

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）

Mazars Certified Public Accountants LLP

重庆市双福建设开发有限公司

审 计 报 告

2020 年 12 月 31 日

目 录

一、审计报告	1
二、已审财务报表及附注	
1、合并资产负债表	4
2、合并利润表	6
3、合并现金流量表	7
4、合并所有者权益变动表	8
5、母公司资产负债表	10
6、母公司利润表	12
7、母公司现金流量表	13
8、母公司所有者权益变动表	14
9、财务报表附注	16
三、中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）营业执照复印件	
四、中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）执业证书复印件	
五、签字注册会计师资质证明复印件	

审计报告

众环审字(2021) 1800042 号

重庆市双福建设开发有限公司全体股东:

一、 审计意见

我们审计了重庆市双福建设开发有限公司(以下简称“双福公司”)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,公允反映了双福公司 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、 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,我们独立于双福公司,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、 其他信息

双福公司管理层(以下简称“管理层”)对其他信息负责。其他信息包括双福公司 2020 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。

四、管理层和治理层对财务报表的责任

双福公司管理层（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，管理层负责评估双福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，除非管理层计划清算双福公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督双福公司的财务报告过程。

五、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所导致，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，就可能导致对双福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双福公司不能持续经营。

（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）就双福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。

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）



中国·武汉

中国注册会计师：张科金



（项目合伙人）

中国注册会计师：杨建平



二〇二一年四月二十五日

合并资产负债表

2020/12/31

编制单位:重庆市双福建设开发有限公司

金额单位:人民币元

项 目	附注	年末余额	年初余额
流动资产:			
货币资金	7.1	1,075,818,843.22	2,090,539,995.97
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	7.2	5,747,743.90	480,235,542.40
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	7.3	4,475,758,201.39	4,268,235,441.25
预付款项	7.4	1,582,070,658.33	1,661,960,150.71
其他应收款	7.5	2,354,947,303.47	2,329,353,581.02
存货	7.6	7,508,540,063.09	7,216,481,339.21
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	7.7	4,016,124.84	5,177,608.47
流动资产合计		17,007,898,938.24	17,751,983,669.03
非流动资产:			
可供出售金融资产	7.8	247,700,000.00	154,000,000.00
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	7.9	19,582,865.11	
投资性房地产	7.10	2,941,389,572.00	2,761,472,205.00
固定资产	7.11	801,653,067.78	340,763,977.25
在建工程	7.12	2,999,969.28	2,999,969.28
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	7.13	14,549.99	31,758.32
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	7.14	2,978,616.95	1,530,037.35
其他非流动资产	7.15	586,797,053.92	586,797,053.92
非流动资产合计		4,603,115,695.03	3,847,595,001.12
资产总计		21,611,014,633.27	21,599,578,670.15

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

杨明

杨天

何

合并资产负债表(续)

2020/12/31

编制单位:重庆市双福建设开发有限公司

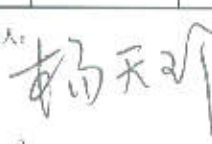
金额单位:人民币元

项 目	附注	年末余额	年初余额
流动负债:			
短期借款	7.16	50,000,000.00	350,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	7.17		296,072,556.00
应付账款	7.18	65,291,239.47	117,872,296.70
预收款项	7.19	34,943,781.08	24,717,997.50
应付职工薪酬	7.20	6,029,196.00	985,479.78
应交税费	7.21	356,141,293.29	398,755,472.98
其他应付款	7.22	537,182,143.23	1,434,695,775.05
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	7.23	2,672,817,642.74	1,544,050,566.81
其他流动负债			
流动负债合计		3,722,411,295.81	4,178,250,144.72
非流动负债:			
长期借款	7.24	2,876,520,000.00	2,693,760,193.00
应付债券	7.25	5,158,415,529.07	5,382,402,734.89
其中:优先股			
永续债			
长期应付款	7.26	808,298,690.25	753,506,131.48
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	7.14	30,663,619.98	27,972,903.08
其他非流动负债			
非流动负债合计		8,676,978,039.40	8,857,641,962.43
负债合计		12,399,389,335.21	13,035,892,107.15
所有者权益(或股东权益):			
实收资本(或股本)	7.27	540,000,000.00	540,000,000.00
其他权益工具			
其中:优先股			
永续债			
资本公积	7.29	6,415,181,248.21	5,930,617,709.68
减:库存股			
其他综合收益	7.29	63,565,441.20	63,565,441.20
专项储备			
盈余公积	7.30	190,241,686.63	172,646,636.91
未分配利润	7.31	2,000,520,294.92	1,854,749,628.10
归属于母公司股东权益合计		9,209,508,670.96	8,561,581,415.09
少数股东权益		2,116,627.10	2,105,147.91
所有者权益(或股东权益)合计		9,211,625,298.06	8,563,686,563.00
负债和所有者权益(或股东权益)总计		21,611,014,633.27	21,599,578,670.15

法定代表人:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人:



合并利润表

2020

编制单位：重庆市双福建设开发有限公司

金额单位：人民币元

项目	附注	本年金额	上年金额
一、营业总收入		1,014,430,194.57	1,031,443,126.20
其中：营业收入	7.32	1,014,430,194.57	1,031,443,126.20
二、营业总成本		1,025,239,359.74	997,917,968.59
其中：营业成本	7.32	934,297,262.19	943,616,838.35
税金及附加	7.33	14,132,956.17	12,251,352.60
销售费用			
管理费用	7.34	66,015,729.74	50,382,792.24
研发费用			
财务费用	7.35	10,793,412.64	-8,333,014.61
其中：利息费用		19,489,374.99	
利息收入		8,784,037.00	8,318,160.63
加：其他收益	7.36	198,458,748.00	198,000,000.00
投资收益（损失以“-”号填列）	7.37	-658,206.52	291.30
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-667,134.89	
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	7.38	19,106,240.17	6,679,274.35
资产减值损失（损失以“-”号填列）	7.39	-9,429,370.58	2,786,297.38
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		196,668,245.90	240,991,020.34
加：营业外收入	7.40	132,731.12	256,844.99
减：营业外支出	7.41	1,781,395.72	1,943,096.67
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		195,019,581.30	239,304,768.66
减：所得税费用	7.42	31,644,385.57	38,971,275.30
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		163,375,195.73	200,333,493.36
（一）按经营持续性分类：			
1、持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		163,375,195.73	200,333,493.36
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）		163,363,716.54	200,326,343.45
2、少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		11,478.19	5,147.91
六、其他综合收益的税后净额			63,565,441.20
（一）归属于母公司股东的其他综合收益的税后净额			63,565,441.20
1、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			
2、将重分类进损益的其他综合收益			63,565,441.20
（1）权益法下可转损益的其他综合收益			
（2）可供出售金融资产公允价值变动损益			
（3）持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
（4）现金流量套期损益的有效部分			
（5）外币财务报表折算差额			
（6）其他			63,565,441.20
（二）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		163,375,195.73	263,898,932.56
（一）归属于母公司股东的综合收益总额		163,363,716.54	263,893,784.65
（二）归属于少数股东的综合收益总额		11,478.19	5,147.91
八、每股收益			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

张明

杨天

李

合并现金流量表

2020

编制单位:重庆市双福建设开发有限公司

金额单位:人民币元

项目	附注	本年金额	上年金额
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		650,529,662.96	469,993,769.11
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	7.43	1,323,713,652.52	1,994,536,119.32
经营活动现金流入小计		1,974,243,315.48	2,464,529,888.43
购买商品、接受劳务支付的现金		960,060,958.39	2,215,731,063.04
支付给职工及为职工支付的现金		27,495,636.73	31,177,792.28
支付的各项税费		13,682,434.22	37,301,587.90
支付其他与经营活动有关的现金	7.43	810,605,766.02	345,902,973.16
经营活动现金流出小计		1,811,844,815.36	2,630,113,416.38
经营活动产生的现金流量净额	7.44	162,398,500.12	-165,583,527.95
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金		262,160,000.00	
取得投资收益收到的现金		11,845.04	231.90
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	7.43	56,043,101.20	
投资活动现金流入小计		318,214,946.24	231.90
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,893,394.27	2,929,027.46
投资支付的现金		198,950,000.00	189,000,000.00
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	7.43	523,317,486.42	480,400,000.00
投资活动现金流出小计		724,160,880.69	672,329,027.46
投资活动产生的现金流量净额		-405,945,934.45	-672,328,795.56
三、筹资活动产生的现金流量:			
吸收投资收到的现金			18,454,713.50
其中:子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		2,350,047,500.00	5,820,890,200.00
收到其他与筹资活动有关的现金	7.43	376,686,617.46	1,047,265,237.78
筹资活动现金流入小计		2,726,634,117.46	6,886,610,151.28
偿还债务支付的现金		1,557,708,600.00	3,350,583,776.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		613,394,681.87	542,147,693.81
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	7.43	1,165,245,697.30	626,348,212.59
筹资活动现金流出小计		3,336,348,979.17	4,519,079,682.40
筹资活动产生的现金流量净额		-609,712,861.71	2,367,530,468.88
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	7.44	-853,260,096.04	1,529,618,145.37
加:期初现金及现金等价物余额	7.44	1,829,078,939.26	299,460,793.89
六、期末现金及现金等价物余额	7.44	975,818,843.22	1,829,078,939.26

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

张忠

杨天昕

张忠

合并所有者权益变动表

2020

编制单位：重庆市双福建设开发有限公司 金额单位：人民币元

	实收资本 (或股本)	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	小计	少数股东权益	所有者权益 (或股东权益) 合计
		优先股	永续债									
一、上年年末余额	540,000,000.00			5,930,617,708.88				172,046,636.91	1,854,749,628.10	8,561,381,415.09	2,105,147.91	8,563,686,563.00
二、本年期初余额	540,000,000.00			5,930,617,708.88				172,046,636.91	1,854,749,628.10	8,561,381,415.09	2,105,147.91	8,563,686,563.00
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）				484,563,539.33				17,593,049.72	145,770,666.82	647,927,255.87	11,479.19	647,938,735.06
（一）综合收益总额												
（二）所有者投入和减少资本				484,563,539.33					163,363,716.54	163,363,716.54	11,479.19	163,375,195.73
1. 所有者投入的普通股				484,563,539.33						484,563,539.33		484,563,539.33
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								17,593,049.72	-17,593,049.72			
1. 提取盈余公积								17,593,049.72	-17,593,049.72			
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												
（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	540,000,000.00			6,415,181,248.21				190,241,686.63	2,000,520,294.92	9,209,503,670.96	2,116,627.10	9,211,625,298.06

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



杨忠

杨天

杨忠

合并所有者权益变动表 (续)

2020

编制单位:重庆市双福建设开发有限公司 金额单位:人民币元

	上年金额				归属于母公司所有者权益				少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本(或股本)	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	小计		
一、上年年末余额	540,000,000.00	5,914,262,995.38				140,007,735.51	1,735,256,791.25	8,329,327,522.20		8,329,327,522.20
二、本年年初余额	540,000,000.00	5,914,262,995.38				150,559,193.18	1,700,610,728.38	8,305,432,916.94		8,305,432,916.94
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)		16,354,713.50		63,565,441.20		22,089,443.73	154,138,899.72	256,148,488.15	2,105,147.91	258,253,646.06
(一)综合收益总额				63,565,441.20			200,328,343.45	263,893,784.65	5,147.91	268,898,932.56
(二)所有者投入和减少资本		16,354,713.50						16,354,713.50	2,100,000.00	18,454,713.50
1.所有者投入的普通股		16,354,713.50						16,354,713.50	2,100,000.00	18,454,713.50
2.其他权益工具持有者投入资本										
3.股份支付计入所有者权益的金额										
4.其他										
(三)利润分配										
1.提取盈余公积						22,089,443.73	-46,189,443.73	-24,100,000.00		-24,100,000.00
2.提取一般风险准备						22,089,443.73	22,089,443.73			
3.对所有者(或股本)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										
(五)专项储备										
1.本期计提										
2.本期使用										
(六)其他										
四、本期期末余额	540,000,000.00	5,930,617,708.88		63,565,441.20		172,648,636.91	1,854,749,628.10	8,561,581,415.09	2,105,147.91	8,563,686,563.00

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



Handwritten signatures of the legal representative, accounting officer, and accounting institution officer.

资产负债表

2020/12/31

编制单位:重庆市双福建设开发有限公司

金额单位:人民币元

项 目	附注	年末余额	年初余额
流动资产:			
货币资金		923,493,038.60	1,899,501,212.80
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	14.1	4,466,528,297.22	4,251,302,311.67
预付款项		1,582,070,658.33	1,661,960,150.71
其他应收款	14.2	2,201,857,560.73	2,893,636,026.10
存货		7,445,543,388.78	7,164,213,582.81
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		16,618,492,943.66	17,870,613,294.09
非流动资产:			
可供出售金融资产		172,700,000.00	154,000,000.00
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	14.3	1,045,732,865.11	230,900,000.00
投资性房地产		2,713,763,051.00	2,536,108,170.00
固定资产		257,855,922.27	270,090,703.43
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		14,549.99	31,758.32
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		2,882,997.01	1,519,941.36
其他非流动资产		586,797,053.92	586,797,053.92
非流动资产合计		4,779,746,439.30	3,779,447,627.03
资产总计		21,398,239,382.96	21,650,060,921.12

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

杨旭

杨天介

何

资产负债表(续)

2020/12/31

编制单位:重庆市双福建设开发有限公司

金额单位:人民币元

项	附注	年末余额	年初余额
流动负债:			
短期借款		52,000,503.00	350,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			296,072,555.00
应付账款		64,946,351.16	114,152,138.25
预收款项			
应付职工薪酬		4,045,191.00	385,479.78
应交税费		355,127,428.57	398,695,751.72
其他应付款		1,490,823,112.05	1,563,829,445.08
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		2,606,798,051.20	1,481,104,072.61
其他流动负债			
流动负债合计		4,571,740,133.98	4,304,839,443.45
非流动负债:			
长期借款		2,399,600,000.00	2,693,760,193.00
应付债券		5,159,415,529.07	5,382,402,734.89
其中:优先股			
永续债			
长期应付款		502,824,065.03	676,354,687.48
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债		8,909,718.08	6,784,422.66
其他非流动负债			
非流动负债合计		8,064,649,312.18	8,759,302,038.05
负债合计		12,636,389,446.16	13,064,141,481.50
所有者权益(或股东权益):			
实收资本(或股本)		540,000,000.00	540,000,000.00
其他权益工具			
其中:优先股			
永续债			
资本公积		5,930,617,708.88	5,930,617,708.88
减:库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		190,241,686.63	172,648,636.91
未分配利润		2,100,590,541.29	1,842,653,093.83
所有者权益(或股东权益)合计		8,761,849,936.80	8,585,919,439.62
负债和所有者权益(或股东权益)总计		21,398,239,382.96	21,650,060,921.12

法定代表人:

杨勇

主管会计工作负责人:

杨天听

会计机构负责人:

何勇

利润表

2020

编制单位:重庆市双福建设开发有限公司

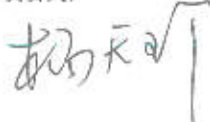
金额单位:人民币元

项 目	附注	本年金额	上年金额
一、营业总收入	14.4	987,451,974.66	992,186,561.51
减:营业成本	14.4	901,215,587.67	898,693,173.17
税金及附加		12,839,174.98	11,506,659.40
销售费用			
管理费用		48,613,017.69	36,050,576.44
研发费用			
财务费用		-7,527,882.55	-7,354,309.92
其中:利息费用			
利息收入		7,593,077.06	7,331,457.79
加:其他收益		172,000,000.00	198,000,000.00
投资收益(损失以“-”号填列)	14.5	-667,134.89	291.30
其中:对联营企业和合营企业的投资收益		-667,134.89	
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)		14,168,636.00	6,443,731.95
资产减值损失(损失以“-”号填列)		-9,087,037.69	2,826,681.04
资产处置收益(损失以“-”号填列)			
二、营业利润(亏损以“-”号填列)		208,726,240.29	260,562,166.71
加:营业外收入		119,387.44	255,844.99
减:营业外支出		1,750,842.53	942,203.10
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		207,094,785.20	259,875,808.60
减:所得税费用		31,164,288.02	38,981,371.29
四、净利润(净亏损以“-”号填列)		175,930,497.18	220,894,437.31
(一)持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		175,930,497.18	220,894,437.31
(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			
(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.可供出售金融资产公允价值变动损益			
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4.现金流量套期损益的有效部分			
5.外币财务报表折算差额			
6.其他			
六、综合收益总额		175,930,497.18	220,894,437.31

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:


现金流量表

2020

编制单位:重庆市双福建设开发有限公司

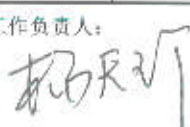
金额单位:人民币元

项 目	附注	本年金额	上年金额
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		612,478,617.25	447,256,517.80
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		1,304,845,566.57	2,308,819,033.26
经营活动现金流入小计		1,917,324,183.85	2,754,075,550.86
购买商品、接受劳务支付的现金		922,618,581.82	2,184,222,624.27
支付给职工及为职工支付的现金		15,525,956.49	17,434,961.39
支付的各项税费		11,135,666.21	35,872,155.38
支付其他与经营活动有关的现金		769,537,260.20	954,789,542.57
经营活动现金流出小计		1,718,817,464.72	3,192,319,283.61
经营活动产生的现金流量净额		198,506,719.13	-438,243,732.75
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			231.90
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			231.90
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,392,298.00	258,110.00
投资支付的现金		834,200,000.00	186,900,000.00
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		107,465,115.42	390,000,000.00
投资活动现金流出小计		943,057,413.42	577,158,110.00
投资活动产生的现金流量净额		-943,057,413.42	-577,157,878.10
三、筹资活动产生的现金流量:			
吸收投资收到的现金			16,354,713.50
取得借款收到的现金		1,840,047,500.00	5,820,890,200.00
收到其他与筹资活动有关的现金		1,291,136,245.46	947,265,237.78
筹资活动现金流入小计		3,131,183,746.46	6,784,510,151.28
偿还债务支付的现金		1,510,208,600.00	3,215,583,776.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		592,568,973.56	532,447,554.93
支付其他与筹资活动有关的现金		1,098,402,596.10	617,948,212.59
筹资活动现金流出小计		3,201,180,169.66	4,365,979,543.52
筹资活动产生的现金流量净额		-69,996,423.20	2,418,530,607.76
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		-814,547,117.49	1,403,128,996.91
加:期初现金及现金等价物余额		1,638,040,156.09	234,911,159.18
六、期末现金及现金等价物余额		823,493,038.60	1,638,040,156.09

法定代表人:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人:



所有者权益变动表

2020

编制单位：重庆市双福建设开发有限公司

金额单位：人民币元

项 目	实收资本 (或股本)	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	所有者权益(或 股东权益)合计
		优先股	永续债							
一、上年年末余额	540,000,000.00			5,930,617,708.88				172,648,636.91	1,942,853,093.83	8,585,919,439.62
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	540,000,000.00			5,930,617,708.88				172,648,636.91	1,942,853,093.83	8,585,919,439.62
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)										
(一)综合收益总额										
(二)所有者投入和减少资本										
1、所有者投入的普通股										
2、其他权益工具持有者投入资本										
3、股份支付计入所有者权益的金额										
4、其他										
(三)利润分配										
1、提取盈余公积										
2、对所有者(或股东)的分配										
3、其他										
(四)所有者权益内部结转										
1、资本公积转增资本(或股本)										
2、盈余公积转增资本(或股本)										
3、盈余公积弥补亏损										
4、设定受益计划变动额结转留存收益										
5、其他										
(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	540,000,000.00			5,930,617,708.88				190,241,586.63	2,100,990,541.29	8,761,849,936.80

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

曹忠

杨天昕

陈

所有者权益变动表 (续)

2020

编制单位:重庆市双源建设开发有限公司

金额单位:人民币元

项 目	上年金额				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	所有者权益(或股东权益)合计
	实收资本(或股本)	优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	540,000,000.00				5,914,262,995.38				140,007,735.57	1,802,594,163.12	8,396,864,894.07
加:会计政策变更									19,355,457.51	-34,646,062.87	24,054,605.26
前期差错更正											
其他											
二、本年年初余额	540,000,000.00				5,914,262,995.38				160,569,193.18	1,767,948,100.25	8,372,770,288.81
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)					16,354,713.50				22,089,443.73	174,704,993.58	213,149,150.81
(一)综合收益总额											
(二)所有者投入和减少资本					16,354,713.50					220,894,437.31	220,894,437.31
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					16,354,713.50						16,354,713.50
(三)利润分配											
1、提取盈余公积									22,089,443.73	-46,189,443.73	-24,100,000.00
2、对所有者(或股东)的分配									22,089,443.73	-22,089,443.73	
3、其他										-24,100,000.00	-24,100,000.00
(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											
(五)专项储备											
1、本期提取											
2、本期使用											
(六)其他											
四、本期末余额	540,000,000.00				5,930,617,708.88				172,648,636.91	1,942,653,093.83	8,585,919,439.62

法定代表人:

主管会计工作负责人:

杨天邓

会计机构负责人:

杨天邓

重庆市双福建设开发有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别说明外，金额单位为人民币元)

一、公司基本情况

重庆市双福建设开发有限公司（以下简称“本公司”）原名重庆市双福工业园区建设开发有限公司，系根据江津市财政局津财企函（2003）33号文件《江津市财政局关于同意双福工业园区管委会对外投资兴办重庆市双福工业园区建设开发有限公司的函》、江津市人民政府江津府函（2003）50号文件《关于同意设立重庆市江津双福工业园区建设开发有限公司的批复》，由重庆市江津区双福工业园管理委员会（以下简称“江津双福管委会”）出资，于2003年4月16日在重庆市江津工商行政管理局注册成立为国有独资企业。

2005年3月4日，根据江津双福管委会津福管文（2005）4号文件《重庆市江津双福工业园区管委会关于重庆市双福工业园区建设开发有限公司更名的请示》，公司名称由重庆市江津双福工业园区建设开发有限公司变更为重庆市双福建设开发有限公司。

2008年10月7日，根据重庆市江津区人民政府江津府函（2008）278号《重庆市江津区人民政府关于进一步明确区华信公司股权并完善工商变更登记有关事项的批复》，出资人由江津双福管委会变更为江津区华信资产经营（集团）有限公司，公司类型由国有独资有限公司变更为有限责任公司（法人独资）。

2011年3月23日，根据重庆市江津区财政局津财企（2011）45号《重庆市江津区财政局关于同意双福建设开发有限公司出资人变更的函》，出资人由江津区华信资产经营（集团）有限公司变更为江津双福管委会。

2012年12月27日，根据重庆市凯弘会计师事务所有限公司凯弘会所（2012）753号《验资报告》，本公司新增注册资本4亿元，其中：江津双福管委会货币出资5000万元，资本公积转增资本3.5亿元。本次增资后注册资本为5亿元。

2017年6月20日，根据重庆市江津区财政局津财基金文（2016）6号文件《重庆市江津区财政局关于开放创新产业引导投资基金对重庆市双福建设开发有限公司实施股权投资的请示》，由重庆市津创股权投资基金合伙企业（有限合伙企业）向本公司出资8000万元，分别计入实收资本4000万元，资本公积4000万元，同时将原股东变更为重庆市江津区国有资产管理中心。受江津双福管委会的监督和管理，主要经营基础设施建设，国有土地整治开发。

2019年12月26日,根据重庆市江津区人民政府津府〔2019〕56号文《重庆市江津区人民政府关于同意重庆市双福建设开发有限公司股东变更有关事项的批复》,将重庆市江津区国有资产管理中心持有的本公司92.59%股权无偿划转至重庆市江津区滨江新城开发建设集团有限公司。

2019年12月,重庆市津创股权投资基金合伙企业(有限合伙企业)向重庆市江津区国有资产管理中心转让其持有的本公司7.41%股权,股权转让后,重庆市江津区国有资产管理中心持有本公司7.41%股权,重庆市江津区滨江新城开发建设集团有限公司持有本公司92.59%股权。

2020年4月1日,根据重庆市江津区人民政府江津府〔2020〕61号文《关于同意重庆市双福建设开发有限公司股权划转有关事项的批复》,将重庆市江津区国有资产管理中心持有的本公司7.41%股权无偿划转至重庆市江津区滨江新城开发建设集团有限公司,划转后重庆市江津区滨江新城开发建设集团有限公司持有本公司100.00%股权。本公司统一社会信用代码:915001167474908027。法定代表人:杨道建。

截至2020年12月31日,本公司注册资本为人民币540,000,000.00元,实收资本为人民币540,000,000.00元,实收资本(股东)情况详见附注7.27。

1、本公司组织形式、注册地和总部地址

本公司组织形式:有限责任公司

本公司注册地址:重庆市江津区双福街道南北大道北段476号

本公司总部办公地址:重庆市江津区双福街道南北大道北段476号

2、本公司的业务性质和主要经营活动

本公司所处行业:基础设施建设行业

本公司及子公司的主要经营范围:基础设施建设;国有土地整治开发;房地产开发;污水处理;农业开发、生态农业旅游观光。(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)

3、母公司及最终控制方名称

本公司母公司为重庆市江津区滨江新城开发建设集团有限公司;

本公司最终控制方为重庆市江津区国有资产监督管理委员会。

4、财务报告的批准报出者和财务报告批准报出口。

本财务报表系经本公司董事会会议于2021年4月25日批准报出。

二、财务报表编制基础

1、编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订）、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 42 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”）的规定编制。

根据企业会计准则的相关规定，本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具和投资性房地产外，本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

2、持续经营

本公司自报告期末起未来 12 个月内不存在可能导致对持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况。

三、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2020 年 12 月 31 日的财务状况及 2020 年度的经营成果和现金流量等有关信息。

四、公司主要会计政策、会计估计

1、会计期间

本公司的会计期间分为年度和中期，会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。本公司会计年度采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

2、营业周期

正常营业周期是指本公司从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。本公司以 12 个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

3、记账本位币

人民币为本公司及境内子公司经营所处的主要经济环境中的货币，本公司以人民币为记账本位币。编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

4、企业合并的会计处理方法

企业合并，是指将两个或两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。企业合并

分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

（1）同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。同一控制下的企业合并，在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方，参与合并的其他企业为被合并方。合并日，是指合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

合并方取得的资产和负债均按合并日在被合并方的账面价值计量。合并方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（股本溢价）；资本公积（股本溢价）不足以冲减的，调整留存收益。

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

（2）非同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。非同一控制下的企业合并，在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方，参与合并的其他企业为被购买方。购买日，是指为购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

对于非同一控制下的企业合并，合并成本包含购买日购买方为取得对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，为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他管理费用于发生时计入当期损益。购买方作为合并对价发行的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。所涉及的或有对价按其在购买日的公允价值计入合并成本，购买日后 12 个月内出现对购买日已存在情况的新的或进一步证据而需要调整或有对价的，相应调整合并商誉。购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日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，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，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。

购买方取得被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日因不符合递延所得税资产确认条件而未予确认的，在购买日后 12 个月内，如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在，预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的，则确认相关的递延所得税资产，同时减少商誉，商誉不足冲减的，差额部分确认为当期损益；除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产的，计入当期损益。

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据《财政部关于印发企业会计准则解释第5号的通知》（财会〔2012〕19号）和《企业会计准则第33号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准（参见本附注四、5“合并财务报表的编制方法”），判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及本附注四、11“长期股权投资”进行会计处理；不属于“一揽子交易”的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

在合并财务报表中，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其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

5、合并财务报表的编制方法

（1）合并财务报表范围的确定原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本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变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响该回报金额。合并范围包括本公司及全部子公司，子公司，是指被本公司控制的主体。

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）合并财务报表编制的方法

从取得子公司的净资产和生产经营决策的实际控制权之日起，本公司开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于处置的子公司，处置日前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中；当期处置的子公司，不调整合并资产负债表的期初数。非同一控制下企业合并增加的子公司，其购买日后的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，且不调整合并财务报表的期初数和对比数。同一控制下企业合并增加的子公司及吸收合并下的被合并方，其自合并当期期初至合并日的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，并且同时调整合并财务报表的对比数。

在编制合并财务报表时，子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本公司的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

本公司内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

子公司的所有者权益及当期净损益中不属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益及少数股东损益在合并财务报表中所有者权益及净利润项下单独列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的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的份额，仍冲减少数股东权益。

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日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。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与该子公司直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第2号——长期股权投资》或《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注四、10“长期股权投资”或本附注四、7“金融工具”。

本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，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。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，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：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。不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”（详见本附注四、10“长期股权投资”）和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”详见前段）适用的原则进行会计处理。处置对子公司股权投资直至丧失控制权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；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。

6、现金及现金等价物的确定标准

本公司现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及本公司持有的期限短（一般为从购买日起，三个月内到期）、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。

7、金融工具

在本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。金融资产和金融负债在初始确认时以公允价值计量。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，相关的交易费用直接计入损益；对于其他类别的金融资产和金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

(1) 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。金融工具存在活跃市场的，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

(2) 金融资产的分类、确认和计量

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。金融资产在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项以及可供出售金融资产。

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

包括交易性金融资产和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。

交易性金融资产是指满足下列条件之一的金融资产：A.取得该金融资产的目的，主要是为了近期内出售；B.属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明本公司近期采用短期获利方式对该组合进行管理；C.属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与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挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。

符合下述条件之一的金融资产，在初始确认时可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：A.该指定可以消除或明显减少由于该金融资产的计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况；B.本公司风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，对该金融资产所在的金融资产组合或金融资产和金融负债组合以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告。

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，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

②持有至到期投资

是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且本公司有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。

持有至到期投资采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

实际利率法是指按照金融资产或金融负债（含一组金融资产或金融负债）的实际利率计算其摊余成本及各期利息收入或支出的方法。实际利率是指将金融资产或金融负债在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量，折现为该金融资产或金融负债当前账面价值所使用的利率。

在计算实际利率时，本公司将在考虑金融资产或金融负债所有合同条款的基础上预计未来现金流量（不考虑未来的信用损失），同时还将考虑金融资产或金融负债合同各方之间支付或收取的、属于实际利率组成部分的各项收费、交易费用及折价或溢价等。

③贷款和应收款项

是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。本公司划分为贷款和应收款的金融资产包括应收票据、应收账款、应收利息、应收股利及其他应收款等。

贷款和应收款项采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

④可供出售金融资产

包括初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、贷款和应收款项、持有至到期投资以外的金融资产。

可供出售债务工具投资的期末成本按照其摊余成本法确定，即初始确认金额扣除已偿还的本金，加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额，并扣除已发生的减值损失后的金额。可供出售权益工具投资的期末成本为其初始取得成本。

可供出售金融资产采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失，除减值损失和外币货币性金融资产与摊余成本相关的汇兑差额计入当期损益外，确认为其他综合收益，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。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，按照成本进行后续计量。

可供出售金融资产持有期间取得的利息及被投资单位宣告发放的现金股利，计入投资收益。

（3）金融资产减值

除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本公司在每个资产负债表日对其他金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明金融资产发生减值的，计提减值准备。

本公司对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，单独进行减值测试或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单项确认减值损失的金融资产，不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

①持有至到期投资、贷款和应收款项减值

以成本或摊余成本计量的金融资产将其账面价值减记至预计未来现金流量现值，减记金额确认为减值损失，计入当期损益。金融资产在确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，金融资产转回减值损失后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

②可供出售金融资产减值

当综合相关因素判断可供出售权益工具投资公允价值下跌是严重或非暂时性下跌时，表明该可供出售权益工具投资发生减值。其中“严重下跌”是指公允价值下跌幅度累计超过 20%；“非暂时性下跌”是指公允价值连续下跌时间超过 12 个月。

可供出售金融资产发生减值时，将原计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入当期损益，该转出的累计损失为该资产初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

在确认减值损失后，期后如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，可供出售权益工具投资的减值损失转回确认为其他综合收益，可供出售债务工具的减值损失转回计入当期损益。

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，或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的减值损失，不予转回。

（4）金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；②该金融资产已转移，且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；③该金融资产已转移，虽然企业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，但是放弃了对该金融资产控制。

若企业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，且未放弃对该金融资产的控制的，则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。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值及因转移而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价与应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

本公司对采用附追索权方式出售的金融资产，或将持有的金融资产背书转让，需确定该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬是否已经转移。已将该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产；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，则继续判断企业是否对该资产保留了控制，并根据前面各段所述的原则进行会计处理。

（5）金融负债的分类和计量

金融负债在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。初始确认金融负债，以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关的交易费用直接计入当期损益，对于其他金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

分类为交易性金融负债和在初始确认时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条件与分类为交易性金融资产和在初始确认时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的条件一致。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债采用公允价值进行后续计量，公允价值的变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

②其他金融负债

与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本进行后续计量。其他金融负债采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

（6）金融负债的终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，才能终止确认该金融负债或其一部分。本公司（债

务人)与债权人之间签订协议,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,终止确认现存金融负债,并同时确认新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认的,将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。

(7) 金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利,且目前可执行该种法定权利,同时本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时,金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外,金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示,不予相互抵销。

(8) 权益工具

权益工具是指能证明拥有本公司在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本公司发行(含再融资)、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理。与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。

本公司对权益工具持有方的各种分配(不包括股票股利),减少所有者权益。本公司不确认权益工具的公允价值变动额。

8、应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款等。

(1) 坏账准备的确认标准

本公司在资产负债表日对应收款项账面价值进行检查,对存在下列客观证据表明应收款项发生减值的,计提减值准备:①债务人发生严重的财务困难;②债务人违反合同条款(如偿付利息或本金发生违约或逾期等);③债务人很可能倒闭或进行其他财务重组;④其他表明应收款项发生减值的客观依据。

(2) 坏账准备的计提方法

1、单项金额重大并单项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	期末对于单项金额重大的应收款项(包括应收账款、其他应收款)单独进行减值测试。如有客观证据表明其发生了减值,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,计提坏账准备。 单项金额重大是指:期末账面余额前5名或金额1000万元以上。
------------------	--

单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	本公司对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，如有客观证据表明其已发生减值，确认减值损失，计提坏账准备。单独测试未发生减值的应收款项，包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中再进行减值测试。
----------------------	---

2、按组合计提坏账准备的应收款项：

确定组合的依据

账龄组合	已单独计提减值准备的应收账款、其他应收款外，公司根据以前年度与之相同或相类似的、按账龄段划分的具有类似信用风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础，结合现时情况分析法确定坏账准备计提的比例。
低风险组合	政府单位、关联方、职工备用金、江津区信誉度较高的大型国有企业、员工借款、保证金类款项

按组合计提坏账准备的计提方法（账龄分析法、其他方法）

账龄组合	账龄分析法
低风险组合	不计提坏账准备

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

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）	0.5	0.5
1—2年	5	5
2—3年	10	10
3—4年	30	30
4—5年	50	50
5年以上	100	100

3、单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项：

单项计提坏账准备的理由	有客观证据表明单项金额虽不重大，但因其发生了特殊减值的应收款项应进行单项减值测试。
坏账准备的计提方法	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，计提坏账准备。

(3) 坏账准备的转回

如有客观证据表明该应收款项价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。但是，该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备

情况下该应收款项在转回日的摊余成本。

9、存货

(1) 存货的分类

存货主要包括日常活动中持有以备出售的拟开发土地或整治的土地、处于建设过程中的代建项目、在建设过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。具体划分为开发成本、库存商品、周转材料/包装物及低值易耗品等。

(2) 存货取得和发出的计价方法

本公司取得的存货按成本进行初始计量，发出采用个别计价法确定其实际成本。本公司土地整治项目，按整治地块归集成本，整治完毕后，按地块进行结转。

(3) 存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

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。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。存货跌价准备通常按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。对于数量繁多、单价较低的存货，按存货类别计提存货跌价准备；对在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，可合并计提存货跌价准备。

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) 存货的盘存制度为永续盘存制。

(5) 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品于领用时按一次摊销法摊销；包装物于领用时按一次摊销法摊销。

10、长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为可供出售金融资产或以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算，其会计政策详见附注四、7“金融工具”。

共同控制，是指本公司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。重大影响，是指本公司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。

（1）投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日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的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日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的份额作为长期股权投资的初始投资成本，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份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。通过多次交易分步取得同一控制下被合并方的股权，最终形成同一控制下企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将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，在合并日按照应享有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。合并日之前持有的股权投资因采用权益法核算或为可供出售金融资产而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理。

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本，合并成本包括包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和。通过多次交易分步取得被购买方的股权，最终形成非同一控制下的企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将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，按照原持有被购买方的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的长期股权投资的初始投资成本。原持有的股权采用权益法核算的，相关其他综合收益暂不进行会计处理。原持有股权投资为可供出售金融资产的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入当期损益。

合并方或购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照本公司实际支付的现金购买价款、本公司发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他

必要支出也计入投资成本。对于因追加投资能够对被投资单位实施重大影响或实施共同控制但不构成控制的，长期股权投资成本为按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和。

（2）后续计量及损益确认方法

对被投资单位具有共同控制（构成共同经营者除外）或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。此外，公司财务报表采用成本法核算能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

①成本法核算的长期股权投资

采用成本法核算时，长期股权投资按初始投资成本计价，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。除取得投资时实际支付的价款或者对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或者利润外，当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

②权益法核算的长期股权投资

采用权益法核算时，长期股权投资的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，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，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法核算时，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，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本公司与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。本公司向合营企业或联营企业投出的资产构成业务的，投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的，以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本，初始投资成本与投出业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司向合营企业或联营企业出售的资产构成业务的，取得的对价与业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司自联营企业及合营企业购入的资产构成业务的，按《企业会计准则第 20 号——企业合并》的规定进行会计处理，全额确

认与交易相关的利得或损失。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。此外，如本公司对被投资单位负有承担额外损失的义务，则按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，本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收购少数股权

在编制合并财务报表时，因购买少数股权新增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，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

④处置长期股权投资

在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入所有者权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按本附注四、5“合并财务报表的编制方法”中所述的相关会计政策处理。

其他情形下的长期股权投资处置，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，处置后的剩余股权仍采用权益法核算的，在处置时将原计入所有者权益的其他综合收益部分按相应的比例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。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益。

采用成本法核算的长期股权投资，处置后剩余股权仍采用成本法核算的，其在取得对被投资单位的控制之前因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而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进行会计处理，并按比例结转当期损益；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动按比例结转当期损益。

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，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；处置后的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，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价

值与账面价值之间的差额计入当期损益。对于本公司取得对被投资单位的控制之前，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，在丧失对被投资单位控制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，因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动在丧失对被投资单位控制时结转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。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，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用权益法时全部转入当期投资收益。

本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，如果上述交易属于一揽子交易的，将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的长期股权投资账面价值之间的差额，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。

11、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、已出租的建筑物等。

投资性房地产按成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入投资性房地产成本。其他后续支出，在发生时计入当期损益。

本公司采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产，会计政策选择的依据为：

- ①投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场。
- ②本公司能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计。

本公司不对投资性房地产计提折旧或进行摊销，在资产负债表日以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。

确定投资性房地产的公允价值时，参照活跃市场上同类或类似房地产的现行市场价格；无法取得同类或类似房地产的现行市场价格的，参照活跃市场上同类或类似房地产的最近交易价格，并考虑交易情况、交易日期、所在区域等因素，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计；或基于预计未来获得的租金收益和有关现金流量的现值确定其公允价值。

自用房地产或存货转换为投资性房地产时，按照转换当日的公允价值计价，转换当日的公允价值小于原账面价值的，其差额计入当期损益；转换当日的公允价值大于原账面价值的，其差额确认为其他综合收益。投资性房地产转换为自用房地产时，以转换当日的公允价值作为自用房地产的账面价值，公允价值与原账面价值的差额计入当期损益。

投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时，自改变之日起，将固定资产或无形资产转换为投资性房地产。发生转换时，转换为采用成本模式计量的投资性房地产的，以转换前的账面价值作为转换后的入账价值；转换为以公允价值模式计量的投资性房地产的，以转换日的公允价值作为转换后的入账价值。

当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、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计入当期损益。

12、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、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本公司，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。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。

(2) 各类固定资产的折旧方法

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋、建筑物	年限平均法	20-50	5	1.90-4.75
机器设备	年限平均法	5-10	5	9.50-19.00
运输工具	年限平均法	5-8	5	11.88-19.00
办公及电子设备	年限平均法	5	5	19.00
其他	年限平均法	5	5	19.00

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，本公司目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

(3) 固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、16“长期资产减值”。

(4) 融资租入固定资产的认定依据及计价方法

融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。以融资租赁方式租入的固定资产采用与自有固定资产一致的政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的在租赁资产使用寿命内计提折旧，无法合理确定租赁期届满能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

(5) 其他说明

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

当固定资产处于处置状态或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差额计入当期损益。

本公司至少于年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变则作为会计估计变更处理。

13、在建工程

在建工程成本按实际工程支出确定，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。在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、16“长期资产减值”。

14、借款费用

借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。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，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；构建或者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时，停止资本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。

专门借款当期实际发生的利息费用，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予以资本化；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，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

符合资本化条件的资产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可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断，并且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

15、无形资产

（1）无形资产

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

无形资产按成本进行初始计量。与无形资产有关的支出，如果相关的经济利益很可能流入本公司且其成本能可靠地计量，则计入无形资产成本。除此以外的其他项目的支出，在发生时计入当期损益。

取得的土地使用权通常作为无形资产核算。自行开发建造厂房等建筑物，相关的土地使用权支出和建筑物建造成本则分别作为无形资产和固定资产核算。如为外购的房屋及建筑物，则将有关价款在土地使用权和建筑物之间进行分配，难以合理分配的，全部作为固定资产处理。

使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值减去预计净残值和已计提的减值准备累计金额在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如发生变更则作为会计估计变更处理。此外，还对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明该无形资产为企业带来经济利益的期限是可预见的，则估计其使用寿命并按照使用寿命有限的无形资产的摊销政策进行摊销。

（2）无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、16“长期资产减值”。

16、长期资产减值

对于固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子

公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等非流动非金融资产，本公司于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

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。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。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。

在财务报表中单独列示的商誉，在进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以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，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

17、职工薪酬

本公司职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利以及其他长期职工福利。其中：

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等。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职工薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。

离职后福利主要包括设定提存计划。设定提存计划主要包括基本养老保险、失业保险以及年金等，相应的应缴存金额于发生时计入相关资产成本或当期损益。

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，在本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，和本公司

确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

职工内部退休计划采用上述辞退福利相同的原则处理。本公司将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益（辞退福利）。

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划的，按照设定提存计划进行会计处理，除此之外按照设定收益计划进行会计处理。

18、收入

1、项目建设（代建）收入

本公司年末根据工程项目发生的成本加成 10%确认项目建设（代建）收入金额，在已发生或将发生的成本能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业时，确认代建项目收入。

2、土地整理服务收入

本公司每年年末根据与重庆市江津区双福工业园管理委员会签订的土地整理协议及双方确认的结算函，确认当年的土地整理业务收入。

3、让渡资产使用权收入

让渡资产使用权收入包括租赁收入等。

本公司在收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业时，确认让渡资产使用权收入。

4、污水处理收入

本公司根据全年污水处理量，确认收入的金额，在相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业时，确认污水处理服务收入。

5、除以上收入确认原则，根据房地产行业特点，本公司按以下原则确认涉及房地产行业的收入：

①销售开发产品须同时满足：a.开发产品已竣工验收合格并在相关主管部门备案且与买方签订了销售合同；b.开发产品达到了销售合同约定的交付条件；价款已经取得或取得收款的凭据；c.相关收入和成本能够可靠计量。

②物业管理收入：在物业管理服务已提供，与物业管理服务相关的经济利益能够流入企业，与物业管理服务有关的成本能够可靠地计量时，确认物业管理收入的实现。

19、政府补助

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府以投资者身份并享有相应所有者权益而投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。本公司将所取得的用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助界定为与资产相关的政府补助；其余政府补助界定为与收益相关的政府补助。若政府文件未明确规定补助对象，则采用以下方式将补助款划分为与收益相关的政府补助和与资产相关的政府补助：（1）政府文件明确了补助所针对的特定项目的，根据该特定项目的预算中将形成资产的支出金额和计入费用的支出金额的相对比例进行划分，对该划分比例需在每个资产负债表日进行复核，必要时进行变更；（2）政府文件中对用途仅作一般性表述，没有指明特定项目的，作为与收益相关的政府补助。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；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

本公司对于政府补助通常在实际收到时，按照实收金额予以确认和计量。但对于期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件预计能够收到财政扶持资金，按照应收的金额计量。按照应收金额计量的政府补助应同时符合以下条件：（1）应收补助款的金额已经过有权政府部门发文确认，或者可根据正式发布的财政资金管理办法的有关规定自行合理测算，且预计其金额不存在重大不确定性；（2）所依据的是当地财政部门正式发布并按照《政府信息公开条例》的规定予以主动公开的财政扶持项目及其财政资金管理办法，且该管理办法应当是普惠性的（任何符合规定条件的企业均可申请），而不是专门针对特定企业制定的；（3）相关的补助款批文中已明确承诺了拨付期限，且该款项的拨付是有相应财政预算作为保障的，因而可以合理保证其可在规定期限内收到；（4）根据本公司和该补助事项的具体情况，应满足的其他相关条件（如有）。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产的使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益。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，并在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益；用于补偿已经发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。

同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，将其整体归类为与收益相关的政府补助。

与本公司日常活动相关的政府补助，按照经济业务的实质，计入其他收益或冲减相关成本费用；与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

已确认的政府补助需要退回时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出

部分计入当期损益；属于其他情况的，直接计入当期损益。

20、递延所得税资产/递延所得税负债

（1）当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产），以按照税法规定计算的预期应交纳（或返还）的所得税金额计量。计算当期所得税费用所依据的应纳税所得额系根据有关税法规定对税前会计利润作相应调整后计算得出。

（2）递延所得税资产及递延所得税负债

某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

与商誉的初始确认有关，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的应纳税暂时性差异，不予确认有关的递延所得税负债。此外，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，如果本公司能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回，也不予确认有关的递延所得税负债。除上述例外情况，本公司确认其他所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的可抵扣暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产。此外，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，如果暂时性差异在可预见的未来不是很可能转回，或者未来不是很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额，不予确认有关的递延所得税资产。除上述例外情况，本公司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，确认其他可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

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。

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。

于资产负债表日，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。

（3）所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

除确认为其他综合收益或直接计入所有者权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入其他综合收益或所有者权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

（4）所得税的抵销

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，本公司当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当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，且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、清偿负债时，本公司递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

21、租赁

融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

（1）本公司作为承租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金支出在租赁期内的各个期间按直线法计入相关资产成本或当期损益。初始直接费用计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

（2）本公司作为出租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金收入在租赁期内的各个期间按直线法确认为当期损益。对金额较大的初始直接费用于发生时予以资本化，在整个租赁期间内按照与确认租金收入相同的基础分期计入当期损益；其他金额较小的初始直接费用于发生时计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

（3）本公司作为承租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日，将租赁开始日租赁资产的公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。此外，在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的初始直接费用也计入租入资产价值。最低租赁付款额扣除未确认融资费用后的余额分别长期负债和一年内到期的长期负债列示。

未确认融资费用在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资费用。或有租金于实际发生时

计入当期损益。

22、重要会计政策、会计估计变更

(1) 会计政策变更

本公司在报告期内无会计政策变更事项。

(2) 会计估计变更

本公司在报告期内无会计估计变更事项。

五、税项

1、主要税种及税率

(1) 增值税征收率为 3% (计税基础为土地整治收入、项目代建收入)；租赁收入采取简易征收办法，征收率为 5%；其余业务的销项税率为 9%、6%，按扣除进项税后的余额缴纳。

(2) 城市维护建设税为实际缴纳的流转税额的 7%。

(3) 教育费附加为实际缴纳的流转税额的 3%。

(4) 地方教育费附加为实际缴纳的流转税额的 2%。

(5) 房产税从价计征的，按房产原值一次性减除 30% 后余值的 1.2% 计缴；从租计征的，按租金收入的 12% 计缴。

(6) 企业所得税税率为 15%、25% (其中：本公司适用税率 15%，重庆市福吴物业管理有限公司、重庆市双福污水处理有限公司、重庆富腾房地产开发有限公司、重庆市津耕农业开发有限公司、重庆富腾智能科技有限公司和重庆团结湖大数据智能产业发展有限公司适用税率均为 25%)。

2、税收优惠及批文

根据《国务院关于发布实施<促进产业结构调整暂行规定>的决定》(国发〔2005〕40 号)以及《产业结构调整指导目录(2011 年本)》修正版、国家税务总局公告 2012 年第 12 号《关于深入实施西部大开发战略有关税收政策问题的通知》(财税〔2011〕58 号)的规定，自 2011 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日对符合鼓励类第二十二条城市基础设施建设第 3、4、8 项优惠条件的企业，经税务机关确认后实行 15% 的优惠税率，本公司于 2013 年 3 月 25 日报重庆市发展和改革委员会核准并报送市国税局、市地税局批准，企业所得税享受 15% 的优惠税率。

六、合并报表范围变动情况

新设子公司

名称	新纳入合并范围的时间	期末净资产	设立日至期末净利润
重庆团结湖大数据智能产业发展有限公司	2020年1月17日	380,921,033.28	-4,078,966.72
重庆富腾智能科技有限公司	2020年4月17日	250,399,124.09	-875.91

注1：本公司2020年1月17日以现金出资方式成立重庆团结湖大数据智能产业发展有限公司（以下简称“团结湖公司”），注册资本50,000.00万元，本公司认缴出资50,000.00万元，持股比例100.00%；2020年11月本公司与重庆祎福股权投资基金合伙企业（有限合伙）（以下简称“祎福基金”）签订增资协议，由祎福基金对团结湖公司增资36,000.00万元，增资后团结湖公司注册资本86,000.00万元，本公司认缴50,000.00万元，占股58.14%，祎福基金认缴36,000.00万元，占股41.86%；截至2020年12月31日，已到位注册资本金38,500.00万元。

注2：本公司2019年7月以现金出资方式成立重庆富腾智能科技有限公司（以下简称“智能科技公司”），注册资本2,000.00万元，本公司认缴出资2,000.00万元，持股比例100.00%，2019年本公司未对智能科技公司实际出资；2020年11月本公司与祎福基金签订增资协议，共同增资88,000.00万元，其中本公司认缴增资款52,000.00万元，祎福基金增资36,000.00万元，增资后智能科技公司注册资本金90,000.00万元，本公司认缴54,000.00万元，占股60%，祎福基金认缴36,000.00万元，占股40%。截至2020年12月31日，已到位注册资本金25,040.00万元。

七、合并财务报表项目注释

以下注释项目除特别注明之外，“年初”指2020年1月1日，“年末”指2020年12月31日，“上年”指2019年度，“本年”指2020年度。

7.1 货币资金

7.1.1 货币资金明细

项目	年末余额			年初余额		
	外币金额	折算率	人民币金额	外币金额	折算率	人民币金额
现金：			4,258.61			1,791.71
-人民币			4,258.61			1,791.71
银行存款：			975,814,584.61			1,929,077,147.55
-人民币			975,814,584.61			1,929,077,147.55
其他货币资金：			100,000,000.00			161,461,056.71
-人民币			100,000,000.00			161,461,056.71
合计			1,075,818,843.22			2,090,539,995.97

7.1.2 受限制的货币资金情况

项目	年末余额	年初余额	受限制的原因
银行存款		100,000,000.00	定期存款质押
其他货币资金	100,000,000.00		定期存款质押
其他货币资金		151,072,556.00	银行承兑汇票保证金
其他货币资金		10,388,500.71	履约保证金
合计	100,000,000.00	261,461,056.71	

7.2 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

项目	年末余额	年初余额
交易性金融资产	5,747,743.90	180,235,542.40
其中：债务工具投资		
权益工具投资		
衍生金融资产		
其他	5,747,743.90	180,235,542.40
合计	5,747,743.90	180,235,542.40

7.3 应收账款

7.3.1 应收账款按账龄披露

账龄	年末余额	年初余额
一年以内	998,508,780.71	141,785,659.19
一至二年	133,925,043.92	1,357,906,629.46
二至三年	1,357,906,629.46	2,296,382,702.88
三至四年	1,984,337,117.97	472,200,833.68
四至五年	1,463,303.53	
小计	4,476,140,875.59	4,268,275,825.21
减：坏账准备	382,674.20	40,383.96
合计	4,475,758,201.39	4,268,235,441.25

7.3.2 应收账款按种类列示

种类	年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	
单项金额重大并单项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	4,478,140,875.59	100.00	382,674.20	0.01	4,475,758,201.39
账龄组合	7,688,486.33	0.17	382,674.20	4.98	7,305,812.13

种类	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	
低风险组合	4,468,452,389.26	99.83			4,468,452,389.26
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款					
合计	4,476,140,875.59	100.00	382,674.20	0.01	4,475,758,201.39

(续)

种类	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	
单项金额重大并单项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	4,268,275,825.21	100.00	40,383.96		4,268,235,441.25
账龄组合	8,076,792.97	0.19	40,383.96	0.50	8,036,409.01
低风险组合	4,260,199,032.24	99.81			4,260,199,032.24
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款					
合计	4,268,275,825.21	100.00	40,383.96		4,268,235,441.25

7.3.3 应收账款按组合计提坏账准备的应收账款

7.3.3.1 组合中按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	年末余额			年初余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
一年以内	38,891.59	194.46	0.5	8,076,792.97	40,383.96	0.5
一至二年	7,649,594.74	382,479.74	5			
合计	7,688,486.33	382,674.20		8,076,792.97	40,383.96	

7.3.3.2 组合中采用其他方法计提坏账准备的应收账款

组合名称	年末余额			年初余额		
	账面余额	计提比例(%)	坏账准备	账面余额	计提比例(%)	坏账准备
低风险组合	4,468,452,389.26			4,260,199,032.24		
合计	4,468,452,389.26			4,260,199,032.24		

7.3.4 应收账款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	账面余额	坏账准备	年限	占应收账款总额的比例(%)
重庆市江津区双福工业园发展中心	客户	4,468,193,824.65		4 年以内	99.82
樊顺友	客户	3,268,000.00	163,400.00	1-2 年	0.07

单位名称	与本公司关系	账面余额	坏账准备	年限	占应收账款总额的比例(%)
何静	客户	3,100,000.00	155,000.00	1-2 年	0.07
漆建文	客户	1,281,594.74	64,079.74	1-2 年	0.03
重庆市江津区双福街道办事处	客户	216,900.00		3-4 年	
合计		4,476,060,319.39	382,479.74		99.99

7.4 预付款项

7.4.1 预付款项按账龄列示

账龄	年末余额		年初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
一年以内	42,490,577.88	2.69	1,503,049,860.04	90.44
一至二年	1,475,753,759.13	93.28	41,686,847.48	2.51
二至三年	878,064.09	0.05	86,017,297.77	5.18
三至四年	31,741,911.81	2.01	7,051,332.37	0.42
四至五年	7,051,332.37	0.44	2,217,599.01	0.13
五年以上	24,155,013.05	1.53	21,937,414.04	1.32
合计	1,582,070,658.33	100.00	1,661,960,150.71	100.00

7.4.2 账龄超过一年的大额预付款项情况

债务单位	债权单位	年末余额	账龄	未结算的原因
重庆市江津区津远建设工程有限公司	重庆市双福建设开发有限公司	1,464,426,560.04	1-2 年	暂未结算
重庆和润投资有限公司	重庆市双福建设开发有限公司	27,771,837.00	2-3 年	暂未结算
重庆市中基进出口有限公司	重庆市双福建设开发有限公司	17,851,771.12	0-2 年	暂未结算
合计		1,510,050,168.16		

7.4.3 预付款项金额的前五名单位情况

单位名称	账面余额	占预付款项比例(%)	坏账准备
重庆市江津区津远建设工程有限公司	1,464,426,560.04	92.56	
重庆和润投资有限公司	27,771,837.00	1.76	
国网重庆市电力公司江津供电分公司	26,715,600.00	1.69	
重庆市中基进出口有限公司	17,851,771.12	1.13	
重庆盛博建设工程集团有限公司	10,042,731.58	0.63	
合计	1,546,808,499.74	97.77	

7.5 其他应收款

7.5.1 其他应收款分类

项目	年末余额	年初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	2,354,947,303.47	2,329,353,591.02
合计	2,354,947,303.47	2,329,353,591.02

7.5.2 其他应收款

7.5.2.1 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	年末余额	年初余额
资金往来款	1,100,240,880.79	646,671,257.46
关联方往来款	670,000,000.00	870,000,000.00
政府单位往来款	217,525,326.74	746,920,416.45
非关联方往来款	109,541,321.47	21,171,205.86
保证金	66,804,914.30	54,319,623.00
其他	1,273,503.42	404,030.68
小计	2,365,385,946.72	2,339,486,533.45
减：坏账准备	10,438,643.25	10,132,942.43
合计	2,354,947,303.47	2,329,353,591.02

7.5.2.2 其他应收款按种类列示

种类	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款项					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	2,365,385,946.72	100.00	10,438,643.25	0.44	2,354,947,303.47
账龄组合	12,438,364.72	0.53	10,438,643.25	83.92	1,999,721.47
无风险组合	2,352,947,582.00	99.47			2,352,947,582.00
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款项					
合计	2,365,385,946.72	100.00	10,438,643.25	0.44	2,354,947,303.47

(续)

种类	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款项					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	2,339,486,533.45	100.00	10,132,942.43	0.43	2,329,353,591.02
账龄组合	11,844,527.86	0.51	10,132,942.43	85.55	1,711,585.43

种类	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	
低风险组合	2,327,642,005.59	99.49			2,327,642,005.59
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款项					
合计	2,339,486,533.45	100.00	10,132,942.43	0.43	2,329,353,591.02

注：年末低风险组合中应收珠峰系公司 88,465,115.42 元款项，系经重庆市江津区人民政府的批准，本公司参与重庆珠峰投资有限公司、重庆顺景纸箱制造有限公司、重庆市悦众汽车销售有限公司、重庆市融众汽车销售有限公司、重庆市国亚汽车销售有限公司、重庆市江津区珠峰汽车销售服务有限公司（以下简称“珠峰系公司”）破产重整。本公司于 2020 年 9 月与珠峰系公司管理人及珠峰系公司实际控制人李伟明、陈荣芳签署了《投资合同》，由本公司对珠峰系公司进行投资，为珠峰系公司的重整投资人。重庆市江津区人民政府于 2020 年 11 月 24 日第 110 次常务会议同意本公司参与珠峰系公司重整，总价不超过 3.8 亿元。2020 年 12 月 18 日重庆市江津区人民法院批准了该重整计划。截至 2020 年 12 月 31 日本公司已支付了投资保证金 20,000,000.00 元，以及代珠峰系公司支付华融资产管理股份有限公司重庆分公司、重庆渝康资产经营管理有限公司对珠峰系公司的债权 43,265,115.42 元、25,200,000.00 元。三者共计 88,465,115.42 元全部计入其他应收款科目中核算。截至本报告出具日，珠峰系公司破产重整正按计划进行中。

7.5.2.3 按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项

7.5.2.3.1 采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款项

账龄	年末余额			年初余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
一年以内	593,836.86	2,969.19	0.5	139,839.60	699.20	0.5
一至二年	139,839.60	6,991.98	5	341,215.25	17,060.76	5
二至三年	341,215.25	34,121.53	10	1,352,336.30	135,233.63	10
三至四年	1,352,336.30	405,700.89	30	44,554.10	13,366.23	30
四至五年	44,554.10	22,277.05	50			
五年以上	9,966,582.61	9,966,582.61	100	9,966,582.61	9,966,582.61	100
合计	12,438,364.72	10,438,643.25		11,844,527.86	10,132,942.43	

7.5.2.4 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	年末余额			年初余额		
	账面余额	计提比例(%)	坏账准备	账面余额	计提比例(%)	坏账准备
低风险组合	2,352,947,582.00			2,327,642,005.59		

组合名称	年末余额			年初余额		
	账面余额	计提比例(%)	坏账准备	账面余额	计提比例(%)	坏账准备
合计	2,352,947,582.00			2,327,642,005.59		

7.5.2.5 其他应收款金额前五名单位情况

单位名称	款项性质	年末余额	账龄	占其他应收款总额的比例(%)	坏账准备年末余额
重庆市江津区滨江新城开发建设集团有限公司	资金往来款、关联方往来款	1,280,000,000.00	1-2 年	53.27	
重庆市江津区睦邻房地产开发有限公司	资金往来款	428,539,230.48	5 年以内	18.12	
重庆市江津区双福工业园发展中心	政府单位往来款	208,785,142.74	1 年以内	8.83	
重庆白沙建设有限公司	资金往来款	154,089,876.86	2 年以内	6.51	
重庆市江津区江鼎实业发展有限公司	资金往来款	72,581,773.45	2 年以内	3.07	
合计		2,123,996,023.53		89.80	

7.6 存货

7.6.1 存货的分类

项目	年末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	7,481,605,169.23	8,781,379.52	7,472,823,789.71
其中：土地使用权	5,461,644,929.13		5,461,644,929.13
库存商品	36,638,748.42		36,638,748.42
其中：开发产品	36,638,748.42		36,638,748.42
周转材料/包装物及低值易耗品等	77,524.96		77,524.96
合计	7,518,321,442.61	8,781,379.52	7,509,540,063.09

(续)

项目	年初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	7,180,256,392.71		7,180,256,392.71
其中：土地使用权	5,892,995,929.13		5,892,995,929.13
库存商品	36,200,431.10		36,200,431.10
其中：开发产品	36,200,431.10		36,200,431.10
周转材料/包装物及低值易耗品等	24,515.40		24,515.40
合计	7,216,481,339.21		7,216,481,339.21

注：本期记入存货的借款费用资本化金额为 64,346,109.92 元。

7.6.2 存货跌价准备

项 目	年初余额	本年增加金额	本年减少金额	年末余额
-----	------	--------	--------	------

		计提	其他	转回或转销	其他	
开发成本		8,781,379.52				8,781,379.52
合 计		8,781,379.52				8,781,379.52

注：中科若本项目不再实施，预计无法收回，本期计提跌价准备 8,781,379.52 元。

7.6.3 已完工开发产品

项目	竣工时间	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
财富中心项目	2019 年	36,200,431.10	438,317.32		36,638,748.42
合 计		36,200,431.10	438,317.32		36,638,748.42

7.6.4 使用受限的存货（土地）

权证编号	面积（m ² ）	土地价值	受限原因
203 房地证 2012 字第 05249 号	19,946.00	82,177,500.00	为交通银行股份有限公司重庆江津支行1亿元借款提供抵押担保
203 房地证 2012 字第 50261 号	40,279.00	202,603,400.00	
203 房地证 2012 字第 50256 号	28,529.00	143,500,900.00	为重庆市江津区华信资产经营（集团）有限公司的中国民生银行 1.50 亿借款提供抵押担保
203 房地证 2012 字第 50259 号	36,633.00	184,264,000.00	
203 房地证 2013 字第 15060 号	24,208.76	117,654,600.00	
203 房地证 2013 字第 15062 号	24,303.65	118,115,700.00	
203 房地证 2013 字第 15068 号	38,118.00	133,794,200.00	为重庆市江鼎实业发展有限公司向国家开发银行重庆市分行借款提供担保
(2016)江津区不动产权第 000109332 号	14,060.00	42,180,000.00	
(2016)江津区不动产权第 000109176 号	33,432.00	100,296,000.00	
203 房地证 2013 字第 15058 号	9,038.80	45,374,800.00	
203 房地证 2013 字第 15036 号	12,472.41	60,615,900.00	
合 计	281,020.62	1,230,577,000.00	

7.7 其他流动资产

项目	年末余额	年初余额
预交税费	4,016,124.84	5,177,608.47
合 计	4,016,124.84	5,177,608.47

7.8 可供出售金融资产

7.8.1 可供出售金融资产情况

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售权益工具	247,700,000.00		247,700,000.00	154,000,000.00		154,000,000.00
按公允价值计量						

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
按成本计量	247,700,000.00		247,700,000.00	154,000,000.00		154,000,000.00
其他						
合计	247,700,000.00		247,700,000.00	154,000,000.00		154,000,000.00

7.8.2 年末按成本计量的可供出售金融资产

本公司对在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益性投资以成本计量，并在可预见的将来无对有关权益性投资的处置计划。截至报告，以成本计量的权益工具情况如下：

被投资单位	账面余额				在被投资单位持股比例（%）
	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	
重庆市江津区诚信融资担保有限公司	85,000,000.00			85,000,000.00	21.25
重庆金融后援服务有限公司	60,000,000.00			60,000,000.00	10.00
重庆江渝开物工业设计有限公司	9,000,000.00			9,000,000.00	30.00
重庆江津区国科联动股权投资 基金合伙企业（有限合伙）		18,700,000.00		18,700,000.00	37.40
先进制造业产业投资基金二期（有限合伙）		65,000,000.00		65,000,000.00	1.04
重庆今时云科技有限公司		10,000,000.00		10,000,000.00	6.00
合计	154,000,000.00	93,700,000.00		247,700,000.00	

注：（1）本公司出资 8,500.00 万元，持有重庆市江津区诚信融资担保有限公司 21.25% 股权，未实际参与其财务和经营决策，对其无控制、共同控制及重大影响。

（2）根据《重庆市江津区人民政府、浪尖设计集团有限公司、重庆浪尖渝力科技有限公司、重庆市双福建设开发有限公司合作协议》（津科招商（4）号），本公司出资 900.00 万元参与设立重庆江渝开物工业设计有限公司，持股 30%，本公司未实际参与其财务和经营决策，不对其实施控制、共同控制或重大影响。被投资公司股权在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量，故计入以成本计量的权益工具。

（3）2020 年重庆白沙建设有限公司、重庆市江津区华信资产经营（集团）有限公司、重庆市德感工业园区建设有限公司、重庆市江津区珞璜开发建设有限公司、重庆江津综合保税区发展集团有限公司、中科院资本管理有限公司和本公司签订了《重庆市江津区国科联动股权投资基金合伙企业（有限合伙企业）合伙协议》，组建了重庆市江津区国科联动股权投资基金合伙企业（有限合伙），本公司认缴比例 37.40%。2020 年首期实缴到位合计 5,000.00 万元，本公司实缴 1,870.00 万元。本公司未实际参与其财务和经营决策，不对其实施控制、共同控制或重大影响。

(4) 本公司子公司重庆祎福股权投资基金合伙企业（有限合伙）（以下简称“祎福基金”）对先进制造业产业投资基金二期（有限合伙）进行投资，总认缴出资额 5.00 亿元，认缴出资比例 1.04%，截至 2020 年 12 月 31 日，祎福基金实缴出资额 6,500.00 万元；祎福基金未实际参与其财务和经营决策，不对其实施控制、共同控制或重大影响。

(5) 祎福基金作为财务投资人对重庆今时云科技有限公司增资 1,000.00 万元，增资后祎福基金持股 6%，祎福基金未实际参与其财务和经营决策，不对其实施控制、共同控制或重大影响。

7.9 长期股权投资

7.9.1 长期股权投资分类

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
对合营企业投资				
对联营企业投资		19,582,865.11		19,582,865.11
对其他企业投资				
小计		19,582,865.11		19,582,865.11
减：长期股权投资减值准备				
合计		19,582,865.11		19,582,865.11

7.9.2 长期股权投资变动情况

被投资单位	年初余额	本期增减变动							减值准备期末余额	投资成本
		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		
联营企业										
重庆中油双福能源有限公司		20,250,000.00		-667,134.89					19,582,865.11	20,250,000.00
小计		20,250,000.00		-667,134.89					19,582,865.11	20,250,000.00
合计		20,250,000.00		-667,134.89					19,582,865.11	20,250,000.00

注：本公司与中国石油天然气股份有限公司重庆销售分公司于2019年3月27日共同出资设立重庆中油双福能源有限公司，各持股50.00%，本公司对重庆中油双福能源有限公司不具有共同控制。重庆中油双福能源有限公司注册资本金4,050.00万元，截至2020年12月31日，本公司实际出资2,025.00万元。

7.9.3 重要联营企业的有关信息

项目	主要经营地	注册地	直接持股比例	间接持股比例	注册资本
重庆中油双福能源有限公司	重庆市江津区	重庆市江津区	50%		4050 万元

(续)

项目	表决权比例	法人代表	统一社会信用代码	企业类型	关联关系	业务性质
重庆中油双福能源有限公司	50%	左金栋	91500116MA80AN7427	有限责任公司	合营企业	批发业

7.9.4 重要联营企业的主要财务信息

项目	流动资产	其中：现金和现金等价物	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	净资产
重庆中油双福能源有限公司--本年数	782,154.73	778,911.33	62,260,575.50	63,042,730.23	377,000.00	23,500,000.00	23,877,000.00	39,165,730.23
重庆中油双福能源有限公司--上年数								

(续)

项目	归属于母公司股东权益	按持股比例计算的 净资产份额	调整事项	其中：商誉	其中：内部交易未 实现利润	其中：其他	对合营企业权益投资的 账面价值
重庆中油双福能源有限公司-本年数	39,165,730.23	19,582,865.11					19,582,865.11
重庆中油双福能源有限公司-上年数							

(续)

项目	营业收入	财务费用	所得税费用	净利润	其中：终止经营的净利 润	其他综合收益	综合收益总额	本年度收到的来自 合营企业的股利
重庆中油双福能源有限公司-本年数		526,073.25		-1,334,269.77			-1,334,269.77	
重庆中油双福能源有限公司-上年数								

7.10 投资性房地产

7.10.1 按公允价值模式进行后续计量的投资性房地产

项目	年初公允价值	本年增加				本年减少		年末公允价值
		购置	自用房地产或存货转入	公允价值变动损益	其他	处置	转为自用房地产	
一、成本合计	2,631,488,798.85				163,486,245.00			2,794,975,043.85
房屋、建筑物	2,631,488,798.85				163,486,245.00			2,794,975,043.85
二、公允价值变动合计	129,983,406.15			16,431,122.00				146,414,528.15
房屋、建筑物	129,983,406.15			16,431,122.00				146,414,528.15
三、账面价值合计	2,761,472,205.00							2,941,389,572.00
房屋、建筑物	2,761,472,205.00							2,941,389,572.00

注 1：本期新增投资性房地产 163,486,245.00 元，根据《重庆市双福工业园发展中心关于资产划转的决定》及资产评估报告（重庆华联资评报字（2021）第 0001 号），以福城北苑 C 区车库等 3 处资产作价 163,486,245.00 元，抵减本公司应收重庆市江津区双福工业园发展中心款项。

注 2：根据资产评估报告（重庆华联资评报字（2021）第 0001 号），本公司本期确认 16,431,122.00 元的公允价值变动收益。

7.10.2 未办妥产权证书的投资性房地产情况

项目	未办妥产权证书的原因	未办妥资产账面价值
双福高新技术产业园标准厂房 1#, 2#, 5#, 6#, 9#, 10#, 职工食堂	权证办理中	219,824,390.00
双福新区罗盘村保障性住房 3、4、5 号楼	权证办理中	7,387,513.00
双福新区（金福花园）保障性住房兰苑、海苑 1 号楼	权证办理中	12,885,046.00
双福新区廉租房工程 1 号楼车库	权证办理中	100,095,608.00
双福新区廉租房工程 2 号住宅楼 448 套	权证办理中	96,907,647.00
双福新区巴福花园 1#楼商业用房 14 套	权证办理中	8,013,145.00
双福新区巴福花园 1#楼住宅用房 60 套	权证办理中	12,882,828.00
江津双福渝惠廉租房 1#、2#、3#住宅楼共 1398 套	权证办理中	306,595,149.00
江津区双福新区双溪还房幼儿园	权证办理中	8,823,949.00
双溪片区（二标段）A16、A17 栋	权证办理中	48,296,229.00
江津区双福新区双溪还房 A 区车库	权证办理中	79,085,886.00
双福新区双溪还房 B 区 B7-9 栋	权证办理中	114,290,872.00

项目	未办妥产权证书的原因	未办妥资产账面价值
双福新区双溪片区还房B区工程车库	权证办理中	41,614,543.00
双福新区福城北苑B区还房工程2、4号楼	权证办理中	76,980,282.00
双福新区福城北苑B区还房工程6、8号楼	权证办理中	30,861,886.00
财富中心（-2至6层，9-10层，17-18层）	权证办理中	227,626,521.00
合计		1,392,171,494.00

7.11 固定资产

7.11.1 固定资产分类

项目	年末余额	年初余额
固定资产	801,653,067.78	340,763,977.25
固定资产清理		
合计	801,653,067.78	340,763,977.25

7.11.2 固定资产

7.11.2.1 固定资产情况

项目	期初	本年增加				本年减少				期末
一、账面原值	余额	外购	转入	其他	小计	处置或报废	转出	其他	小计	余额
合计	388,319,952.89	2,082,992.42		484,563,539.33	486,646,531.75					874,966,484.64
房屋、建筑物	347,188,726.69			31,563,539.33	31,563,539.33					378,752,266.02
机器设备	11,258,066.14	468,218.27			468,218.27					11,726,284.41
运输工具	6,645,797.74									6,645,797.74
办公及电子设备	6,080,569.62	1,614,774.15			1,614,774.15					7,695,343.77
其他	17,146,792.70			453,000,000.00	453,000,000.00					470,146,792.70
二、累计折旧	余额	计提	转入	其他	小计	处置或报废	转出	其他	小计	余额
合计	47,555,975.64	25,757,441.22			25,757,441.22					73,313,416.86
房屋、建筑物	28,438,300.45	17,875,358.46			17,875,358.46					44,313,658.91
机器设备	6,028,778.77	1,512,480.39			1,512,480.39					7,541,259.16
运输工具	5,932,365.79	133,374.86			133,374.86					6,065,740.65
办公及电子设备	4,836,320.63	389,808.07			389,808.07					5,226,128.70
其他	4,320,210.00	5,846,419.44			5,846,419.44					10,166,629.44
三、账面净值合计	余额	计提	转入	其他	小计	处置或报废	转出	其他	小计	余额
合计	340,763,977.25									801,653,067.78
房屋、建筑物	320,750,426.24									334,438,607.11
机器设备	5,229,287.37									4,185,025.25
运输工具	713,431.95									580,057.09
办公及电子设备	1,244,248.99									2,459,215.07
其他	12,826,582.70									459,980,163.26

项目	期初 余额	本年增加				本年减少			期末 余额
		计提	合并增加	其他	小计	处置	合并减少	其他	
三、减值准备									
合计									
房屋、建筑物									
机器设备									
运输工具									
办公及电子设备									
其他									
四、账面价值	账面价值								账面价值
合计	340,753,977.25								801,653,067.78
房屋、建筑物	320,750,428.24								334,438,607.11
机器设备	5,229,287.37								4,185,025.25
运输工具	713,431.95								580,057.09
办公及电子设备	1,244,248.99								2,459,215.07
其他	12,826,582.70								459,980,163.26

注 1：本年折旧额为 25,757,441.22 元。

注 2：本年新增固定资产 484,563,539.33 元，系根据《重庆市双福工业园发展中心关于资产划转的决定》及资产评估报告（国众联评字（2019）第 2-0927 号），将雨污水管网资产作价 453,000,000.00 元划入重庆市双福污水处理有限公司；将污水处理二期划入重庆市双福污水处理有限公司，暂估 31,563,539.33 元入账。

7.11.2.2 未办妥产权证书的固定资产情况

项目	未办妥产权证书的原因	未办妥资产账面价值
双福综合服务区	权证办理中	91,894,784.16
亨堂还房门面	权证办理中	26,328,350.48
合计		118,223,134.64

7.12 在建工程

7.12.1 在建工程基本情况

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
污水处理厂区零星工程	2,999,969.28		2,999,969.28	2,999,969.28		2,999,969.28
合计	2,999,969.28		2,999,969.28	2,999,969.28		2,999,969.28

注：污水处理厂区零星工程仍处于设计阶段，本期无发生额，本期无在建工程减值迹象。

7.13 无形资产

项目	期初	本年增加				本年减少				期末
一、账面原值	余额									余额
合计	219,250.00									219,250.00
办公软件	219,250.00									219,250.00
二、累计摊销	余额	计提	转入	其他	小计	处置或报废	转出	其他	小计	余额
合计	187,491.68	17,208.33			17,208.33					204,700.01
办公软件	187,491.68	17,208.33			17,208.33					204,700.01
三、减值准备	余额	计提	合并增加	其他	小计	处置	合并减少	其他	小计	余额
合计										
办公软件										
四、账面价值	账面价值									账面价值
合计	31,758.32									14,549.99
办公软件	31,758.32									14,549.99

注：本年摊销额为 17,208.33 元。

7.14 递延所得税资产和递延所得税负债**7.14.1 已确认的递延所得税资产**

项目	年末余额		年初余额	
	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异
资产减值准备	2,978,616.95	19,602,459.86	1,530,037.35	10,173,326.39
合计	2,978,616.95	19,602,459.86	1,530,037.35	10,173,326.39

7.14.2 已确认的递延所得税负债

项目	年末余额		年初余额	
	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异
投资性房地产公允价值变动	30,663,819.98	146,414,528.15	27,972,903.08	129,983,406.15
合计	30,663,819.98	146,414,528.15	27,972,903.08	129,983,406.15

7.15 其他非流动资产

项目	年末余额	年初余额
道路资产	586,797,053.92	586,797,053.92
合计	586,797,053.92	586,797,053.92

7.16 短期借款**7.16.1 短期借款分类**

项目	年末余额	年初余额
抵押借款		150,000,000.00
保证借款	50,000,000.00	200,000,000.00
信用借款		
合计	50,000,000.00	350,000,000.00

7.16.2 短期借款明细

贷款单位	贷款银行	借款金额	借款起始日	借款终止日	币种	利率 (%)	抵押或担 保情况
重庆市双福建设 开发有限公司	中国光大银行股份有 限公司重庆大坪支行	50,000,000.00	2020-11-26	2021-11-26	人民币	5.5	保证借款
合计		50,000,000.00					

7.16.3 保证借款

贷款单位	借款余额	担保人
重庆市双福建设开发有限公司	50,000,000.00	重庆市江津区滨江新城开发建设集团有限公司
合计	50,000,000.00	

7.17 应付票据

7.17.1 应付票据明细情况

种类	年末余额	年初余额
银行承兑汇票		296,072,556.00
合计		296,072,556.00
注：已到期未支付应付票据总额		

7.18 应付账款

7.18.1 应付账款按项目列示

项目	年末余额	年初余额
应付材料采购款	65,192,298.35	117,909,818.73
应付固定资产采购款	98,941.12	62,477.97
合计	65,291,239.47	117,972,296.70

7.18.2 账龄超过 1 年的大额应付账款

债权单位名称	年末余额	未偿还或结转的原因
长江重庆航道局	8,000,000.00	未结算
重庆津北贵福建设集团有限公司	6,502,702.84	未结算
中国核工业第二四建设有限公司	4,023,675.53	未结算
合计	18,526,378.37	

7.19 预收款项

7.19.1 预收款项按项目列示

项目	年末余额	年初余额
预收购房款	32,470,032.00	32,470,032.00
预收工程及租金款	749,125.60	570,777.60
预收物业管理费	1,730,623.48	1,677,188.00
合计	34,949,781.08	34,717,997.60

7.19.2 账龄超过 1 年的大额预收款项

项目	年末余额	未偿还或结转的原因
个人购房者刘某	18,281,071.00	尚未交房
个人购房者傅某	4,570,529.00	尚未交房
个人购房者谢某	3,245,417.00	尚未交房
个人购房者陈某	3,191,819.00	尚未交房

项目	年末余额	未偿还或结转的原因
个人购房者杨某	3,181,196.00	尚未交房
合计	32,470,032.00	

7.20 应付职工薪酬

7.20.1 应付职工薪酬分类列示

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、短期薪酬	985,479.78	31,514,763.77	26,471,047.55	8,029,196.00
二、离职后福利-设定提存计划		1,027,725.24	1,027,725.24	
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
五、其他				
合计	985,479.78	32,542,489.01	27,498,772.79	8,029,196.00

7.20.2 短期薪酬

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	692,871.78	25,210,126.07	20,166,409.85	5,736,588.00
二、职工福利费		2,367,797.94	2,367,797.94	
三、社会保险费		1,084,550.06	1,084,550.06	
其中：1.医疗保险费		1,013,848.45	1,013,848.45	
2.工伤保险费		70,701.61	70,701.61	
3.生育保险费				
4.其他				
四、住房公积金	305,552.00	2,093,620.00	2,093,620.00	305,552.00
五、工会经费和职工教育经费	-12,944.00	758,669.70	758,669.70	-12,944.00
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、其他短期薪酬				
合计	985,479.78	31,514,763.77	26,471,047.55	8,029,196.00

7.20.3 设定提存计划列示

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、基本养老保险费		1,002,228.84	1,002,228.84	
二、失业保险费		25,496.40	25,496.40	
三、企业年金缴费				
合计		1,027,725.24	1,027,725.24	

7.21 应交税费

项目	年末余额	年初余额
企业所得税	227,655,837.92	197,253,789.65
个人所得税	3,136.06	
增值税	95,664,293.78	173,346,967.09
房产税	170,884.11	
土地增值税	16.62	16.62
营业税	4,628,025.87	4,628,025.87
教育费附加	7,042,979.82	6,169,857.98
城市维护建设税	16,344,474.66	14,307,252.53
地方教育费附加	4,631,644.45	4,049,563.24
合计	356,141,293.29	399,755,472.98

7.22 其他应付款

7.22.1 其他应付款分类

项目	年末余额	年初余额
应付利息	235,759,388.81	235,052,225.49
应付股利		
其他应付款	301,422,754.42	1,199,643,549.56
合计	537,182,143.23	1,434,695,775.05

7.22.2 应付利息

7.22.2.1 应付利息明细情况

项目	年末余额	年初余额
分期付息到期还本的长期借款利息		
企业债券利息	235,759,388.81	235,052,225.49
短期借款应付利息		
划分为金融负债的优先股永续债利息		
合计	235,759,388.81	235,052,225.49

7.22.3 其他应付款

7.22.3.1 其他应付款按项目列示

项目	年末余额	年初余额
往来款	92,441,258.04	940,426,560.04
借款	111,850,000.00	161,850,000.00
保证金	70,050,323.87	72,286,899.43
代收代付款	24,472,924.66	22,613,493.85

项目	年末余额	年初余额
其他	2,608,247.85	2,466,596.24
合计	301,422,754.42	1,199,843,549.56

7.22.3.2 账龄超过 1 年的大额其他应付款情况

债权单位名称	年末余额	未偿还原因
重庆市江津区远达市政工程有限公司	92,426,560.04	未结算
重庆市德感工业园区建设开发有限公司	11,850,000.00	未结算
津福弃土场	6,054,021.00	未结算
重庆白沙建设有限公司	4,000,000.00	未到期
合计	114,330,581.04	

7.22.3.3 金额较大的其他应付款

债权单位名称	所欠金额	性质或内容
重庆市江津区远达市政工程有限公司	92,426,560.04	往来款
重庆市江津区华信资产经营(集团)有限公司	100,000,000.00	借款
重庆市德感工业园区建设开发有限公司	11,850,000.00	借款
重庆市江津区财政局	8,463,487.89	代收代付款
重庆白沙建设有限公司	8,000,000.00	保证金
津福弃土场	6,054,021.00	代收代付款
合计	226,794,068.93	

7.23 一年内到期的非流动负债

7.23.1 一年内到期的非流动负债分类

项目	年末余额	年初余额
一年内到期的长期借款	777,960,193.00	188,408,600.00
一年内到期的应付债券	1,551,647,596.53	990,868,359.99
一年内到期的长期应付款	343,209,853.21	364,973,606.62
合计	2,672,817,642.74	1,544,050,566.61

7.23.2 一年内到期的长期借款明细

贷款单位	贷款银行	借款金额	币种	利率(%)	抵押或担保情况
重庆市双福建设开发有限公司	交通银行股份有限公司重庆江津支行	33,340,000.00	人民币	5.225	信用借款
重庆市双福建设开发有限公司	交通银行股份有限公司重庆江津支行	87,120,193.00	人民币	5.225	信用借款
重庆市双福建设开发有限公司	交通银行股份有限公司重庆江津支行	20,000,000.00	人民币	6.8	抵押借款
重庆市双福建设开发有限公司	厦门国际银行厦门分行	40,000,000.00	人民币	6	抵押借款

贷款单位	贷款银行	借款金额	币种	利率(%)	抵押或担保情况
重庆市双福建设开发有限公司	中国农业发展银行重庆江津支行	59,000,000.00	人民币	4.9	质押借款
重庆市双福建设开发有限公司	重庆农村商业银行股份有限公司江津分行	3,000,000.00	人民币	浮动利率	保证借款
重庆市双福建设开发有限公司	重庆农村商业银行股份有限公司江津分行	1,600,000.00	人民币	浮动利率	保证借款
重庆市双福建设开发有限公司	重庆农村商业银行股份有限公司江津分行	1,400,000.00	人民币	浮动利率	保证借款
重庆市双福建设开发有限公司	重庆农村商业银行股份有限公司江津分行	5,000,000.00	人民币	浮动利率	保证借款
重庆市双福建设开发有限公司	中信银行股份有限公司重庆分行	10,000,000.00	人民币	5.8	保证借款
重庆市双福建设开发有限公司	中国进出口银行重庆分行	500,000,000.00	人民币	5.3	质押借款
重庆市福吴物业管理有限公司	中国建设银行重庆江津支行	17,500,000.00	人民币	4.75	信用借款
合计		777,960,193.00			

7.23.3 一年内到期的应付债券

债券名称	发行金额	金额	债券期限(年)	币种	利率(%)
16 双福建设 MTN001	498,500,000.00	499,989,833.40	5	人民币	4.53
17 渝双福债	750,500,000.00	152,000,000.00	7	人民币	6.37
18 双福建设 PPN01	396,820,000.00	399,879,890.97	3	人民币	7
18 渝双福建设 ZR001	497,000,000.00	499,778,072.16	3	人民币	7.2
合计	2,142,820,000.00	1,551,647,596.53			

7.23.4 一年内到期的长期应付款

贷款单位	贷款金融机构	金额	币种	利率	抵押或担保情况
重庆市双福建设开发有限公司	平安国际融资租赁(天津)有限公司	22,186,772.94	人民币	4.75	无
重庆市双福建设开发有限公司	平安国际融资租赁(天津)有限公司	108,917,160.13	人民币	4.75	无
重庆市双福建设开发有限公司	渝农商金融租赁有限责任公司	40,948,988.85	人民币	5.9375	重庆市江津区珞璜开发建设有限公司提供保证担保
重庆市双福建设开发有限公司	重庆钜渝金融租赁股份有限公司	49,336,831.97	人民币	6.175	重庆市四面山旅游投资有限公司提供保证担保
重庆市双福建设开发有限公司	长江联合金融租赁有限公司	44,797,485.41	人民币	5.425	由重庆市江津区华信资产经营(集团)有限公司提供连带责任担保
重庆市双福建设开发有限公司	华融金融租赁股份有限公司	28,503,022.37	人民币	7.28	重庆市双福污水处理有限公司提供应收账款质押担保
重庆市双福污水	华宝都品(上海)	24,263,027.58	人民币	浮动利率	无

贷款单位	贷款金融机构	金额	币种	利率	抵押或担保情况
处理有限公司	融资租赁公司				
重庆市双福污水处理有限公司	华宝都鼎(上海)融资租赁公司	24,258,563.96	人民币	浮动利率	无
合计		343,209,853.21			

7.24 长期借款

7.24.1 长期借款分类

项目	年末余额	年初余额	年末利率区间
质押借款	1,490,000,000.00	1,490,000,000.00	4.545%-5.30%
抵押借款	90,000,000.00		6.8%
保证借款	1,453,500,000.00	1,134,500,000.00	5.8%-6.86%
信用借款	622,960,193.00	257,668,793.00	5.225%-6.4999%
减：一年内到期的长期借款	777,960,193.00	188,408,600.00	
合计	2,878,500,000.00	2,693,760,193.00	

7.24.2 长期借款明细

贷款单位	贷款银行	借款金额	借款起始日	借款终止日	币种	利率(%)	抵押或担保情况
重庆市双福建设开发有限公司	交通银行股份有限公司重庆江津支行	33,340,000.00	2016-12-27	2021-12-21	人民币	5.225	信用借款
重庆市双福建设开发有限公司	交通银行股份有限公司重庆江津支行	87,120,193.00	2017-2-28	2021-12-21	人民币	5.225	信用借款
重庆市双福建设开发有限公司	交通银行股份有限公司重庆江津支行	90,000,000.00	2020-3-24	2023-3-19	人民币	6.8	抵押借款
重庆市双福建设开发有限公司	厦门国际银行厦门分行	190,000,000.00	2020-8-7	2023-8-7	人民币	6	保证借款
重庆市双福建设开发有限公司	中国农业发展银行重庆江津支行	990,000,000.00	2018-1-31	2038-1-29	人民币	4.9	质押借款
重庆市双福建设开发有限公司	重庆农村商业银行股份有限公司江津分行	295,500,000.00	2019-5-13	2026-11-9	人民币	浮动利率	保证借款
重庆市双福建设开发有限公司	重庆农村商业银行股份有限公司江津分行	157,600,000.00	2019-8-9	2026-11-9	人民币	浮动利率	保证借款
重庆市双福建设开发有限公司	重庆农村商业银行股份有限公司江津分行	137,900,000.00	2019-7-26	2026-11-9	人民币	浮动利率	保证借款
重庆市双福建设开发有限公司	重庆农村商业银行股份有限公司江津分行	492,500,000.00	2019-12-24	2026-11-9	人民币	浮动利率	保证借款
重庆市双福建设开发有限公司	中国进出口银行重庆分行	500,000,000.00	2019-12-13	2021-12-12	人民币	5.3	质押借款
重庆市双福建设开发有限公司	中信银行股份有限公司重庆分行	180,000,000.00	2020-8-31	2023-8-30	人民币	5.8	保证借款

贷款单位	贷款银行	借款金额	借款起始日	借款终止日	币种	利率 (%)	抵押或担保情况
重庆市福吴物业管理有限公司	中国建设银行重庆江津支行	502,500,000.00	2020-4-3	2039-4-2	人民币	4.75	信用借款
合计		3,656,460,193.00					

7.24.3 质押借款

贷款单位	借款余额	质押物
重庆市双福建设开发有限公司	990,000,000.00	应收账款质押
重庆市双福建设开发有限公司	500,000,000.00	自有1亿定期存单质押
合计	1,490,000,000.00	

7.24.4 抵押借款

贷款单位	借款余额	抵押物
重庆市双福建设开发有限公司	90,000,000.00	土地使用权：203 房地证 2012 字第 05249 号、203 房地证 2012 字第 50261 号
合计	90,000,000.00	

7.24.5 保证借款

贷款单位	借款余额	担保人
重庆市双福建设开发有限公司	190,000,000.00	重庆市江津区滨江新城开发建设集团有限公司
重庆市双福建设开发有限公司	295,500,000.00	重庆市德感工业园区建设有限公司
重庆市双福建设开发有限公司	157,600,000.00	重庆市江津区滨江新城开发建设集团有限公司
重庆市双福建设开发有限公司	137,900,000.00	重庆市江津区滨江新城开发建设集团有限公司
重庆市双福建设开发有限公司	492,500,000.00	重庆市江津区滨江新城开发建设集团有限公司
重庆市双福建设开发有限公司	180,000,000.00	重庆市江津区滨江新城开发建设集团有限公司
合计	1,453,500,000.00	

7.25 应付债券**7.25.1 应付债券明细情况**

项目	年末余额	年初余额
企业债券	1,290,804,769.53	992,212,428.22
中期票据	499,989,633.40	499,659,132.80
定向工具	1,986,343,913.04	1,983,149,272.14
公司私募债券	523,915,188.30	499,953,804.15
项目收益债	1,551,607,096.38	1,540,610,838.55
债权融资计划	858,402,525.95	857,485,619.02
小计	6,711,063,125.60	6,373,071,094.88
减：一年内到期部分	1,551,647,596.53	990,668,359.99
合计	5,159,415,529.07	5,382,402,734.89

7.25.2 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	年初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	年末余额
124400 (13 渝双福)	1,200,000,000.00	2013-10-23	7	1,170,383,000.00	238,714,555.84		14,577,797.26	1,285,444.16	240,000,000.00	
16 双福建设 MTN001	500,000,000.00	2016-2-1	5	498,500,000.00	499,659,132.80		20,726,301.37	330,500.60		499,989,633.40
17 双福债	500,000,000.00	2017-1-16	3	497,000,000.00	499,953,804.15		1,205,479.45	46,195.95	500,000,000.00	
17 渝双福债	760,000,000.00	2017-10-17	7	750,500,000.00	753,497,872.38		9,947,671.23	1,359,283.75	152,000,000.00	602,857,156.13
18 双福建设 PPN01	400,000,000.00	2018-2-13	3	396,820,000.00	398,744,604.36		24,633,879.78	1,135,286.61		399,879,890.97
17 渝双福建设 ZR001	100,000,000.00	2017-9-29	3	100,000,000.00	100,000,000.00		4,848,360.66		100,000,000.00	
18 渝双福建设 ZR001	500,000,000.00	2018-3-28	3	497,000,000.00	498,705,985.83		27,344,262.30	1,072,086.33		499,778,072.16
19 双福建设 PPN001	350,000,000.00	2019-1-18	3	347,795,000.00	348,443,602.97		24,293,442.62	733,852.99		349,177,455.96
19 双福建设 PPN003	640,000,000.00	2019-9-4	3	635,968,000.00	636,369,425.47		15,517,808.22	1,298,957.44		637,668,382.91
19 渝双福建设 ZR001	260,000,000.00	2019-4-18	3	258,440,000.00	258,779,633.19		12,997,863.01	517,370.59		259,297,003.78
19 双福建设 PPN002	600,000,000.00	2019-4-3	3	598,410,000.00	599,591,639.34		31,298,630.14	26,543.86		599,618,183.20
19 双福项目 NPB	1,600,000,000.00	2019-9-9	7	1,537,277,200.00	1,540,610,838.55		37,150,684.93	10,996,256.83		1,551,607,095.38
20 双福公司债	527,000,000.00	2020-4-14	3	523,047,500.00		523,047,500.00	24,683,091.78	867,688.30		523,915,188.30
20 渝双福债	700,000,000.00	2020-11-11	7	687,750,000.00		687,750,000.00	5,552,054.79	197,613.40		687,947,613.40
20 渝双福建设 ZR001	100,000,000.00	2020-9-27	3	99,250,000.00		99,250,000.00	1,613,698.63	77,450.01		99,327,450.01
小计				8,599,140,700.00	6,373,071,094.88	1,310,047,500.00	256,391,026.17	19,944,530.72	992,000,000.00	6,711,063,125.60
减：一年内到期部分										
年末余额					990,668,359.99					1,551,647,596.53
合计					5,382,402,734.89					5,159,415,529.07

7.26 长期应付款

7.26.1 长期应付款分类

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
长期应付款	739,661,791.46	250,000,000.00	395,107,441.11	594,554,350.35
专项应付款	13,844,340.00			13,844,340.00
合计	753,506,131.46	250,000,000.00	395,107,441.11	608,398,690.35

7.26.2 长期应付款

项目	年末余额	年初余额
平安国际融资租赁（天津）有限公司	232,378,129.97	358,732,805.62
渝农商金融租赁有限责任公司	163,702,028.53	204,351,384.97
华宝都鼎（上海）融资租赁公司	154,089,876.86	100,093,597.98
重庆钡渝金融租赁股份有限公司	148,599,905.22	197,429,697.05
长江联合金融租赁有限公司	120,423,815.15	
华融金融租赁股份有限公司	118,570,447.83	144,776,212.55
长融国际融资租赁有限公司		99,251,699.91
减：一年内到期部分	343,209,853.21	364,973,606.62
合计	594,554,350.35	739,661,791.46

7.26.3 专项应付款

7.26.3.1 专项应付款分类列示

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	形成原因
棚户区改造专项资金	3,740,000.00			3,740,000.00	财政转入
水污染治理资金	3,880,000.00			3,880,000.00	财政转入
公租房建设专项资金	6,220,000.00			6,220,000.00	财政转入
苗木种植专项款	4,340.00			4,340.00	专项拨款
合计	13,844,340.00			13,844,340.00	

7.27 实收资本

投资者名称	年初余额		本年增加	本年减少	年末余额	
	投资金额	所占比例（%）			投资金额	所占比例（%）
重庆市江津区滨江新城开发建设集团有限公司	500,000,000.00	92.59	40,000,000.00		540,000,000.00	100.00
重庆市江津区国有资产管理中心	40,000,000.00	7.41		40,000,000.00		
合计	540,000,000.00	100.00	40,000,000.00	40,000,000.00	540,000,000.00	100.00

注：本期实收资本变动情况见附注一、公司基本情况。

7.28 资本公积

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	变动原因及依据
其他资本公积	5,930,617,708.88	484,563,539.33		6,415,181,248.21	见注释
合计	5,930,617,708.88	484,563,539.33		6,415,181,248.21	

注：根据《重庆市双福工业园发展中心关于资产划转的决定》及资产评估报告（国众联评字（2019）第 2-0927 号），将雨污水管网资产作价 453,000,000.00 元划入重庆市双福污水处理有限公司，本期增加资本公积 453,000,000.00 元，同时增加固定资产 453,000,000.00 元；将污水处理二期划入重庆市双福污水处理有限公司，暂估 31,563,539.33 元入账，增加资本公积 31,563,539.33 元，同时增加固定资产 31,563,539.33 元。

7.29 其他综合收益

项目	上期 期初 余额	上期增减变动 金额	本期期初余 额	本期 发生 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	减：所 得税费 用	税后归 属于母 公司	税后归 属于少 数股东	本期末余 额
一、将重分类进损益的其他综合收益		63,565,441.20	63,565,441.20								63,565,441.20
1.自用房地产或存货转换为以公允价值模式计量的投资性房地产转换日公允价值大于账面价值部分		63,565,441.20	63,565,441.20								63,565,441.20
其他综合收益合计		63,565,441.20	63,565,441.20								63,565,441.20

7.30 盈余公积

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	变动原因及依据
法定盈余公积	172,648,636.91	17,593,049.72		190,241,686.63	见注释
合计	172,648,636.91	17,593,049.72		190,241,686.63	

注：本公司按母公司当年净利润 10%计提法定盈余公积。

7.31 未分配利润

项目	本年金额	上年金额	提取或分配比例
调整前上年年末未分配利润	1,854,749,628.10	1,735,256,791.25	
调整上年年末未分配利润合计数（调增+，调减-）		-34,646,062.87	
调整后年初未分配利润	1,854,749,628.10	1,700,610,728.38	
加：本期归属于母公司股东的净利润	163,363,716.54	200,328,343.45	
盈余公积弥补亏损			
其他转入			
减：提取法定盈余公积	17,593,049.72	22,089,443.73	10%
提取任意盈余公积			
提取一般风险准备			
应付普通股股利			
转作股本的普通股股利			
上缴财政款项		24,100,000.00	
期末未分配利润	2,000,520,294.92	1,854,749,628.10	

7.32 营业收入、营业成本

7.32.1.1 营业收入、营业成本

项目	本年发生额	上年发生额
主营业务收入	988,412,642.84	1,002,706,774.46
其他业务收入	26,017,551.73	28,736,351.74
营业收入合计	1,014,430,194.57	1,031,443,126.20
主营业务成本	924,677,704.01	935,633,236.20
其他业务成本	9,619,558.18	7,983,602.16
营业成本合计	934,297,262.19	943,616,838.36

7.32.1.2 主营业务

产品名称	本年发生额		上年发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
1、项目建设	449,306,718.77	408,460,653.43	504,703,994.41	458,821,813.10

产品名称	本年发生额		上年发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
2、土地整理	518,663,281.83	485,657,436.62	462,553,723.24	433,118,486.31
3、房屋销售			17,460,774.40	14,256,498.89
4、污水处理	11,146,583.75	20,151,561.39	10,612,391.59	18,377,564.57
5、物业管理	9,296,058.49	10,408,052.57	7,375,890.82	11,058,873.53
合 计	988,412,642.84	924,677,704.01	1,002,706,774.46	935,633,236.20

7.32.1.3 其他业务

项 目	本年发生额		上年发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
1、租赁	23,771,758.45	8,011,042.72	27,621,232.34	6,752,873.76
2、其他	2,245,793.28	1,608,515.46	1,115,119.40	1,230,728.40
合 计	26,017,551.73	9,619,558.18	28,736,351.74	7,983,602.16

7.33 税金及附加

项目	本年发生额	上年发生额
房产税	9,336,042.54	4,492,647.28
土地使用税	348,888.75	402,624.19
印花税	275,547.30	391,047.20
车船使用税	109.20	
教育费附加	974,923.55	1,719,102.08
城市维护建设税	2,272,935.18	4,057,207.96
地方教育费附加	648,283.59	1,146,068.04
环境保护税	276,226.06	42,655.85
合 计	14,132,956.17	12,251,352.60

7.34 管理费用

项目	本年发生额	上年发生额
职工薪酬	32,429,089.01	31,470,350.28
中介机构服务费	12,016,858.66	80,000.00
折旧及摊销	8,001,088.26	7,481,490.40
物业管理费及水电费	5,971,968.30	7,772,217.74
宣传及业务招待费	2,890,016.65	211,026.00
办公费及差旅费	1,865,171.74	1,744,750.25
新冠肺炎疫情物资	678,073.11	
车辆费用	669,459.94	441,603.30
劳务费	442,050.00	

项目	本年发生额	上年发生额
残保金	266,815.15	180,636.96
诉讼费	97,515.25	369,597.21
党委、团委、妇联费用	86,206.20	290,647.80
其他	601,416.47	330,472.30
合计	66,015,728.74	50,382,792.24

7.35 财务费用

项目	本年发生额	上年发生额
利息支出	19,489,374.99	
减：利息收入	8,784,037.00	8,318,160.63
利息净支出	10,705,337.99	-8,318,160.63
银行手续费	88,074.65	-14,853.98
合计	10,793,412.64	-8,333,014.61

7.36 其他收益

7.36.1 其他收益明细情况

项目	本年发生额	上年发生额
政府补助	198,458,748.00	198,000,000.00
合计	198,458,748.00	198,000,000.00

7.36.2 政府补助明细情况

项目	本年发生额	上年发生额	与资产相关与收益相关
财政局返还公租房租金	7,444,055.00	8,000,000.00	与收益相关
基础设施代建补助	172,000,000.00	190,000,000.00	与收益相关
污水处理厂技改补助	1,000,000.00		与收益相关
污水处理政策补助	18,000,000.00		与收益相关
稳岗补贴	14,693.00		与收益相关
合计	198,458,748.00	198,000,000.00	

7.37 投资收益

7.37.1 投资收益明细情况

产生投资收益的来源	本年发生额	上年发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-667,134.89	
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益	8,928.37	
处置可供出售金融资产取得的投资收益		291.30

产生投资收益的来源	本年发生额	上年发生额
合计	-658,206.52	291.30

7.38 公允价值变动收益

7.38.1 公允价值变动收益明细情况

产生公允价值变动收益的来源	本年发生额	上年发生额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	2,675,118.17	235,542.40
按公允价值计量的投资性房地产	16,431,122.00	6,443,731.95
合计	19,106,240.17	6,679,274.35

7.39 资产减值损失

7.39.1 资产减值损失明细情况

项目	本年发生额	上年发生额
坏账损失	-647,991.06	2,786,297.08
存货跌价损失	-8,781,379.52	
合计	-9,429,370.58	2,786,297.08

7.40 营业外收入

7.40.1 营业外收入情况表

项目	本年发生额	上年发生额
其他	132,731.12	256,844.99
合计	132,731.12	256,844.99

7.40.2 政府补助情况明细表

补助项目	本年发生额					上年发生额			与资产/ 收益相 关
	计入 营业 外收 入	其中：由 递延收益 转入	计入其他收 益	其中：由 递延收 益转入	冲减 成本 费用	计入 营业 外收 入	计入其他收 益	冲减 成本 费用	
基础设施代 建补助			172,000,000.00				190,000,000.00		与收益 相关
财政局返还 公租房租金			7,444,055.00				8,000,000.00		与收益 相关
污水处理厂 技改补助			1,000,000.00						与收益 相关
污水处理政 策补助			18,000,000.00						与收益 相关

补助项目	本年发生额					上年发生额			与资产/ 收益相 关
	计入 营业 外收 入	其中：由 递延收益 转入	计入其他收 益	其中：由 递延收 益转入	冲减 成本 费用	计入 营业 外收 入	计入其他收 益	冲减 成本 费用	
稳岗补贴			14,693.00						与收益 相关
合计			198,458,748.00				198,000,000.00		

7.41 营业外支出

项目	本年发生额	上年发生额
滞纳金及罚款支出	1,280,395.72	897,831.57
对外捐赠支出	501,000.00	940,000.00
赔偿款		101,064.00
其他		4,203.10
合计	1,781,395.72	1,943,098.67

7.42 所得税费用

项目	本年发生额	上年发生额
当期所得税费用	30,402,048.27	37,590,809.34
递延所得税费用	1,242,337.30	1,380,465.96
合计	31,644,385.57	38,971,275.30

7.43 现金流量表项目注释

7.43.1收到其他与经营活动有关的现金

项目	本年金额	上年金额
收到与经营活动有关的往来款	1,080,616,099.35	1,751,344,950.10
收到的补贴收入	198,458,748.00	198,000,000.00
收到的保证金	19,176,318.58	36,873,008.59
代收代付款项	16,678,449.59	
银行结息	8,784,037.00	8,318,160.63
合计	1,323,713,652.52	1,994,536,119.32

7.43.2支付其他与经营活动有关的现金

项目	本年金额	上年金额
其他往来款支出	700,406,013.36	241,191,212.93
支付关联方资金往来	20,000,000.00	
支付流转金	36,394,720.33	29,842,546.00
支付的保证金	23,398,950.43	47,131,845.44

项目	本年金额	上年金额
支付与经营活动有关的费用	17,856,358.03	11,515,827.27
支付的代收代付款	12,550,743.87	16,221,541.52
合计	810,605,786.02	345,902,973.16

7.43.3收到其他与投资活动有关的现金

项目	本年金额	上年金额
重庆市白沙建设有限公司还款	56,043,101.20	
合计	56,043,101.20	

7.43.4支付其他与投资活动有关的现金

项目	本年金额	上年金额
支出的借出款	90,400,000.00	480,400,000.00
购买珠峰系原债权人债权	88,465,115.42	
支重庆康铎智汇机械制造有限公司启动资金	14,000,000.00	
支东风小康汽车合资公司投资款（名股实债）	5,000,000.00	
支付重庆市江津区睦邻房地产开发有限公司款项	325,452,371.00	
合计	523,317,486.42	480,400,000.00

7.43.5收到其他与筹资活动有关的现金

项目	本年金额	上年金额
收到融资款	245,000,000.00	700,000,000.00
收到退回的保证金	131,588,617.46	27,085,237.78
应付票据贴现		290,000,000.00
收到专项应付款		30,180,000.00
合计	376,588,617.46	1,047,265,237.78

7.43.6支付其他与筹资活动有关的现金

项目	本年金额	上年金额
支付融资款	429,965,954.17	321,668,256.84
支重庆市江津区财政局款项	320,000,000.00	
应付票据付现	287,745,625.00	
支融资费用	68,534,118.13	33,679,955.75
支重庆市江津区华信资产经营（集团）有限公司款项	50,000,000.00	
支付融资租赁保证金	9,000,000.00	171,000,000.00
定期存单质押		100,000,000.00
合计	1,165,245,697.30	626,348,212.59

7.44 现金流量表补充资料

7.44.1采用间接法将净利润调节为经营活动现金流量

补充资料	本年金额	上年金额
1.将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	163,375,195.73	200,333,491.36
加：资产减值准备	9,429,370.58	-2,786,297.08
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	25,757,441.22	20,047,431.32
无形资产摊销	17,208.33	18,316.67
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		
固定资产报废损失		
公允价值变动损失	-19,106,240.17	-6,679,274.35
财务费用	19,489,374.99	
投资损失	658,206.52	-291.30
递延所得税资产减少	-1,448,579.60	413,906.17
递延所得税负债增加	2,690,916.90	966,559.79
存货的减少	-228,712,613.96	229,873,384.62
经营性应收项目的减少	569,503,565.81	-2,546,108,792.17
经营性应付项目的增加	-379,255,146.03	1,938,338,037.02
其他		
经营活动产生的现金流量净额	162,398,700.12	-165,583,527.95
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	975,818,843.22	1,829,078,939.26
减：现金的期初余额	1,829,078,939.26	299,460,793.89
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	-853,260,096.04	1,529,618,145.37

7.44.2现金及现金等价物的构成

项目	本年末额	上年末额
1.现金	975,818,843.22	1,829,078,939.26
其中：库存现金	4,258.61	1,791.71
可随时用于支付的银行存款	975,814,584.61	1,829,077,147.55
2.现金等价物		

项目	本年余额	上年余额
3.期末现金及现金等价物余额	975,818,843.22	1,829,078,939.26
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		

7.45 所有权或使用权受到限制的资产

所有权受到限制的资产类别	年末余额	受限原因
货币资金	100,000,000.00	定期存款质押
应收账款		见注释
存货	1,230,577,000.00	向银行借款提供抵押担保
合计	1,330,577,000.00	

注：本公司长期借款中中国农业银行股份有限公司重庆江津支行质押借款，质押物为双福建司的江津区双福长岭、高浒、三界等棚户区（城中村）改造项目政府购买服务应收账款，根据与中国农业银行股份有限公司重庆江津支行签订的质押合同，该项目应收账款评估价值 145,966.00 万元。

7.46 政府补助

项目	金额	列报	计入当期损益的金额
财政局返还公租房租金	7,444,055.00	其他收益	7,444,055.00
基础设施代建补助	172,000,000.00	其他收益	172,000,000.00
污水处理厂技改补助	1,000,000.00	其他收益	1,000,000.00
污水处理政策补助	18,000,000.00	其他收益	18,000,000.00
稳岗补贴	14,693.00	其他收益	14,693.00

八、在其他主体中的权益

1.子公司的相关信息

企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）			表决权比例（%）
				直接	间接	合计	
重庆市福昊物业管理有限公司	重庆市江津区	重庆市江津区	物业管理	100.00		100.00	100.00
重庆市双福污水处理有限公司	重庆市江津区	重庆市江津区	污水处理	100.00		100.00	100.00
重庆富腾房地产开发有限公司	重庆市江津区	重庆市江津区	房地产开发	100.00		100.00	100.00
重庆市津耕农业开发有限公司	重庆市江津区	重庆市江津区	农业开发	100.00		100.00	100.00
重庆福福股权投资基金合伙企业（有限合伙）	重庆市江津区	重庆市江津区	资本市场服务	98.83		98.83	98.83

企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）			表决权比例（%）
				直接	间接	合计	
重庆富腾智能科技有限公司	重庆市江津区	重庆市江津区	科技推广和应用服务	60.00	39.53	99.53	99.53
重庆团结湖大数据智能产业发展有限公司	重庆市江津区	重庆市江津区	商业服务	58.14	41.37	99.51	99.51

（续）

企业名称	子公司类型	企业类型	级次	法人代表/执行事务合伙人	投资额	取得方式	统一社会信用代码
重庆市福灵物业管理有限公司	全资子公司	有限责任公司	二级	杨道建	26200万元	投资设立	91500116MA5UHTA68F
重庆市双福污水处理有限公司	全资子公司	有限责任公司	二级	李大卫	3000万元	投资设立	91500116588926321K
重庆富腾房地产开发有限公司	全资子公司	有限责任公司	二级	杨道建	2000万元	投资设立	91500116554052574H
重庆市津耕农业开发有限公司	全资子公司	有限责任公司	二级	杨道建	100万元	投资设立	915001166839314797
重庆祜福股权投资基金合伙企业（有限合伙）	非全资子公司	有限合伙企业	二级	重庆西证渝富股权投资基金管理有限公司	68775万元	投资设立	91500116MA60GNL018
重庆富腾智能科技有限公司	非全资子公司	有限责任公司	二级	杨道建	40万元	投资设立	91500116MA60G5DK5M
重庆团结湖大数据智能产业发展有限公司	非全资子公司	有限责任公司	二级	陶学彬	2500万元	投资设立	91500116MA60QJT81K

2.重要合营安排或联营企业的基础信息

见“长期股权投资”。

九、与金融工具相关的风险

本公司的主要金融工具包括货币资金、应收账款、其他应收款、可供出售金融资产、应付账款、短期借款、长期借款、应付债券、长期应付款等，各项金融工具的详细情况说明见本附注七相关项目。

本公司金融工具导致的主要风险是信用风险、流动性风险和市场风险。

1. 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。本公司的信用风险主要来自应收款项。管理层会持续监控这些信用风险的敞口。

本公司除现金以外的货币资金主要存放于信用良好的金融机构，管理层认为其不存在重大的信

用风险，预期不会因为对方违约而给本公司造成损失。

对于应收款项，本公司主要客户为重庆市江津区双福工业园发展中心，在一般情况下，本公司不会要求客户提供抵押品。

为监控信用风险，本公司按照账龄、到期日等要素对客户资料进行分析。

本公司信用风险主要是受每个客户自身特性的影响，重大信用风险集中的情况主要源自在对个别客户的重大应收款项。

本公司所承受的最大信用风险敞口为资产负债表日每项金融资产的账面金额。

2.流动性风险

流动性风险，是指企业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。本公司通过利用银行贷款及债务维持资金延续性与灵活性之间的平衡，以管理其流动性风险。本公司的目标是运用银行借款、债券和其他计息借款等多种融资手段以保持融资的持续性与灵活性的平衡。

金融负债按未折现的合同现金流量所作的到期期限分析如下：

2020年12月31日余额：

项目	金融负债		
	1年以内	1年以上	合计
短期借款	50,000,000.00		50,000,000.00
应付账款	65,291,239.47		65,291,239.47
其他应付款	537,182,143.23		537,182,143.23
一年内到期的非流动负债	2,225,466,565.66		2,166,859,788.85
长期借款		3,378,500,000.00	3,378,500,000.00
应付债券		5,385,000,000.00	5,385,000,000.00
长期应付款		646,069,129.66	646,069,129.66
合计	2,877,939,948.36	9,409,569,129.66	12,228,902,301.21

3.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，包括汇率风险、利率风险和其他价格风险。

3.1汇率风险

汇率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。

本公司于报告期内不存在汇率风险。

3.2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。

本公司的利率风险产生于银行借款及应付债券等带息债务。浮动利率的金融负债使本公司面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本公司面临公允价值利率风险。本公司根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例。于2020年12月31日，本公司的带息债务主要为以人民币计价的浮动利率借款合同，金额合计为1,083,500,000.00元（2019年12月31日：1,094,500,000.00元），及以人民币计价的固定利率合同，金额合计为9,559,960,193.00元（2019年12月31日：9,547,668,793.00元）。

利率风险的敏感性分析见下表，反映了在其他变量不变的假设下，浮动利率负债的利率发生合理、可能的变动时，将对净利润和股东权益产生的影响。

项目	本期		上年	
	净利润变动	股东权益变动	净利润变动	股东权益变动
人民币基准利率增加 25 个基准点	-11,281,943.75	-11,281,943.75	-11,396,481.25	-11,396,481.25
人民币基准利率减少 25 个基准点	11,281,943.75	11,281,943.75	11,396,481.25	11,396,481.25

注1：上表以正数表示增加，以负数表示减少。

注2：上表的股东权益变动不包括留存收益。

3.3其他价格风险

其他价格风险，是指汇率风险和利率风险以外的市场价格变动而发生波动的风险，无论这些变动是由于与单项金融工具或其发行方有关的因素而引起的，还是由于与市场内交易的所有类似金融工具有关的因素而引起的。

本公司于报告期内不存在其他价格风险。

十、公允价值的披露

1.以公允价值计量的资产和负债的年末公允价值

项目	年末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
（一）投资性房地产		2,941,389,572.00		2,941,389,572.00
出租的建筑物		2,941,389,572.00		2,941,389,572.00
小计		2,941,389,572.00		2,941,389,572.00

（1）投资性房地产明细详见七、7.10。

（2）若本公司所在城市房地产市场发生剧烈变动，可能导致市场价值与评估价值之间出现较大的差异。

(3) 本公司采用市场法对相关资产的公允价值进行校准，每年至少校准一次。

十一、关联方关系及其交易

1. 本公司的母公司情况

母公司名称	关联关系	企业类型	注册地	法人代表	业务性质
重庆市江津区滨江新城开发建设集团有限公司	母公司	有限责任公司	重庆市江津区	张乾坤	基础设施建设

(续)

母公司名称	注册资本	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)	本企业最终控制方	统一社会信用代码
重庆市江津区滨江新城开发建设集团有限公司	102,000.00 万元	100.00	100.00	重庆市江津区国有资产监督管理委员会	91500116686219153C

2. 本企业的子企业

见“在其他主体中的权益”。

3. 本公司的合营和联营企业情况

见“长期股权投资”。

4. 本公司的其他关联方情况

其他关联方名称	与本公司关系	统一社会信用代码
重庆市江津区睦邻房地产开发有限公司	同一母公司	915001166635542968
重庆市江津区滨江工程开发有限公司	同一母公司	915001162035891853
重庆市江津区津通有限责任公司	同一母公司	915001162035925875
重庆市江津区港航投资开发建设有限责任公司	同一最终母公司	915001167815648680

5. 关联方交易

5.1 本公司为关联方担保的情况

担保方	被担保方	担保金额	担保余额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
重庆市双福建设开发有限公司	重庆市江津区滨江新城开发建设集团有限公司	220,000,000.00	105,000,000.00	2019-4-11	2021-4-11	否
重庆市双福建设开发有限公司	重庆市江津区滨江新城开发建设集团有限公司	300,000,000.00	240,000,000.00	2019-7-26	2021-7-25	否
重庆市双福建设开发有限公司	重庆市江津区滨江新城开发建设集团有限公司	500,000,000.00	400,000,000.00	2017-7-3	2022-6-21	否

担保方	被担保方	担保金额	担保余额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
重庆市双福建设开发有限公司	重庆市江津区滨江新城开发建设集团有限公司	498,800,000.00	483,800,000.00	2019-5-31	2023-12-20	否
重庆市双福建设开发有限公司	重庆市江津区滨江新城开发建设集团有限公司	281,500,000.00	201,500,000.00	2016-7-5	2021-7-5	否
重庆市双福建设开发有限公司	重庆市江津区滨江新城开发建设集团有限公司	300,000,000.00	163,000,000.00	2015-11-13	2023-12-20	否

5.2关联方为本公司担保的情况

担保方	被担保方	担保金额	担保余额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
重庆市江津区滨江新城开发建设集团有限公司	重庆市双福建设开发有限公司	140,000,000.00	137,900,000.00	2019-7-26	2026-11-9	否
重庆市江津区滨江新城开发建设集团有限公司	重庆市双福建设开发有限公司	160,000,000.00	157,600,000.00	2019-8-9	2026-11-9	否
重庆市江津区滨江新城开发建设集团有限公司	重庆市双福建设开发有限公司	500,000,000.00	492,500,000.00	2019-12-24	2026-11-24	否
重庆市江津区滨江新城开发建设集团有限公司	重庆市双福建设开发有限公司	50,000,000.00	50,000,000.00	2020-11-26	2021-11-26	否
重庆市江津区滨江新城开发建设集团有限公司	重庆市双福建设开发有限公司	200,000,000.00	190,000,000.00	2020-8-21	2022-8-21	否
重庆市江津区滨江新城开发建设集团有限公司	重庆市双福建设开发有限公司	180,000,000.00	180,000,000.00	2020-8-31	2023-8-30	否

5.3关联方资金拆借

关联方	拆借金额	拆借期末余额	起始日	到期日
拆出:				
重庆市江津区睦邻房地产开发有限公司	345,452,371.00	428,539,230.48	未约定	未约定
重庆市江津区滨江新城开发建设集团有限公司		390,000,000.00	未约定	未约定

6.关联方应收应付款项

6.1应收项目

项目	关联方	年末余额	年初余额
其他应收款	重庆市江津区滨江新城开发建设集团有限公司	1,260,000,000.00	1,260,000,000.00
其他应收款	重庆市江津区睦邻房地产开发有限公司	428,539,230.48	83,086,859.48

7关联方承诺

无。

十二、承诺及或有事项

1.重要承诺

截至 2020 年 12 月 31 日，本公司无需要披露的重大承诺事项。

2.或有事项

担保事项

(1) 本公司为关联方担保事项详见本附注十一、5.1。

(2) 截至 2020 年 12 月 31 日，本公司为非关联方提供担保的情况

被担保方	担保金额	担保余额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
重庆市四面山旅游投资有限公司	200,000,000.00	159,000,000.00	2016-1-5	2021-1-5	否
重庆市四面山旅游投资有限公司	140,000,000.00	112,000,000.00	2019-10-21	2024-10-21	否
重庆市四面山旅游投资有限公司	100,000,000.00	53,000,000.00	2019-3-20	2023-3-20	否
重庆市四面山旅游投资有限公司	100,000,000.00	52,000,000.00	2018-12-28	2023-12-28	否
重庆市四面山旅游投资有限公司	100,000,000.00	70,000,000.00	2019-3-20	2024-3-12	否
重庆江津综合保税区发展集团有限公司	300,000,000.00	300,000,000.00	2020-7-24	2022-7-24	否
重庆市江鼎实业发展有限公司	158,000,000.00	158,000,000.00	2019-9-20	2039-9-20	否
重庆市江津区华信资产经营(集团)有限公司	150,000,000.00	150,000,000.00	2019-1-29	2021-1-29	否
重庆市德感工业园区建设有限公司	300,000,000.00	300,000,000.00	2018-11-29	2021-11-29	否
重庆市德感工业园区建设有限公司	200,000,000.00	196,500,000.00	2019-9-29	2034-3-1	否
重庆市德感工业园区建设有限公司	82,000,000.00	80,630,000.00	2020-6-19	2034-3-1	否
重庆市德感工业园区建设有限公司	150,000,000.00	110,000,000.00	2019-12-20	2022-12-20	否
重庆市江津区珞璜开发建设有限公司	100,000,000.00	100,000,000.00	2020-9-29	2023-9-29	否
重庆市江津区珞璜开发建设有限公司	1,147,500,000.00	798,000,000.00	2016-8-24	2023-12-22	否
重庆市江津区珞璜开发建设有限公司	270,000,000.00	268,000,000.00	2020-3-20	2025-12-21	否
重庆市江津区珞璜开发建设有限公司	400,000,000.00	395,000,000.00	2019-12-26	2027-12-24	否

十三、资产负债表日后事项

截至本报告批准报出口，本公司无需要披露的资产负债表日后事项。

十四、母公司会计报表的主要项目附注

14.1 应收账款

14.1.1 应收账款按账龄披露

账龄	年末余额	年初余额
----	------	------

账龄	年末余额	年初余额
一年以内	997,009,100.61	126,275,449.18
一至二年	126,275,449.18	1,357,906,629.46
二至三年	1,357,906,629.46	2,296,382,702.88
三至四年	1,984,337,117.97	470,737,530.15
小计	4,465,528,297.22	4,251,302,311.67
减：坏账准备		
合计	4,465,528,297.22	4,251,302,311.67

14.1.2 应收账款按种类列示

种类	年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	
单项金额重大并单项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	4,465,528,297.22	100.00			4,465,528,297.22
账龄组合					
低风险组合	4,465,528,297.22	100.00			4,465,528,297.22
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款					
合计	4,465,528,297.22	100.00			4,465,528,297.22

(续)

种类	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	
单项金额重大并单项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	4,251,302,311.67	100.00			4,251,302,311.67
账龄组合					
低风险组合	4,251,302,311.67	100.00			4,251,302,311.67
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款					
合计	4,251,302,311.67	100.00			4,251,302,311.67

14.1.3 应收账款按组合计提坏账准备的情况

14.1.3.1 组合中采用其他方法计提坏账准备的应收账款

组合名称	年末余额			年初余额		
	账面余额	计提比例(%)	坏账准备	账面余额	计提比例(%)	坏账准备
低风险组合	4,465,528,297.22			4,251,302,311.67		
合计	4,465,528,297.22			4,251,302,311.67		

14.1.4 应收账款明细情况

单位名称	与本公司关系	账面余额	坏账准备	年限	占应收账款总额的比例(%)
重庆市江津区双福工业园发展中心	非关联方	4,465,311,397.22		4 年以内	100.00
重庆市江津区双福街道办事处	非关联方	216,900.00		3-4 年	
合计		4,465,528,297.22			100.00

14.2 其他应收款

14.2.1 其他应收款分类

项目	年末余额	年初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	2,201,857,560.73	2,893,636,026.10
合计	2,201,857,560.73	2,893,636,026.10

14.2.2 其他应收款

14.2.2.1 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	年末余额	年初余额
资金往来款	620,698,632.93	546,577,659.48
政府单位往来款	132,634,611.08	697,612,557.79
关联方往来款	1,292,008,538.61	1,591,331,087.03
非关联方往来款	106,935,444.00	17,569,149.75
保证金	58,804,914.30	50,319,623.00
其他	1,214,020.41	358,891.48
小计	2,212,296,161.33	2,903,768,968.53
减：坏账准备	10,438,600.60	10,132,942.43
合计	2,201,857,560.73	2,893,636,026.10

14.2.2.2 其他应收款按种类列示

种类	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款项					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	2,212,296,161.33	100.00	10,438,600.60	0.41	2,201,857,560.73
账龄组合	12,429,834.96	0.49	10,438,600.60	83.98	1,991,234.36
低风险组合	2,199,866,326.37	99.51			2,199,866,326.37
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其					

种类	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	
他应收款项					
合计	2,212,296,161.33	100.00	10,438,600.60	0.41	2,201,857,560.73

(续)

种类	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款项					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	2,903,768,968.53	100.00	10,132,942.43	0.35	2,893,636,026.10
账龄组合	11,844,527.86	0.41	10,132,942.43	85.55	1,711,585.43
低风险组合	2,891,924,440.67	99.59			2,891,924,440.67
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款项					
合计	2,903,768,968.53	100.00	10,132,942.43	0.35	2,893,636,026.10

14.2.2.3 采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款项

账龄	年末余额			年初余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
一年以内	585,307.10	2,926.54	0.5	139,839.60	699.20	0.5
一至二年	139,839.60	6,991.98	5	341,215.25	17,060.76	5
二至三年	341,215.25	34,121.53	10	1,352,336.30	135,233.63	10
三至四年	1,352,336.30	405,700.89	30	44,554.10	13,366.23	30
四至五年	44,554.10	22,277.05	50			
五年以上	9,966,582.61	9,966,582.61	100	9,966,582.61	9,966,582.61	100
合计	12,429,834.96	10,438,600.60		11,844,527.86	10,132,942.43	

14.2.2.4 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	年末余额			年初余额		
	账面余额	计提比例(%)	坏账准备	账面余额	计提比例(%)	坏账准备
低风险组合	2,199,866,326.37			2,891,924,440.67		
合计	2,199,866,326.37			2,891,924,440.67		

14.2.2.5 其他应收款金额前五名单位情况

单位名称	款项性质	年末余额	账龄	占其他应收款总额的比例(%)	坏账准备年末余额
------	------	------	----	----------------	----------

单位名称	款项性质	年末余额	账龄	占其他应收款 总额的比例(%)	坏账准备 年末余额
重庆市江津区滨江新城开发建设集团有限公司	资金往来款、关联方往来款	1,260,000,000.00	1-2 年	56.95	
重庆富腾房地产开发有限公司	关联方往来款	226,920,344.30	1 年以内	10.26	
重庆市津耕农业开发有限公司	关联方往来款	195,088,194.31	1 年以内	8.82	
重庆市江津区双福工业园发展中心	政府单位往来款	123,934,652.08	1 年以内	5.60	
重庆市江津区睦邻房地产开发有限公司	关联方往来款	103,086,859.48	1 年以内	4.68	
合计		1,909,030,050.17		86.29	

14.3 长期股权投资

14.3.1 长期股权投资分类

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
对子公司投资	230,900,000.00	795,250,000.00		1,026,150,000.00
对合营企业投资				
对联营企业投资		19,582,865.11		19,582,865.11
对其他企业投资				
小计	230,900,000.00	814,832,865.11		1,045,732,865.11
减：长期股权投资减值准备				
合计	230,900,000.00	814,832,865.11		1,045,732,865.11

14.3.2 长期股权投资明细情况

被投资单位	年初余额	本期增减变动						年末余额	减值准备期末余额	投资成本
		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		
子公司										
重庆市津耕农业开发有限公司	1,000,000.00							1,000,000.00		1,000,000.00
重庆富腾房地产开发有限公司	20,000,000.00							20,000,000.00		20,000,000.00
重庆市双福污水处理有限公司	30,000,000.00							30,000,000.00		30,000,000.00
重庆市福吴物业管理有限公司	2,000,000.00	260,000,000.00						262,000,000.00		262,000,000.00
重庆伟福股权投资合伙企业	177,900,000.00	509,850,000.00						687,750,000.00		687,750,000.00
重庆团结湖大数据智能产业发展有限公司		25,000,000.00						25,000,000.00		25,000,000.00
重庆富腾智能科技有限公司		400,000.00						400,000.00		400,000.00
小计	230,900,000.00	795,250,000.00						1,026,150,000.00		1,026,150,000.00
联营企业										
重庆中油双福能源有限公司		20,250,000.00		-667,134.89				19,582,865.11		20,250,000.00
小计		20,250,000.00		-667,134.89				19,582,865.11		20,250,000.00
合计	230,900,000.00	815,500,000.00		-667,134.89				1,045,732,865.11		1,046,400,000.00

14.4 营业收入、营业成本

14.4.1 营业收入、营业成本

项目	本年发生额	上年发生额
主营业务收入	967,970,000.60	967,257,717.65
其他业务收入	19,481,974.06	24,928,843.86
营业收入合计	987,451,974.66	992,186,561.51
主营业务成本	894,118,090.05	891,940,299.41
其他业务成本	7,097,497.62	6,752,873.76
营业成本合计	901,215,587.67	898,693,173.17

14.4.2 主营业务（分业务）

产品名称	本年发生额		上年发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
1、项目建设	449,306,718.77	408,460,653.43	504,703,994.41	458,821,813.10
2、土地整理	518,663,281.83	485,657,436.62	462,553,723.24	433,118,486.31
合计	967,970,000.60	894,118,090.05	967,257,717.65	891,940,299.41

14.5.3 其他业务

项目	本年发生额		上年发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
1、租赁	19,481,974.06	7,097,497.62	24,928,843.86	6,752,873.76
合计	19,481,974.06	7,097,497.62	24,928,843.86	6,752,873.76

14.5 投资收益

14.5.1 投资收益明细情况

产生投资收益的来源	本年发生额	上年发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-667,134.89	
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		291.30
合计	-667,134.89	291.30

法定代表人：



主管会计工作负责人：

杨天新

会计机构负责人：

何峰



营业执照

(副本)

统一社会信用代码
91420106081978608B

扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多登记、
备案、许可、证
管信息。



3-5

名称 中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 石文先; 曾云海; 杨秉华

成立日期 2013年11月06日

合伙期限 长期

主要经营场所 武汉市武昌区东湖路169号2-9层

经营范围

审查企业会计报表, 出具审计报告; 验证企业资本, 出具验资报告; 办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务, 出具有关报告; 基本建设年度财务审计; 基本建设决(结)算审核; 法律、法规规定的其他业务; 代理记账; 会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训。(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)

登记机关



2020 12 10

证书序号 0002385

说明

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》。



会计师事务所
执业证书



名称：中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）
首席合伙人：石文先
主任会计师：
经营场所：武汉市武昌区东湖路169号2-9层

组织形式：特殊普通合伙
执业证书编号：42010005
批准执业文号：鄂财会发〔2013〕25号
批准执业日期：2013年10月28日



发证机关：湖北省财政厅
0-八年九月三日
中华人民共和国财政部制



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



姓名: 张科金
Full Name: 男
Sex: 男
出生日期: 1972年02月02日
Date of birth: 重庆恒市达会计师事务所
Working unit: 2010106000311881
身份证号码: 4201060000311881
Identity card No.



重庆市注册会计师协会制

注册会计师工作单位变更事项登记 Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出: 于平公代管 2015.12.16.
Agree the holder to be transferred from

调入中审众环会计师事务所
重庆分所
(特殊普通合伙)

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2015年 12月 31日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
年 月 日

证书编号: 603700490484
No. of Certificate

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

发证日期: 2005 年 6 月 13 日
Date of Issuance



姓名 Full name 葛 磊
性别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1968-02-01
工作单位 Working unit 重庆同德会计师事务所
身份证号码 Identity card No. 50021419680201

葛磊



姓名 Name 葛磊
性别 Gender 男
身份证号 ID No. 500214196802010004
工作单位 Working Unit 重庆同德会计师事务所

重庆会计师事务所二代表变更信息事项登记表
Registration of the Change of Representative by CPA
姓名 Name 葛磊
身份证号 ID No. 500214196802010004
工作单位 Working Unit 重庆同德会计师事务所
（特珠普通合伙人）
2016.7.28

重庆会计师事务所二代表变更信息事项登记表
Registration of the Change of Representative by CPA
姓名 Name 葛磊
身份证号 ID No. 500214196802010004
工作单位 Working Unit 重庆同德会计师事务所
（特珠普通合伙人）

年度检验登记
Annual Renewal Registration

姓名 Name 葛磊
身份证号 ID No. 500214196802010004
工作单位 Working Unit 重庆同德会计师事务所

2017.7.28