

合并资产负债表

编制单位：成都交子公园金融商务区投资开发有限责任公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	2021.6.30	2021.1.1	2020.12.31
流动资产：				
货币资金		1,902,460,580.48	509,893,460.07	509,893,460.07
交易性金融资产				
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		不适用	不适用	不适用
衍生金融资产				
应收票据				
应收账款	八、2	737,261.84	804,007.00	804,007.00
应收款项融资				
预付款项				
其他应收款	八、3	178,894,442.67	312,519,130.22	312,519,130.22
其中：应收利息				
应收股利				
存货	八、4	799,824,998.28	1,841,754,881.24	1,841,754,881.24
合同资产				
持有待售资产				
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产	八、5	24,662,154.05	18,088,864.57	18,088,864.57
流动资产合计		2,906,579,437.32	2,683,060,343.10	2,683,060,343.10
非流动资产：				
债权投资				
可供出售金融资产		不适用	不适用	50,310,327.76
其他债权投资				
持有至到期投资		不适用	不适用	不适用
长期应收款				
长期股权投资				
其他权益工具投资	八、6	50,310,327.76	50,310,327.76	
其他非流动金融资产				
投资性房地产	八、7	3,544,099,387.80	2,184,823,109.00	2,184,823,109.00
固定资产	八、8	39,924,743.49	40,756,866.43	40,756,866.43
在建工程				
生产性生物资产				
油气资产				
使用权资产				不适用
无形资产	八、9	15,034.12	31,013.14	31,013.14
开发支出				
商誉				
长期待摊费用	八、10	46,192,233.22	43,292,995.18	43,292,995.18
递延所得税资产	八、11	3,191,616.65	320,400.00	320,400.00
其他非流动资产	八、12	11,408,827,505.91	11,148,202,346.30	11,148,202,346.30
非流动资产合计		15,092,560,848.95	13,467,737,057.81	13,467,737,057.81
资产总计		17,999,140,286.27	16,150,797,400.91	16,150,797,400.91

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并资产负债表（续）

编制单位：成都交子公园金融商务区投资开发有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	2021.6.30	2021.1.1	2020.12.31
流动负债：				
短期借款	八、13	50,000,000.00	10,000,000.00	10,000,000.00
交易性金融负债				
以公允价值计量且其变动计入当期损益的衍生金融负债		不适用	不适用	不适用
应付票据				
应付账款	八、14	545,752,387.43	567,032,605.03	567,032,605.03
预收款项	八、15	2,311,844.49	6,426,957.58	6,434,856.64
合同负债	八、16	959,903.87	7,522.91	
应付职工薪酬	八、17	361,248.07	8,248,596.72	8,248,596.72
应交税费	八、18	3,556,166.87	6,526,007.67	6,526,007.67
其他应付款	八、19	97,694,807.68	74,954,254.76	74,954,254.76
其中：应付利息		63,056,975.69	41,975,503.47	41,975,503.47
应付股利				
持有待售负债				
一年内到期的非流动负债	八、20	2,545,250,000.00	1,999,576,700.00	1,999,576,700.00
其他流动负债	八、21	47,995.19	376.15	
流动负债合计		3,245,934,353.60	2,672,773,020.82	2,672,773,020.82
非流动负债：				
长期借款	八、22	1,620,800,000.00	1,950,550,000.00	1,950,550,000.00
应付债券	八、23	558,141,762.74	557,731,152.56	557,731,152.56
其中：优先股				
永续债				
租赁负债				不适用
长期应付款	八、24	3,000,653,024.68	2,950,653,024.68	2,950,653,024.68
长期应付职工薪酬				
预计负债				
递延收益	八、25	1,281,600.00	1,281,600.00	1,281,600.00
递延所得税负债	八、11	313,279,155.04	250,999,258.84	250,999,258.84
其他非流动负债	八、26	11,439,715.62	11,439,715.62	11,439,715.62
非流动负债合计		5,505,595,258.08	5,722,654,751.70	5,722,654,751.70
负债合计		8,751,529,611.68	8,395,427,772.52	8,395,427,772.52
所有者权益：				
实收资本	八、27	6,761,522,770.42	4,748,593,708.14	4,748,593,708.14
其他权益工具				
其中：优先股				
永续债				
资本公积	八、28	1,250,320,136.64	1,955,681,579.28	1,955,681,579.28
减：库存股				
其他综合收益	八、29	702,902,004.10	521,138,342.03	521,138,342.03
专项储备				
盈余公积	八、30	63,757,444.30	63,757,444.30	63,757,444.30
未分配利润	八、31	469,108,319.13	466,198,554.64	466,198,554.64
归属于母公司所有者权益合计		9,247,610,674.59	7,755,369,628.39	7,755,369,628.39
少数股东权益				
所有者权益合计		9,247,610,674.59	7,755,369,628.39	7,755,369,628.39
负债和所有者权益总计		17,999,140,286.27	16,150,797,400.91	16,150,797,400.91

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

编制单位：成都交子公园金融商务区投资开发有限责任公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	2021年1-6月	2020年1-6月
一、营业总收入		22,465,568.31	35,673,760.04
其中：营业收入	八、32	22,465,568.31	35,673,760.04
二、营业总成本		18,649,467.51	20,204,600.06
其中：营业成本	八、32	6,139,892.12	17,073,209.83
税金及附加	八、33	4,912,228.54	3,719,452.18
销售费用	八、34	217,400.51	603,364.87
管理费用	八、35	7,374,213.84	6,162,408.41
研发费用			
财务费用	八、36	5,732.50	-7,353,835.23
其中：利息费用		915,879.34	221,125.00
利息收入		928,256.42	7,602,463.00
加：其他收益	八、37	14,162.50	257,316.56
投资收益（损失以“—”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“—”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“—”号填列）	八、38		-4,587,088.74
信用减值损失（损失以“—”号填列）			
资产减值损失（损失以“—”号填列）			
资产处置收益（损失以“—”号填列）			
三、营业利润（亏损以“—”号填列）		3,830,263.30	11,139,387.80
加：营业外收入	八、39	172.64	69,670.71
减：营业外支出	八、40		1,308.70
四、利润总额（亏损总额以“—”号填列）		3,830,435.94	11,207,749.81
减：所得税费用	八、41	920,671.45	2,805,225.20
五、净利润（净亏损以“—”号填列）		2,909,764.49	8,402,524.61
（一）按经营持续性分类			
1、持续经营净利润（净亏损以“—”号填列）		2,909,764.49	8,402,524.61
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）		2,909,764.49	8,402,524.61
2、少数股东损益（净亏损以“—”号填列）			
六、其他综合收益的税后净额			
（一）归属母公司股东的其他综合收益的税后净额			
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			
（3）其他权益工具投资公允价值变动			
（4）企业自身信用风险公允价值变动			
（5）其他			
2、将重分类进损益的其他综合收益			
（1）权益法下可转损益的其他综合收益			
（2）其他债权投资公允价值变动			
（3）可供出售金融资产公允价值变动损益		不适用	不适用
（4）金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
（5）持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		不适用	不适用
（6）其他债权投资信用减值准备			
（7）现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
（8）外币财务报表折算差额			
（9）其他			
（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		2,909,764.49	8,402,524.61
（一）归属于母公司股东的综合收益总额		2,909,764.49	8,402,524.61
（二）归属于少数股东的综合收益总额			
八、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并现金流量表

编制单位：成都交子公园金融商务区投资开发有限责任公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	2021年1-6月	2020年1-6月
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		16,882,976.58	9,411,222.15
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		600,370,650.56	521,516,288.89
经营活动现金流入小计		617,253,627.14	530,927,511.04
购买商品、接受劳务支付的现金		26,920,110.54	76,128,363.60
支付给职工以及为职工支付的现金		19,615,295.51	12,858,938.94
支付的各项税费		11,390,441.88	6,235,916.20
支付其他与经营活动有关的现金		402,427,833.27	232,060,218.09
经营活动现金流出小计		460,353,681.20	327,283,436.83
经营活动产生的现金流量净额		156,899,945.94	203,644,074.21
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		70,160,161.12	374,864,642.78
投资支付的现金			
质押贷款净增加额*			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金		169,663,227.21	
投资活动现金流出小计		239,823,388.33	374,864,642.78
投资活动产生的现金流量净额		-239,823,388.33	-374,864,642.78
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		1,307,567,619.64	
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		480,000,000.00	495,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		1,787,567,619.64	495,000,000.00
偿还债务支付的现金		224,076,700.00	2,602,455,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		88,000,356.84	102,666,501.02
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			
筹资活动现金流出小计		312,077,056.84	2,705,121,501.02
筹资活动产生的现金流量净额		1,475,490,562.80	-2,210,121,501.02
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		1,392,567,120.41	-2,381,342,069.59
加：期初现金及现金等价物余额		509,893,460.07	3,461,337,033.78
六、期末现金及现金等价物余额		1,902,460,580.48	1,079,994,964.19

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

编制单位：成都交子公园金融商务区投资开发有限责任公司

合并所有者权益变动表

金额单位：人民币元

2021年1-6月

	归属于所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本	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	其他	小计
一、上年年末余额	4,748,593,708.14	1,955,681,579.28		521,138,342.03		63,757,444.30	466,198,554.64		7,755,369,628.39
加：会计政策变更									
前期差错更正									
同一控制下企业合并									
其他									
二、本年初余额	4,748,593,708.14	1,955,681,579.28		521,138,342.03		63,757,444.30	466,198,554.64		7,755,369,628.39
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	2,012,929,062.28	-705,361,442.64		181,763,662.07			2,909,764.49		1,492,241,046.20
（一）综合收益总额									
1、所有者投入和减少资本	817,229,762.28	490,337,857.36		181,763,662.07			2,909,764.49		1,84,673,426.56
2、其他权益工具持有者投入资本	817,229,762.28	490,337,857.36							1,307,567,619.64
3、股份支付计入所有者权益的金额									1,307,567,619.64
4、其他									
（二）利润分配									
1、提取盈余公积									
2、提取一般风险准备									
3、对所有者分配									
4、其他									
（三）所有者权益内部结转									
1、资本公积转增资本（或股本）	1,195,699,300.00	-1,195,699,300.00							
2、盈余公积转增资本（或股本）	1,195,699,300.00	-1,195,699,300.00							
3、盈余公积弥补亏损									
4、设定受益计划变动额结转留存收益									
5、其他综合收益结转留存收益									
6、其他									
（四）专项储备									
1、本期提取									
2、本期使用									
（六）其他									
四、本期末余额	6,761,522,770.42	1,250,320,136.64		702,902,004.10		63,757,444.30	469,108,319.13		9,247,610,674.59

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



编制单位：成都交子公园金融商务区投资开发有限公司

金额单位：人民币元

合并所有者权益变动表

2020年度									
项 目	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	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		
一、上年年末余额	4,748,593,708.14	1,233,301,579.28				55,711,570.40	499,773,948.28		6,537,380,806.10
加：会计政策变更									
前期差错更正									
同一控制下企业合并									
其他									
二、本年期初余额	4,748,593,708.14	1,233,301,579.28				55,711,570.40	499,773,948.28		6,537,380,806.10
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）		722,380,000.00		521,138,342.03		8,045,873.90	-33,575,393.64		1,217,988,822.29
（一）综合收益总额									
1、所有者投入和减少资本		722,380,000.00					58,330,480.26		579,468,822.29
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		722,380,000.00							722,380,000.00
4、其他									
（二）利润分配									
1、提取盈余公积						8,045,873.90	-91,905,873.90		-83,860,000.00
2、提取一般风险准备						8,045,873.90	-8,045,873.90		
3、对所有者权益的分配							-83,860,000.00		-83,860,000.00
4、其他									
（三）所有者权益内部结转									
1、资本公积转增资本（或股本）									
2、盈余公积转增资本（或股本）									
3、盈余公积弥补亏损									
4、设定受益计划变动额结转留存收益									
5、其他综合收益结转留存收益									
6、其他									
（四）专项储备									
1、本期提取									
2、本期使用									
（六）其他									
四、本年年末余额	4,748,593,708.14	1,955,681,579.28		521,138,342.03		63,757,444.30	466,198,554.64		7,755,369,628.39

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



资产负债表

编制单位：成都交子公园金融商务区投资开发有限责任公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	2021.6.30	2021.1.1	2020.12.31
流动资产：				
货币资金		1,898,430,514.37	503,849,643.24	503,849,643.24
交易性金融资产				
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		不适用	不适用	不适用
衍生金融资产				
应收票据				
应收账款	十二、1	339,820.84	557,253.00	557,253.00
应收款项融资				
预付款项				
其他应收款	十二、2	178,274,159.07	311,898,846.62	311,898,846.62
其中：应收利息				
应收股利				
存货		746,315,618.47	1,794,545,139.18	1,794,545,139.18
合同资产				
持有待售资产				
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产		20,924,587.47	14,339,580.46	14,339,580.46
流动资产合计		2,844,284,700.22	2,625,190,462.50	2,625,190,462.50
非流动资产：				
债权投资				
可供出售金融资产		不适用	不适用	50,310,327.76
其他债权投资				
持有至到期投资		不适用	不适用	不适用
长期应收款				
长期股权投资	十二、3	100,000,000.00	100,000,000.00	100,000,000.00
其他权益工具投资		50,310,327.76	50,310,327.76	
其他非流动金融资产				
投资性房地产		3,544,099,387.80	2,184,823,109.00	2,184,823,109.00
固定资产		39,885,012.92	40,706,832.54	40,706,832.54
在建工程				
生产性生物资产				
油气资产				
使用权资产				不适用
无形资产		15,034.12	31,013.14	31,013.14
开发支出				
商誉				
长期待摊费用		46,192,233.22	43,292,995.18	43,292,995.18
递延所得税资产		3,191,616.65	320,400.00	320,400.00
其他非流动资产		11,408,827,505.91	11,148,202,346.30	11,148,202,346.30
非流动资产合计		15,192,521,118.38	13,567,687,023.92	13,567,687,023.92
资产总计		18,036,805,818.60	16,192,877,486.42	16,192,877,486.42

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

资产负债表（续）

编制单位：成都交子公园金融商务区投资开发有限责任公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	2021.6.30	2021.1.1	2020.12.31
流动负债：				
短期借款		50,000,000.00	10,000,000.00	10,000,000.00
交易性金融负债				
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		不适用	不适用	不适用
衍生金融负债				
应付票据				
应付账款		558,336,020.77	579,616,238.37	579,616,238.37
预收款项		2,311,844.49	6,426,957.58	6,434,856.64
合同负债		959,903.87	7,522.91	
应付职工薪酬		359,716.40	8,247,065.05	8,247,065.05
应交税费		3,553,798.40	6,405,286.44	6,405,286.44
其他应付款		188,320,188.28	163,679,315.85	163,679,315.85
其中：应付利息		63,056,975.69	41,975,503.47	41,975,503.47
应付股利				
持有待售负债				
一年内到期的非流动负债		2,545,250,000.00	1,999,576,700.00	1,999,576,700.00
其他流动负债		47,995.19	376.15	
流动负债合计		3,349,139,467.40	2,773,959,462.35	2,773,959,462.35
非流动负债：				
长期借款		1,542,800,000.00	1,872,550,000.00	1,872,550,000.00
应付债券		558,141,762.74	557,731,152.56	557,731,152.56
其中：优先股				
永续债				
租赁负债				
长期应付款		3,000,653,024.68	2,950,653,024.68	2,950,653,024.68
长期应付职工薪酬				
预计负债				不适用
递延收益		1,281,600.00	1,281,600.00	1,281,600.00
递延所得税负债		313,279,155.04	250,999,258.84	250,999,258.84
其他非流动负债		11,439,715.62	11,439,715.62	11,439,715.62
非流动负债合计		5,427,595,258.08	5,644,654,751.70	5,644,654,751.70
负债合计		8,776,734,725.48	8,418,614,214.05	8,418,614,214.05
所有者权益：				
实收资本		6,761,522,770.42	4,748,593,708.14	4,748,593,708.14
其他权益工具				
其中：优先股				
永续债				
资本公积		1,250,320,136.64	1,955,681,579.28	1,955,681,579.28
减：库存股				
其他综合收益		696,602,366.35	521,138,342.03	521,138,342.03
专项储备				
盈余公积		63,757,444.30	63,757,444.30	63,757,444.30
未分配利润		487,868,375.41	485,092,198.62	485,092,198.62
所有者权益合计		9,260,071,093.12	7,774,263,272.37	7,774,263,272.37
负债和所有者权益总计		18,036,805,818.60	16,192,877,486.42	16,192,877,486.42

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

利润表

编制单位：成都交子公园金融商务区投资开发有限责任公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	2021年1-6月	2020年1-6月
一、营业收入	十二、4	22,327,323.36	35,673,760.04
减：营业成本	十二、4	6,131,601.62	17,038,474.37
税金及附加		4,896,285.14	3,719,452.18
销售费用		205,325.03	603,364.87
管理费用		7,372,201.02	6,160,350.55
研发费用			
财务费用		39,226.18	-7,330,192.89
其中：利息费用		914,708.34	221,125.00
利息收入		891,895.74	7,575,879.80
加：其他收益		14,162.50	257,316.56
投资收益（损失以“—”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“—”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“—”号填列）			-4,587,088.74
信用减值损失（损失以“—”号填列）			
资产减值损失（损失以“—”号填列）			
资产处置收益（损失以“—”号填列）			
二、营业利润（亏损以“—”号填列）		3,696,846.87	11,152,538.78
加：营业外收入		1.37	69,670.71
减：营业外支出			1,308.70
三、利润总额（亏损总额以“—”号填列）		3,696,848.24	11,220,900.79
减：所得税费用		920,671.45	2,805,225.20
四、净利润（净亏损以“—”号填列）		2,776,176.79	8,415,675.59
（一）持续经营净利润（净亏损以“—”号填列）			
（二）终止经营净利润（净亏损以“—”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1、重新计量设定受益计划变动额			
2、权益法下不能转损益的其他综合收益			
3、其他权益工具投资公允价值变动			
4、企业自身信用风险公允价值变动			
5、其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1、权益法下可转损益的其他综合收益			
2、其他债权投资公允价值变动			
3、可供出售金融资产公允价值变动损益		不适用	不适用
4、金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
5、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		不适用	不适用
6、其他债权投资信用减值准备			
7、现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
8、外币财务报表折算差额			
9、其他			
六、综合收益总额		2,776,176.79	8,415,675.59

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

编制单位：成都交子公园金融商务区投资开发有限责任公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	2021年1-6月	2020年1-6月
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		16,882,976.58	9,411,222.15
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		600,221,929.62	520,917,136.92
经营活动现金流入小计		617,104,906.20	530,328,359.07
购买商品、接受劳务支付的现金		24,893,394.15	38,420,421.75
支付给职工以及为职工支付的现金		19,615,295.51	12,832,728.94
支付的各项税费		11,307,553.61	6,116,199.86
支付其他与经营活动有关的现金		402,848,166.27	216,597,261.83
经营活动现金流出小计		458,664,409.54	273,966,612.38
经营活动产生的现金流量净额		158,440,496.66	256,361,746.69
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		70,160,161.12	374,864,642.78
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金		169,663,227.21	
投资活动现金流出小计		239,823,388.33	374,864,642.78
投资活动产生的现金流量净额		-239,823,388.33	-374,864,642.78
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		1,307,567,619.64	
取得借款收到的现金		480,000,000.00	495,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		1,787,567,619.64	495,000,000.00
偿还债务支付的现金		224,076,700.00	2,602,455,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		87,527,156.84	101,954,101.02
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		311,603,856.84	2,704,409,101.02
筹资活动产生的现金流量净额		1,475,963,762.80	-2,209,409,101.02
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		1,394,580,871.13	-2,327,911,997.11
加：期初现金及现金等价物余额		503,849,643.24	3,398,216,692.86
六、期末现金及现金等价物余额		1,898,430,514.37	1,070,304,695.75

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

编制单位：成都交子金融商务区投资开发有限公司

所有者权益变动表

金额单位：人民币元

项 目	2021年1-6月					
	股本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	所有者权益合计
一、上年年末余额	4,748,593,708.14	1,955,681,579.28		521,138,342.03		7,774,263,272.37
加：会计政策变更						
前期差错更正						
其他						
二、本年初余额	4,748,593,708.14	1,955,681,579.28		521,138,342.03		7,774,263,272.37
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	2,012,929,062.28	-705,361,442.64		175,464,024.32		1,485,807,820.75
（一）综合收益总额				175,464,024.32		178,240,201.11
（二）所有者投入和减少资本	817,229,762.28	490,337,857.36				1,307,567,619.64
1、所有者投入的普通股	817,229,762.28	490,337,857.36				1,307,567,619.64
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、对所有者分配的分配						
3、其他						
（四）所有者权益内部结转	1,195,699,300.00	-1,195,699,300.00				
1、资本公积转增资本（或股本）	1,195,699,300.00	-1,195,699,300.00				
2、盈余公积转增资本（或股本）						
3、盈余公积弥补亏损						
4、设定受益计划变动额结转留存收益						
5、其他综合收益结转留存收益						
6、其他						
（五）专项储备						
1、本期提取						
2、本期使用						
（六）其他						
四、本期期末余额	6,761,522,770.42	1,250,320,136.64		696,602,366.35		9,260,071,093.12

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



编制单位：成都交子公园金融商务区投资开发有限公司

所有者权益变动表

金额单位：人民币元

项 目	2020年度					
	股本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	所有者权益合计
一、上年年末余额	4,748,593,708.14	1,233,301,579.28				6,534,146,191.32
加：会计政策变更						
前期差错更正						
其他						
二、本年初余额	4,748,593,708.14	1,233,301,579.28				6,534,146,191.32
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）		722,380,000.00		521,138,342.03		1,240,117,081.05
（一）综合收益总额				521,138,342.03		601,597,081.05
（二）所有者投入和减少资本		722,380,000.00				722,380,000.00
1、所有者投入的普通股		722,380,000.00				722,380,000.00
2、其他权益工具持有者投入资本						
3、股份支付计入所有者权益的金额						
4、其他						
（三）利润分配						
1、提取盈余公积					8,045,873.90	-83,860,000.00
2、对所有者分配					8,045,873.90	-83,860,000.00
3、其他						
（四）所有者权益内部结转						
1、资本公积转增资本（或股本）						
2、盈余公积转增资本（或股本）						
3、盈余公积弥补亏损						
4、设定受益计划变动额结转留存收益						
5、其他综合收益结转留存收益						
6、其他						
（五）专项储备						
1、本期提取						
2、本期使用						
（六）其他						
四、本年年末余额	4,748,593,708.14	1,955,681,579.28		521,138,342.03	63,757,444.30	7,774,263,272.37

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

5101095875987

本报告书共86页第12页

成都交子公园金融商务区投资开发有限责任公司

财务报表附注

(2021 年 06 月 30 日)

一、公司基本情况

成都交子公园金融商务区投资开发有限责任公司（以下简称“本公司”或“公司”）于 2009 年 5 月在成都高新区市场监督管理局注册成立，现总部位于四川省成都市高新区天府大道北段 966 号 3 号楼 11 层。本公司及各子公司（统称“本集团”）主要从事城市基础设施项目投资（不得从事非法集资、吸收公众资金等金融活动）、风险投资和其他项目投资（不得从事非法集资、吸收公众资金等金融活动）、项目投资咨询（不得从事非法集资、吸收公众资金等金融活动）、资产管理及咨询（不得从事非法集资、吸收公众资金等金融活动）；土地整理、房地产开发及经营（凭资质许可证经营），物业管理服务（凭资质许可证经营）；（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）。

本公司母公司为成都交子金融控股集团有限公司（以下简称“交子金控集团”），最终控制人为成都市国有资产监督管理委员会。

本财务报表业经本公司董事会批准报出。

截至 2021 年 6 月 30 日，本集团纳入合并范围的子公司共 1 户，详见本附注七（一）子企业情况。本集团本年合并范围与上年相比未发生变化。

二、财务报表的编制基础

1、编制基础

本集团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”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》（2014 年修订）的披露规定编制。

根据企业会计准则的相关规定，本集团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。。

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及本集团 2021 年 6 月 30 日、2020 年 12 月 31 日的财务状况及 2021 年 1-6 月、2020 年 1-6 月的经营成果和现金流量等有关信息。此外，本公司及本集团的财务报表在所有重大方面符合中国证券监督管理委员会 2014 年修订的《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》有关财务报表及其附注的披露要求。

四、重要会计政策和会计估计

1、会计期间

本集团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。本集团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集团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。本集团以 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，本公司及境内子公司以人民币为记账本位币。本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

4、同一控制下和非同一控制下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”（2）），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、12“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。控制是指本集团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，是指被本集团控制的主体。

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，本集团将进行重新评估。

（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，本集团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，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。

集团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。

子公司的股东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股东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股东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、12 “长期股权投资”或本附注四、7 “金融工具”。

本集团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、12 “长期股权投资”（2）④）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

本集团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集团持有的期限短（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现金、价值变动风险很小的投资。

7、金融工具

在本集团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。

（1）金融资产的分类、确认和计量

本集团根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为：以摊余成本计量的金融资产；以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融资产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，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始

确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款或应收票据，本集团按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

①以摊余成本计量的金融资产

本集团管理以摊余成本计量的金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。本集团对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，计入当期损益。

②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

本集团管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致。本集团对此类金融资产按照公允价值计量且其变动计入其他综合收益，但减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的利息收入计入当期损益。

此外，本集团将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。本集团将该类金融资产的相关股利收入计入当期损益，公允价值变动计入其他综合收益。当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失将从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

③以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

本集团将上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。此外，在初始确认时，本集团为了消除或显著减少会计错配，将部分金融资产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。对于此类金融资产，本集团采用公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

(2) 金融负债的分类、确认和计量

金融负债于初始确认时分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和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。

交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具），按照公允价值进行后续计量，除与套期

会计有关外，公允价值变动计入当期损益。

被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，该负债由本集团自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益，且终止确认该负债时，计入其他综合收益的自身信用风险变动引起的其公允价值累计变动额转入留存收益。其余公允价值变动计入当期损益。若按上述方式对该等金融负债的自身信用风险变动的影响进行处理会造成或扩大损益中的会计错配的，本集团将该金融负债的全部利得或损失（包括企业自身信用风险变动的影响金额）计入当期损益。

②其他金融负债

除金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债、财务担保合同外的其他金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，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。

（3）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的控制。

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。

本集团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。

（4）金融负债的终止确认

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，本集团终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。本集团（借入方）与借出方签订协议，以承担新金融负债的方式替换原金融负债，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认原金融负债，同时确认一项新金融负债。本集团对原金融负债（或其一部分）的合同条款作出实质性修改的，终止确认原金融负债，同时按照修改后的条款确认一项新金融负债。

金融负债（或其一部分）终止确认的，本集团将其账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的负债）之间的差额，计入当期损益。

（5）金融资产和金融负债的抵销

当本集团具有抵销已确认金额的金融资产和金融负债的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的，同时本集团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净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。

（6）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，本集团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，本集团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。在估值时，本集团采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可输入值。

（7）权益工具

权益工具是指能证明拥有本集团在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本集团发行（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。本集团不确认权益工具的公允价值变动。

本集团权益工具在存续期间分派股利（含分类为权益工具的工具所产生的“利息”）的，作为利润分配处理。

8、金融工具减值

本公司需确认减值损失的金融资产系以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具、租赁应收款，主要包括应收票据、应收账款、应收款项融资、其他应收款、债权投资、其他债权投资、长期应收款等。此外，对合同资产及部分财务担保合同，也按照本部分所述会计政策计提减值准备和确认信用减值损失。

1、 减值准备的确认方法

本公司以预期信用损失为基础，对上述各项目按照其适用的预期信用损失计量方法（一般方法或简化方法）计提减值准备并确认信用减值损失。

信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，本公司按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

预期信用损失计量的一般方法是指，本公司在每个资产负债表日评估金融资产【含合同资产等其他适用项目，下同】的信用风险自初始确认后是否已经显著增加，如果信用风险自初始确认后已显著增加，本公司按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；如果信用风险自初始确认后未显著增加，本公司按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备。本公司在评估预期信用损失时，考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本公司假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，选择按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。

2、 信用风险自初始确认后是否显著增加的判断标准

如果某项金融资产在资产负债表日确定的预计存续期内的违约概率显著高于在初始确认时确定的预计存续期内的违约概率，则表明该项金融资产的信用风险显著增加。除特殊情况外，本公司采用未来 12 个月内发生的违约风险的变化作为整个存续期内发生违约风险变化的合理估计，来确定自初始确认后信用风险是否显著增加。

3、 以组合为基础评估预期信用风险的组合方法

本公司对信用风险显著不同的金融资产单项评价信用风险，如：应收关联方款项；与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项等。

除了单项评估信用风险的金融资产外，本公司基于共同风险特征将金融资产划分为不同的组别，在组合的基础上评估信用风险。

4、 金融资产减值的会计处理方法

期末，本公司计算各类金融资产的预计信用损失，如果该预计信用损失大于其当前减值准备的账面金额，将其差额确认为减值损失；如果小于当前减值准备的账面金额，则将差额确认为减值利得。

5、 各类金融资产信用损失的确定方法

①应收票据

本公司对于应收票据按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。基于应收票据的信用风险特征，将其划分为不同组合：

项 目	确定组合的依据
银行承兑汇票	承兑人为信用风险较小的银行
商业承兑汇票	根据承兑人的信用风险划分，与“应收账款”组合划分相同

②应收账款及合同资产

对于不含重大融资成分的应收款项和合同资产，本公司按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

对于包含重大融资成分的应收款项、合同资产和租赁应收款，本公司选择始终按照相当于存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

除了单项评估信用风险的应收账款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项 目	确定组合的依据
应收账款：	
组合 1（账龄组合）	以应收款项的账龄为信用风险特征划分组合
组合 2（关联方、质保金备用金等）	关联方、质保金、保证金、备用金等无风险组合

③应收款项融资

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收票据和应收账款，自初始确认日起到期期限在一年内（含一年）的，列报为应收款项融资。本公司采用整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。

除了单项评估信用风险的应收款项投资外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项 目	确定组合的依据
应收账款	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收账款
应收票据	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收票据，本公司将既以收

项 目	确定组合的依据
	取合同现金流量为目的又以出售为目的，信用级别较高银行承兑的银行承兑汇票

④其他应收款

本公司依据其他应收款信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来 12 个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。除了单项评估信用风险的其他应收款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项 目	确定组合的依据
组合 1（账龄组合）	以应收款项的账龄为信用风险特征划分组合
组合 2（关联方、质保金备用金等）	关联方、质保金、保证金、备用金等无风险组合

⑤长期应收款

由《企业会计准则第 21 号——租赁》规范的交易形成的应收融资租赁款和应收经营租赁款，本公司选择始终按照相当于存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

对于不适用或不选择简化处理方法的应收款项，本公司依据其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来 12 个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量长期应收款减值损失。

除了单项评估信用风险的长期应收款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项 目	确定组合的依据
组合 1	本组合以账龄作为信用风险特征。
组合 2（关联方、质保金备用金等）	关联方、质保金、保证金、备用金等无风险组合

9、应收款项融资

分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收票据和应收账款，自初始确认日起到期期限在一年内（含一年）的，列示为应收款项融资；自初始确认日起到期期限在一年以上的，列示为其他债权投资。其相关会计政策参见本附注四、7“金融工具”及附注四、8“金融资产减值”。

10、存货

1、房地产开发企业有关存货

存货按成本进行初始计量。存货主要包括库存材料、在建开发产品（开发成本）、已完工

开发产品和意图出售而暂时出租的开发产品等。开发产品的成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。存货发出时，采用个别计价法确定其实际成本。

2、建造合同

本集团从事施工合同业务形成的存货的相关会计政策请参阅本附注四、27“合同成本”

11、合同资产

本集团将客户尚未支付合同对价，但本集团已经依据合同履行了履约义务，且不属于无条件（即仅取决于时间流逝）向客户收款的权利，在资产负债表中列示为合同资产。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，不同合同下的合同资产和合同负债不予抵销。

合同资产预期信用损失的确定方法和会计处理方法参见附注四、8、金融资产减值。

12、长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本集团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。本集团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核算，其会计政策详见附注四、7“金融工具”。

共同控制，是指本集团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，是指本集团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，分别按照本集团实际支付的现金购买价款、本集团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，本集团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集团不一致的，按照本集团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。对于本集团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集团的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本集团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。本集团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。本集团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。本集团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，如本集团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，本集团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。

对于本集团首次执行新会计准则之前已经持有的对联营企业和合营企业的长期股权投资，如存在与该投资相关的股权投资借方差额，按原剩余期限直线摊销的金额计入当期损益。

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股东权益；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“合并财务报表编制的方法”2中所述的相关会计政策处理。

其他情形下的长期股本部分所指的长期股权投资是指本集团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。本集团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，在2020年度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，2021年1月1日起作为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算，其中如果属于非交易性的，本集团在初始确认时可选择将其指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产核算，其会计政策详见附注四、7、“金融工具”。

共同控制，是指本集团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，是指本集团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作为可供出售金融资产（2021年1月1日起为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产）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。在 2020 年 12 月 31 日或之前，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，分别按照本集团实际支付的现金购买价款、本集团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集团不一致的，按照本集团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。对于本集团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集团的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本集团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。本集团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。本集团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。本集团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，如本集团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，本集团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股东权益；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、“合并财务报表编制的方法”（2）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，在处置时将原计入股东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。

本集团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。对于本集团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。

本集团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。

本集团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。

13、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。此外，对于本集团持有以备经营出租的空置建筑物，若董事会（或类似机构）作出书面决议，明确表示将其用于经营出租且持有意图短期内不再发生变化的，也作为投资性房地产列报。

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。

本集团采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量，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本集团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。

③本集团投资性房地产的公允价值进行估计时采用的关键假设和主要不确定因素为：

本集团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。

14、固定资产

(1) 固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、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。固定资产仅在与有关的经济利益很可能流入本集团，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) 固定资产的分类、计价方法及折旧方法

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、折旧方法如下：

序号	类别	折旧年限	预计残值率	年折旧率
1	房屋及建筑物	40	5%	2.38%
2	运输设备	6	5%	15.83%
3	电子设备	5	5%	19.00%
4	办公设备	8	5%	11.88%
5	其他	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，本集团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、20、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。

本集团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。

15、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、20、长期资产减值。

16、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；购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。

17、无形资产

(1) 无形资产的确认及计价方法

无形资产是指本集团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集团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。

（1）无形资产的摊销

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）研究与开发支出

本集团内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。其中，研究是指为获取并理解新的科学或技术知识而进行的独创性的有计划调查，如意在获取知识而进行的活动，研究成果或其他知识的应用研究、评价和最终选择，材料、设备、产品、工序、系统或服务替代品的研究，新的或经改进的材料、设备、产品、工序、系统或服务的可能替代品的配制、设计、评价和最终选择等；开发是指在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等，如生产前或使用前的原型和模型的设计、建造和测试，不具有商业性生产经济规模的试生产设施的设计、建造和运营等。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

开发阶段的支出同时满足下列条件的，确认为无形资产，不能满足下述条件的开发阶段的支出计入当期损益：

- ①完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- ②具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- ③无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；

④有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；

⑤归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

（4）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、20“长期资产减值”。

18、其他非流动资产

本集团的其他非流动资产指受托代建的土地开发及市政基础设施开发市政配套项目。

其他非流动资产按实际发生的成本计量，符合资本化条件的借款费用，计入相应的项目开发成本土地开发及市政基础设施成本。对已建设完成尚未明确移交单位继续由本公司代管的市政配套项目，在项目竣工验收后停止项目投资资本化处理，其后续管养、维护支出在“其他应收款——运行维护费”核算，并定期向项目建设主管部门申请拨款予以核销，对明确由本公司自行承担的费用支出，直接计入期间损益。

19、长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由报告期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。本集团的长期待摊费用主要包括梦工场二期、三期改造项目、装修费等。长期待摊费用在预计受益期间按直线法摊销。

20、长期资产减值

对于固定资产、在建工程、使用权资产（适用于执行新租赁准则的年度）、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，本集团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。

21、合同负债

合同负债，是指本集团已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。如果在本集团向客户转让商品之前，客户已经支付了合同对价或本集团已经取得了无条件收款权，本集团在客户实际支付款项和到期应支付款项孰早时点，将该已收或应收款项列示为合同负债。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，不同合同下的合同资产和合同负债不予抵销

22、职工薪酬

本集团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。本集团在职工为本集团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基本养老保险、失业保险以及年金等。离职后福利计划包括设定提存计划及设定受益计划。采用设定提存计划的，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，在本集团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，和本集团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与上述辞退福利相同的原则处理。本集团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）。

本集团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，除此之外按照设定受益计划进行会计处理。

23、应付债券

本集团发行的非可转换公司债券，按照实际收到的金额（扣除相关交易费用），作为负债处理；债券发行实际收到的金额与债券面值总额的差额，作为债券溢价或折价，在债券的存续期间内按实际利率于计提利息时摊销，并按借款费用的处理原则处理。

本集团发行的可转换公司债券，在初始确认时将负债和权益成份进行分拆，分别进行处理。首先确认负债成份的公允价值并以此作为其初始确认金额，其次按照该可转换公司债券整体发行价格（扣除相关交易费用）扣除负债成份初始确认金额后的金额确定权益成份的初始确认金额。

24、预计负债

与或有事项相关的义务同时符合以下条件时，确认为预计负债：（1）该义务是本集团承担的现时义务；（2）履行该义务很可能导致经济利益流出；（3）该义务的金额能够可靠地计量。

在资产负债表日，考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素，按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行计量。

如果清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，且确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

25、优先股、永续债等其他金融工具

（1）永续债和优先股等的区分

本集团发行的永续债和优先股等金融工具，同时符合以下条件的，作为权益工具：

①该金融工具不包括交付现金或其他金融资产给其他方，或在潜在不利条件下与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务；

②如将来须用或可用企业自身权益工具结算该金融工具的，如该金融工具为非衍生工具，则不包括交付可变数量的自身权益工具进行结算的合同义务；如为衍生工具，则本集团只能通过以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产结算该金融工具。

除按上述条件可归类为权益工具的金融工具以外，本集团发行的其他金融工具应归类为金融负债。

本集团发行的金融工具为复合金融工具的，按照负债成分的公允价值确认为一项负债，按

实际收到的金额扣除负债成分的公允价值后的金额，确认为“其他权益工具”。发行复合金融工具发生的交易费用，在负债成分和权益成分之间按照各自占总发行价款的比例进行分摊。

（2）永续债和优先股等的会计处理方法

归类为金融负债的永续债和优先股等金融工具，其相关利息、股利（或股息）、利得或损失，以及赎回或再融资产生的利得或损失等，除符合资本化条件的借款费用（参见本附注四、14“借款费用”）以外，均计入当期损益。

归类为权益工具的永续债和优先股等金融工具，其发行（含再融资）、回购、出售或注销时，本集团作为权益的变动处理，相关交易费用亦从权益中扣减。本集团对权益工具持有方的分配作为利润分配处理。

本集团不确认权益工具的公允价值变动。

26、收入

收入，是本集团在日常活动中形成的、会导致股东权益增加的、与股东投入资本无关的经济利益的总流入。本集团与客户之间的合同同时满足下列条件时，在客户取得相关商品（含劳务，下同）控制权时确认收入：合同各方已批准该合同并承诺将履行各自义务；合同明确了合同各方与所转让商品或提供劳务相关的权利和义务；合同有明确的与所转让商品相关的支付条款；合同具有商业实质，即履行该合同将改变本集团未来现金流量的风险、时间分布或金额；本集团因向客户转让商品而有权取得的对价很可能收回。其中，取得相关商品控制权，是指能够主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

在合同开始日，本集团识别合同中存在的各单项履约义务，并将交易价格按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例分摊至各单项履约义务。在确定交易价格时考虑了可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。

对于合同中的每个单项履约义务，如果满足下列条件之一的，本集团在相关履约时段内按照履约进度将分摊至该单项履约义务的交易价格确认为收入：客户在本集团履约的同时即取得并消耗本集团履约所带来的经济利益；客户能够控制本集团履约过程中在建的商品；本集团履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本集团在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。履约进度根据所转让商品的性质采用投入法或产出法确定，当履约进度不能合理确定时，本集团已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

如果不满足上述条件之一，则本集团在客户取得相关商品控制权的时点按照分摊至该单项履约义务的交易价格确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，本集团考虑下列迹象：

企业就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；企业已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权；企业已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；企业已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；客户已接受该商品；其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

本集团的营业收入主要包括商品销售收入、提供劳务收入和让渡资产使用权收入，收入确认原则如下：

（1）商品销售收入

在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售商品实施有效控制，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，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入的实现。

对于房地产购买方在建造工程开始前能够规定房地产设计的主要结构要素，或者能够在建造过程中决定主要结构变动的，房地产建造协议符合建造合同定义，本集团对于所提供的建造服务按照《企业会计准则第 15 号——建造合同》确认相关的收入和费用；对于房地产购买方影响房地产设计的能力有限（如仅能对基本设计方案做微小变动）的，本集团按照《企业会计准则第 14 号——收入》中有关商品销售收入确认的原则和方法，并结合本集团房地产销售业务的具体情况确认相关的营业收入。

（2）提供劳务收入

在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按照完工百分比法确认提供的劳务收入。劳务交易的完工进度按已经发生的劳务成本占估计总成本的比例确定。

提供劳务交易的结果能够可靠估计是指同时满足：①收入的金额能够可靠地计量；②相关的经济利益很可能流入企业；③交易的完工程度能够可靠地确定；④交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

如果提供劳务交易的结果不能够可靠估计，则按已经发生并预计能够得到补偿的劳务成本金额确认提供的劳务收入，并将已发生的劳务成本作为当期费用。已经发生的劳务成本如预计不能得到补偿的，则不确认收入，已发生的劳务成本计入当期损益。

根据《成都市金融总部商务区建设领导小组 2016 年第一次会议纪要》，成都市金融总部商务区建设领导小组办公室与本公司签订《项目委托代建框架协议》，委托本公司代建金融总部商务区范围内的所有项目，自 2016 年起代建管理费依据项目总投资额 5% 计算。本公司于期末根据当期新增投资额计算确认代建管理费收入。

（3）使用费收入

根据有关合同或协议，按权责发生制确认收入。

（4）利息

按照他人使用本集团货币资金的时间和实际利率计算确定。

27、合同成本

本集团为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产。

但是，如果该资产的摊销期限不超过一年，则在发生时计入当期损益。

为履行合同发生的成本不属于《企业会计准则第 14 号——收入（2017 年修订）》之外的其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的，作为合同履约成本确认为一项资产：①该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；②该成本增加了本集团未来用于履行履约义务的资源；③该成本预期能够收回。

与合同成本有关的资产采用与该资产相关的商品收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。

28、政府补助

本政府补助是指本集团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。本集团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。

本集团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方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）根据本集团和该补助事项的具体情况，应满足的其他相关条件。

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或冲减相关资产的账面价值。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或冲减相关成本费用；用于补偿已经发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本费用。

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。

与本集团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或对初始确认时冲减相关资产账面价值的与资产相关的政府补助调整资产账面价值；属于其他情况的，直接计入当期损益。

29、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本报告期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，如果本集团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，本集团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，本集团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股东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股东权益，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、清偿负债同时进行时，本集团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，本集团递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

30、租赁

租赁是指本集团让渡或取得了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取或支付对价的合同。在一项合同开始日，本集团评估合同是否为租赁或包含租赁。

本集团作为出租人

本集团在租赁开始日，基于交易的实质，将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁是指实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁。经营租赁是指除融资租赁以外的其他租赁。

1、经营租赁

本集团采用直线法将经营租赁的租赁收款额确认为租赁期内各期间的租金收入。与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额，于实际发生时计入当期损益。

2、融资租赁

于租赁期开始日，本集团确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。应收融资租赁款以租赁投资净额（未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和）进行初始计量，并按照固定的周期性利率计算确认租赁期内的利息收入。本集团取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

本集团作为出租人：

①如果租赁为经营租赁，本集团继续按照与减让前一致的方法将原合同租金确认为租赁收入。将减免的租金作为可变租赁付款额，在减免期间冲减租赁收入；延期收取租金的，在原收取期间将应收取的租金确认为应收款项，并在实际收到时冲减前期确认的应收款项。

②如果租赁为融资租赁，本集团继续按照与减让前一致的折现率计算利息并确认为租赁收入。本集团将减免的租金作为可变租赁付款额，在达成减让协议等放弃原租金收取权利时，按未折现金额冲减原确认的租赁收入，不足冲减的部分计入投资收益，同时相应调整应收融资租赁款；延期收取租金的，在实际收到时冲减前期确认的应收融资租赁款。

五、会计政策、会计估计变更以及差错更正的说明

（一）会计政策变更

（1）新金融工具准则

财政部于 2017 年 3 月 31 日分别发布了《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量（2017 年修订）》（财会〔2017〕7 号）、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移（2017 年修订）》（财会〔2017〕8 号）、《企业会计准则第 24 号——套期会计（2017 年修订）》（财会〔2017〕9 号），于 2017 年 5 月 2 日发布了《企业会计准则第 37 号——金融工具列报（2017

年修订)》(财会〔2017〕14号)(上述准则统称“新金融工具准则”),要求境内上市企业自2019年1月1日起执行。

本集团于2021年1月1日起开始执行前述新金融工具准则。

在新金融工具准则下所有已确认金融资产,其后续均按摊余成本或公允价值计量。在新金融工具准则施行日,以本集团该日既有事实和情况为基础评估管理金融资产的业务模式、以金融资产初始确认时的事实和情况为基础评估该金融资产上的合同现金流量特征,将金融资产分为三类:按摊余成本计量、按公允价值计量且其变动计入其他综合收益及按公允价值计量且其变动计入当期损益。其中,对于按公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资,当该金融资产终止确认时,之前计入其他综合收益的累计利得或损失将从其他综合收益转入留存收益,不计入当期损益。

在新金融工具准则下,本集团以预期信用损失为基础,对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具、租赁应收款、合同资产及财务担保合同计提减值准备并确认信用减值损失。

本集团追溯应用新金融工具准则,但对于分类和计量(含减值)涉及前期比较财务报表数据与新金融工具准则不一致的,本集团选择不进行重述。因此,对于首次执行该准则的累积影响数,本集团调整2021年年初留存收益或其他综合收益以及财务报表其他相关项目金额,2020年度的财务报表未予重述。

执行新金融工具准则对本集团的主要变化和影响如下:

——本集团于2021年1月1日及以后将持有的部分非交易性股权投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产,列报为其他权益工具投资。

——本集团持有的部分可供出售债务工具,其在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付,且本集团管理该金融资产的业务模式是既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标,本集团在2021年1月1日及以后将其从可供出售金融资产重分类至其他债权投资。

① 首次执行日前后金融资产分类和计量对比表

A、对合并财务报表的影响

2020年12月31日(变更前)			2021年1月1日(变更后)		
项目	计量类别	账面价值	项目	计量类别	账面价值
可供出售金融资产	以成本计量(权益工具)	50,310,327.76	其他权益工具投资	以公允价值计量且其变	50,310,327.76

2020 年 12 月 31 日（变更前）			2021 年 1 月 1 日（变更后）		
项目	计量类别	账面价值	项目	计量类别	账面价值
				动计入其他综合收益	

B、对公司财务报表的影响

2020 年 12 月 31 日（变更前）			2021 年 1 月 1 日（变更后）		
项目	计量类别	账面价值	项目	计量类别	账面价值
可供出售金融资产	以成本计量（权益工具）	50,310,327.76	其他权益工具投资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	50,310,327.76

② 首次执行日，原金融资产账面价值调整为按照新金融工具准则的规定进行分类和计量的新金融资产账面价值的调节表

A、对合并报表的影响

项目	2020 年 12 月 31 日（变更前）	重分类	重新计量	2021 年 1 月 1 日（变更后）
以公允价值计量且其变动计入其他综合收益：				
可供出售金融资产（原准则）	50,310,327.76			
减：转出至其他权益工具投资		50,310,327.76		
按新金融工具准则列示的余额				——
其他权益工具投资	——			
加：自可供出售金融资产（原准则）转入		50,310,327.76		
重新计量：按公允价值重新计量				
按新金融工具准则列示的余额				50,310,327.76

B、对公司财务报表的影响

项目	2020 年 12 月 31 日（变更前）	重分类	重新计量	2021 年 1 月 1 日（变更后）
以公允价值计量且其变动计入				

项目	2020 年 12 月 31 日(变更前)	重分类	重新计量	2021 年 1 月 1 日(变更后)
其他综合收益:				
可供出售金融资产(原准则)	50,310,327.76			
减: 转出至其他权益工具投资		50,310,327.76		
按新金融工具准则列示的余额				——
其他权益工具投资	——			
加: 自可供出售金融资产(原准则)转入		50,310,327.76		
重新计量: 按公允价值重新计量				
按新金融工具准则列示的余额				50,310,327.76

③ 首次执行日, 金融资产减值准备调节表

A、对合并报表无影响

B、对公司财务报表无影响

④ 对 2021 年 1 月 1 日留存收益和其他综合收益的影响

对 2021 年 1 月 1 日留存收益和其他综合收益无影响

(2) 新收入准则

财政部于 2017 年 7 月 5 日发布了《企业会计准则第 14 号——收入(2017 年修订)》(财会〔2017〕22 号)(以下简称“新收入准则”)。本集团于 2021 年 1 月 1 日起开始执行前述新收入准则。

新收入准则为规范与客户之间的合同产生的收入建立了新的收入确认模型。为执行新收入准则, 本集团重新评估主要合同收入的确认和计量、核算和列报等方面。根据新收入准则的规定, 选择仅对在 2021 年 1 月 1 日尚未完成的合同的累积影响数进行调整。首次执行的累积影响金额调整首次执行当期期初(即 2021 年 1 月 1 日)的留存收益及财务报表其他相关项目金额, 对可比期间信息不予调整。

执行新收入准则的主要变化和影响如下:

——本集团将因转让商品而预先收取客户的合同对价从“预收账款”项目变更为“合同负债”项目列报。

①对 2021 年 1 月 1 日财务报表的影响

报表项目	2020 年 12 月 31 日（变更前）金额		2021 年 1 月 1 日（变更后）金额	
	合并报表	公司报表	合并报表	公司报表
预收账款	6,434,856.64	6,434,856.64	6,426,957.58	6,426,957.58
合同负债			7,522.91	7,522.91
其他流动负债			376.15	376.15

② 对 2021 年 6 月 30 日/2021 年 1-6 月的影响

采用变更后会计政策编制的 2021 年 6 月 30 日合并及公司资产负债表各项目、2021 年 1-6 月合并及公司利润表各项目，与假定采用变更前会计政策编制的这些报表项目相比，受影响项目对比情况如下：

A、对 2021 年 6 月 30 日资产负债表的影响

报表项目	2021 年 6 月 30 日 新收入准则下金额		2021 年 6 月 30 日 旧收入准则下金额	
	合并报表	公司报表	合并报表	公司报表
预收账款	2,311,844.49	2,311,844.49	3,319,743.55	3,319,743.55
合同负债	959,903.87	959,903.87		
其他流动负债	47,995.19	47,995.19		

B、对 2021 年 1-6 月利润表的影响

对 2021 年 1-6 月利润表无影响。

（3）新租赁准则

财政部于 2018 年 12 月 7 日发布了《企业会计准则第 21 号——租赁（2018 年修订）》（财会[2018]35 号）（以下简称“新租赁准则”）。本集团于 2021 年 1 月 1 日起执行前述新租赁准则，并依据新租赁准则的规定对相关会计政策进行变更。

根据新租赁准则的规定，对于首次执行日前已存在的合同，本集团选择不重新评估其是否为租赁或者包含租赁。

本集团选择仅对 2021 年 1 月 1 日尚未完成的租赁合同的累计影响数进行调整。首次执行的累积影响金额调整首次执行当期期初（即 2021 年 1 月 1 日）的留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。

于新租赁准则首次执行日（即 2021 年 1 月 1 日），本集团的具体衔接处理及其影响如下：

①本集团作为承租人

对首次执行日的融资租赁，本集团作为承租人按照融资租入资产和应付融资租赁款的原账

面价值，分别计量使用权资产和租赁负债；对首次执行日的经营租赁，作为承租人根据剩余租赁付款额按首次执行日的增量借款利率折现的现值计量租赁负债；原租赁准则下按照权责发生制计提的应付未付租金，纳入剩余租赁付款额中。

对首次执行日前的经营租赁，本集团按照假设自租赁期开始日即采用新租赁准则，并采用首次执行日的增量借款利率作为折现率计量使用权资产。本集团于首次执行日对使用权资产进行减值测试，并调整使用权资产的账面价值。

本集团对于首次执行日前的租赁资产属于低价值资产的经营租赁，不确认使用权资产和租赁负债。对于首次执行日除低价值租赁之外的经营租赁，本集团根据每项租赁采用下列一项或多项简化处理：

- 将于首次执行日后 12 个月内完成的租赁，作为短期租赁处理；
- 计量租赁负债时，具有相似特征的租赁采用同一折现率；
- 使用权资产的计量不包含初始直接费用；
- 存在续约选择权或终止租赁选择权的，本集团根据首次执行日前选择权的实际行使及其他最新情况确定租赁期；
- 作为使用权资产减值测试的替代，本集团根据《企业会计准则第 13 号——或有事项》评估包含租赁的合同在首次执行日前是否为亏损合同，并根据首次执行日前计入资产负债表的亏损准备金额调整使用权资产；
- 首次执行日之前发生租赁变更的，本集团根据租赁变更的最终安排进行会计处理。

②本集团作为出租人

对于首次执行日前划分为经营租赁且在首次执行日后仍存续的转租赁，本集团作为转租出租人在首次执行日基于原租赁和转租赁的剩余合同期限和条款进行重新评估和分类。重分类为融资租赁的，将其作为一项新的融资租赁进行会计处理。

③执行新租赁准则的主要变化和影响如下：

执行新租赁准则对 2021 年 1 月 1 日财务报表无影响

（二）会计估计变更

本公司在报告期内无需要披露的会计估计变更事项。

（三）重要前期差错更正

本公司在报告期内无需要披露的会计前期差错更正。

六、税项

增值税	应税收入按5%、6%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的7%计缴。
教育费附加	应纳流转税额的3%
地方教育附加	应纳流转税额的3%
房产税	为房产计税原值70%的1.2%或房屋租赁收入的12%
企业所得税	按应纳税所得额的25%计缴。
土地增值税	转让房地产取得的增值额按超率累计税率30%-60%

七、企业合并及合并财务报表

(一) 子企业情况

序号	企业名称	级次	企业类型	注册地	主要经营地	业务性质
1	成都金融城置业有限公司	2	境内非金融子企业	成都高新区天府大道北段 966 号 3 号楼 11 层	成都	房地产开发、房地产中介服务、物业管理

(续)

序号	企业名称	实收资本 (万元)	持股比例 (%)	享有的 表决权 (%)	投资额 (万元)	取得方式
1	成都金融城置业有限公司	10,000.00	100.00	100.00	10,000.00	投资设立

八、合并财务报表项目注释

以下注释项目（含公司财务报表主要项目注释）除非特别指出，“期初”指 2021 年 1 月 1 日，“期末”指 2021 年 6 月 30 日，“上期期末”指 2020 年 12 月 31 日，“本期”指 2021 年 1-6 月，“上期”指 2020 年 1-6 月。

1、货币资金

项 目	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
库存现金		

项 目	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
银行存款	1,902,460,580.48	509,893,460.07
其他货币资金		
合 计	1,902,460,580.48	509,893,460.07

2、应收账款

(1) 应收账款分类披露

类别	2021 年 6 月 30 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款					
账龄组合	737,261.84	100.00			737,261.84
组合小计	737,261.84	100.00			737,261.84
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款					
合计	737,261.84	100.00			737,261.84

续表

类别	2020 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款					
账龄组合	804,007.00	100.00			804,007.00
组合小计	804,007.00	100.00			804,007.00

类别	2020 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款					
合 计	804,007.00	100.00			804,007.00

(2) 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

A、按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	2021 年 6 月 30 日			2020 年 12 月 31 日		
	账面余额		坏账 准备	账面余额		坏账 准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内 (含 1 年)	737,261.84	100.00		804,007.00	100.00	
合 计	737,261.84	100.00		804,007.00	100.00	

(3) 按欠款方归集的年末余额较大的应收账款情况

债务人名称	款项性质	2021 年 6 月 30 日余额	账龄	占应收账款期 末余额合计数的 比例 (%)	坏账准备
成都花园物业管理有限责任公司	租赁款	615,088.00	1 年以内	83.43	
四川省科学城新方舟安 防科技有限责任公司	租赁款	86,493.42	1 年以内	11.73	
四川骐骥人力资源管理 有限公司	租赁款	35,680.42	1 年以内	4.84	
合 计		737,261.84		100.00	

3、其他应收款

科 目	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
应收利息		

科 目	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
应收股利		
其他应收款	178,894,442.67	312,519,130.22
合 计	178,894,442.67	312,519,130.22

(1) 其他应收款分类披露

类别	2021 年 6 月 30 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	162,282,209.57	90.71			162,282,209.57
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	16,612,233.10	9.29			16,612,233.10
合 计	178,894,442.67	100.00			178,894,442.67

续表

类别	2020 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	305,796,398.29	97.85			305,796,398.29
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	6,722,731.92	2.15			6,722,731.92
合 计	312,519,130.21	100.00			312,519,130.21

(2) 按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款

A、按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账龄	2021 年 6 月 30 日			2020 年 12 月 31 日		
	账面余额		坏账	账面余额		坏账
	金额	比例(%)	准备	金额	比例(%)	准备
1 年以内（含 1 年）	1,030,231.74	100.00		4,019,439.92	100.00	
合 计	1,030,231.74	100.00		4,019,439.92	100.00	

B、采用其他组合方法计提坏账准备的其他应收款

组合名称	2021 年 6 月 30 日			2020 年 12 月 31 日		
	账面余额		坏账	账面余额		坏账
	金额	比例(%)	准备	金额	比例(%)	准备
关联组合	115,215,057.83	71.45		255,745,158.37	84.75	
保证金组合	46,036,920.00	28.55		46,031,800.00	15.25	
合 计	161,251,977.83	100.00		301,776,958.37	100.00	

(3) 年末单项金额虽不重大但单项计提的其他应收款

单位名称	2021 年 6 月 30 日			
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
成都华昌物业发展有限责任公司	3,325,427.00			预计可以收回
员工借款	13,186,916.99			预计可以收回
成都市锦江城乡发展投资有限公司	99,000.00			预计可以收回
其他	889.11			预计可以收回
合 计	16,612,233.10			

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款

单位名称	款项性质	2021 年 6 月 30 日	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
成都交子金融控股集团 有限公司	关联方往来	100,407,994.22	1 年以内	56.13	
成都市高新技术产业开 发区规划国土建设局	保证金	46,000,000.00	3 年以上	25.71	
TOD 小组	关联方往来	12,180,959.40	注 1	6.81	

单位名称	款项性质	2021年6月30日	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
朱玥	维修基金款	10,537,501.62	1年以内	5.89	
成都华昌物业发展有限责任公司	物业费	3,325,427.00	注2	1.86	
合 计		172,451,882.24		96.40	

注1：1年以内 6,983,951.84 元，1-2 年 5,197,007.56 元。

注2：1-2 年 3,000,000.00 元,2-3 年 325,427.00 元。

4、存货

(1) 存货分类

项 目	2021年6月30日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料			
库存商品（产成品）			
开发成本	704,399,750.17		704,399,750.17
开发产品	95,425,248.11		95,425,248.11
周转材料及包装物、低耗品等			
其他			
合 计	799,824,998.28		799,824,998.28

(续表)

项 目	2020年12月31日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料			
库存商品（产成品）			
开发成本	627,305,024.50		627,305,024.50
开发产品	1,214,449,856.74		1,214,449,856.74
周转材料及包装物、低耗品等			
其他			

项 目	2020 年 12 月 31 日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
合 计	1,841,754,881.24		1,841,754,881.24

注：被抵押、质押等所有权受到限制的存货情况详见附注八、38 所有权和使用权受到限制的资产。

A、在建开发产品

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	2020 年 12 月 31 日	2021 年 6 月 30 日	跌价准备
成都金融城文化中心项目	2018 年 3 月	2021 年	1,750,049,000.00	613,391,994.46	689,951,621.45	
天府国际金融中心 3 号楼、8 号楼、11 号楼改造项目	2019 年 12 月	2020 年 3 月	21,000,000.00	13,913,030.04	13,913,030.04	
其他					535,098.68	
合计				627,305,024.50	704,399,750.17	

B、已完工开发产品

项目名称	竣工时间	2020 年 12 月 31 日余额	2021 年 1-6 月增加	2021 年 1-6 月减少	2021 年 6 月 30 日余额	跌价准备
融锦城项目	2013 年 12 月	95,425,248.11			95,425,248.11	
天府双塔项目（北塔）	2020 年	1,119,024,608.63		1,119,024,608.63	-	
合计		1,214,449,856.74		1,119,024,608.63	95,425,248.11	

（2）存货跌价准备

年末存货不存在减值迹象，不计提存货跌价准备。

（3）存货年末余额中借款费用资本化情况

项 目	期末借款资本化余额
融锦城项目	6,191,875.02
成都金融城文化中心项目	3,721,572.66

合计	9,913,447.68
----	--------------

5、其他流动资产

项 目	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
待抵扣的进项税	24,662,154.05	18,088,864.57
合 计	24,662,154.05	18,088,864.57

6、其他权益工具投资

(1) 其他权益工具投资情况

项 目	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
成都金融梦工场投资管理有限公司股权投资	50,310,327.76	50,310,327.76
合 计	50,310,327.76	50,310,327.76

7、投资性房地产

(1) 本公司采用公允价值计量模式对投资性房地产进行后续计量：

项 目	房屋、建筑物	合 计
一、2020 年 12 月 31 日	2,184,823,109.00	2,184,823,109.00
二、2021 年 1-6 月变动		
加：外购		
存货\固定资产\在建工程转入	1,359,276,278.80	1,359,276,278.80
企业合并增加		
减：处置		
其他转出		
公允价值变动		
三、2021 年 6 月 30 日	3,544,099,387.80	3,544,099,387.80

8、固定资产

(1) 固定资产情况

项目	房屋及建筑物	运输工具	电子设备	办公设备	合计
一、账面原值					

项目	房屋及建筑物	运输工具	电子设备	办公设备	合计
1. 2020 年 12 月 31 日	47,215,630.11	3,829,873.72	4,413,459.85	886,168.70	56,345,132.38
2. 2021 年 1-6 月增加金额			2,080.00	30,247.79	32,327.79
(1) 购置			2,080.00	30,247.79	32,327.79
(2) 在建工程转入					
(3) 企业合并增加					
3. 2021 年 1-6 月减少金额					
(1) 处置或报废					
4. 2021 年 6 月 30 日	47,215,630.11	3,829,873.72	4,415,539.85	916,416.49	56,377,460.17
二、累计折旧					
1. 2020 年 12 月 31 日	7,932,225.84	3,560,412.42	3,371,089.04	724,538.65	15,588,265.95
2. 2021 年 1-6 月增加金额	566,587.56	10,405.02	263,094.63	24,363.52	864,450.73
(1) 计提	566,587.56	10,405.02	263,094.63	24,363.52	864,450.73
3. 2021 年 1-6 月减少金额					
(1) 处置或报废					
4. 2021 年 6 月 30 日	8,498,813.40	3,570,817.44	3,634,183.67	748,902.17	16,452,716.68
三、减值准备					
1. 2020 年 12 月 31 日					
2. 2021 年 1-6 月增加金额					
(1) 计提					
3. 2021 年 1-6 月减少金额					
(1) 处置或报废					
4. 2021 年 6 月 30 日					
四、账面价值					
1. 2020 年 12 月 31 日	38,716,816.71	259,056.28	781,356.18	167,514.32	39,924,743.49
2. 2021 年 6 月 30 日	39,283,404.27	269,461.30	1,042,370.81	161,630.05	40,756,866.43

注：

(1) 无需要披露的暂时闲置固定资产的情况。

(2) 无需要披露的未办妥产权证书的固定资产情况。

9、无形资产

(1) 无形资产情况

项目	软件	合计
一、账面原值		
1. 2020 年 12 月 31 日	1,163,770.45	1,163,770.45
2. 2021 年 1-6 月增加金额		
(1) 外购		
(2) 内部研发		
(3) 企业合并增加		
3. 2021 年 1-6 月减少金额		
(1) 处置		
4. 2021 年 6 月 30 日	1,163,770.45	1,163,770.45
二、累计摊销		
1. 2020 年 12 月 31 日	1,132,757.31	1,132,757.31
2. 2021 年 1-6 月增加金额	15,979.02	15,979.02
(1) 摊销	15,979.02	15,979.02
3. 2021 年 1-6 月减少金额		
(1) 处置		
4. 2021 年 6 月 30 日	1,148,736.33	1,148,736.33
三、减值准备		
1. 2021 年 6 月 30 日		
2. 2021 年 1-6 月增加金额		
(1) 计提		
3. 2021 年 1-6 月减少金额		
(1) 处置		
4. 2021 年 6 月 30 日		
四、账面价值		
1. 2020 年 12 月 31 日	15,034.12	15,034.12

项目	软件	合计
2. 2021年6月30日	31,013.14	31,013.14

10、长期待摊费用

项 目	2020年12月31日	2021年1-6月增加	2021年1-6月摊销	其他减少金额	2021年6月30日
梦工场二期、三期改造项目	43,292,995.18				43,292,995.18
中日合作交流中心装修		2,899,238.04			2,899,238.04
合 计	43,292,995.18	2,899,238.04			46,192,233.22

11、递延所得税资产和递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产明细

项 目	2021年6月30日		2020年12月31日	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
可抵扣亏损	11,484,866.60	2,871,216.65		
递延收益	1,281,600.00	320,400.00	1,281,600.00	320,400.00
合 计	12,766,466.60	3,191,616.65	1,281,600.00	320,400.00

(2) 未经抵销的递延所得税负债明细

项 目	2021年6月30日		2020年12月31日	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
投资性房地产公允价值变动	1,253,116,620.16	313,279,155.04	1,003,997,035.36	250,999,258.84
合 计	1,253,116,620.16	313,279,155.04	1,003,997,035.36	250,999,258.84

12、其他非流动资产

项 目	2021年6月30日	2020年12月31日
金融总部商务区基础设施建设项目	4,093,974,336.54	3,924,256,604.59

项 目	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
三期基础设施建设项目配套区（东区）工程（10 条道路）	178,911,559.38	172,464,695.95
三期基础设施建设项目第 I 期工程（经一路南段、纬八路）	11,696,487.60	11,622,919.74
污水处理厂迁建	2,813,391,651.54	2,813,391,651.54
红星路南延线段	1,504,046,084.58	1,599,753,273.56
锦城大道下穿天府大道隧道	122,635,145.82	122,635,145.82
锦江大道电力迁改工程	153,553,093.96	153,553,093.96
三期基础设施建设项目配套区（河西区）工程一期、二期项目	1,126,902,023.31	1,089,959,475.75
三期基础设施建设项目（经六路、经七路等六条道路绿带工程）	11,436,150.76	10,206,900.17
三期基础设施建设项目（纬二路、经三路、经四路等工程）	42,975,396.31	41,129,521.07
三期基础设施建设河东片区核心区市政项目	1,014,299,864.31	922,226,800.52
成都桂溪 110kV 变电站异地迁建项目	46,018,269.27	46,018,269.27
红星路南延线、锦尚东路、锦烨路之间新建金融城幼儿园、小学及社区综合体项目（D02 项目）	203,902,610.83	188,411,441.14
锦言大桥工程	72,472,107.04	46541226.78
其他市政工程	12,612,724.66	6,031,326.44
合 计	11,408,827,505.91	11,148,202,346.30

主要项目注释：

1、金融总部商务区基础设施建设项目，经成都市发展和改革委员会 2011 年 10 月 24 日以《关于成都市金融总部商务区三期基础配套区（东区）基础设施建设项目可行性研究报告的批复》（成发改审批[2011]1150 号）同意，项目建设内容为：市政配套基础设施建设及拆迁安置工程；项目建设地址：成都市锦江区柳江街道办包江桥村 3、4、5、6、7、8、10 组，祝国寺村 1、2、5、6、7 组规划红线范围内，项目估算总投资 382,179.00 万元。截至 2021 年 6 月 30 日，该项目尚在建设中。

2、三期基础设施建设项目配套区（东区）工程（10 条道路）项目，经成都市发展和改革委员会《成都市发展和改革委员会关于成都交子公园金融商务区投资开发有限责任公司成都金融总部商务区三期基础设施建设项目配套区（东区）工程（10 条道路）项目核准的批复》（成发改

审批[2011]516号)同意,项目建设内容:包括10条市政道路以及道路配套的雨污管道、照明、电力、交通等工程,颜家沟斗渠长1643.03米,渠宽10米;项目总估算为25,487.18万元。截至2021年6月30日,该项目尚在建设中。

3、三期基础设施建设项目第1期工程(经一路南段、纬八路)项目,经成都市发展和改革委员会《成都市发展和改革委员会关于成都交子公园金融商务区投资开发有限责任公司成都金融总部商务区三期基础设施建设项目第1期工程(经一路南段、纬八路)项目核准的批复》(成发改审批【2013】127号)同意,项目建设内容:包括新建市政道路两条,总长850.39米,红线宽度16米至20米,以及道路配套的雨污管道、照明、电力、交通、涵洞等工程;项目总估算为2,312.71万元。截至2021年6月30日,该项目已完工。

4、成都市第一、第二污水处理厂迁建项目,经四川省发展和改革委员会《关于成都市新建污水处理厂项目核准的批复》(川发改投资[2011]384号)同意,将成都市第一、二污水处理厂迁至成都市锦江区三圣乡街道大安桥社区。截至2021年6月30日,该项目已完工。

5、金融总部商务区基础设施建设红星路南延线段项目,经成都市发展和改革委员会《关于金融总部商务区基础设施建设项目红星南延线可行性研究报告的批复》(成发改审批[2013]1065号)同意,项目建设内容为城市主干道、支路工程、下穿隧道以及道路辅助配套工程;项目建设地址:北起府城大道以北约370米,南至锦悦东路以南410米规划红线范围内;项目预计总投资205,396万元。截至2021年6月30日,该项目已完成财务决算。

6、锦城大道下穿天府大道隧道项目,经成都市发展和改革委员会《关于锦城大道下穿天府大道隧道工程可行性研究报告(代项目建议书)的批复》(成发改审批[2014]298号)同意,项目建设内容为双向四车道下穿隧道及其道路工程以及市政配套设施;项目建设地址:项目西起交子南一路交叉口,东至名都路交叉口;项目估算总投资15,403.95万元。截至2021年6月30日,该项目已完成财务决算。

7、锦江区锦江大道片区电力通道建设工程项目,经成都市锦江区发展和改革委员会《关于锦江区锦江大道片区电力通道建设工程项目建议书的批复》(成锦发改投[2011]37号)同意,由本公司承担该项目在金融总部商务区段内工程费用及建设管理服务费。项目建设内容:锦江大道、成仁快速通道、三环路、成龙路电力通道建设及配套;项目估算投资32,000万元。截至2021年6月30日,该项目已完工。

8、成都金融总部商务区三期基础设施建设项目配套区(河西区)工程,经成都市发展和改革委员会《关于成都金融总部商务区三期基础设施建设工程(河西片区)可行性研究报告(代项目建议书)的批复》(成发改政务审批[2014]3号)同意,项目建设内容为:道路及其附属工程、

地下管道及综合管廊、绿轴景观、地下车库及设施用房、智能城市系统工程和环卫工程等、同步实施配套的其他市政配套工程；项目建设地址：金融总部商务区规划红线范围内，北起府城大道，南至锦城大道、西连天府大道、北临科华南路；项目估算总投资 221,031.61 万元。截至 2021 年 6 月 30 日，该项目已完工。

9、三期基础设施建设项目（经六路、经七路等六条道路绿带工程），经成都市发展和改革委员会《关于成都金融总部商务区经六路、经七路等六条道路绿带工程可行性研究报告（代项目建议书）的批复》（成发改审批[2014]689 号）同意，项目建设内容为：金融总部商务区三期两条主干路、四条次干路共六条市政道路绿带建设，包括绿化、土建和电力工程；项目建设地址：锦江区西部，三环路和外环路之间，金融总部商务区规划红线范围内；项目估算总投资 4,963.07 万元。截至 2021 年 6 月 30 日，该项目已完工。

10、三期基础设施建设项目（纬二路、经三路、经四路等工程），经成都市发展和改革委员会《关于成都金融总部商务区纬二路等工程项目建议书的批复》（成发改政务审批[2015]55 号）同意，项目建设内容为：纬二路、经三路、经四路，包括道工程、土方工程、排水工程、照明工程、交安工程、绿化工程、管线综合工程、港湾式公交站；项目建设地址：锦江区西部，金融总部商务区范围内；项目估算总投资 9,726.38 万元。截至 2021 年 6 月 30 日，该项目尚在建设中。

11、三期基础设施建设河东片区核心区市政项目，经成都市发展和改革委员会《成都市发展和改革委员会关于成都交子公园金融商务区投资开发有限责任公司成都金融总部商务区三期基础设施建设工程河东片区核心区市政等工程项目核准的批复》（成发改审批[2017]7 号）同意，项目建设内容：道路及附属工程、地下车道及综合管廊工程、电力隧道工程、景观绿化工程、地下车库及设施用房、桥梁工程、景观闸坝工程、智能城市工程等，同步实施配套的其他市政附属工程；项目建设地址：北起锦江大道，南至锦悦东路，西临名都路，东连新成仁路规划用地红线范围内；项目总估算为 442,292.28 万元（不含土地费用）。截至 2021 年 6 月 30 日，该项目尚在建设中。

12、成都桂溪 110kV 变电站异地迁建项目，经成都市发展和改革委员会《成都市发展和改革委员会关于成都高新桂溪 110 千伏变电站工程项目核准的批复》（成发改核准[2018]26 号）同意，项目建设内容：新建 110KV 变电站一座，还建原桂溪 110KV 变电站；项目建设地址：成都市高新区石墙片区；项目总估算为 7,833.00 万元。截至 2021 年 6 月 30 日，该项目尚在建设中。

13、红星路南延线、锦尚东路、锦桦路之间新建金融城幼儿园、小学及社区综合体项目（D02 项目）项目，经成都市发展和改革委员会川投资备[2018-510100-82-03-310688]FGQB-0362 号备案，

项目建设内容：（1）幼儿园独立占地约 3400 平方米，地上建筑面积约 4600 平方米；（2）小学独立占地约 11500 平方米，地上建筑面积约 12700 平方米，地下建筑面积为 6100 平方米；（3）综合体独立占地约 3800 平方米，总建筑面积约 12200 平方米，其中：地上建筑面积约 9000 平方米，地下建筑面积约 3200 平方米，主要包括公厕、再生资源回收站、环卫休息室、公交停靠站、农贸市场、社区养老设施、文化活动中心、社区用房和其他配套用房；项目总估算为 27,557.63 万元。截至 2021 年 6 月 30 日，该项目尚在建设中。

13、短期借款

（1）短期借款分类

项 目	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
信用借款	50,000,000.00	10,000,000.00
合 计	50,000,000.00	10,000,000.00

14、应付账款

（1）应付账款列示

项 目	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
1 年以内（含 1 年）	538,154,770.46	552,801,980.61
1—2 年（含 2 年）	78,007.39	4,216,544.91
2—3 年（含 3 年）	4,194,747.53	2,467,981.97
3 年以上	3,324,862.05	7,546,097.54
合 计	545,752,387.43	567,032,605.03

（2）账龄超过 1 年的重要应付账款

项 目	2021年6月30日	未偿还或结转的原因
中铁十八局集团有限公司	2,467,981.97	未到结算时点
成都金融梦工场投资管理有限公司	1,387,750.00	未到结算时点
合 计	3,855,731.97	

15、预收款项

项 目	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
-----	-----------------	------------------

项 目	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
1 年以内（含 1 年）	2,306,234.49	6,421,347.58
1 年以上	5,610.00	5,610.00
合 计	2,311,844.49	6,426,957.58

16、合同负债

项 目	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
销货合同相关的合同负债	1,007,899.06	7,899.06
减：计入其他非流动负债的合同负债	47,995.19	376.15
合 计	959,903.87	7,522.91

17、应付职工薪酬

（1）应付职工薪酬列示

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 1-6 月 增加额	2021 年 1-6 月 减少额	2021 年 6 月 30 日
一、短期薪酬	7,949,531.83	8,852,280.23	16,538,095.66	263,716.40
二、离职后福利-设定提存计划	299,064.89	3,610,026.92	3,811,560.14	97,531.67
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
合 计	8,248,596.72	12,462,307.15	20,349,655.80	361,248.07

（2）短期薪酬列示

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 1-6 月 增加额	2021 年 1-6 月 减少额	2021 年 6 月 30 日
1、工资、奖金、津贴和补贴	7,875,044.00	6,071,785.89	13,847,385.56	99,444.33
2、职工福利费		674,640.40	626,912.20	47,728.20
3、社会保险费	1,035.28	1,047,433.56	1,047,433.56	1,035.28
其中：医疗保险费	364.33	937,893.34	937,893.34	364.33
工伤保险费	577.95	27,106.23	27,106.23	577.95
生育保险费	36.95	82,433.99	82,433.99	36.95

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 1-6 月 增加额	2021 年 1-6 月 减少额	2021 年 6 月 30 日
其他	56.05			56.05
4、住房公积金	12,776.00	773,104.00	773,104.00	12,776.00
5、工会经费和职工教育经费	60,676.55	285,316.38	243,260.34	102,732.59
6、短期带薪缺勤				
7、短期利润分享计划				
8、其他短期薪酬				
合 计	7,949,531.83	8,852,280.23	16,538,095.66	263,716.40

(3) 设定提存计划列示

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 1-6 月 增加额	2021 年 1-6 月 减少额	2021 年 6 月 30 日
1、基本养老保险	1,064.95	2,769,794.13	2,769,794.13	1,064.95
2、失业保险费		136,684.08	136,684.08	
3、企业年金缴费	297,999.94	703,548.71	905,081.93	96,466.72
合 计	299,064.89	3,610,026.92	3,811,560.14	97,531.67

18、应交税费

项 目	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
增值税	279,968.54	
企业所得税	3,337,433.00	6,460,572.42
城市维护建设税	-34,703.22	
个人所得税	36,081.43	36,630.19
教育费附加（含地方教育费附加）	-24,788.04	
印花税	-37,824.84	28,805.06
合 计	3,556,166.87	6,526,007.67

19、其他应付款

项 目	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
-----	-----------------	------------------

应付利息	63,056,975.69	41,975,503.47
其他应付款	34,637,831.99	32,978,751.29
合 计	97,694,807.68	74,954,254.76

(1) 应付利息

项 目	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
企业债券利息	29,118,055.55	8,036,583.33
地方债应付利息	33,938,920.14	33,938,920.14
合 计	63,056,975.69	41,975,503.47

(2) 其他应付款

①按款项性质列示

项 目	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
往来款	1,743,022.78	1,767,622.57
保证金	26,059,517.56	25,135,787.56
代收代付款	705,838.72	73,740.59
其他	6,129,452.93	6,001,600.57
合 计	34,637,831.99	32,978,751.29

②账龄超过 1 年的重要其他应付款

项 目	2021年6月30日	未偿还或结转的原因
成都市金融工作办公室	3,133,421.10	未清算代收代付的税金
北京城建设计发展集团股份有限公司	2,128,000.00	履约保证金
中国建筑西南设计研究院有限公司	1,379,981.90	履约保证金
成都天丰餐饮有限公司	1,254,372.00	租赁保证金
中国市政工程西南设计研究总院	868,400.00	履约保证金
合 计	8,764,175.00	

20、一年内到期的非流动负债

项 目	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
1 年内到期的长期借款（附注八、22）	2,405,250,000.00	1,859,576,700.00
1 年内到期的应付债券（附注八、23）	140,000,000.00	140,000,000.00

项 目	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
1 年内到期的长期应付款（附注八、24）		
合 计	2,545,250,000.00	1,999,576,700.00

21、其他流动负债

项 目	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
待转销项税	47,995.19	376.15
合 计	47,995.19	376.15

22、长期借款

（1）长期借款分类

项 目	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
质押借款	280,000,000.00	300,000,000.00
抵押借款	788,000,000.00	878,000,000.00
保证借款	673,000,000.00	373,000,000.00
信用借款	2,285,050,000.00	2,259,126,700.00
减：一年内到期的长期借款（附注八、20）	2,405,250,000.00	1,859,576,700.00
合 计	1,620,800,000.00	1,950,550,000.00

（2）质押借款

贷款单位	2021年6月30日	2020年12月31日	质押物
成都农商银行营业部	280,000,000.00	300,000,000.00	注 1
合 计	280,000,000.00	300,000,000.00	

注 1：以本公司持有成都金融城置业有限公司 100%股权为质押，以成都交子金融控股集团有限公司为保证担保。

（3）抵押借款

贷款单位	2021年6月30日	2020年12月31日	抵押物
中国建设银行股份有限公司成都高新支行	418,000,000.00	498,000,000.00	锦江区柳江祝国寺村 1 组（81.33 亩）、2 组（130.35）、3 组（7.38 亩）
成都银行股份有限公司南城支行	280,000,000.00	290,000,000.00	包江桥村 6 组土地

贷款单位	2021年6月30日	2020年12月31日	抵押物
上海浦东发展银行股份有限公司成都分行	90,000,000.00	90,000,000.00	成都金融城投资发展有限公司土地使用权（高新区石墙片区）
合 计	788,000,000.00	878,000,000.00	

(4) 保证借款

贷款单位	2021年6月30日	2020年12月31日	担保人
中国农业发展银行成都市西郊支行	78,000,000.00	78,000,000.00	成都交子金融控股集团有限公司
中国进出口银行四川省分行	295,000,000.00	295,000,000.00	成都交子金融控股集团有限公司
成都银行股份有限公司南城支行	300,000,000.00		成都金融城置业有限公司
合 计	673,000,000.00	373,000,000.00	

(5) 信用借款

贷款单位	2021年6月30日	2020年12月31日
成都银行股份有限公司南城支行	291,000,000.00	292,000,000.00
成都银行高新支行-四川信托	558,000,000.00	608,000,000.00
平安银行股份有限公司成都分行	192,750,000.00	202,500,000.00
上海银行股份有限公司成都分行	352,000,000.00	353,326,700.00
中国建设银行股份有限公司成都科技支行	400,000,000.00	310,000,000.00
中国农业银行股份有限公司成都青羊支行	481,300,000.00	483,300,000.00
中国光大银行股份有限公司成都兴隆湖支行	10,000,000.00	10,000,000.00
合 计	2,285,050,000.00	2,259,126,700.00

23、应付债券

(1) 应付债券分类

项目	2021年6月30日	2020年12月31日
企业债券	698,141,762.74	697,731,152.56
减：一年内到期应付债券（附注八、20）	140,000,000.00	140,000,000.00
合 计	558,141,762.74	557,731,152.56

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

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	2020年12月31日
------	----	------	------	------	-------------

债券名称	面值	发行日期	债券 期限	发行金额	2020 年 12 月 31 日
2018 年成都金融城投资发展有限公司专项债券	700,000,000.00	2018-10-23	7 年	700,000,000.00	697,731,152.56
合 计	700,000,000.00			700,000,000.00	697,731,152.56

续表

债券名称	2021 年 1-6 月发行	按面值计提 利息	溢折价摊销	本期偿 还	2021 年 6 月 30 日
2018 年成都金融城投资发展有限公司专项债券		21,081,472.22	410,610.18		698,141,762.74
合 计		21,081,472.22	410,610.18		698,141,762.74

24、长期应付款

项 目	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
长期应付款	1,846,000,000.00	1,846,000,000.00
专项应付款	1,154,653,024.68	1,104,653,024.68
小 计	3,000,653,024.68	2,950,653,024.68
减：一年内到期的长期应付款		
合 计	3,000,653,024.68	2,950,653,024.68

(1) 长期应付款项期末余额明细

项目	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日	备注
地方政府一般债券	396,000,000.00	396,000,000.00	
地方政府专项债券	1,450,000,000.00	1,450,000,000.00	注
合 计	1,846,000,000.00	1,846,000,000.00	

注：地方政府专项债券系 2018 年成都市财政局拨付成都交子公园社区核心区域项目地方政府专项债券资金 5 亿元，2019 年成都市财政局拨付成都金融城幼儿园、小学及社区综合体项目地方政府专项债券资金 2 亿元，金融总部商务区三期地下综合管廊及附属工程项目地方政府专项债券资金 3 亿元，交子公园社区核心区项目地方政府专项债券资金 2 亿元；2020 年成都市财

政局拨付成都金融商务区三期锦江绿道（金融城段）项目专项资金 2.5 亿元。

(2) 专项应付款期末余额明细

项 目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 1-6 月 增加	2021 年 1-6 月 减少	2021 年 6 月 30 日
成都市规划和自然资源局划拨款项	1,104,653,024.68			1,104,653,024.68
中优区域基础设施建设项目补助资金		50,000,000.00		50,000,000.00
合 计	1,104,653,024.68	50,000,000.00		1,154,653,024.68

25、递延收益

项 目	2020年12月 31日	2021年1-6 月增加	2021年1-6 月减少	其他减少	2021年6月 30日	形成原因
处置行政中心工作经费	1,281,600.00				1,281,600.00	注 1
合 计	1,281,600.00				1,281,600.00	

注 1：本公司接受成都市人民政府委托代为处置成都市行政中心资产。根据成都市金融总部商务区建设领导小组《研究市行政办公中心资产处置有关工作的会议纪要》（成金建阅[2009]2 号），成都市财政局在处置成都市行政办公中心资产的收入中安排 3,000.00 万元作为本公司专项工作经费。本公司将收到的工作经费作为递延收益进行会计处理，按照已处置资产占拟处置资产总额的比例分期结转至其他业务收入。

26、其他非流动负债

项 目	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
待转销项税	11,439,715.62	11,439,715.62
合 计	11,439,715.62	11,439,715.62

注：本公司因建设金融总部商务区相关基础设施及土地一级开发，根据成都市金融总部商务区建设领导小组办公室 2016 年第一次会议纪要内容，同意公司按照实际投入的 5%集团业务管理费，体现为公司的收入，公司根据收入按照 6%预提销项税，待项目完工结算再进行结算。

27、实收资本

投资者名称	2020 年 12 月 31 日		本期 增加	本期 减少	2021 年 6 月 30 日	
	投资金额	认缴比 例 (%)			投资金额	认缴比 例 (%)
成都高新投资集团有 限公司	960,000,000.00	20.22	722,369,155.46		1,682,369,155.46	24.88
成都交子金融控股集 团有限公司	2,156,680,700.00	45.41	543,319,300.00		2,700,000,000.00	39.93
建信金投（成都）股权 投资基金合伙企业（有 限合伙）	1,255,272,561.77	26.43			1,255,272,561.77	18.56
成都高投集萃置业有 限公司	237,500,000.00	5.00	147,500,000.00		385,000,000.00	5.69
成都智媒体城文化产 业发展有限公司	50,000,000.00	1.06	91,005,606.82		141,005,606.82	2.09
成都轨道产业投资有 限公司	50,000,000.00	1.06			50,000,000.00	0.74
成都兴锦建设发展投 资集团有限公司	23,484,267.82	0.49	305,241,000.00		328,725,267.82	4.86
成都兴锦生态建设投 资集团有限公司	15,656,178.55	0.33	203,494,000.00		219,150,178.55	3.24
合 计	4,748,593,708.14	100.00	2,012,929,062.28		6,761,522,770.42	100.00

注：2021 年 6 月，股东（成都高新投资集团有限公司、成都高投集萃置业有限公司、成都兴锦建设发展投资集团有限公司、成都兴锦生态建设投资集团有限公司、成都轨道产业投资有限公司、成都智媒体城文化产业发展有限公司）对交子公园公司采取非公开协议方式增资，增资后交子公园公司注册资本为 8,804,300,700.00 元，增资款在 5 年内根据公司业务开展实际情况分批逐步到位；同月，公司股东会通过以资本公积转增注册资本金的方式调整股权结构的方案，转增后公司注册资本由人民币 8,804,300,700.00 元变为 10,000,000,000.00 元。

28、资本公积

项 目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 1-6 月增加额	2021 年 1-6 月减少额	2021 年 6 月 30 日
资本溢价（股本溢价）	744,727,438.23	490,337,857.36		1,235,065,295.59
其他资本公积	1,210,954,141.05		1,195,699,300.00	15,254,841.05
合 计	1,955,681,579.28			1,250,320,136.64

注：本期资本公积增加系股东拟投资款，本期资本公积减少系将资本公积转增注册资本。

① 2021 年 6 月收到成都兴锦建设发展投资集团有限公司增资款 4.05 亿，其中 1.51875 亿计入资本公积；

② 2021 年 6 月收到成都兴锦生态建设投资集团有限公司增资款 2.7 亿，其中 1.0125 亿计入资本公积；

③ 2021 年 6 月收到成都高新投资集团有限公司增资款 2.5096 亿，其中 0.9411 亿计入资本公积；

④ 2021 年 4 月收到成都高投集萃置业有限公司增资款 2.36 亿，其中 0.885 亿计入资本公积；

⑤ 2020 年 6 月收到成都智媒体城文化产业发展有限公司增资款 1.4561 亿元，其中 0.5406 元计入资本公积；

⑥ 2021 年 6 月，公司股东会决议通过将 11.9570 亿资本公积转增注册资本的议案。

29、其他综合收益

项目	期初余额	2021 年 1-6 月发生金额						期末余额
		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	
一、将重分类进损益的其他综合收益								
其中：投资性房地产转换公允价值与	521,138,342.03	240,251,670.17			58,488,008.10	181,763,662.07		702,902,004.10

项目	期初余额	2021年1-6月发生金额						期末余额
		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	
账面价值的差额								
其他综合收益合计	521,138,342.03	240,251,670.17			58,488,008.10	181,763,662.07		702,902,004.10

30、盈余公积

项 目	2020年12月31日	2021年1-6月增加	2021年1-6月减少	2021年6月30日
法定盈余公积	63,757,444.30			63,757,444.30
任意盈余公积				
合 计	63,757,444.30			63,757,444.30

31、未分配利润

项 目	2021年6月30日	2020年12月31日
调整前上年末未分配利润	466,198,554.64	499,773,948.28
调整 年初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后 年初未分配利润	466,198,554.64	499,773,948.28
加：本期归属于母公司股东的净利润	2,909,764.49	58,330,480.26
减：提取法定盈余公积		8,045,873.90
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		83,860,000.00
2021年6月30日未分配利润	469,108,319.13	466,198,554.64

32、营业收入和营业成本

项 目	2021年1-6月发生额		2020年1-6月发生额	
	收入	成本	收入	成本
(1) 主营业务	17,480,695.01	4,117,433.96	8,518,384.58	5,395,824.68
其中：房地产销售			201,904.76	160,994.97
房屋租赁	16,860,116.72	4,043,763.32	7,878,575.07	5,234,829.71
停车场租赁	620,578.29	73,670.64	437,904.75	
(2) 其他业务	4,984,873.30	2,022,458.16	27,155,375.46	11,677,385.15
合 计	22,465,568.31	6,139,892.12	35,673,760.04	17,073,209.83

33、税金及附加

项 目	2021 年 1-6 月发生额	2020 年 1-6 月发生额
城市维护建设税	12,669.84	6,644.60
教育费附加	5,429.94	2,844.51
地方教育费附加	3,619.96	1,896.34
印花税	19,656.40	1,102,616.21
土地使用税	780,772.24	1,344,491.42
房产税	4,090,080.16	1,247,997.20
土地增值税		6,361.90
车船使用税		6,600.00
合 计	4,912,228.54	3,719,452.18

34、销售费用

项 目	2021 年 1-6 月发生额	2020 年 1-6 月发生额
广告宣传费	15,000.00	
中介服务费	178,286.52	86,792.47
办公费	12,075.48	
差旅费	8,652.71	
固定资产折旧费	3,385.80	278,837.68
物管费		222,640.38

项 目	2021 年 1-6 月发生额	2020 年 1-6 月发生额
其他		15,094.34
合 计	217,400.51	603,364.87

35、管理费用

项 目	2021 年 1-6 月发生额	2020 年 1-6 月发生额
职工薪酬	4,784,582.46	3,946,125.67
中介服务费	110,480.67	785,754.72
车辆使用费	29,264.91	21,473.20
固定资产折旧费	255,653.01	320,720.65
邮电通讯费	85,798.71	80,177.82
办公费	166,376.43	145,498.84
低值易耗品摊销	9,096.47	
其他管理费用	267,920.38	651,060.26
业务招待费	24,232.00	12,813.00
广告宣传费	1,419,500.21	41,504.85
咨询费	207,745.29	101,509.44
长期待摊费用摊销	13,563.30	55,769.96
合 计	7,374,213.84	6,162,408.41

36、财务费用

项 目	2021 年 1-6 月发生额	2020 年 1-6 月发生额
利息支出	915,879.34	221,125.00
减：利息收入	928,256.42	7,602,463.00
手续费等	18,109.58	27,502.77
合 计	5,732.50	-7,353,835.23

37、公允价值变动损益

产生公允价值变动收益的来源	2021 年 1-6 月发生额	2020 年 1-6 月发生额
按公允价值计量的投资性房地产		-4,587,088.74
合 计	0.00	-4,587,088.74

38、其他收益

项 目	2021 年 1-6 月发 生额	2020 年 1-6 月发 生额	计入当期非经常 性损益的金额
市级金融业发展专项资金		196,000.00	
稳岗补贴		61,316.56	
三代手续费返还	14,162.50		14,162.50
合 计	14,162.50	257,316.56	14,162.50

39、营业外收入

(1) 营业外收入分类情况

项 目	2021 年 1-6 月发 生额	2020 年 1-6 月发 生额	计入当期非经常 性损益的金额
与企业日常活动无关的政府补助	171.27	9,670.71	171.27
违约赔偿收入		60,000.00	
其他	1.37		1.37
合 计	172.64	69,670.71	172.64

40、营业外支出

项 目	2021 年 1-6 月发 生额	2020 年 1-6 月发 生额	计入当期非经常 性损益的金额
其他		1,308.70	
合 计		1,308.70	

41、所得税费用

项 目	2021 年 1-6 月发生额	2020 年 1-6 月发生额
当期所得税费用		2,805,225.20

递延所得税费用	920,671.45	
合 计	920,671.45	2,805,225.20

42、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	2021 年 1-6 月	2020 年 1-6 月
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	2,909,764.49	8,402,524.61
加：资产减值准备		
信用减值损失		
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	864,450.73	5,534,793.59
使用权资产折旧		
无形资产摊销	15,979.02	59,411.72
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“－”号填列）		
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）		4,587,088.74
财务费用（收益以“－”号填列）	915,879.34	221,125.00
投资损失（收益以“－”号填列）		
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	2,871,216.65	
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	62,279,896.20	
存货的减少（增加以“－”号填列）	-83,394,363.42	-153,813,355.95
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	133,691,432.71	159,218,445.65
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	36,745,690.22	179,434,040.85
其他		
经营活动产生的现金流量净额	156,899,945.94	203,644,074.21
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		

补充资料	2021 年 1-6 月	2020 年 1-6 月
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：		
现金的年末余额	1,902,460,580.48	1,079,994,964.19
减：现金的 年初余额	509,893,460.07	3,461,337,033.78
加：现金等价物的年末余额		
减：现金等价物的 年初余额		
现金及现金等价物净增加额	1,392,567,120.41	-2,381,342,069.59

(2) 现金及现金等价物的构成

项 目	2021 年 6 月 30 日余额	2020 年 6 月 30 日 余额
一、现金	1,902,460,580.48	1,079,994,964.19
其中：库存现金		10,953.50
可随时用于支付的银行存款	1,902,460,580.48	1,079,924,360.01
可随时用于支付的其他货币资金		59,650.68
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、年末现金及现金等价物余额	1,902,460,580.48	1,079,994,964.19
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		

43、所有权或使用权受限制的资产

项 目	2021 年 6 月 30 日账面价值	受限原因
存货	451,991,154.24	注 1
长期股权投资	100,000,000.00	注 2
合 计	551,991,154.24	

注 1：本公司与上海浦东发展银行股份有限公司签订《房地产开发项目贷款合同》（73012020280760），同时签订《最高额抵押合同》（ZD7301202000000036），将本公司持有的“川（2019）成都市不动产权第 0027335 号”土地予以抵押，抵押面积 19,312.56 平方米，价值 451,991,154.24 元，目前该土地用于本公司房地产项目开发。

注 2：本公司与成都农商银行营业部签订借款合同，同时签订质押合同，将本公司持有成都金融城置业有限公司 100%股权出质取得借款。

九、或有事项

本公司无需要披露的或有事项。

十、资产负债表日后事项

本公司无需要披露的资产负债表日后事项。

十一、关联方及关联交易

1、 本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本公司的持股比例（%）	母公司对本公司的表决权比例（%）
成都交子金融控股集团有限公司	四川成都	资本投资	1,000,000 万元	27.00%	27.00%

注：本公司的最终控制方是成都市国有资产监督管理委员会。

2、 本公司的子公司情况

详见附注七、企业合并及合并财务报表。

3、 其他关联方

其他关联方名称	与本公司关系
成都益航资产管理有限公司	受本公司股东控制的其他企业
成都交子金控股权投资（集团）有限公司	受本公司股东控制的其他企业
成都金融梦工场投资管理有限公司	受本公司股东控制的其他企业
中融安保集团有限责任公司	受本公司股东控制的其他企业
成都金控金融服务有限公司	受本公司股东控制的其他企业

其他关联方名称	与本公司关系
成都锦西金蓉置业有限公司	受本公司股东控制的其他企业
成都交子金融控股集团有限公司-TOD 小组	本公司母公司设立的项目筹建小组

4、关联方交易情况

(1) 关联方商品和劳务

①无关联方采购商品/接受劳务情况

②关联方出售商品/提供劳务情况

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
成都锦西金蓉置业有限公司	交易所大厦项目成果转让收入		4,315,408.32
成都锦西金蓉置业有限公司	资金占用费	1,689,066.65	

(2) 关联担保

担保方	被担保方	担保金额 (万元)	担保起始日	担保到期日	是否履 行完毕
成都交子金融控股集团有限公司	本公司	28,000.00	2014-5-29	2021-11-28	否
成都交子金融控股集团有限公司	本公司	70,000.00	2018-10-23	2025-10-23	否
成都交子金融控股集团有限公司	本公司	5,000.00	2020-1-3	2022-1-2	否
成都交子金融控股集团有限公司	本公司	5,000.00	2020-12-15	2022-1-2	否
成都交子金融控股集团有限公司	本公司	18,500.00	2020-4-29	2022-4-29	否
成都交子金融控股集团有限公司	本公司	1,000.00	2020-12-15	2022-4-29	否
成都交子金融控股集团有限公司	成都金融城置业有限公司	7,800.00	2016-6-30	2031-6-29	否

(3) 关联方出租

①本集团作为出租方

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁 收入	上期确认的 租赁收入
成都益航资产管理有限公司	房屋	2,212,037.87	
成都交子金融股权投资(集团)有限公司	房屋+车位		2,273,811.42

注：本公司与关联方交易价格采用市场价格，披露数据为不含税金额。

5、关联方资金往来

(1) 关联资金应收款项

项目名称	关联方	2021年6月30日	2020年12月31日
		余额	日余额
其他应收款	成都交子金融控股集团有限公司	100,407,994.22	100,407,994.22
其他应收款	成都交子金融控股集团有限公司-TOD 项目组	12,180,959.40	12,180,959.40
其他应收款	成都金融梦工场投资管理有限公司	2,624,714.21	2,624,714.21
其他应收款	成都锦西金蓉置业有限公司	1,390.00	140,531,490.54
合计		115,215,057.83	255,745,158.37

(2) 关联资金应付款项

项目名称	关联方	2021年6月30日	2020年12月31日
		余额	日余额
应付账款	成都金融梦工场投资管理有限公司	1,387,750.00	1,387,750.00
预收款项	成都益航资产管理有限公司		1,311,422.45
其他应付款	中融安保集团有限责任公司	70,000.00	70,000.00
其他应付款	成都金控金融服务有限公司	21,000.00	21,000.00
合计		1,478,750.00	2,790,172.45

(3) 关联方资金拆借

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说 明
拆出：				
成都锦西金蓉置业有限公司	212,143,731.64	2020-6-1	2021-3-23	截至 2021 年 6 月 30 日余额 0 元

十二、母公司财务报表主要项目注释

1、 应收账款

(1) 应收账款分类披露

类别	2021 年 6 月 30 日				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款					

类别	2021 年 6 月 30 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款					
账龄组合	339,820.84	100.00			339,820.84
组合小计	339,820.84	100.00			339,820.84
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款					-
合计	339,820.84	100.00			339,820.84

续表

类别	2020 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款					
账龄组合	557,253.00	100.00			557,253.00
组合小计	557,253.00	100.00			557,253.00
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款					
合 计	557,253.00	100.00			557,253.00

(2) 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

A、按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	2021 年 6 月 30 日			2020 年 12 月 31 日		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	

1 年以内（含 1 年）	339,820.84	100.00		557,253.00	100.00
合 计	339,820.84	100.00		557,253.00	100.00

（3）按欠款方归集的年末余额较大的应收账款情况

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占应收账款期末余额合计数的比例（%）	坏账准备
成都花园物业管理有限责任公司	租赁款	217,647.00	1 年以内	64.05	
四川省科学城新方舟安防科技有限责任公司	租赁款	86,493.42	1 年以内	25.45	
四川骐骥人力资源管理	租赁款	35,680.42	1 年以内	10.50	
合 计		339,820.84		100.00	

2、其他应收款

科 目	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
应收利息		
应收股利		
其他应收款	178,274,159.07	311,898,846.62
合 计	178,274,159.07	311,898,846.62

（1）其他应收款分类披露

类别	2021 年 6 月 30 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	162,279,425.97	91.03			162,279,425.97

类别	2021 年 6 月 30 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	15,994,733.10	8.97			15,994,733.10
合 计	178,274,159.07	100.00			178,274,159.07

续表

类别	2020 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	305,796,398.29	98.04			305,796,398.29
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	6,102,448.33	1.96			6,102,448.33
合 计	311,898,846.62	100.00			311,898,846.62

(2) 按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款

A、按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账龄	2021 年 6 月 30 日			2020 年 12 月 31 日		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内（含 1 年）	1,030,568.14	100.00		4,019,439.92	100.00	
合 计	1,030,568.14	100.00		4,019,439.92	100.00	

B、采用其他组合方法计提坏账准备的其他应收款

组合名称	2021 年 6 月 30 日		2020 年 12 月 31 日	
	账面余额	坏账	账面余额	坏账

	金额	比例(%)	准备	金额	比例(%)	准备
关联组合	115,215,057.83	71.45		255,745,158.37	84.75	
保证金组合	46,033,800.00	28.55		46,031,800.00	15.25	
合 计	161,248,857.83	100.00		301,776,958.37	100.00	

(3) 年末单项金额虽不重大但单项计提的其他应收款

单位名称	2021 年 6 月 30 日			
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
成都华昌物业发展有限责任公司	3,325,427.00			预计可以收回
员工借款	12,569,416.99			预计可以收回
成都市锦江城乡发展投资有限公司	99,000.00			预计可以收回
其他	889.11			预计可以收回
合 计	15,994,733.10			

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款

单位名称	款项性质	2021 年 6 月 30 日	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
成都交子金融控股集团 有限公司	关联方往来	100,407,994.22	1 年以内	56.32	
成都市高新技术产业开 发区规划国土建设局	保证金	46,000,000.00	3 年以上	25.8	
TOD 小组	关联方往来	12,180,959.40	注	6.83	
朱玥	维修基金款	10,537,501.62	1 年以内	5.91	
成都华昌物业发展有限 责任公司	物业费	3,325,427.00	注 2	1.87	
合 计		172,451,882.24		96.73	

注 1: 1 年以内 6,983,951.84 元, 1-2 年 5,197,007.56 元。

注 2: 1-2 年 3,000,000.00 元, 2-3 年 325,427.00 元。

3、长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项 目	2021 年 6 月 30 日余额			2020 年 12 月 31 日余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	100,000,000.00		100,000,000.00	100,000,000.00		100,000,000.00
对联营、合营企业投资						
合 计	100,000,000.00		100,000,000.00	100,000,000.00		100,000,000.00

(2) 对子公司投资

被投资单位	2020 年 12 月 31 日余额	2021 年 1-6 月增加	2021 年 1-6 月减少	2021 年 6 月 30 日余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
成都金融城置业有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00		
合 计	100,000,000.00			100,000,000.00		

4、 营业收入和营业成本

项 目	2021年1-6月发生额		2020年1-6月发生额	
	收入	成本	收入	成本
(1) 主营业务	17,342,450.06	4,109,143.46	8,518,384.58	5,395,824.68
其中：房地产销售			201,904.76	160,994.97
房屋租赁	16,860,116.72	4,043,763.32	7,878,575.07	5,234,829.71
停车场租赁	482,333.34	65,380.14	437,904.75	
代建管理费				
(2) 其他业务	4,984,873.30	2,022,458.16	27,155,375.46	11,642,649.69
合 计	22,327,323.36	6,131,601.62	35,673,760.04	17,038,474.37

成都交子公园金融商务区投资开发有限责任公司

2021 年 7 月 20 日

