

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

**(5) 其他金融负债**

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

**3、 金融资产终止确认和金融资产转移**

满足下列条件之一时,本公司终止确认金融资产:

- 收取金融资产现金流量的合同权利终止;
- 金融资产已转移,且已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方;
- 金融资产已转移,虽然本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬,但是未保留对金融资产的控制。

发生金融资产转移时,如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的,则不终止确认该金融资产。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时,采用实质重于形式的原则。

公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。金融资产整体转移满足终止确认条件的,将下列两项金额的差额计入当期损益:

- (1) 所转移金融资产的账面价值;

(2) 因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）的情形）之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

(1) 终止确认部分的账面价值；

(2) 终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）的情形）之和。

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

#### 4、金融负债终止确认

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

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

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

#### 5、金融资产和金融负债的公允价值的确定方法

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本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，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并优先使用相关可观察输入值。只有在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

## 6、 金融资产减值的测试方法及会计处理方法

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

### (1) 持有至到期投资减值准备

持有至到期投资减值损失的计量比照应收款项减值损失计量方法处理。

### (2) 可供出售金融资产的减值准备

期末如果可供出售金融资产的公允价值发生严重下降,或在综合考虑各种相关因素后,预期这种下降趋势属于非暂时性的,就认定其已发生减值,将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出,确认减值损失。

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

可供出售权益工具投资发生的减值损失,不通过损益转回。

### (3) 应收款项坏账准备:

#### ①单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项:

单项金额重大的判断依据或金额标准: 应收款项账面余额超过 1000 万元。  
对单项金额重大的应收款项,单独进行减值测试,有客观证据表明其发生了减值的,根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额,确认减值损失,计提减值准备。

单独测试未发生减值的,包括在有类似信用风险特征的下述资产组合中进行减值测试。

#### ②按信用风险特征组合计提坏账准备应收款项: 确定组合的依据:

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

按组合计提准备的方法:

组合 1	账龄分析法
组合 2	不计提坏账准备

组合中采用账龄分析法的:

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
----	-------------	--------------

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
1 年以内 (含 1 年)	0.00	0.00
1—2 年 (含 2 年)	10.00	10.00
2—3 年 (含 3 年)	30.00	30.00
3—4 年 (含 4 年)	50.00	50.00
4—5 年 (含 5 年)	80.00	80.00
5 年以上	100.00	100.00

③单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项：

单项计提的理由：如果有确凿证据表明某项应收款项的减值风险较大，则对该应收款项单独计提坏账准备。

计提方法：单独进行减值测试，根据其预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，计入当期损益。

## (九) 存货

### 1、 存货的分类和成本

存货分类为：开发产品、开发成本、库存商品。

### 2、 发出存货的计价方法

存货发出时按个别认定法计价。

### 3、 不同类别存货可变现净值的确定依据

资产负债表日，存货应当按照成本与可变现净值孰低计量。当存货成本高于其可变现净值的，应当计提存货跌价准备。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估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。

产成品、库存商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，在正常生产经营过程中，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；需要经过加工的材料存货，在正常生产经营过程中，以所生产的产成品的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，确定其可变现净值；为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算，若持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

#### 4、存货的盘存制度

采用永续盘存制。

#### 5、低值易耗品和包装物的摊销方法

- (1) 低值易耗品采用一次转销法；
- (2) 包装物采用一次转销法。

### (十) 长期股权投资

#### 1、共同控制、重大影响的判断标准

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

重大影响，是指对被投资单位的财务和经营决策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。本公司能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为本公司联营企业。

#### 2、初始投资成本的确定

##### (1) 企业合并形成的长期股权投资

对于同一控制下的企业合并形成的对子公司的长期股权投资，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长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付对价账面价值之间的差额，调整资本公积中的股本溢价；资本公积中的股本溢价不足冲减时，调整留存收益。因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资单位实施控制的，按上述原则确认的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，调整股本溢价，股本溢价不足冲减的，冲减留存收益。

对于非同一控制下的企业合并形成的对子公司的长期股权投资，按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，按照原持有的股权投资账面价值加上新

增投资成本之和作为初始投资成本。

(2) 通过企业合并以外的其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资,按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

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

### 3、 后续计量及损益确认方法

(1) 成本法核算的长期股权投资

公司对子公司的长期股权投资,采用成本法核算,除非投资符合持有待售的条件。除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外,公司按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认当期投资收益。

(2) 权益法核算的长期股权投资

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

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

在确认应享有被投资单位净损益、其他综合收益及其他所有者权益变动的份额时,以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础,并按照公司的会计政策及会计期间,对被投资单位的净利润和其他综合收益等进行调整后确认。

公司与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于公司的部分,予以抵销,在此基础上确认投资收益,但投出或出售的资产构成业务的除外。与被投资单位发生的未实现内部交易损失,属于资产减值损失的,全额确认。

公司对合营企业或联营企业发生的净亏损,除负有承担额外损失义务外,以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对合营企业或联营企业净投资的

长期权益减记至零为限。合营企业或联营企业以后实现净利润的，公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

**(3) 长期股权投资的处置**

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

部分处置权益法核算的长期股权投资，剩余股权仍采用权益法核算的，原权益法核算确认的其他综合收益采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础按相应比例结转，其他所有者权益变动按比例结转入当期损益。

因处置股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，其他所有者权益变动在终止采用权益法核算时全部转入当期损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位控制权的，在编制个别财务报表时，剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整，对于取得被投资单位控制权之前确认的其他综合收益采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础按比例结转，因采用权益法核算确认的其他所有者权益变动按比例结转入当期损益；剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，确认为金融资产，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益，对于取得被投资单位控制权之前确认的其他综合收益和其他所有者权益变动全部结转。

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，属于一揽子交易的，各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理；在丧失控制权之前每一次处置价款与所处置的股权对应得长期股权投资账面价值之间的差额，在个别财务报表中，先确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。不属于一揽子交易的，对每一项交易分别进行会计处理。

**(十一) 投资性房地产**

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物（含自行建造或开发活动完成后用于出租的建筑物以及正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物）。

与投资性房地产有关的后续支出，在相关的经济利益很可能流入且其成本能够可靠的计量时，计入投资性房地产成本；否则，于发生时计入当期损益。

本公司对现有投资性房地产采用公允价值模式计量，以资产负债表日该投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

## (十二) 固定资产

### 1、 固定资产的确认和初始计量

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

- (1) 与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- (2) 该固定资产的成本能够可靠地计量。

固定资产按成本（并考虑预计弃置费用因素的影响）进行初始计量。

与固定资产有关的后续支出，在与其有关的经济利益很可能流入且其成本能够可靠计量时，计入固定资产成本；对于被替换的部分，终止确认其账面价值；所有其他后续支出于发生时计入当期损益。

### 2、 折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。对计提了减值准备的固定资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值及依据尚可使用年限确定折旧额。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为企业提供经济利益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

各类固定资产折旧方法、折旧年限、残值率和年折旧率如下：

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	20-50 年	0-3	1.94-5.00
运输设备	年限平均法	4-10 年	0-3	9.70-25.00
办公设备	年限平均法	3-5 年	0-3	19.40-33.33
电子设备	年限平均法	3-5 年	0-3	19.40-33.33
其他	年限平均法	3-5 年	0-3	19.40-33.33

### 3、 固定资产处置

当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

### (十三) 在建工程

在建工程按实际发生的成本计量。实际成本包括建筑成本、安装成本、符合资本化条件的借款费用以及其他为使在建工程达到预定可使用状态前所发生的必要支出。  
在建工程在达到预定可使用状态时，转入固定资产并自次月起开始计提折旧。

### (十四) 借款费用

#### 1、 借款费用资本化的确认原则

公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

#### 2、 借款费用资本化期间

资本化期间，指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

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，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；
- (2) 借款费用已经发生；
- (3) 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。

#### 3、 暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，则借款费用暂停资本化；该项中断如是所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态必要的程序，则借款费用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

#### 4、 借款费用资本化率、资本化金额的计算方法

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的借款费用，减去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，来确定借款费用的资本化金额。

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所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借款费用金额。资本化率根据一般借款加权平均实际利率计算确定。

在资本化期间内，外币专门借款本金及利息的汇兑差额，予以资本化，计入符合资本化条件的资产的成本。除外币专门借款之外的其他外币借款本金及其利息所产生的汇兑差额计入当期损益。

## (十五) 无形资产

### 1、 无形资产的计价方法

(1) 公司取得无形资产时按成本进行初始计量；

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

(2) 后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内摊销；无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，不予以摊销。

## (十六) 长期资产减值

长期股权投资、固定资产、在建工程、使用权资产、使用寿命有限的无形资产、油气资产等长期资产，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

对于因企业合并形成的商誉、使用寿命不确定的无形资产、尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，至少在每年年度终了进行减值测试。

本公司进行商誉减值测试，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关

的资产组组合。相关的资产组或者资产组组合，是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合。

在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较其账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，减值损失金额首先抵减分摊至资产组或者资产组组合中商誉的账面价值，再根据资产组或者资产组组合中除商誉之外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

#### **(十七) 长期待摊费用**

长期待摊费用为已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。公司的长期待摊费用包括自用及出租房产的装修改造工程款，公司的长期待摊费用按受益年限平均摊销，摊销年限为 10 年。

#### **(十八) 职工薪酬**

##### **1、 短期薪酬的会计处理方法**

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

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

本公司发生的职工福利费，在实际发生时根据实际发生额计入当期损益或相关资产成本，其中，非货币性福利按照公允价值计量。

##### **2、 离职后福利的会计处理方法**

###### **(1) 设定提存计划**

本公司按当地政府的相关规定为职工缴纳基本养老保险和失业保险，在职工为本公司提供服务的会计期间，按以当地规定的缴纳基数和比例计算应缴纳金额，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

此外，本公司还参与了由国家相关部门批准的企业年金计划/补充养老保险基金。本公司按职工工资总额的一定比例向年金计划/当地社会保险机构缴费，相应支出计入当期损益或相关资产成本。

## (十九) 收入

### 1、 销售商品收入确认的一般原则

公司已将商品所有权上的重要风险和报酬转移给买方；并不再保留与该商品所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；且与交易相关的收入金额能够可靠计量并很可能流入公司以及相关的已发生或将发生成本能够可靠计量时确认收入。公司土地一级开发收入确认方式：在土地出让后，由渝中区人民政府委托渝中区财政局与公司办理结算，收入金额以结算为准；安置房代管收入确认方式：在安置房已使用后，本公司与渝中区土地储备中心办理结算，收入金额以结算为准。

### 2、 劳务收入确认原则

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

## (二十) 政府补助

### 1、 类型

政府补助，是本公司从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产，分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

### 2、 确认时点

政府补助在本公司能够满足其所附的条件并且能够收到时，予以确认。

### 3、 会计处理

与资产相关的政府补助，冲减相关资产账面价值或确认为递延收益。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当期损益(与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入)；

与收益相关的政府补助，用于补偿本公司以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益(与本

公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入)或冲减相关成本费用或损失；用于补偿本公司已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益(与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入)或冲减相关成本费用或损失。

本公司取得的政策性优惠贷款贴息，区分以下两种情况，分别进行会计处理：

(1) 财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向本公司提供贷款的，本公司以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

(2) 财政将贴息资金直接拨付给本公司的，本公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

#### (二十一) 递延所得税资产和递延所得税负债

所得税包括当期所得税和递延所得税。除因企业合并和直接计入所有者权益(包括其他综合收益)的交易或者事项产生的所得税外，本公司将当期所得税和递延所得税计入当期损益。

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂时性差异)计算确认。

对于可抵扣暂时性差异确认递延所得税资产，以未来期间很可能取得的用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

对于应纳税暂时性差异，除特殊情况外，确认递延所得税负债。

不确认递延所得税资产或递延所得税负债的特殊情况包括：

- 商誉的初始确认；
- 既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额(或可抵扣亏损)的交易或事项。

对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，确认递延所得税负债，除非本公司能够控制该暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，当该暂时性差异在可预见的未来很可能转回且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额时，确认递延所得税资产。

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

资产负债表日，本公司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，减记的金额予以转回。

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行时，当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

资产负债表日，递延所得税资产及递延所得税负债在同时满足以下条件时以抵销后的净额列示：

- 纳税主体拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利；
- 递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债。

## (二十二) 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，本公司评估合同是否为租赁或者包含租赁。如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。

合同中同时包含多项单独租赁的，本公司将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。合同中同时包含租赁和非租赁部分的，承租人和出租人将租赁和非租赁部分进行分拆。

### 1、本公司作为出租人

在租赁开始日，本公司将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁，是指无论所有权最终是否转移，但实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁。经营租赁，是指除融资租赁以外的其他租赁。本公司作为转租出租人时，基于原租赁产生的使用权资产对转租赁进行分类。

#### (1) 经营租赁会计处理

经营租赁的租赁收款额在租赁期内各个期间按照直线法确认为租金收入。本公司将发生的与经营租赁有关的初始直接费用予以资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础分摊计入当期损益。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。

## (二十三) 重要会计政策和会计估计的变更

### 1、重要会计政策变更

**(1) 执行《企业会计准则解释第 13 号》**

财政部于 2019 年 12 月 10 日发布了《企业会计准则解释第 13 号》(财会〔2019〕21 号, 以下简称“解释第 13 号”), 自 2020 年 1 月 1 日起施行, 不要求追溯调整。

**① 关联方的认定**

解释第 13 号明确了以下情形构成关联方: 企业与其所属企业集团的其他成员单位(包括母公司和子公司)的合营企业或联营企业; 企业的合营企业与企业的其他合营企业或联营企业。此外, 解释第 13 号也明确了仅仅同受一方重大影响的两方或两方以上的企业不构成关联方, 并补充说明了联营企业包括联营企业及其子公司, 合营企业包括合营企业及其子公司。

**② 业务的定义**

解释第 13 号完善了业务构成的三个要素, 细化了构成业务的判断条件, 同时引入“集中度测试”选择, 以在一定程度上简化非同一控制下取得组合是否构成业务的判断等问题。

本公司自 2020 年 1 月 1 日起执行解释第 13 号, 比较财务报表不做调整, 执行解释第 13 号未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

**(2) 执行《碳排放权交易有关会计处理暂行规定》**

财政部于 2019 年 12 月 16 日发布了《碳排放权交易有关会计处理暂行规定》(财会〔2019〕22 号), 适用于按照《碳排放权交易管理暂行办法》等有关规定开展碳排放权交易业务的重点排放单位中的相关企业(以下简称重点排放企业)。该规定自 2020 年 1 月 1 日起施行, 重点排放企业应当采用未来适用法应用该规定。

本公司自 2020 年 1 月 1 日起执行该规定, 比较财务报表不做调整, 执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

**(3) 执行《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》**

财政部于 2020 年 6 月 19 日发布了《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》(财会〔2020〕10 号), 自 2020 年 6 月 19 日起施行, 允许企业对 2020 年 1 月 1 日至该规定施行日之间发生的相关租金减让进行调整。按照该规定, 对于满足条件的由新冠肺炎疫情直接引发的租金减免、延期支付租金等租金减让, 企业可以选择采用简化方法进行会计处理。

本公司选择采用简化方法进行会计处理, 未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

**2、 重要会计估计变更**

本期无重要的会计估计变更。

#### 四、 税项

##### (一) 主要税种和税率

税种	计税依据	税率
增值税	应税服务	3%、5%、6%、9%
城市维护建设税	按实际缴纳的增值税计缴	7%
教育费附加	应交流转税额	3%
地方教育费附加	应交流转税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	15%、25%

##### (二) 税收优惠

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

#### 五、 合并财务报表项目注释

##### (一) 货币资金

项目	期末余额	上年年末余额
库存现金	216,752.79	192,902.45
银行存款	1,168,287,085.39	2,463,034,048.14
其他货币资金	40,000,000.00	30,000,000.00
合计	1,208,503,838.18	2,493,226,950.59
其中：存放在境外的款项总额		

其中因抵押、质押或冻结等对使用有限制，以及放在境外且资金汇回受到限制的货币资金明细如下：

项目	期末余额	上年年末余额
用于担保的定期存款或通知存款		38,000,000.00

重庆渝中国有资产经营管理有限公司  
2020 年度  
财务报表附注

项目	期末余额	上年年末余额
合计		38,000,000.00

(二) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

项目	期末公允价值	年初公允价值
分类以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	14,740.00	14,740.00
其他	14,740.00	14,740.00
合计	14,740.00	14,740.00

(三) 应收账款

1、应收账款按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额				上年年末余额			
	账面余额 金额	比例 (%)	坏账准备 金额	账面价值	账面余额 金额	比例 (%)	坏账准备 金额	账面价值
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款								
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	15,684,662.47	100.00	300,839.10	1.92	15,383,773.37	22,632,713.86	100.00	250,889.90
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款								
合计	15,684,662.47	100.00	300,839.10	1.92	15,383,773.37	22,632,713.86	100.00	250,889.90
								1.11
								22,381,823.96

(1) 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	期末数		年初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额	
	金额	比例(%)		金额	比例(%)
1 年以内 (含 1 年)	13,782,503.43	87.87		21,973,974.86	97.09
1 至 2 年 (含 2 年)	1,541,683.04	9.83	154,168.30	188,899.00	0.83
2 至 3 年 (含 3 年)	167,586.00	1.07	50,275.80	14,600.00	0.06
3 至 4 年 (含 4 年)	192,890.00	1.23	96,445.00	455,240.00	2.02
合计	15,684,662.47	100.00	300,889.10	22,632,713.86	100.00
					250,889.90

2、 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	期末余额		
	应收账款	占应收账款合计数的比例(%)	坏账准备
重庆中山文化产业投资有限公司	2,450,000.04	15.62	133,000.00
重庆医科大学附属儿童医院	4,165,966.35	26.56	
重庆医科大学附属一院	840,674.00	5.36	
中国铁路成都局集团有限公司重庆车辆段	588,357.00	3.75	
重庆医科大学附属第一医院 (金山)	544,698.00	3.47	
合计	8,589,695.39	54.76	133,000.00

(四) 其他应收款

项目	期末余额	上年年末余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款项	510,624,104.15	877,504,269.50
合计	510,624,104.15	877,504,269.50

1、 其他应收款项分类披露

类别	期末余额				上年年末余额					
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备			
金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)			
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	94,936,054.17	17.81	16,364,582.92	17.24	78,571,471.25	98,936,054.17	10.93	20,633,984.45	20.86	78,302,069.72
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	438,154,773.46	82.19	6,102,140.56	1.39	432,052,632.90	806,010,112.71	89.07	6,807,912.93	0.84	799,202,199.78
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款										
合计	533,090,827.63	100.00	22,466,723.48	4.21	510,624,104.15	904,946,166.88	100.00	27,441,897.38	3.03	877,504,269.50

(1) 期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

债务人名称	账面余额	坏账准备	账龄	计提比例	计提理由
重庆网贸会跨境电子商务有限公司	94,936,054.17	16,364,582.92	3-5 年、5 年以上	17.24	联营企业超额亏损抵减债权
小计	94,936,054.17	16,364,582.92		17.24	

(2) 按组合计提坏账准备的其他应收款

采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	期末数			年初数		
	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)	181,385,915.79	96.40		484,020,405.55	98.42	
1 至 2 年 (含 2 年)	459,014.00	0.24	45,901.40	363,688.79	0.07	36,368.88
2 至 3 年 (含 3 年)	151,920.00	0.08	45,576.00	234,747.25	0.05	70,424.17
3 至 4 年 (含 4 年)	292,025.60	0.16	146,012.80	982,300.00	0.20	491,150.00
4 至 5 年 (含 5 年)						
5 年以上	5,864,650.36	3.12	5,864,650.36	6,209,969.88	1.26	6,209,969.88
合计	188,153,525.75	100.00	6,102,140.56	491,811,111.47	100.00	6,807,912.93

采用其他组合方法计提坏账准备的其他应收款

组合名称	期末数			年初数		
	账面余额	计提比例 (%)	坏账 准备	账面余额	计提比例 (%)	坏账 准备
政府部门往来	250,001,247.71			314,199,001.24		
合计	250,001,247.71			314,199,001.24		

2、 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

重庆渝中国有资产经营管理有限公司  
2020 年度  
财务报表附注

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款项期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
重庆复地致德置业有限公司	借款及利息	162,898,510.92	1年以内	30.56	
重庆市渝中区机关事务管理局	代垫款	150,000,000.00	5年以上	28.14	
重庆网贸会跨境电子商务有限公司	借款及利息	94,936,054.17	3年以上	17.81	16,364,582.92
重庆市渝中区处置“四久工程”小组	借款	94,790,218.00	5年以上	17.77	
两司一站	代收代付款	5,211,029.71	5年以上	0.98	
合计		507,835,812.80		95.26	16,364,582.92

## (五) 存货

### 1、 存货分类

项目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备	账面价值
开发产品	814,050,496.00		814,050,496.00	1,464,467,323.50		1,464,467,323.50
开发成本	5,641,282,686.41		5,641,282,686.41	4,767,281,989.28		4,767,281,989.28
库存商品	372,264,404.53		372,264,404.53			
合计	6,827,597,586.94		6,827,597,586.94	6,231,749,312.78		6,231,749,312.78

### 2、 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

项目	期末余额	期末余额中的资本化金额	本年确认的资本化金额
开发产品	814,050,496.00		
开发成本	5,641,282,686.41	724,797,661.52	217,052,291.16
库存商品	372,264,404.53		
合计	6,827,597,586.94	724,797,661.52	217,052,291.16

## (六) 其他流动资产

项目	期末余额	上年年末余额
待抵扣进项税	29,663,322.87	14,251,639.76
预缴税金	14,101,304.26	14,091,463.77

重庆渝中国有资产经营管理有限公司  
2020 年度  
财务报表附注

项目	期末余额	上年年末余额
银行理财产品		150,000,000.00
合计	43,764,627.13	178,343,103.53

(七) 可供出售金融资产

1、可供出售金融资产情况

项目	期末余额			年初余额	
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备
<b>可供出售债务工具</b>					
可供出售权益工具	1,346,464,878.27	745,000.00	1,345,719,878.27	467,997,478.27	745,000.00
<b>按公允价值计量的</b>					
按成本计量的	1,346,464,878.27	745,000.00	1,345,719,878.27	467,997,478.27	745,000.00
其他					
合计	1,346,464,878.27	745,000.00	1,345,719,878.27	467,997,478.27	745,000.00

2、 期末按成本计量的可供出售金融资产

被投资单位	账面余额			减值准备			在被投资单位持股比例(%)	本期现金红利
	期初余额	本期增加	本期减少	期初余额	本期增加	本期减少		
重庆国际信托投资公司（注 1）	225,000.00			225,000.00	225,000.00		225,000.00	
重庆金属材料公司（注 1）	70,000.00			70,000.00	70,000.00		70,000.00	
重庆市渝中城发房地产营销顾问有限公司（注 2）	150,000.00			150,000.00	150,000.00		150,000.00	50.00
重庆市渝中区豪房地产策划公司（注 2）	150,000.00			150,000.00	150,000.00		150,000.00	30.00
重庆市渝中区恺佳房地产咨询有限公司（注 2）	150,000.00			150,000.00	150,000.00		150,000.00	50.00
重庆瑞安天地房地产发展有限公司	27,606,268.29			27,606,268.29				1.00
安诚财产保险股份有限公司	146,000,000.00			146,000,000.00				3.19
中国浦发机械工业股份有限公司	54,180.00			54,180.00				0.0245
重庆圆基新能源创业投资基金合伙企业	9,258,278.98			9,258,278.98				12.00
重庆朝天门国际商业有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00				4.74
重庆银行股份有限公司	6,133,751.00			6,133,751.00				0.33 1,591,806.78

被投资单位	账面余额				减值准备				在被投资单位持股比例(%)	本期现金红利
	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额		
重庆市渝中区盛世启盈股权投资基金合伙企业(注 3)	178,200,000.00	54,450,000.00		232,650,000.00					99.00	
重庆科兴远健股权投资基金有限公司		24,017,400.00		24,017,400.00					99.00	
中银金融租赁有限公司(注 4)		800,000,000.00		800,000,000.00					7.40	
合计	467,997,478.27	878,467,400.00		1,346,464,878.27	745,000.00			745,000.00		1,591,806.78

其他说明：

- 1、重庆国际信托投资公司已改制，无工商信息，重庆金属材料公司已停业经营，对其全额计提减值；
- 2、公司对重庆市渝中城发房地产营销顾问有限公司、重庆市渝中区地豪房地产策划公司、重庆市渝中区恺佳房地产咨询有限公司不具有实际控制，且上述公司于 2008 年停止经营，已对其全额计提减值。
- 3、本公司作为重庆市渝中区盛世启盈股权投资基金合伙企业(有限合伙)的有限合伙人，不执行合伙企业的事务，不参与管理或控制合伙企业的投资业务及其他以合伙企业名义进行的活动、交易和业务，或代表合伙企业签署文件，对合伙企业不具有重大影响。
- 4、本公司与重庆科兴远健股权投资基金管理有限公司设立重庆科兴远健股权投资基金有限公司，根据设立协议，重庆科兴远健股权投资基金有限公司内设立投资决策委员会，由 3 名委员组成，均由重庆科兴远健股权投资基金管理有限公司委派代表出任，本公司仅派 1 名观察员，对合伙企业不具有重大影响。

(八) 长期股权投资

重庆渝中国有资产经营管理有限公司  
2020 年度  
财务报表附注

被投资单位	上年年末余额	本期增减变动							期末余额	减值准备 期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认 的投资损益	其他综合 收益调整	其他权 益变动	宣告发放现金 股利或利润	计提减 值准备		
<b>联营企业</b>										
重庆移动金融有限公司	475,292.85			-475,292.85						
重庆金地汇通停车场服务有限公司	1,068,571.93			86,793.05					1,155,364.98	
中机高科（重庆）环保工程有限公司	11,459,441.02			309,879.87					11,769,320.89	
重庆网贸会跨境电商电子商务有限公司										
重庆行旅佳科技有限公司	91,515.51			-91,515.51						
重庆复地致德置业有限公司	1,004,202.94			-1,004,202.94						
合计	14,099,024.25			-1,174,338.38					12,924,685.87	

注：

- 根据重庆金地汇通停车场服务有限公司、中机高科（重庆）环保工程有限公司的未审财务报表确认权益法下的投资损益；
- 重庆移动金融有限公司、重庆行旅佳科技有限公司和重庆复地致德置业有限公司本年超额亏损，以账面余额为限确认投资损益。

### (九) 投资性房地产

#### 1、采用公允价值计量模式的投资性房地产

项目	房屋、建筑物	合计
1. 上年年末余额	2,953,394,543.00	2,953,394,543.00
2. 本期变动	1,366,138,611.05	1,366,138,611.05
加：外购	641,976,252.42	641,976,252.42
存货\固定资产\在建工程转入	688,736,837.63	688,736,837.63
企业合并增加	9,809,915.00	9,809,915.00
减：处置		
其他转出		
公允价值变动	25,615,606.00	25,615,606.00
3. 期末余额	4,319,533,154.05	4,319,533,154.05

注：投资性房地产公允价值依据银信评估资产有限公司出具的资产评估报告（银信评报字[2021]沪第 1073 号）确认。

#### 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
渝中区北区路 73 号第 27 层	7,115,555.00	正在办理
企业天地 7、8 号楼 637 个普通车位	78,600,500.00	正在办理
新民花园	92,679,226.00	正在办理
立丹大厦	2,331,736.00	正在办理
新重庆小商品菜园坝批发中心	922,332.00	正在办理
光彩大厦	4,832,900.00	正在办理
合计	186,482,249.00	

### (十) 固定资产

#### 1、固定资产及固定资产清理

项目	期末余额	上年年末余额
固定资产	1,008,944,871.34	625,828,064.76

重庆渝中国有资产经营管理有限公司  
2020 年度  
财务报表附注

项目	期末余额	上年年末余额
固定资产清理		
合计	1,008,944,871.34	625,828,064.76

2、固定资产情况

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	办公设备	其他设备	合计
<b>1. 账面原值</b>						
(1) 上年末余额	730,614,842.89	300,652.50	2,382,272.35	1,068,821.20	304,690.00	734,671,278.94
(2) 本期增加金额	426,302,098.31	153,933.00	1,615,332.00	3,156,999.62		431,228,372.93
—购置		48,105.00	74,500.00	3,156,999.62		3,279,564.62
—在建工程转入	425,928,301.41					425,928,301.41
—企业合并增加	373,796.90	105,878.00	1,540,832.00			2,020,506.90
(3) 本期减少金额	29,599,584.22		475,510.76	295,539.20	231,500.00	30,602,134.18
—处置或报废			250,595.00			250,595.00
—处置子公司	29,599,584.22		224,915.76	295,539.20	231,500.00	30,351,539.18
(4) 期末余额	1,127,317,356.98	454,635.50	3,522,093.59	3,950,241.62	73,190.00	1,135,297,517.69
<b>2. 累计折旧</b>						
(1) 上年末余额	106,192,183.55	198,360.93	1,937,902.36	441,968.14	72,799.20	108,843,214.18
(2) 本期增加金额	18,033,828.85	169,908.00	1,650,856.00	244,252.50		20,098,845.35
—计提	17,742,626.95	64,030.00	110,024.00	244,252.50		18,160,933.45
—企业合并增加	291,201.90	105,878.00	1,540,832.00			1,937,911.90
(3) 本期减少金额	2,230,749.00		343,669.73	14,630.03	364.42	2,589,413.18
—处置或报废			243,077.15			243,077.15

重庆渝中国有资产经营管理有限公司  
2020 年度  
财务报表附注

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	办公设备	其他设备	合计
一处置子公司	2,230,749.00	100,592.58	14,630.03	364.42		2,346,336.03
(4) 期末余额	121,995,263.40	368,268.93	3,245,088.63	671,590.61	72,434.78	126,352,046.35
3. 减值准备						
(1) 上年年末余额						
(2) 本期增加金额						
一计提						
一企业合并增加						
(3) 本期减少金额						
一处置或报废						
一处置子公司						
(4) 期末余额						
4. 账面价值						
(1) 期末账面价值	1,005,322,093.58	86,366.57	277,004.96	3,258,651.01	755.22	1,008,944,871.34
(2) 上年年末账面价值	624,422,659.34	102,291.57	444,369.99	626,853.06	231,890.80	625,828,064.76

### 3、 未办妥产权证书的固定资产情况

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
棉花街停车场	425,928,301.41	正在办理
菜园坝正街 75 号第一层附 2 号	4,374,962.50	历史遗留
合计	430,303,263.91	

### (十一) 在建工程

#### 1、 在建工程及工程物资

项目	期末余额	上年年末余额
在建工程	496,472,151.82	401,058,946.72
工程物资		
合计	496,472,151.82	401,058,946.72

#### 2、 在建工程情况

项目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
马鞍山停车场	480,617,177.94		480,617,177.94			
棉花街停车场				380,995,826.20		380,995,826.20
其他	15,854,973.88		15,854,973.88	20,063,120.52		20,063,120.52
合计	496,472,151.82		496,472,151.82	401,058,946.72		401,058,946.72

## (十二) 无形资产

### 1、 无形资产情况

项目	软件	合计
1. 账面原值		
(1) 上年年末余额	700,000.00	700,000.00
(2) 本期增加金额		
—购置		
—其他		
(3) 本期减少金额		
—处置		
—其他		
(4) 期末余额	700,000.00	700,000.00
2. 累计摊销		
(1) 上年年末余额	700,000.00	700,000.00
(2) 本期增加金额		
—计提		
—其他		
(3) 本期减少金额		
—处置		
—其他		
(4) 期末余额	700,000.00	700,000.00
3. 减值准备		
4. 账面价值		
(1) 期末账面价值		
(2) 上年年末账面价值		

(十三) 长期待摊费用

项目	上年年末余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
星河楼 10 楼办公室装修工程	1,427,436.09		618,990.60		808,445.49
李子坝嘉韵山水农贸市场	591,490.32	296,494.58	126,406.56		761,578.34
星都大厦（创意大厦）裝修改造工程	8,846,315.89		991,697.28		7,854,618.61
港天大厦裝修改造工程	1,485,181.76		234,820.07		1,250,361.69
奎星楼 B 区停车场改造工程	6,693,134.88		1,209,476.28		5,483,658.60
德事商务中心项目	7,229,681.00		858,972.00		6,370,709.00
渝中区上清寺路 9 号环球广场改造工程	10,271,435.35		1,207,472.85		9,063,962.50
中山三路 161#广发大厦	2,405,686.30		306,578.07		2,099,108.23
中新互联互通项目综合展厅布展工程(注)	16,436,969.01	3,134,918.76	674,582.22	9,862,400.00	9,034,905.55
临江佳园地下车库维修工程款		1,339,123.85	28,531.27		1,310,592.58
新民花园	1,058,741.59		156,651.79		902,089.80
中山四路屋檐排危整治工程	480,418.45		68,631.21		411,787.24
新民花园后期修缮工程		1,813,377.45			1,813,377.45
后功机械厂危旧房屋改造工程		160,250.00			160,250.00
罗汉沟新装用电工程		998,058.00			998,058.00
合计	56,926,490.64	7,742,222.64	6,482,810.20	9,862,400.00	48,323,503.08

注：中新互联互通项目综合展厅布展工程本期其他减少系收到了该项目合作方承担的建设资金。

(十四) 递延所得税资产和递延所得税负债

1、 未经抵销的递延所得税资产

项目	期末余额		上年年末余额	
	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	24,212,612.60	3,631,891.89	29,113,653.91	4,367,048.09
非同一控制下企业合 并资产评估减值	72,164,093.40	10,824,614.01	72,164,093.40	10,824,614.01
合计	96,376,706.00	14,456,505.90	101,277,747.31	15,191,662.10

2、 未经抵销的递延所得税负债

项目	期末余额		上年年末余额	
	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
投资性房地产公允价 值变动	556,908,412.57	83,536,261.89	531,292,806.61	79,693,920.99
计入其他综合收益的 投资性房地产公允价 值变动	250,275,387.86	37,541,308.17	24,105,444.31	3,615,816.64
合计	807,183,800.43	121,077,570.06	555,398,250.92	83,309,737.63

(十五) 其他非流动资产

项目	期末余额			上年年末余额
	账面余额	减值准备	账面价值	
房屋建筑物	906,160,442.31		906,160,442.31	857,985,337.42
应付长期资产款	736,974,420.98		736,974,420.98	138,902,068.37
预缴土地增值税	30,071,450.00		30,071,450.00	30,071,450.00
合计	1,673,206,313.29		1,026,958,855.79	1,026,958,855.79

**(十六) 短期借款**

短期借款分类

项目	期末余额	上年年末余额
保证借款		180,000,000.00
合计		180,000,000.00

**(十七) 应付账款**

应付账款列示

项目	期末余额	上年年末余额
购房款	32,931,467.89	
设备及工程款	38,461,618.56	20,000,000.00
其他		47,818.00
合计	71,393,086.45	20,047,818.00

**(十八) 预收款项**

预收款项列示

项目	期末余额	上年年末余额
租金	4,462,270.88	2,032,067.20
其他	72,098.00	560,960.73
合计	4,534,368.88	2,593,027.93

**(十九) 应付职工薪酬**

1、 应付职工薪酬列示

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
短期薪酬	40,055.89	128,746,872.59	128,786,928.48	
离职后福利-设定提存计划	24,012.81	1,325,064.53	1,349,077.34	
合计	64,068.70	130,071,937.12	130,136,005.82	

2、 短期薪酬列示

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
(1) 工资、奖金、津贴和补贴		119,850,725.19	119,850,725.19	
(2) 职工福利费		2,491,235.87	2,491,235.87	
(3) 社会保险费	33,378.89	4,360,963.61	4,394,342.50	
其中：医疗保险费	27,056.24	3,975,175.04	4,002,231.28	
工伤保险费	2,629.32	385,788.57	388,417.89	
生育保险费	3,693.33		3,693.33	
其他				
(4) 住房公积金	6,582.00	1,591,951.00	1,598,533.00	
(5) 工会经费和职工教育经费		451,996.92	451,996.92	
(6) 短期带薪缺勤				
(7) 短期利润分享计划				
(8) 其他短期薪酬	95.00		95.00	
合计	40,055.89	128,746,872.59	128,786,928.48	

### 3、 设定提存计划列示

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
基本养老保险	23,189.12	1,287,962.01	1,311,151.13	
失业保险费	823.69	37,102.52	37,926.21	
企业年金缴费				
合计	24,012.81	1,325,064.53	1,349,077.34	

### (二十) 应交税费

税费项目	期末余额	上年年末余额
增值税	3,359,284.63	1,470,319.77
企业所得税	1,124,130.25	1,355,461.82
个人所得税	35,822.44	97,368.51
城市维护建设税	151,517.18	96,038.81
土地增值税	13,305,473.14	
教育费附加	91,248.45	41,661.85

税费项目	期末余额	上年年末余额
合计	18,067,476.09	3,060,850.76

### (二十一) 其他应付款

项目	期末余额	上年年末余额
应付利息	86,209,141.39	88,442,583.33
应付股利	8,251,457.46	8,251,457.46
其他应付款项	1,306,646,798.05	1,179,605,283.64
合计	1,401,107,396.90	1,276,299,324.43

#### 1、 应付利息

项目	期末余额	上年年末余额
企业债券利息	86,209,141.39	88,442,583.33
合计	86,209,141.39	88,442,583.33

#### 2、 应付股利

项目	期末余额	上年年末余额
普通股股利	8,251,457.46	8,251,457.46
合计	8,251,457.46	8,251,457.46

#### 3、 其他应付款项

##### (1) 按款项性质列示

项目	期末余额	年初余额
往来款	1,175,852,435.24	1,042,847,608.46
押金及保证金	35,736,581.20	40,186,869.08
预提费用		770,000.00
资金拆借		5,891,544.30
代收代付款	50,322,226.64	48,381,646.59
购房诚意金	36,221,088.00	36,221,088.00

项目	期末余额	年初余额
房屋置换款	1,992,156.00	1,992,156.00
其他	6,522,310.97	3,314,371.21
合计	1,306,646,798.05	1,179,605,283.64

(2) 重要其他应付款项

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
重庆市渝中区财政局	738,228,671.53	代垫款未结算
重庆市渝中区土地整治储备中心	112,915,089.86	款项未结算
重庆市渝中区房屋征收中心	314,817,996.00	款项未结算
重庆康居房屋拆迁工程有限公司	34,000,000.00	拆迁补偿款未结算
合计	1,199,961,757.39	

(二十二) 一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	上年年末余额
一年内到期的长期借款	194,920,000.00	112,360,000.00
一年内到期的应付债券	299,934,823.29	160,000,000.00
合计	494,854,823.29	272,360,000.00

(二十三) 长期借款

长期借款分类：

项目	期末余额	上年年末余额
质押借款	2,988,060,000.00	3,027,780,000.00
抵押借款	1,801,598,845.00	673,160,000.00
信用借款	300,000,000.00	
合计	5,089,658,845.00	3,700,940,000.00

(二十四) 应付债券

1、 应付债券明细

重庆渝中国有资产经营管理有限公司  
2020 年度  
财务报表附注

项目	期末余额	上年年末余额
14 渝中债		159,483,140.69
18 渝中专项债 01	557,440,350.20	696,316,483.51
19 渝中专项债 01	696,166,023.14	695,112,358.15
中票 2020MTN001	500,000,000.00	
合计	1,753,606,373.34	1,550,911,982.35

2、应付债券的增减变动（不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具）

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	上年年末余额	本期发行	按面值 计提利 息	重分类至一年内 到期	期末余额
14渝中债	800,000,000.00	2014/2/26	7年	800,000,000.00	159,433,140.69			-451,682.60	159,934,823.29
18渝中专项债 01	700,000,000.00	2018/2/8	7年	700,000,000.00	696,316,483.51			-1,123,866.69	140,000,000.00
19渝中债 01	700,000,000.00	2019/4/26	7年	700,000,000.00	695,112,358.15			-1,053,664.99	696,166,023.14
中票 2020MTN001	500,000,000.00	2020/8/20	5年	500,000,000.00		500,000,000.00			500,000,000.00
合计				2,700,000,000.00	1,550,911,982.35	500,000,000.00	-2,629,214.28	299,934,823.29	1,753,606,373.34

### (二十五) 长期应付款

项目	期末余额	上年年末余额
长期应付款		
专项应付款	122,530,755.05	107,045,755.05
合计	122,530,755.05	107,045,755.05

#### 1、 专项应付款

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
基层派出所	4,786,580.80			4,786,580.80	项目款
中兴路改造拆迁	18,000,000.00			18,000,000.00	项目款
基层社区居委会	4,018,877.37			4,018,877.37	项目款
社区文化中心	55,611,413.14			55,611,413.14	项目款
大黄路干休所	1,288,057.63			1,288,057.63	项目款
社区体育文化公园	4,792,500.00	11,485,000.00		16,277,500.00	项目款
关岳庙修缮工程	18,548,326.11			18,548,326.11	项目款
中山四路通信箱体 迁改		4,000,000.00		4,000,000.00	项目款
合计	107,045,755.05	15,485,000.00		122,530,755.05	

### (二十六) 实收资本

投资人	年初余额		本期 增加	本期 减少	期末余额	
	投资金额	比例%			投资金额	比例%
重庆市渝中区国有资产监督委员会	1,090,981,429.73	100.00			1,090,981,429.73	100.00
合计	1,090,981,429.73	100.00			1,090,981,429.73	100.00

### (二十七) 资本公积

项目	上年年末余额	本期增加(注 1)	本期减少(注 2)	期末余额
资本溢价(股本溢价)				
其他资本公积	5,609,138,486.16	84,944,559.21	30,346,744.55	5,663,736,300.82

项目	上年年末余额	本期增加(注 1)	本期减少(注 2)	期末余额
合计	5,609,138,486.16	84,944,559.21	30,346,744.55	5,663,736,300.82

注:

- 1、本年收到中央预算内补助资金 40,240,000.00 元，以账面值无偿划入重庆正东资产经营管理有限公司 2.22% 股权、重庆嘉金资产经营管理有限公司 2.22% 股权、重庆金展资产经营管理有限公司 100.00% 股权、重庆中渝资产经营管理有限责任公司 100.00% 股权、重庆渝中区保安服务有限公司 100.00% 股权增加资本公积 44,704,559.21 元，共计增加资本公积 84,944,559.21 元。
- 2、本年将持有的重庆辉翔文化投资有限公司 100.00% 股权以账面值为基准通过无偿划转方式调整为重庆康翔实业集团有限公司持有，减少资本公积 30,346,744.55 元。

(二十八) 其他综合收益

项目	上年年末余额	本期金额				
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	税后归属于母公司	税后归属于少数股东
1. 不能重分类进损益的其他综合收益						
其中：重新计量设定受益计划变动额						
权益法下不能转损益的其他综合收益	20,489,627.67	226,169,943.56			33,925,491.53	192,244,452.03
2. 将重分类进损益的其他综合收益						
其中：权益法下可转损益的其他综合收益						
金融资产重分类计入其他综合收益的金额						
现金流量套期储备						
外币财务报表折算差额						
投资性房地产首次评估增值	20,489,627.67	226,169,943.56			33,925,491.53	192,244,452.03
其他综合收益合计	20,489,627.67	226,169,943.56			33,925,491.53	192,244,452.03
						212,734,079.70

(二十九) 盈余公积

项目	上年年末余额	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	168,413,252.10	168,413,252.10	5,550,693.65		173,963,945.75
合计	168,413,252.10	168,413,252.10	5,550,693.65		173,963,945.75

(三十) 未分配利润

项目	本期金额	上期金额
调整前上年年末未分配利润	1,258,270,525.90	1,206,784,178.69
调整年初未分配利润合计数(调增+, 调减-)		
调整后年初未分配利润	1,258,270,525.90	1,206,784,178.69
加: 本期归属于母公司所有者的净利润	73,589,861.43	70,136,943.65
减: 提取法定盈余公积	5,550,693.65	5,564,296.44
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	26,114,500.00	13,086,300.00
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	1,300,195,193.68	1,258,270,525.90

(三十一) 营业收入和营业成本

1、 营业收入和营业成本情况

项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	438,269,485.06	293,586,704.06	461,686,196.50	310,132,252.15
其他业务	1,970,882.40		4,151,315.95	286,000.00
合计	440,240,367.46	293,586,704.06	465,837,512.45	310,418,252.15

营业收入明细:

项目	本期金额	上期金额
主营业务	438,269,485.06	461,686,196.50

项目	本期金额	上期金额
租金收入	94,498,910.55	110,004,101.38
房屋销售收入	158,225,183.61	
土地一级开发收入		210,000,000.00
安置房收入	47,727,770.50	
保安服务收入	137,550,351.80	141,075,338.99
其他	267,268.60	606,756.13
其他业务	1,970,882.40	4,151,315.95
其他	1,970,882.40	4,151,315.95
合计	440,240,367.46	465,837,512.45

### (三十二) 税金及附加

项目	本期金额	上期金额
城市维护建设税	986,811.96	451,170.33
教育费附加（含地方教育费附加）	703,774.13	320,406.66
房产税	24,116,582.67	21,343,134.28
土地使用税	1,490,659.14	6,350.00
车船使用税	1,116.40	1,056.90
印花税	139,816.30	140,461.00
其他	194,051.23	15,122.62
合计	27,632,811.83	22,277,701.79

### (三十三) 销售费用

项目	本期金额	上期金额
职工薪酬		805,427.20
折旧费		462,449.52
修理费		229,568.00
办公费（含邮电费）		2,560.92
物业费用（含水电气费、物管费）		1,918.00
其他费用		1,587.70
合计		1,503,511.34

(三十四) 管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	21,366,576.51	22,370,089.72
税费		245,022.74
物管费	632,235.80	616,511.27
折旧费	2,066,827.97	1,750,650.35
办公费	1,752,972.28	1,003,398.90
咨询服务费	3,495,464.60	2,643,920.00
差旅费	41,421.81	136,733.26
交通费		332,386.80
长期待摊费用	225,283.00	231,803.85
车辆使用费	315,887.50	280,365.49
基金管理费	1,485,000.00	1,485,000.00
租赁费	674,668.43	
保险费	475,000.40	
修理费	41,260.66	
广告宣传费	14,711.24	
业务招待费	83,403.05	
其他	1,910,529.75	960,875.31
合计	34,581,243.00	32,056,757.69

(三十五) 财务费用

项目	本期金额	上期金额
外部利息费用	106,005,881.22	73,816,241.72
减：外部利息收入	42,294,276.30	33,119,585.26
其他支出	117,975.15	53,434.21
合计	63,829,580.07	40,750,090.67

(三十六) 其他收益

项目	本期金额	上期金额
政府补助	21,413,784.59	16,706,241.32
增值税减免	1,185,750.00	477,750.00
合计	22,599,534.59	17,183,991.32

政府补助明细:

补助项目	本期金额	上期金额	与资产相关/与收益相关
社保补贴	596,641.00		与收益相关
房租补贴	11,235,663.51	9,584,507.16	与收益相关
运营补贴	9,581,480.08	7,121,734.16	与收益相关
合计	21,413,784.59	16,706,241.32	

### (三十七) 投资收益

项目	本期金额	上期金额
权益法核算的长期股权投资收益	-1,174,338.38	-2,479,417.74
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	1,591,806.78	1,129,153.38
合计	417,468.40	-1,350,264.36

### (三十八) 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期金额	上期金额
按公允价值计量的投资性房地产	25,615,606.00	-1,729,429.90
合计	25,615,606.00	-1,729,429.90

### (三十九) 资产减值损失

项目	本期金额	上期金额
坏账损失	4,901,041.33	-2,935,696.72
合计	4,901,041.33	-2,935,696.72

### (四十) 资产处置收益

项目	本期金额	上期金额	计入当期非经常性损益的金额
处置固定资产收益	11,000.00		11,000.00
其他	4,355,719.44	-172,231.58	4,355,719.44
合计	4,366,719.44	-172,231.58	4,366,719.44

#### (四十一) 营业外收入

项目	本期金额	上期金额	计入当期非经常性损益的金额
政府补助	30,000.00	3,886,882.06	30,000.00
其他	1,103,175.60	233,479.49	1,103,175.60
合计	1,133,175.60	4,120,361.55	1,133,175.60

##### 计入营业外收入的政府补助

补助项目	本期金额	上期金额	与资产相关/与收益相关
困难企业补助		3,543,948.00	与收益相关
区财政局奖励	30,000.00		与收益相关
其他		342,934.06	与收益相关
合计	30,000.00	3,886,882.06	

#### (四十二) 营业外支出

项目	本期金额	上期金额	计入当期非经常性损益的金额
罚款、滞纳金支出	232,458.97	50,028.02	232,458.97
对外捐赠	286,665.20	170,542.80	286,665.20
其他	66,603.26	24,007.32	66,603.26
合计	585,727.43	244,578.14	585,727.43

#### (四十三) 所得税费用

##### 1、 所得税费用表

项目	本期金额	上期金额
当期所得税费用	2,784,285.33	4,257,161.98
递延所得税费用	4,577,497.10	-697,334.31
其他	-781,748.08	
合计	6,580,034.35	3,559,827.67

## 2、 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本期金额
利润总额	79,057,846.43
按法定[或适用]税率计算的所得税费用	11,869,720.00
子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	-781,748.08
非应税收入的影响	-62,620.26
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-4,870,153.47
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	424,836.16
其他	
所得税费用	6,580,034.35

## (四十四) 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	本期金额	上期金额
利息收入	13,040,356.76	33,119,585.26
政府补助	21,113,473.59	21,070,873.38
租赁收入	96,019,040.14	103,058,596.61
收回保证金	323,895.00	107,987.82
其他资金往来款等	275,874,862.95	481,571,038.87
合计	406,371,628.44	638,928,081.94

### 2、 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
支付费用性支出	11,290,017.92	6,108,514.71
支出的保证金	366,159.20	
其他资金往来款等	102,731,913.60	72,928,585.98
合计	114,388,090.72	79,037,100.69

### 3、 收到的其他与投资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
收回理财产品本金及利息	164,787,900.00	
财政拨款		8,390,000.00
收回定期存款	38,000,000.00	
取得子公司收到的现金净额	6,971,864.01	
合计	209,759,764.01	8,390,000.00

### 4、 支付的其他与投资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
支付理财产品本金		150,000,000.00
处置子公司减少的现金净额	2,659,777.86	
合计	2,659,777.86	150,000,000.00

### 5、 收到的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
项目资本金	40,240,000.00	
专项应付款	15,485,000.00	
合计	55,725,000.00	

### 6、 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
偿还非金融机构借款	298,000,000.00	

项目	本期金额	上期金额
基金认购款	3,000,000.00	
合计	301,000,000.00	

**(四十五) 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
<b>1、将净利润调节为经营活动现金流量</b>		
净利润	72,477,812.08	70,143,523.32
加：信用减值损失		
资产减值准备	-4,901,041.33	2,935,696.72
固定资产折旧	18,160,933.45	17,637,568.23
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销	6,482,810.20	5,546,759.98
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）	-4,366,719.44	
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-25,615,606.00	1,729,429.90
财务费用（收益以“-”号填列）	124,289,048.46	73,816,241.72
投资损失（收益以“-”号填列）	-417,468.40	1,350,264.36
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	735,156.20	-437,919.83
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	3,842,340.90	-259,414.48
存货的减少（增加以“-”号填列）	-511,502,153.71	-174,223,282.14
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-128,911,472.20	927,385,649.38
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	537,392,282.23	-802,019,987.78
其他		
经营活动产生的现金流量净额	87,665,922.44	123,604,529.38
<b>2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动</b>		
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		
<b>3、现金及现金等价物净变动情况</b>		

补充资料	本期金额	上期金额
现金的期末余额	1,208,503,838.18	2,455,226,950.59
减：现金的期初余额	2,455,226,950.59	2,028,107,599.77
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	-1,246,723,112.41	427,119,350.82

## 2、本期支付的取得子公司的现金净额

	金额
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	6,971,864.01
其中：重庆市渝中区保安服务有限公司	3,957.64
重庆中渝资产经营管理有限责任公司	3,496,367.18
重庆金展资产经营管理有限公司	3,471,539.19
加：以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	
取得子公司支付的现金净额	-6,971,864.01

## 3、本期收到的处置子公司的现金净额

项目	金额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	2,659,777.86
其中：重庆辉翔文化投资有限公司	2,659,777.86
加：以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	
处置子公司收到的现金净额	-2,659,777.86

## 4、现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	上年年末余额
一、现金	1,208,503,838.18	2,455,226,950.59
其中：库存现金	216,752.79	192,902.45
可随时用于支付的银行存款	1,168,287,085.39	2,425,034,048.14

项目	期末余额	上年年末余额
可随时用于支付的其他货币资金	40,000,000.00	30,000,000.00
<b>二、现金等价物</b>		
三、期末现金及现金等价物余额	1,208,503,838.18	2,455,226,950.59
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		

**(四十六) 所有权或使用权受到限制的资产**

项目	期末账面价值	受限原因
存货	54,634,317.00	抵押借款
固定资产	17,910,535.85	抵押借款
投资性房地产	2,784,937,208.00	抵押借款
其他非流动资产	580,839,038.29	抵押借款
<b>合计</b>	<b>3,438,321,099.14</b>	

注：

本公司持有重庆正东资产经营管理有限公司 97.78%的股权为重庆正东资产经营管理有限公司银行借款提供了抵押担保、质押担保；本公司将重庆市渝中区城市棚户区改造项目（三期）的《政府购买服务协议》、重庆市渝中区菜园坝北区地块城市棚户区改造项目的《政府购买服务协议》、棉花街地块棚户区改造项目的《政府购买服务协议》、重庆市渝中区八县办、医学院路、歇虎路二期地块城市棚户区改造项目的《政府购买服务协议》项下享有的全部权益和收益，以及企业天地 7 号楼、英利大融城第 8 层全部应收租金用于质押借款。

六、 合并范围的变更  
(一) 非同一控制下企业合并  
1、 本期发生的非同一控制下企业合并的情况

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例 (%)	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
重庆市渝中区保安服务有限公司	2020/1/1		100.00	无偿划拨	2020/1/1	移交		-373.13
重庆中渝资产经营管理有限公司	2020/5/25		100.00	无偿划拨	2020/5/25	工商变更		
重庆金展资产经营管理有限公司	2020/11/25		100.00	无偿划拨	2020/11/25	工商变更	158,225,183.61	947,819.33

(二) 处置子公司  
1、 单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

子公司名称	股权处置比例	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额
重庆辉翊文化投资有限公司	0.00	100.00	无偿划转	2020/1/1	渝国资[2020]8号文	-30,346,744.55				无

### (三) 其他原因的合并范围变动

2020 年新设子公司导致的合并范围变动：

子公司名称	现持股比例	成立时间
重庆信创科技有限公司	60.00%	2020/04/20
重庆渝中大健康产业发展有限公司	100.00%	2020/11/06

## 七、 在其他主体中的权益

### (一) 在子公司中的权益

#### 1、 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
重庆市渝中地产经营投资有限公司	重庆市渝中区	重庆市渝中区	房地产业	100.00		非同一控制下企业合并
重庆中渝保安服务有限公司	重庆市渝中区	重庆市渝中区	其他服务业	100.00		非同一控制下企业合并
重庆嘉金资产经营管理有限公司	重庆市渝中区	重庆市渝中区	商务服务业	100.00		非同一控制下企业合并
重庆正东资产经营管理有限公司	重庆市渝中区	重庆市渝中区	商务服务业	100.00		非同一控制下企业合并
重庆市渝中区保安服务有限公司	重庆市渝中区	重庆市渝中区	房地产业	100.00		非同一控制下企业合并
重庆中渝资产经营管理有限责任公司	重庆市渝中区	重庆市渝中区	资本市场服务	100.00		非同一控制下企业合并
重庆金展资产经营管理有限公司	重庆市渝中区	重庆市渝中区	商务服务业	100.00		非同一控制下企业合并
重庆信创科技有限公司	重庆市渝中区	重庆市渝中区	零售业	60.00		新设成立
重庆渝中大健康产业发展有限公司	重庆市渝中区	重庆市渝中区	居民服务业	100.00		新设成立

#### 2、 重要的非全资子公司

本公司无重要的非全资子公司。

### (二) 在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

#### 1、 在子公司所有者权益份额的变化情况的说明

(1) 根据渝中国资[2020]6 号文件，将重庆市渝中区财政局持有的重庆嘉金资产经营管理有限公司 2.22% 股权以账面值为基准，通过无偿划转方式调整为本公司持有，增加资本公积 9,997,825.35 元。

(2) 根据渝中国资[2020]7 号文件，将重庆市渝中区财政局持有的重庆正东资

产经营管理有限公司 2.22% 股权以账面值为基准, 通过无偿划转方式调整为本公司持有, 增加资本公积 10,006,081.63 元。

**2、 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响**

	重庆嘉金资产经营管理有限公司	重庆正东资产经营管理有限公司
购买成本/处置对价		
—现金		
—非现金资产的公允价值		
购买成本/处置对价合计		
减: 按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	9,997,825.35	10,006,081.63
差额	-9,997,825.35	-10,006,081.63
其中: 调整资本公积	9,997,825.35	10,006,081.63
调整盈余公积		
调整未分配利润		

## 八、 公允价值的披露

公允价值计量所使用的输入值划分为三个层次：

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

第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。

第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

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

### (一) 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
<b>一、持续的公允价值计量</b>				
投资性房地产		4,319,533,154.05		4,319,533,154.05
<b>持续以公允价值计量的资产总额</b>		4,319,533,154.05		4,319,533,154.05

### (二) 持续和非持续第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

项目	期末公允价值	估值技术	重要参数	
			定性信息	定量信息
投资性房地产	4,319,533,154.05	银信评报字[2021]沪第 1073 号		

## 九、 关联方及关联交易

### (一) 本公司的母公司情况

本公司最终控制方是：重庆市渝中区国有资产监督管理委员会。

### (二) 本公司的子公司情况

本公司子公司的情况详见本附注“七、在其他主体中的权益”。

### (三) 本公司的合营和联营企业情况

单位名称	与本企业关系
重庆网贸会跨境电子商务有限公司	联营企业
重庆移动金融有限责任公司	联营企业
重庆金地汇通停车场服务有限公司	联营企业
重庆复地致德置业有限公司	联营企业
中机高科（重庆）环保工程有限公司	联营企业
重庆行旅佳科技有限公司	联营企业

#### (四) 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
重庆市渝中区土地整治储备中心	高管关联

#### (五) 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		上年年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款					
	重庆复地致德置业有限公司	162,898,510.92		150,604,000.00	
	重庆网贸会跨境电子商务有限公司	94,936,054.17	16,364,582.92	98,936,054.17	20,633,984.45

##### 2、 应付项目

项目名称	关联方	期末账面余额	上年年末账面余额
其他应付款			
	重庆市渝中区土地整治储备中心	112,915,089.86	

#### 十、 承诺及或有事项

##### (一) 重要承诺事项

公司无需要披露的重要承诺事项。

## (二) 或有事项

### 1、本公司对外担保情况如下：

被担保单位	担保期限	担保金额(万元)
重庆康翔实业集团有限公司	2020/5/28-2038/5/27	100,000.00
重庆康翔实业集团有限公司	2020/8/27-2028/8/27	20,000.00
重庆康翔实业集团有限公司	2020/5-2023/5	30,000.00
重庆渝中商业发展有限公司	2020/8/28-2021/8/27	6,000.00
重庆渝中商业发展有限公司	2020/12/1-2023/12/1	4,000.00

## 十一、资产负债表日后事项

公司无需要披露的重大资产负债表日后事项。

## 十二、母公司财务报表主要项目注释

### (一) 其他应收款

项目	期 末余 额	上 年 年 末 余 额
应收利息		
应收股利		
其他应收款项	413,926,664.63	445,005,485.75
合计	413,926,664.63	445,005,485.75

1、 其他应收款项

按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
	金额	比例 (%)	金额	金额	比例 (%)	金额
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款项	94,936,054.17	21.76	16,364,582.92	17.24	78,571,471.25	98,936,054.17
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	341,260,745.14	78.24	5,905,551.76	1.73	335,355,193.38	372,913,385.91
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款项						
合计	436,196,799.31	100.00	22,270,134.68	5.11	413,926,664.63	471,849,440.08
				100.00	26,843,954.33	5.69
					445,005,485.75	

(1) 期末单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款项:

其他应收款项（按单位）	期末余额			
	其他应收款项	坏账准备	计提比例（%）	计提理由
重庆网贸会跨境电子商务有限公司	94,936,054.17	16,364,582.92	17.24	联营企业超额亏损抵减债权
合计	94,936,054.17	16,364,582.92	17.24	

(2) 按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项:

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款项

账龄	期末数			年初数		
	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）	15,514,961.59	71.21		52,504,414.79	89.42	
1至2年（含2年）	409,014.00	1.88	40,901.40			
2至3年（含3年）						
3至4年（含4年）						
4至5年（含5年）						
5年以上	5,864,650.36	26.91	5,864,650.36	6,209,969.88	10.58	6,209,969.88
合计	21,788,625.95	100.00	5,905,551.76	58,714,384.67	100.00	6,209,969.88

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款项:

组合名称	期末数			年初数		
	账面余额	计提比例（%）	坏账准备	账面余额	计提比例（%）	坏账准备
关联方往来、保证金和政府部门往来	319,472,119.19			314,199,001.24		
合计	319,472,119.19			314,199,001.24		

(3) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款项期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款项期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
重庆市渝中区机关事务管理局	代垫款	150,000,000.00	5 年以上	34.39	
重庆网贸会跨境电子商务有限公司	借款及利息	94,936,054.17	3 年以上	21.76	16,364,582.92
重庆市渝中区处置“四久工程”小组	借款	94,790,218.00	5 年以上	21.73	
重庆金展资产经营管理有限公司	往来款	69,470,871.48	1 年以内	15.93	
两司一站	代收代付款	5,211,029.71	5 年以上	1.19	
合计		414,408,173.36		95.00	16,364,582.92

## (二) 长期股权投资

项目	期末余额			上年年末余额		
	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	2,797,360,433.61		2,797,360,433.61	2,731,656,346.91		2,731,656,346.91
对联营、合营企业投资	12,924,685.87		12,924,685.87	13,094,821.31		13,094,821.31
合计	2,810,285,119.48		2,810,285,119.48	2,744,751,168.22		2,744,751,168.22

1、 对子公司投资

被投资单位	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
重庆渝中地产经营管理投资公司	1,677,711,554.83			1,677,711,554.83		
重庆辉煌文化投资有限公司	1,000,000.00		1,000,000.00			
重庆嘉金资产经营管理有限公司	519,530,000.00	9,997,825.35		529,527,825.35		
重庆正东资产管理有限公司	519,530,000.00	10,006,081.63		529,536,081.63		
重庆中渝保安服务有限公司	13,884,792.08		13,884,792.08			
重庆市渝中区保安服务有限公司		7,485,068.93		7,485,068.93		
重庆中渝资产管理有限责任公司		9,484,532.60		9,484,532.60		
重庆金展资产管理有限公司		7,730,578.19		7,730,578.19		
重庆信创科技有限公司		12,000,000.00		12,000,000.00		
重庆渝中大健康产业有限公司		10,000,000.00		10,000,000.00		
合计	2,731,656,246.91	66,704,086.70	1,000,000.00	2,797,360,433.61		

2、 对联营、合营企业投资

被投资单位	上年年末余额	本期增减变动						期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润		

重庆渝中国有资产经营管理有限公司  
2020 年度  
财务报表附注

被投资单位	上年年末余额	本期增减变动						期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润		
重庆移动金融有限公司	475,292.85			-475,292.85					
重庆金地汇通车场服务有限公司	1,068,571.93			86,793.05					1,155,364.98
中机高科（重庆）环保工程有限公司	11,459,441.02			309,879.87					11,769,320.89
重庆网商会跨境电商电子商务有限公司									
重庆行旅佳科技有限公司	91,515.51				-91,515.51				
合计	13,094,821.31				-170,135.44				12,924,685.87

### (三) 营业收入和营业成本

#### 1、营业收入和营业成本情况

项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务收入	139,039,299.28	60,125,832.32	316,376,929.44	192,787,542.22
其他业务收入	1,970,882.40		2,127,545.74	
合计	141,010,181.68	60,125,832.32	318,504,475.18	192,787,542.22

营业收入明细：

项目	本期金额	上期金额
主营业务收入	139,039,299.28	316,376,929.44
土地一级开发收入		210,000,000.00
租赁收入	91,311,528.78	106,376,929.44
安置房收入	47,727,770.50	
其他业务收入	1,970,882.40	2,127,545.74
其他收入	1,970,882.40	2,127,545.74
合计	141,010,181.68	318,504,475.18

### (四) 投资收益

项目	本期金额	上期金额
权益法核算的长期股权投资收益	-170,135.44	-808,670.75
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	1,591,806.78	1,129,153.38
合计	1,421,671.34	320,482.63

### 十三、其他重要事项

2015 年 9 月 26 日，本公司与重庆网贸会跨境电子商务有限公司签订借款及债转股协议书，向其提供 96,000,000.00 元借款，利率为中国人民银行同期贷款基准利率，期限为 5 年，并约定债转股条件如下：

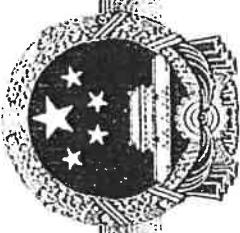
1、重庆网贸会跨境电子商务有限公司为在证券市场上市或挂牌的目的，向资本市场进行股权类融资时，该借款按照融资价格\*（1-当期贷款基准利率）转为股权，但每

次转股后持股比例不得超过 20%;

2、在重庆网贸会跨境电子商务有限公司实现在证券市场上市或者挂牌的目的之前，按照国有资产保值增值的原则，该借款或者该借款未按照以上条款转为股权的部分，按照可转为股份的借款金额\*（1+当期贷款基准利率）转为股权，转股后持股比例不得超过 20%。

截止 2020 年 12 月 31 日，公司债转股 7,005,000.00 元，偿还 4,000,000.00 元，累计计提利息 9,941,054.17 元，计提坏账准备 16,364,582.92 元，余额为 78,571,471.25 元。重庆网贸会跨境电子商务有限公司总经理冯剑峰以其持有的 280 万股开曼大龙网公司股份为上述借款及利息提供质押。





# 营业执照 告业执照 (副本)

统一社会信用代码

91310101568093764L

证照编号: 0100000202009170032



名 称 立信会计师事务所(特殊普通合伙)  
类 型 特殊普通合伙企业  
执行事务合伙人 朱建弟、杨志刚  
经营范 围 审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业的资本，出具验资报告；办理企业的分立、清算事宜；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、培训；信息系统领域的技术服务；法律、法规规定的其他业务。  
【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

扫描二维码  
查看企业信用信息  
或通过  
“企业公示信息多点查”  
了解更多信息。



成立日期 2011年01月24日

合伙期限 2011年01月24日至 不约定期限

主要经营场所 上海市黄浦区南京东路61号4楼



登记机关

2020年09月17日

国家市场监督管理总局监制

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统网址:<http://www.gsxt.gov.cn>报送上一年度报告。

国家企业信用信息公示系统网址:<http://www.gsxt.gov.cn>

证书序号 0001247

## 说 明

# 会计师事务所 执业证书



1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

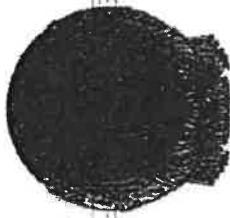
4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关:

二〇一八年六月一日

中华人民共和国财政部制



证书序号: 0000006

会计师事务所  
期货相关业务许可证  
证券、

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准  
立信会计师事务所（特殊普通合伙）执行证券、期货相关业务。

立信会计师事务所 (特殊普通合伙)



证书号：34

卷之九



证书有效期至: 二〇二一年七月  
半日



年度检验登记  
Annual Renewal Registration 2018.7.31

本证书经续签后一年有效  
This certificate is valid for another year after  
this renewal.

2013-3-31

1014. 3. 31

年度检査登记  
Annual Renewal Registration

This certificate is valid for another year after the renewal.

2017.3.21

2009-3-15

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

本证书及校验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after  
this renewal.

2019.3.31



注册会计师变更工作单位登记  
Registration of the Change of Working Unit by CPA

## 1.4.3.2 Arbeitsbelastung und Zeit

1424

重庆大旱金川中

注册会计师工作单位变更登记  
Registration of the Change of Working Units by a CPA

## Method

立信华会计师

2011-12-21

3. *Geography and the Environment*

卷之三

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after  
this renewal. 2013.3.31

2013.3.31

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效二年。  
This certificate is valid for another year after  
this renewal.

2020.3.31  
星期三

2012.331

2010年3月31印

2011年3月31日

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after  
this renewal.

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after  
this renewal.

2017年3月31日

2018年3月31日



年度检验登记  
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after  
this renewal.



供查证书有效性

证书编号：  
No. of Certificate  
310000060992

批准注册协会：重庆市注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs

发证日期：2015年12月08日



重庆市注册会计师协会制