

重庆渝中国有资产经营管理有限公司

审计报告





防 伪 编 码: 31000006202285501Q

被审计单位名称: 重庆渝中国有资产经营管理有限公司

报 告 文 号: 信会师报字[2022]第ZD20020号

签字注册会计师: 方梅

注 师 编 号: 500100250260

签字注册会计师: 林楠

注 师 编 号: 310000060992

事 务 所 名 称: 立信会计师事务所（特殊普通合伙）

事 务 所 电 话: 021-23280000

事 务 所 地 址: 南京东路61号4楼

业务报告使用防伪编码仅说明该业务报告是由依法批准设立的会计师事务所出具，业务报告的法律主体是出具报告的会计师事务所及签字注册会计师。
报告防伪信息查询网址: <https://zxfw.shcpa.org.cn/codeSearch>

重庆渝中国有资产经营管理有限公司

审计报告及财务报表

(2021 年 01 月 01 日至 2021 年 12 月 31 日止)

	目录	页次
一、	审计报告	1-3
二、	财务报表	
	合并资产负债表和母公司资产负债表	1-4
	合并利润表和母公司利润表	5-6
	合并现金流量表和母公司现金流量表	7-8
	合并所有者权益变动表和母公司所有者权益变动表	9-12
	财务报表附注	1-107

审计报告

信会师报字[2022]第 ZD20020 号

重庆渝中国有资产经营管理有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了重庆渝中国有资产经营管理有限公司（以下简称渝中国资）财务报表，包括 2021 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2021 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了渝中国资 2021 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2021 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于渝中国资，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、 管理层对财务报表的责任

渝中国资管理层（以下简称管理层）负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估渝中国资的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

四、 注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

（一）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（四）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对渝中国资持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致渝中国资不能持续经营。

（五）评价财务报表的总体列报（包括披露）、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

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

我们与管理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

(本页无正文)



中国·上海

中国注册会计师: 

中国注册会计师: 

2022 年 3 月 24 日

重庆渝中国有资产经营管理有限公司
合并资产负债表
2021年12月31日
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

资产	附注	期末余额	上年年末余额
流动资产:			
货币资金	五(一)	552,714,265.65	1,208,503,838.18
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	五(二)	14,740.00	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	五(三)		14,740.00
衍生金融资产			
应收票据	五(四)	529,000.00	
应收账款	五(五)	25,593,513.70	15,383,773.37
应收款项融资			
预付款项	五(六)	1,538,307.72	
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	五(七)	557,077,735.91	510,624,104.15
买入返售金融资产			
存货	五(八)	8,521,505,299.79	6,827,597,586.94
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	五(九)	82,088,249.56	43,764,627.13
流动资产合计		9,741,061,112.33	8,605,888,669.77
非流动资产:			
发放贷款和垫款			
债权投资			
可供出售金融资产	五(十)		1,345,719,878.27
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	五(十一)	31,215,393.97	12,924,685.87
其他权益工具投资	五(十二)	1,157,707,849.89	
其他非流动金融资产	五(十三)	299,267,193.91	
投资性房地产	五(十四)	5,440,787,965.00	4,319,533,154.05
固定资产	五(十五)	1,028,071,121.70	1,008,944,871.34
在建工程	五(十六)	1,616,459,051.81	496,472,151.82
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	五(十七)	114,054,404.62	
无形资产	五(十八)	39,289,521.69	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	五(十九)	43,536,331.84	48,323,503.08
递延所得税资产	五(二十)	16,454,216.95	14,456,505.90
其他非流动资产	五(二十一)	1,013,335,306.57	1,673,206,313.29
非流动资产合计		10,800,178,357.95	8,919,581,063.62
资产总计		20,541,239,470.28	17,525,469,733.39

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

重庆渝中国有资产经营管理有限公司
合并资产负债表（续）
2021年12月31日
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和所有者权益	附注	期末余额	上年年末余额
流动负债：			
短期借款			
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	五（二十二）	36,669,003.28	71,393,086.45
预收款项	五（二十三）	7,025,103.23	4,534,368.88
合同负债	五（二十四）	1,994,779.82	
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	五（二十五）		
应交税费	五（二十六）	23,881,077.92	18,067,476.09
其他应付款	五（二十七）	1,615,570,282.91	1,401,107,396.90
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	五（二十八）	1,280,781,928.62	494,854,823.29
其他流动负债			
流动负债合计		2,965,922,175.78	1,989,957,151.61
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	五（二十九）	6,545,845,808.49	5,089,658,845.00
应付债券	五（三十）	1,959,659,497.05	1,753,606,373.34
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	五（三十一）	102,303,503.89	
长期应付款	五（三十二）	87,704,928.94	122,530,755.05
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益		140,138.00	140,138.00
递延所得税负债	五（二十）	254,996,979.55	121,077,570.06
其他非流动负债			
非流动负债合计		8,950,650,855.92	7,087,013,681.45
负债合计		11,916,573,031.70	9,076,970,833.06
所有者权益：			
实收资本	五（三十三）	1,090,981,429.73	1,090,981,429.73
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	五（三十四）	5,720,645,808.51	5,663,736,300.82
减：库存股			
其他综合收益	五（三十五）	327,088,968.40	212,734,079.70
专项储备			
盈余公积	五（三十六）	181,792,569.95	173,963,945.75
一般风险准备			
未分配利润	五（三十七）	1,300,030,201.73	1,300,195,193.68
归属于母公司所有者权益合计		8,620,538,978.32	8,441,610,949.68
少数股东权益		4,127,460.26	6,887,950.65
所有者权益合计		8,624,666,438.58	8,448,498,900.33
负债和所有者权益总计		20,541,239,470.28	17,525,469,733.39

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

重庆渝中国有资产经营管理有限公司
母公司资产负债表
2021年12月31日
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

资产	附注	期末余额	上年年末余额
流动资产:			
货币资金		379,533,395.03	1,028,769,242.97
交易性金融资产		14,740.00	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			14,740.00
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款		7,410,913.31	2,750,123.16
应收款项融资			
预付款项			
其他应收款	十三(一)	906,443,783.10	413,926,664.63
存货		7,686,361,667.45	6,455,013,054.67
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		82,038,098.10	43,764,627.13
流动资产合计		9,061,802,596.99	7,944,238,452.56
非流动资产:			
债权投资			
可供出售金融资产			1,345,719,878.27
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	十三(二)	2,922,026,168.43	2,810,285,119.48
其他权益工具投资		1,157,707,849.89	
其他非流动金融资产		299,267,193.91	
投资性房地产		5,230,339,967.00	4,041,940,136.78
固定资产		978,913,842.26	990,016,321.58
在建工程		1,616,459,051.81	496,472,151.82
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		114,054,404.62	
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		38,973,445.76	44,037,940.59
递延所得税资产		5,629,602.94	3,557,270.20
其他非流动资产		971,340,652.06	1,631,211,658.78
非流动资产合计		13,334,712,178.68	11,363,240,477.50
资产总计		22,396,514,775.67	19,307,478,930.06

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

重庆渝中国有资产经营管理有限公司
母公司资产负债表（续）
2021年12月31日
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和所有者权益	附注	期末余额	上年年末余额
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		33,903,867.10	71,230,112.65
预收款项		5,834,094.05	4,462,270.88
合同负债			
应付职工薪酬			
应交税费		741,414.28	545,508.43
其他应付款		3,568,699,454.46	3,386,943,124.77
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		1,261,281,928.62	440,854,823.29
其他流动负债			
流动负债合计		4,870,460,758.51	3,904,035,840.02
非流动负债：			
长期借款		6,319,345,808.49	4,843,658,845.00
应付债券		1,959,659,497.05	1,753,606,373.34
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		102,303,503.89	
长期应付款		87,704,928.94	122,530,755.05
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债		294,486,047.28	134,699,257.81
其他非流动负债			
非流动负债合计		8,763,499,785.65	6,854,495,231.20
负债合计		13,633,960,544.16	10,758,531,071.22
所有者权益：			
实收资本		1,090,981,429.73	1,090,981,429.73
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		5,839,667,236.55	5,782,757,728.86
减：库存股			
其他综合收益		362,791,058.34	206,212,769.47
专项储备			
盈余公积		181,792,569.95	173,963,945.75
未分配利润		1,287,321,936.94	1,295,031,985.03
所有者权益合计		8,762,554,231.51	8,548,947,858.84
负债和所有者权益总计		22,396,514,775.67	19,307,478,930.06

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

重庆渝中国有资产经营管理有限公司
合并利润表
2021 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		449,157,745.79	440,240,367.46
其中: 营业收入	五(三十八)	449,157,745.79	440,240,367.46
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		423,376,554.54	419,630,338.96
其中: 营业成本	五(三十八)	226,491,235.86	293,586,704.06
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	五(三十九)	41,398,234.52	27,632,811.83
销售费用	五(四十)	143,260.70	
管理费用	五(四十一)	50,070,114.03	34,581,243.00
研发费用	五(四十二)	608,678.53	
财务费用	五(四十三)	104,665,030.90	63,829,580.07
其中: 利息费用		114,623,798.61	106,005,881.22
利息收入		10,234,938.86	42,294,276.30
加: 其他收益	五(四十四)	25,542,796.02	22,599,534.59
投资收益(损失以“-”号填列)	五(四十五)	130,935.69	417,468.40
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		-2,384,928.42	-1,174,338.38
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
汇兑收益(损失以“-”号填列)			
净敞口套期收益(损失以“-”号填列)			
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	五(四十六)	26,960,881.08	25,615,606.00
信用减值损失(损失以“-”号填列)	五(四十七)	4,336,819.42	
资产减值损失(损失以“-”号填列)	五(四十八)		4,901,041.33
资产处置收益(损失以“-”号填列)	五(四十九)	28,971.25	4,366,719.44
三、营业利润(亏损以“-”号填列)		82,781,594.71	78,510,398.26
加: 营业外收入	五(五十)	774,360.46	1,133,175.60
减: 营业外支出	五(五十一)	932,432.77	585,727.43
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		82,623,522.40	79,057,846.43
减: 所得税费用	五(五十二)	9,401,052.75	6,580,034.35
五、净利润(净亏损以“-”号填列)		73,222,469.65	72,477,812.08
(一) 按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		73,222,469.65	72,477,812.08
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)		75,982,960.04	73,589,861.43
2. 少数股东损益(净亏损以“-”号填列)		-2,760,490.39	-1,112,049.35
六、其他综合收益的税后净额		78,219,536.75	192,244,452.03
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		78,219,536.75	192,244,452.03
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益		-20,740,702.80	
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		-20,740,702.80	
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
(二) 将重分类进损益的其他综合收益		98,960,239.55	192,244,452.03
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 其他		98,960,239.55	192,244,452.03
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		151,442,006.40	264,722,264.11
归属于母公司所有者的综合收益总额		154,202,496.79	265,834,313.46
归属于少数股东的综合收益总额		-2,760,490.39	-1,112,049.35
八、每股收益:			
(一) 基本每股收益(元/股)			
(二) 稀释每股收益(元/股)			

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



重庆渝中国有资产经营管理有限公司
母公司利润表
2021 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入	十三 (三)	276,398,806.37	141,010,181.68
减: 营业成本	十三 (三)	78,101,529.86	60,125,832.32
税金及附加		39,302,349.88	25,659,666.39
销售费用			
管理费用		28,342,237.74	24,221,833.54
研发费用			
财务费用		106,449,271.41	30,064,970.41
其中: 利息费用		114,623,798.61	103,724,839.76
利息收入		8,428,493.93	73,766,632.41
加: 其他收益		21,182,792.18	20,817,143.59
投资收益 (损失以“-”号填列)	十三 (四)	-227,749.24	1,421,671.34
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		-2,743,613.35	-170,135.44
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)		38,830,984.08	26,496,220.00
信用减值损失 (损失以“-”号填列)		3,839,335.71	
资产减值损失 (损失以“-”号填列)			4,573,819.65
资产处置收益 (损失以“-”号填列)		27,760.00	4,355,719.44
二、营业利润 (亏损以“-”号填列)		87,856,540.21	58,602,453.04
加: 营业外收入		757,232.82	1,081,839.69
减: 营业外支出		320,604.25	298,598.38
三、利润总额 (亏损总额以“-”号填列)		88,293,168.78	59,385,694.35
减: 所得税费用		10,006,926.75	3,878,757.87
四、净利润 (净亏损以“-”号填列)		78,286,242.03	55,506,936.48
(一) 持续经营净利润 (净亏损以“-”号填列)		78,286,242.03	55,506,936.48
(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		119,675,723.95	188,972,024.28
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益		-20,740,702.80	
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		-20,740,702.80	
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
(二) 将重分类进损益的其他综合收益		140,416,426.75	188,972,024.28
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 其他		140,416,426.75	188,972,024.28
六、综合收益总额		197,961,965.98	244,478,960.76
七、每股收益:			
(一) 基本每股收益 (元/股)			
(二) 稀释每股收益 (元/股)			

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

张

袁

袁

重庆渝中国有资产经营管理有限公司
合并现金流量表
2021 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注	本期金额	上期金额
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		489,236,232.52	780,210,362.26
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还		21,629,055.92	31,808,005.21
收到其他与经营活动有关的现金	五(五十三)	730,896,973.22	406,371,628.44
经营活动现金流入小计		1,241,762,261.66	1,218,389,995.91
购买商品、接受劳务支付的现金		958,721,776.87	840,493,443.05
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
拆出资金净增加额			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		173,614,281.67	130,136,005.82
支付的各项税费		51,762,409.93	45,706,533.88
支付其他与经营活动有关的现金	五(五十三)	40,186,795.46	114,388,090.72
经营活动现金流出小计		1,224,285,263.93	1,130,724,073.47
经营活动产生的现金流量净额		17,476,997.73	87,665,922.44
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金		15,490,802.93	
取得投资收益收到的现金			1,591,806.78
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		28,971.25	4,366,719.44
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金	五(五十三)	6,836,898.29	209,759,764.01
投资活动现金流入小计		22,356,672.47	215,718,290.23
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,893,134,241.90	1,734,095,799.14
投资支付的现金		74,641,269.86	878,467,400.00
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金	五(五十三)		2,659,777.86
投资活动现金流出小计		1,967,775,511.76	2,615,222,977.00
投资活动产生的现金流量净额		-1,945,418,839.29	-2,399,504,686.77
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金			8,000,000.00
其中: 子公司吸收少数股东投资收到的现金			8,000,000.00
取得借款收到的现金		2,887,321,963.49	2,167,798,845.00
收到其他与筹资活动有关的现金	五(五十三)		55,725,000.00
筹资活动现金流入小计		2,887,321,963.49	2,231,523,845.00
偿还债务支付的现金		548,940,000.00	536,520,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		408,640,032.62	328,888,193.08
其中: 子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金	五(五十三)	667,615,425.73	301,000,000.00
筹资活动现金流出小计		1,625,195,458.35	1,166,408,193.08
筹资活动产生的现金流量净额		1,262,126,505.14	1,065,115,651.92
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		-665,815,336.42	-1,246,723,112.41
加: 期初现金及现金等价物余额		1,208,503,838.18	2,455,226,950.59
六、期末现金及现金等价物余额		542,688,501.76	1,208,503,838.18

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

重庆渝中国有资产经营管理有限公司
母公司现金流量表
2021 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注	本期金额	上期金额
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		309,441,146.25	637,634,746.01
收到的税费返还		21,629,055.92	31,808,005.21
收到其他与经营活动有关的现金		773,428,910.13	558,161,276.16
经营活动现金流入小计		1,104,499,112.30	1,227,604,027.38
购买商品、接受劳务支付的现金		956,007,597.95	840,035,312.53
支付给职工以及为职工支付的现金		20,218,879.86	15,191,595.61
支付的各项税费		44,311,838.82	29,911,537.51
支付其他与经营活动有关的现金		83,554,227.73	268,355,016.64
经营活动现金流出小计		1,104,092,544.36	1,153,493,462.29
经营活动产生的现金流量净额		406,567.94	74,110,565.09
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金		15,490,802.93	
取得投资收益收到的现金			1,591,806.78
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		27,760.00	4,355,719.44
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			202,787,900.00
投资活动现金流入小计		15,518,562.93	208,735,426.22
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,890,372,377.98	1,728,571,707.26
投资支付的现金		114,641,269.86	900,467,400.00
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			
投资活动现金流出小计		2,005,013,647.84	2,629,039,107.26
投资活动产生的现金流量净额		-1,989,495,084.91	-2,420,303,681.04
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		2,887,321,963.49	2,167,798,845.00
收到其他与筹资活动有关的现金			55,725,000.00
筹资活动现金流入小计		2,887,321,963.49	2,223,523,845.00
偿还债务支付的现金		494,940,000.00	488,520,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		394,939,632.62	312,590,793.09
支付其他与筹资活动有关的现金		667,615,425.73	301,000,000.00
筹资活动现金流出小计		1,557,495,058.35	1,102,110,793.09
筹资活动产生的现金流量净额		1,329,826,905.14	1,121,413,051.91
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		-659,261,611.83	-1,224,780,064.04
加: 期初现金及现金等价物余额		1,028,769,242.97	2,253,549,307.01
六、期末现金及现金等价物余额		369,507,631.14	1,028,769,242.97

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

重庆渝中国有资产经营管理有限公司
合并所有者权益变动表

2021 年度

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	本期金额										少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本	其他权益工具	资本公积	减: 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	小计		
一、上年年末余额	1,090,981,429.73		5,663,736,300.82		212,734,079.70		173,963,945.75		1,300,195,193.68	8,441,610,949.68	6,887,950.65	8,448,498,900.33
加: 会计政策变更					61,162,890.75					61,162,890.75		61,162,890.75
前期差错更正												
同一控制下企业合并												
其他												
二、本年年初余额	1,090,981,429.73		5,663,736,300.82		273,896,970.45		173,963,945.75		-53,319,327.79	-78,346,866.59		-78,346,866.59
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)					248,869,431.65				1,246,875,865.89	8,424,426,973.84	6,887,950.65	8,431,314,924.49
(一) 综合收益总额			56,909,507.69		78,219,536.75		7,828,624.20		53,154,335.84	196,112,004.48	-2,760,490.39	193,351,514.09
(二) 所有者投入和减少资本									75,982,960.04	154,202,496.79	-2,760,490.39	151,442,006.40
1. 所有者投入的普通股			56,909,507.69							56,909,507.69		56,909,507.69
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			56,909,507.69						-22,828,624.20	-15,000,000.00		-15,000,000.00
1. 提取盈余公积									-7,828,624.20			
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(或实收资本)												
2. 盈余公积转增资本(或实收资本)												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
(五) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他												
四、本期期末余额	1,090,981,429.73		5,720,645,808.51		327,088,568.40		181,792,569.95		1,300,030,201.73	8,620,538,978.32	4,127,460.26	8,624,666,438.58

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。
公司负责人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

重庆渝中国有资产经营管理有限公司
母公司所有者权益变动表

2021 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	本期金额		专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他			其他综合收益	其他综合收益				
一、上年年末余额	1,090,981,429.73				5,782,757,728.86		206,212,769.47	206,212,769.47		173,963,945.75	1,295,031,985.03	8,548,947,858.84
加：会计政策变更							61,162,890.75	61,162,890.75				61,162,890.75
前期差错更正												
其他												
二、本年年初余额	1,090,981,429.73				5,782,757,728.86		-24,260,325.83	-24,260,325.83		173,963,945.75	-63,167,665.92	-87,427,991.75
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					5,782,757,728.86		243,115,334.39	243,115,334.39		7,828,624.20	1,231,864,319.11	8,522,682,757.84
（一）综合收益总额					56,909,507.69		119,675,723.95	119,675,723.95		7,828,624.20	55,457,617.83	239,871,473.67
（二）所有者投入和减少资本							119,675,723.95	119,675,723.95			78,286,242.03	197,961,965.98
1. 所有者投入的普通股					56,909,507.69							56,909,507.69
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					56,909,507.69					7,828,624.20	-22,828,624.20	56,909,507.69
2. 对所有者（或股东）的分配										7,828,624.20	-7,828,624.20	-15,000,000.00
3. 其他											-15,000,000.00	-15,000,000.00
（四）所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本（或实收资本）												
2. 盈余公积转增资本（或实收资本）												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
（五）专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
（六）其他												
四、本期末余额	1,090,981,429.73				5,839,667,236.55		362,791,058.34	362,791,058.34		181,792,569.95	1,287,321,936.94	8,762,554,231.51

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

重庆渝中国有资产经营管理有限公司 二〇二一年度财务报表附注 (除特殊注明外, 金额单位均为人民币元)

一、 公司基本情况

(一) 公司概况

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

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

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

(二) 合并财务报表范围

本公司子公司的相关信息详见本附注“七、在其他主体中的权益”。

本报告期合并范围变化情况详见本附注“六、合并范围的变更”。

二、 财务报表的编制基础

(一) 编制基础

本财务报表按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定(以下合称“企业会计准则”), 以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》的相关规定编制。

(二) 持续经营

本财务报表以持续经营为基础编制, 公司自报告期末起 12 个月具有持续经营能力。

三、 重要会计政策及会计估计

(一) 遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合财政部颁布的企业会计准则的要求,真实、完整地反映了本公司 2021 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2021 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

(二) 会计期间

自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止为一个会计年度。

(三) 营业周期

本公司营业周期为 12 个月。

(四) 记账本位币

本公司采用人民币为记账本位币。

(五) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

非同一控制下企业合并: 合并成本为购买方在购买日为取得被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额, 确认为商誉; 合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额, 计入当期损益。在合并中取得的被购买方符合确认条件的各项可辨认资产、负债及或有负债在购买日按公允价值计量。

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

(六) 合并财务报表的编制方法

1、 合并范围

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

2、 合并程序

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

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

(1) 增加子公司或业务

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

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

在报告期内,因非同一控制下企业合并增加子公司或业务的,以购买日确定的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值为基础自购买日起纳入合并财务报表。

因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资方实施控制的,对于购买日之前持有的被购买方的股权,按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量,公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益。购买日之前持有的被购买方的股权涉及的以后可重分类进损益的其他综合收益、权益法核算下的其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益。

(2) 处置子公司

①一般处理方法

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对被投资方控制权时,对于处置后的剩余股权投资,按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和,减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额与商誉之和的差额,计入丧失控

制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的以后可重分类进损益的其他综合收益、权益法核算下的其他所有者权益变动，在丧失控制权时转为当期投资收益。

②分步处置子公司

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

- i. 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- ii. 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- iii. 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- iv. 一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

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

(3) 购买子公司少数股权

因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的实收资本溢价，资本公积中的实收资本溢价不足冲减的，调整留存收益。

(4) 不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的实收资本溢价，资本公积中的实收资本溢价不足冲减的，调整留存收益。

(七) 现金及现金等价物的确定标准

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

(八) 金融工具

本公司在成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产、金融负债或权益工具。

1、 金融工具的分类

自 2021 年 1 月 1 日起适用的会计政策

根据本公司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，金融资产于初始确认时分类为：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和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

本公司将同时符合下列条件且未被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，分类为以摊余成本计量的金融资产：

- 业务模式是以收取合同现金流量为目标；
- 合同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。

本公司将同时符合下列条件且未被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，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）：

- 业务模式既以收取合同现金流量又以出售该金融资产为目标；
- 合同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。

对于非交易性权益工具投资，本公司可以在初始确认时将其不可撤销地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（权益工具）。该指定在单项投资的基础上作出，且相关投资从发行者的角度符合权益工具的定义。

除上述以摊余成本计量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外，本公司将其余所有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。在初始确认时，如果能够消除或显著减少会计错配，本公司可以将本应分类为摊余成本计量或以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产不可撤销地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。

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以摊余成本计量的金融负债。

2021 年 1 月 1 日前适用的会计政策

金融资产和金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，包括直接指定为以公允价值计量且其变动计入当

期损益的金融资产或金融负债；持有至到期投资；应收款项；可供出售金融资产；其他金融负债等。

2、金融工具的确认依据和计量方法

自 2021 年 1 月 1 日起适用的会计政策

(1) 以摊余成本计量的金融资产

以摊余成本计量的金融资产包括应收票据、应收账款、其他应收款、长期应收款、债权投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额；不包含重大融资成分的应收账款以及本公司决定不考虑不超过一年的融资成分的应收账款，以合同交易价格进行初始计量。

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

收回或处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额计入当期损益。

(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（债务工具）

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）包括应收款项融资、其他债权投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动除采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得和汇兑损益之外，均计入其他综合收益。终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

(3) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）包括其他权益工具投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入其他综合收益。取得的股利计入当期损益。

终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

(4) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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、衍生金融资产、其他非流动金融资产等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入当期损益。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

(5) 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、衍生金融负债等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入当期损益。该金融负债按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

终止确认时，其账面价值与支付的对价之间的差额计入当期损益。

(6) 以摊余成本计量的金融负债

以摊余成本计量的金融负债包括短期借款、应付票据、应付账款、其他应付款、长期借款、应付债券、长期应付款，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

终止确认时，将支付的对价与该金融负债账面价值之间的差额计入当期损益。

2021年1月1日前适用的会计政策

(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）

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

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

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

(2) 持有至到期投资

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

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

处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

(3) 应收款项

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

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

（4）可供出售金融资产

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

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

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

（5）其他金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

3、 金融资产终止确认和金融资产转移

满足下列条件之一时，本公司终止确认金融资产：

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

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

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

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

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

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

（1）终止确认部分的账面价值；

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

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

4、 金融负债终止确认

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

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

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

5、 金融资产和金融负债的公允价值的确定方法

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并优先使用相关可观察输入值。只有在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

6、 金融资产减值的测试方法及会计处理方法

自 2021 年 1 月 1 日起适用的会计政策

本公司以单项或组合的方式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金融资产（债务工具）和财务担保合同等的预期信用损失进行估计。

当单项金融资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本公司依据信用风险特征将应收账款和其他应收款分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

组合 1	账龄组合
组合 2	无风险组合

组合 2 包含：关联方往来、职工备用金、未到期押金保证金、政府部门往来款。对于划分为组合 2 的应收账款和其他应收款，本公司认为不存在重大信用风险，不计提坏账准备。

对于划分为组合 1 的应收账款和其他应收款，基于所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，其坏账准备的计提比例进行估计如下：

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

本公司考虑有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预测等合理且有依据的信息，以发生违约的风险为权重，计算合同应收的现金流量与预期能收到的现金流量之间差额的现值的概率加权金额，确认预期信用损失。

如果该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，本公司按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备；如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，本公司按照相当于该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

本公司通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的相对变化，以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。通常逾期超过 30 日，

本公司即认为该金融工具的信用风险已显著增加,除非有确凿证据证明该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

如果金融工具于资产负债表日的信用风险较低,本公司即认为该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

如果有客观证据表明某项金融资产已经发生信用减值,则本公司在单项基础上对该金融资产计提减值准备。

对于由《企业会计准则第 14 号——收入》(2017)规范的交易形成的应收款项和合同资产,无论是否包含重大融资成分,本公司始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

对于租赁应收款,本公司选择始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

本公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回的,直接减记该金融资产的账面余额。

(九) 存货

1、 存货的分类和成本

存货分类为:开发产品、开发成本、库存商品。

2、 发出存货的计价方法

存货的初始计量按取得时的实际成本。发出存货按个别计价法。

土地整治过程中发生的征用成本、整治成本、财务费用及管理费用计入土地开发成本,土地开发成本按实际成本结转。

3、 不同类别存货可变现净值的确定依据

资产负债表日,存货应当按照成本与可变现净值孰低计量。当存货成本高于其可变现净值的,应当计提存货跌价准备。可变现净值,是指在日常活动中,存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。

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

合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

4、 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

5、 低值易耗品和包装物的摊销方法

- (1) 低值易耗品采用一次转销法；
- (2) 包装物采用一次转销法。

(十) 合同资产

自 2021 年 1 月 1 日起适用的会计政策

1、 合同资产的确认方法及标准

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本公司已向客户转让商品或提供服务而有权收取对价的权利（且该权利取决于时间流逝之外的其他因素）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。本公司拥有的、无条件（仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项单独列示。

2、 合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注“三（八）6、金融资产减值的测试方法及会计处理方法”。

(十一) 持有待售

自 2021 年 1 月 1 日起适用的会计政策

主要通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换）而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值的，划分为持有待售类别。

本公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售类别：

- （1）根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；
- （2）出售极可能发生，即本公司已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。有关规定要求本公司相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的，已经获得批准。

划分为持有待售的非流动资产（不包括金融资产、递延所得税资产、采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产、职工薪酬形成的资产）或处置组，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。

(十二) 长期股权投资

1、 共同控制、重大影响的判断标准

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

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

2、 初始投资成本的确定

（1）企业合并形成的长期股权投资

对于同一控制下的企业合并形成的对子公司的长期股权投资，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付对价账面价值之间的差额，调整资本公积中的实收资本溢价；资本公积中的实收资本溢价不足冲减时，调整留存收益。因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资单位实施控制的，按上述原则确认的长期股权投资的初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整实收资本溢价，实收资本溢价不足冲减的，冲减留存收益。对于非同一控制下的企业合并形成的对子公司的长期股权投资，按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和作为初始投资成本。

（2）通过企业合并以外的其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为

初始投资成本。

3、 后续计量及损益确认方法

（1）成本法核算的长期股权投资

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

（2）权益法核算的长期股权投资

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

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

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

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

公司对合营企业或联营企业发生的净亏损，除负有承担额外损失义务外，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对合营企业或联营企业净投资的长期权益减记至零为限。合营企业或联营企业以后实现净利润的，公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

（3）长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

部分处置权益法核算的长期股权投资，剩余股权仍采用权益法核算的，原权益

法核算确认的其他综合收益采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础按相应比例结转，其他所有者权益变动按比例结转入当期损益。

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

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

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

(十三) 投资性房地产

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

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

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

(十四) 固定资产

1、 固定资产的确认和初始计量

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

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

固定资产按成本（并考虑预计弃置费用因素的影响）进行初始计量。

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

2、 折旧方法

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

各类固定资产折旧方法、折旧年限、残值率和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	年限平均法	20-50 年	0-3	1.94-5.00
机器设备	年限平均法	5 年	0	20.00
运输设备	年限平均法	4-10 年	0-3	9.70-25.00
办公设备	年限平均法	3-5 年	0-3	19.40-33.33
电子设备	年限平均法	3-5 年	0-3	19.40-33.33
其他	年限平均法	3-18 年、70 年	0-3	1.4-33.33

3、 固定资产处置

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

(十五) 在建工程

在建工程按实际发生的成本计量。实际成本包括建筑成本、安装成本、符合资本化条件的借款费用以及其他为使在建工程达到预定可使用状态前所发生的必要支出。

在建工程在达到预定可使用状态时，转入固定资产并自次月起开始计提折旧。

(十六) 借款费用

1、 借款费用资本化的确认原则

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

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

2、 借款费用资本化期间

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

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

(1) 资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

(2) 借款费用已经发生；

(3) 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

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

3、 暂停资本化期间

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

4、 借款费用资本化率、资本化金额的计算方法

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的借款费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，来确定借款费用的资本化金额。

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款，根据累计资产

支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的借款费用金额。资本化率根据一般借款加权平均实际利率计算确定。

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

(十七) 无形资产

1、 无形资产的计价方法

(1) 公司取得无形资产时按成本进行初始计量；

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

(2) 后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

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

(十八) 长期资产减值

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

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

本公司进行商誉减值测试，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。相关的资产组或者资产组组合，是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合。

在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产

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

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

(十九) 长期待摊费用

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

(二十) 合同负债

自 2021 年 1 月 1 日起适用的会计政策

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或提供服务的义务列示为合同负债。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

(二十一) 职工薪酬

1、 短期薪酬的会计处理方法

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

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

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

2、 离职后福利的会计处理方法

设定提存计划

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

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

3、 辞退福利的会计处理方法

本公司向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：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；公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时

(二十二) 预计负债

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司将其确认为预计负债：

- (1) 该义务是本公司承担的现时义务；
- (2) 履行该义务很可能导致经济利益流出本公司；
- (3) 该义务的金额能够可靠地计量。

预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

在确定最佳估计数时，综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。对于货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

所需支出存在一个连续范围，且该范围内各种结果发生的可能性相同的，最佳估计数按照该范围内的中间值确定；在其他情况下，最佳估计数分别下列情况处理：

- 或有事项涉及单个项目的，按照最可能发生金额确定。
- 或有事项涉及多个项目的，按照各种可能结果及相关概率计算确定。

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，确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

本公司在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核，有确凿证据表明该账面价值不能反映当前最佳估计数的，按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

(二十三) 收入

1、 收入确认和计量所采用的会计政策

自 2021 年 1 月 1 日起的会计政策

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务控制权时确认收入。取得相关商品或服务控制权，是指能够主导该商品或服务的使用并从

中获得几乎全部的经济利益。

合同中包含两项或多项履约义务的，本公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务。本公司按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

交易价格是指本公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项以及预期将退还给客户的款项。本公司根据合同条款，结合其以往的习惯做法确定交易价格，并在确定交易价格时，考虑可变对价、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。本公司以不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额确定包含可变对价的交易价格。合同中存在重大融资成分的，本公司按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格，并在合同期间内采用实际利率法摊销该交易价格与合同对价之间的差额。满足下列条件之一的，属于在某一时段内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：

- 客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益。
- 客户能够控制本公司履约过程中在建的商品。
- 本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司在该段时间内按照履约进度确认收入，但是，履约进度不能合理确定的除外。本公司考虑商品或服务的性质，采用产出法或投入法确定履约进度。当履约进度不能合理确定时，已经发生的成本预计能够得到补偿的，本公司按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

对于在某一时点履行的履约义务，本公司在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品或服务控制权时，本公司考虑下列迹象：

- 本公司就该商品或服务享有现时收款权利，即客户就该商品或服务负有现时付款义务。
- 本公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权。
- 本公司已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品。
- 本公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬。
- 客户已接受该商品或服务。

自 2021 年 1 月 1 日前的会计政策

1、 销售商品收入确认的一般原则

公司已将商品所有权上的重要风险和报酬转移给买方；并不再保留与该商品所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；且与交易相关的收入金额能够可靠计量并很可能流入公司以及相关的已发生或将发生的成本能够可靠计量时确认收入。

2、 具体原则

公司土地一级开发收入确认方式：在土地出让后，由渝中区人民政府委托渝中区财政局与公司办理结算，收入金额以结算为准；安置房代管收入确认方式：在安置房已使用后，本公司与渝中区土地储备中心办理结算，收入金额以结算为准。

3、 劳务收入确认原则

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

(二十四) 合同成本

自 2021 年 1 月 1 日起的会计政策

合同成本包括合同履约成本与合同取得成本。

本公司为履行合同而发生的成本，不属于存货、固定资产或无形资产等相关准则规范范围的，在满足下列条件时作为合同履约成本确认为一项资产：

- 该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关。
- 该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源。
- 该成本预期能够收回。

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

与合同成本有关的资产采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销；但是对于合同取得成本摊销期限未超过一年的，本公司在发生时将其计入当期损益。

与合同成本有关的资产，其账面价值高于下列两项的差额的，本公司对超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：

- 1、因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；

2、为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

以前期间减值的因素之后发生变化，使得前述差额高于该资产账面价值的，本公司转回原已计提的减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

(二十五) 政府补助

1、 类型

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

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

2、 确认时点

政府补助在本公司能够满足其所附的条件并且能够收到时，予以确认。

3、 会计处理

与资产相关的政府补助，冲减相关资产账面价值或确认为递延收益。确认为递延收益的，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）；

与收益相关的政府补助，用于补偿本公司以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）或冲减相关成本费用或损失；用于补偿本公司已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）或冲减相关成本费用或损失。

本公司取得的政策性优惠贷款贴息，区分以下两种情况，分别进行会计处理：

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

（2）财政将贴息资金直接拨付给本公司的，本公司将对应的贴息冲减相关借

款费用。

(二十六) 递延所得税资产和递延所得税负债

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

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

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

对于应纳税暂时性差异,除特殊情况外,确认递延所得税负债。

不确认递延所得税资产或递延所得税负债的特殊情况包括:

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

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

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

资产负债表日,本公司对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益,则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时,减记的金额予以转回。

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

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

- 纳税主体拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利;
- 递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关,但在未来每一具有重要性的递延所得税

资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债。

(二十七) 租赁

自 2021 年 1 月 1 日起的会计政策

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。在合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或者包含租赁。如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。

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

对于由新冠肺炎疫情直接引发的、就现有租赁合同达成的租金减免、延期支付等租金减让，同时满足下列条件的，本公司对所有租赁选择采用简化方法不评估是否发生租赁变更，也不重新评估租赁分类：

- 减让后的租赁对价较减让前减少或基本不变，其中，租赁对价未折现或按减让前折现率折现均可；
- 减让仅针对 2022 年 6 月 30 日前的应付租赁付款额，2022 年 6 月 30 日后应付租赁付款额增加不影响满足该条件，2022 年 6 月 30 日后应付租赁付款额减少不满足该条件；以及
- 综合考虑定性和定量因素后认定租赁的其他条款和条件无重大变化。

1、 本公司作为承租人

(1) 使用权资产

在租赁期开始日，本公司对除短期租赁和低价值资产租赁以外的租赁确认使用权资产。使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：

- 租赁负债的初始计量金额；
- 在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；
- 本公司发生的初始直接费用；
- 本公司为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本，但不包括属于为生产存货而发生的成本。

本公司后续采用直线法对使用权资产计提折旧。对能够合理确定租赁期届满时

取得租赁资产所有权的，本公司在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧；否则，租赁资产在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。本公司按照本附注“三、（十八）长期资产减值”所述原则来确定使用权资产是否已发生减值，并对已识别的减值损失进行会计处理。

（2）租赁负债

在租赁期开始日，本公司对除短期租赁和低价值资产租赁以外的租赁确认租赁负债。租赁负债按照尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。租赁付款额包括：

- 固定付款额（包括实质固定付款额），存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；
- 取决于指数或比率的可变租赁付款额；
- 根据公司提供的担保余值预计应支付的款项；
- 购买选择权的行权价格，前提是公司合理确定将行使该选择权；
- 行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出公司将行使终止租赁选择权。

本公司采用租赁内含利率作为折现率，但如果无法合理确定租赁内含利率的，则采用本公司的增量借款利率作为折现率。

本公司按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益或相关资产成本。

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

在租赁期开始日后，发生下列情形的，本公司重新计量租赁负债，并调整相应的使用权资产，若使用权资产的账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，将差额计入当期损益：

- 当购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果发生变化，或前述选择权的实际行权情况与原评估结果不一致的，本公司按变动后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债；
- 当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变动或用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动，本公司按照变动后的租赁付款额和原折现率计算的现值重新计量租赁负债。但是，租赁付款额的变动源自浮动利率变动的，使用修订后的折现率计算现值。

（3）短期租赁和低价值资产租赁

本公司选择对短期租赁和低价值资产租赁不确认使用权资产和租赁负债,并将相关的租赁付款额在租赁期内各个期间按照直线法计入当期损益或相关资产成本。短期租赁,是指在租赁期开始日,租赁期不超过 12 个月且不包含购买选择权的租赁。低价值资产租赁,是指单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁。公司转租或预期转租租赁资产的,原租赁不属于低价值资产租赁。

(4) 租赁变更

租赁发生变更且同时符合下列条件的,公司将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理:

- 该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围;
- 增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理的,在租赁变更生效日,公司重新分摊变更后合同的对价,重新确定租赁期,并按照变更后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债。

租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的,本公司相应调减使用权资产的账面价值,并将部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益。其他租赁变更导致租赁负债重新计量的,本公司相应调整使用权资产的账面价值。

(5) 新冠肺炎疫情相关的租金减让

对于采用新冠肺炎疫情相关租金减让简化方法的,本公司不评估是否发生租赁变更,继续按照与减让前一致的折现率计算租赁负债的利息费用并计入当期损益,继续按照与减让前一致的方法对使用权资产进行计提折旧。发生租金减免的,本公司将减免的租金作为可变租赁付款额,在达成减让协议等解除原租金支付义务时,按未折现或减让前折现率折现金额冲减相关资产成本或费用,同时相应调整租赁负债;延期支付租金的,本公司在实际支付时冲减前期确认的租赁负债。

对于短期租赁和低价值资产租赁,本公司继续按照与减让前一致的方法将原合同租金计入相关资产成本或费用。发生租金减免的,本公司将减免的租金作为可变租赁付款额,在减免期间冲减相关资产成本或费用;延期支付租金的,本公司在原支付期间将应支付的租金确认为应付款项,在实际支付时冲减前期确认的应付款项。

2、 本公司作为出租人

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

（1）经营租赁会计处理

经营租赁的租赁收款额在租赁期内各个期间按照直线法确认为租金收入。本公司将发生的与经营租赁有关的初始直接费用予以资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础分摊计入当期损益。未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。经营租赁发生变更的，公司自变更生效日起将其作为一项新租赁进行会计处理，与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

1、 经营租赁会计处理

（1）公司租入资产所支付的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，计入当期费用。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用。

资产出租方承担了应由公司承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分摊，计入当期费用。

对于采用新冠肺炎疫情相关租金减让简化方法的经营租赁，本公司继续按照与减让前一致的方法将原合同租金计入相关资产成本或费用。发生租金减免的，本公司将减免的租金作为或有租金，在减免期间计入损益；延期支付租金的，本公司在原支付期间将应支付的租金确认为应付款项，在实际支付时冲减前期确认的应付款项。

（2）公司出租资产所收取的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，确认为租赁相关收入。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用；如金额较大的，则予以资本化，在整个租赁期间内按照与租赁相关收入确认相同的基础分期计入当期收益。

公司承担了应由承租方承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金收入总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分配。

对于采用新冠肺炎疫情相关租金减让简化方法的经营租赁，本公司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；发生租金减免的，本公司将减免的租金作为或有租金，在减免期间冲减租赁收入；延期收取租金的，本公司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。

(二十八) 重要会计政策和会计估计的变更

1、 重要会计政策变更

(1) 执行《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》、《企业会计准则第 24 号——套期会计》和《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》(2017 年修订)

财政部于 2017 年度修订了《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》、《企业会计准则第 24 号——套期会计》和《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》。修订后的准则规定，对于首次执行日尚未终止确认的金融工具，之前的确认和计量与修订后的准则要求不一致的，应当追溯调整。涉及前期比较财务报表数据与修订后的准则要求不一致的，无需调整。本公司将因追溯调整产生的累积影响数调整当年年初留存收益和其他综合收益。

以按照财会〔2019〕6 号和财会〔2019〕16 号的规定调整后的上年年末余额为基础，执行上述新金融工具准则的主要影响如下：

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额
(1) 因报表项目名称变更，将“以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产”重分类至“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：减少 14,740.00 元 交易性金融资产：增加 14,740.00 元
(2) 可供出售权益工具投资重分类为“以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产”。	可供出售金融资产：减少 241,908,278.98 元 其他非流动金融资产：增加 241,908,278.98 元 其他综合收益：无影响 留存收益：无影响
(3) 非交易性的可供出售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”。	可供出售金融资产：减少 1,103,811,599.29 元 其他权益工具投资：增加 1,185,362,120.29 元 其他综合收益：增加 61,162,890.75 元 递延所得税负债：增加 20,387,630.25 元
(4) 将“其他应付款”中“应付利息”重分类至相应金融负债	其他应付款：减少 86,209,141.39 元 一年内到期的非流动负债：增加 86,209,141.39 元

以按照财会（2019）6 号和财会（2019）16 号的规定调整后的上年年末余额为基础，各项金融资产和金融负债按照修订前后金融工具确认
计量准则的规定进行分类和计量结果对比如下：

原金融工具准则			新金融工具准则		
列报项目	计量类别	账面价值	列报项目	计量类别	账面价值
货币资金	摊余成本	1,208,503,838.18	货币资金	摊余成本	1,208,503,838.18
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	14,740.00	交易性金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	14,740.00
应收账款	摊余成本	15,383,773.37	应收账款	摊余成本	15,383,773.37
其他应收款	摊余成本	510,624,104.15	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	
可供出售金融资产 (含其他流动资产)	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益(债务工具)		其他应收款	摊余成本	510,624,104.15
	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益(权益工具)		债权投资 (含其他流动资产)	摊余成本	
			其他债权投资 (含其他流动资产)	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	
	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益(权益工具)		交易性金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	
			其他非流动金融资产		
			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	
应付账款	以成本计量(权益工具)	1,345,719,878.27	交易性金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	241,908,278.98
			其他非流动金融资产		
			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	1,185,362,120.29
	摊余成本	71,393,086.45	应付账款	摊余成本	71,393,086.45

原金融工具准则		新金融工具准则		
其他应付款	摊余成本	1,401,107,396.90	其他应付款 一年内到期的非流动 负债	摊余成本 1,314,898,255.51
长期借款	摊余成本	5,089,658,845.00	长期借款	摊余成本 5,089,658,845.00
应付债券	摊余成本	1,753,606,373.34	应付债券	摊余成本 1,753,606,373.34
长期应付款	摊余成本	122,530,755.05	长期应付款	摊余成本 122,530,755.05

(2) 执行《企业会计准则第 14 号——收入》(2017 年修订)(以下简称“新收入准则”)

财政部于 2017 年度修订了《企业会计准则第 14 号——收入》。修订后的准则规定,首次执行该准则应当根据累积影响数调整当年年初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。

本公司自 2021 年 1 月 1 日起执行新收入准则。根据准则的规定,本公司仅对在首次执行日尚未完成的合同的累积影响数调整 2020 年年初留存收益以及财务报表其他相关项目金额,比较财务报表不做调整。

执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

(3) 执行《企业会计准则第 21 号——租赁》(2018 年修订)

财政部于 2018 年度修订了《企业会计准则第 21 号——租赁》(简称“新租赁准则”)。本公司自 2021 年 1 月 1 日起执行新租赁准则。根据修订后的准则,对于首次执行日前已存在的合同,公司选择在首次执行日不重新评估其是否为租赁或者包含租赁。

• 本公司作为承租人

本公司选择根据首次执行新租赁准则的累积影响数,调整首次执行新租赁准则当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额,不调整可比期间信息。

对于首次执行日前已存在的经营租赁,本公司在首次执行日根据剩余租赁付款额按首次执行日本公司的增量借款利率折现的现值计量租赁负债,并根据每项租赁选择以下两种方法之一计量使用权资产:

- 假设自租赁期开始日即采用新租赁准则的账面价值,采用首次执行日的本公司的增量借款利率作为折现率。

- 与租赁负债相等的金额,并根据预付租金进行必要调整。

对于首次执行日前的经营租赁,本公司在应用上述方法的同时根据每项租赁选择采用下列一项或多项简化处理:

- 1) 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;
- 2) 计量租赁负债时,具有相似特征的租赁采用同一折现率;
- 3) 使用权资产的计量不包含初始直接费用;
- 4) 存在续租选择权或终止租赁选择权的,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;
- 5) 作为使用权资产减值测试的替代,按照本附注“三、(二十二)预计负债”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；

6) 首次执行日之前发生的租赁变更，不进行追溯调整，根据租赁变更的最终安排，按照新租赁准则进行会计处理。

在计量租赁负债时，本公司使用 2021 年 1 月 1 日的承租人增量借款利率（加权平均值：4.65%）来对租赁付款额进行折现。

2020 年 12 月 31 日合并财务报表中披露的重大经营租赁的尚未支付的最低租赁付款额	126,839,062.68
按 2021 年 1 月 1 日本公司增量借款利率折现的现值	108,157,934.50
2021 年 1 月 1 日新租赁准则下的租赁负债	108,157,934.50
上述折现的现值与租赁负债之间的差额	

对于首次执行日前已存在的融资租赁，本公司在首次执行日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。

• 本公司作为出租人

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，本公司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，并按照新租赁准则的规定进行分类。重分类为融资租赁的，本公司将其作为一项新的融资租赁进行会计处理。

除转租赁外，本公司无需对其作为出租人的租赁按照新租赁准则进行调整。本公司自首次执行日起按照新租赁准则进行会计处理。

• 本公司执行新租赁准则对财务报表的主要影响如下：

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目	对 2021 年 1 月 1 日余额的影响金额
公司作为承租人对于首次执行日前已存在的经营租赁的调整	使用权资产	108,157,934.50
	租赁负债	89,387,075.73
	一年内到期的非流动负债	18,770,858.77

(2) 执行《企业会计准则解释第 14 号》

财政部于 2021 年 2 月 2 日发布了《企业会计准则解释第 14 号》（财会〔2021〕1 号，以下简称“解释第 14 号”），自公布之日起施行。2021 年 1 月 1 日至施行日新增的有关业务，根据解释第 14 号进行调整。

①政府和社会资本合作（PPP）项目合同

解释第 14 号适用于同时符合该解释所述“双特征”和“双控制”的 PPP 项目合同，对于 2020 年 12 月 31 日前开始实施且至施行日尚未完成的有关 PPP 项目合同应进行追溯调整，追溯调整不切实可行的，从可追溯调整的最早期间期初开始应用，累计影响数调整施行日当年年初留存收益以及财务报表其他相关项目，对可比期间信息不予调整。本公司执行该规定的主要影响如下：
执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

②基准利率改革

解释第 14 号对基准利率改革导致金融工具合同和租赁合同相关现金流量的确定基础发生变更的情形作出了简化会计处理规定。
根据该解释的规定，2020 年 12 月 31 日前发生的基准利率改革相关业务，应当进行追溯调整，追溯调整不切实可行的除外，无需调整前期比较财务报表数据。在该解释施行日，金融资产、金融负债等原账面价值与新账面价值之间的差额，计入该解释施行日所在年度报告期间的期初留存收益或其他综合收益。
执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

（3）执行《关于调整<新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定>适用范围的通知》

财政部于 2020 年 6 月 19 日发布了《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》（财会〔2020〕10 号），对于满足条件的由新冠肺炎疫情直接引发的租金减免、延期支付租金等租金减让，企业可以选择采用简化方法进行会计处理。

财政部于 2021 年 5 月 26 日发布了《关于调整<新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定>适用范围的通知》（财会〔2021〕9 号），自 2021 年 5 月 26 日起施行，将《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》允许采用简化方法的新冠肺炎疫情相关租金减让的适用范围由“减让仅针对 2021 年 6 月 30 日前的应付租赁付款额”调整为“减让仅针对 2022 年 6 月 30 日前的应付租赁付款额”，其他适用条件不变。

本公司对适用范围调整前符合条件的租赁合同已全部选择采用简化方法进行会计处理，对适用范围调整后符合条件的类似租赁合同也全部采用简化方法进行会计处理，并对通知发布前已采用租赁变更进行会计处理的相关租赁合同进行追溯调整，但不调整前期比较财务报表数据；对 2021 年 1 月 1 日至该通知施行日之间发生的未按照该通知规定进行会计处理的相关租金减让，根据该通知进行调整。

执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

(4) 执行《企业会计准则解释第 15 号》关于资金集中管理相关列报
财政部于 2021 年 12 月 30 日发布了《企业会计准则解释第 15 号》(财会〔2021〕35 号, 以下简称“解释第 15 号”), “关于资金集中管理相关列报”内容自公布之日起施行, 可比期间的财务报表数据相应调整。

解释第 15 号就企业通过内部结算中心、财务公司等对母公司及成员单位资金实行集中统一管理涉及的余额应如何在资产负债表中进行列报与披露作出了明确规定。

执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

2、重要会计估计变更

本报告期无重要会计估计变更事项。

3、首次执行新金融工具准则、新收入准则和新租赁准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况

合并资产负债表

项目	上年年末余额	年初余额	调整数		
			重分类	重新计量	合计
流动资产：					
货币资金	1,208,503,838.18	1,208,503,838.18			
结算备付金					
拆出资金					
交易性金融资产		14,740.00	14,740.00		14,740.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	14,740.00		-14,740.00		-14,740.00
衍生金融资产					
应收票据					
应收账款	15,383,773.37	15,383,773.37			
应收款项融资					
预付款项					
应收保费					
应收分保账款					
应收分保合同准备金					

重庆渝中国有资产经营管理有限公司
二〇二一年度
财务报表附注

项目	上年年末余额	年初余额	调整数		
			重分类	重新计量	合计
其他应收款	510,624,104.15	510,624,104.15			
买入返售金融资产					
存货	6,827,597,586.94	6,827,597,586.94			
合同资产					
持有待售资产					
一年内到期的非流动资产					
其他流动资产	43,764,627.13	43,764,627.13			
流动资产合计	8,605,888,669.77	8,605,888,669.77			
非流动资产：					
发放贷款和垫款					
债权投资					
可供出售金融资产	1,345,719,878.27			-1,345,719,878.27	-1,345,719,878.27
其他债权投资					
长期应收款					
长期股权投资	12,924,685.87	12,924,685.87			
其他权益工具投资		1,185,362,120.29		1,185,362,120.29	1,185,362,120.29
其他非流动金融资产		241,908,278.98		241,908,278.98	241,908,278.98
投资性房地产	4,319,533,154.05	4,319,533,154.05			

项目	上年年末余额	年初余额	调整数		
			重分类	重新计量	合计
固定资产	1,008,944,871.34	1,008,944,871.34			
在建工程	496,472,151.82	496,472,151.82			
生产性生物资产					
油气资产					
使用权资产		108,157,934.50		108,157,934.50	108,157,934.50
无形资产					
开发支出					
商誉					
长期待摊费用	48,323,503.08	48,323,503.08			
递延所得税资产	14,456,505.90	14,456,505.90			
其他非流动资产	1,673,206,313.29	1,673,206,313.29			
非流动资产合计	8,919,581,063.62	9,109,289,519.12		189,708,455.50	189,708,455.50
资产总计	17,525,469,733.39	17,715,178,188.89		189,708,455.50	189,708,455.50
流动负债：					
短期借款					
向中央银行借款					
拆入资金					
交易性金融负债					

重庆渝中国有资产管理
有限公司
二〇二一年度
财务报表附注

项目	上年年末余额	年初余额	调整数		
			重分类	重新计量	合计
衍生金融负债					
应付票据					
应付账款	71,393,086.45	71,393,086.45			
预收款项	4,534,368.88	4,534,368.88			
合同负债					
卖出回购金融资产款					
吸收存款及同业存放					
代理买卖证券款					
代理承销证券款					
应付职工薪酬					
应交税费	18,067,476.09	18,067,476.09			
其他应付款	1,401,107,396.90	1,314,898,255.51	-86,209,141.39		-86,209,141.39
应付手续费及佣金					
应付分保账款					
持有待售负债					
一年内到期的非流动负债	494,854,823.29	599,834,823.45	86,209,141.39	18,770,858.77	104,980,000.16
其他流动负债					
流动负债合计	1,989,957,151.61	2,008,728,010.38		18,770,858.77	18,770,858.77

重庆渝中国有资产管理
有限公司
二〇二一年度
财务报表附注

项目	上年年末余额	年初余额	调整数		
			重分类	重新计量	合计
非流动负债：					
保险合同准备金					
长期借款	5,089,658,845.00	5,089,658,845.00			
应付债券	1,753,606,373.34	1,753,606,373.34			
其中：优先股					
永续债					
租赁负债		89,387,075.73		89,387,075.73	89,387,075.73
长期应付款	122,530,755.05	122,530,755.05			
长期应付职工薪酬					
预计负债					
递延收益	140,138.00	140,138.00			
递延所得税负债	121,077,570.06	141,465,200.31		20,387,630.25	20,387,630.25
其他非流动负债					
非流动负债合计	7,087,013,681.45	7,196,788,387.43		109,774,705.98	109,774,705.98
负债合计	9,076,970,833.06	9,205,516,397.81		128,545,564.75	128,545,564.75
所有者权益：					
实收资本	1,090,981,429.73	1,090,981,429.73			
其他权益工具					

重庆渝中国有资产经营管理有限公司
二〇二一年度
财务报表附注

项目	上年年末余额	年初余额	调整数		
			重分类	重新计量	合计
其中：优先股					
永续债					
资本公积	5,663,736,300.82	5,663,736,300.82			
减：库存股					
其他综合收益	212,734,079.70	273,896,970.45		61,162,890.75	61,162,890.75
专项储备					
盈余公积	173,963,945.75	173,963,945.75			
一般风险准备					
未分配利润	1,300,195,193.68	1,300,195,193.68			
归属于母公司所有者权益合计	8,441,610,949.68	8,502,773,840.43		61,162,890.75	61,162,890.75
少数股东权益	6,887,950.65	6,887,950.65			
所有者权益合计	8,448,498,900.33	8,509,661,791.08		61,162,890.75	61,162,890.75
负债和所有者权益总计	17,525,469,733.39	17,715,178,188.89		189,708,455.50	189,708,455.50

母公司资产负债表

项目	上年年末余额	年初余额	调整数		
			重分类	重新计量	合计
流动资产：					
货币资金	1,028,769,242.97	1,028,769,242.97			
交易性金融资产		14,740.00	14,740.00		14,740.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	14,740.00		-14,740.00		-14,740.00
衍生金融资产					
应收票据					
应收账款	2,750,123.16	2,750,123.16			
应收款项融资					
预付款项					
其他应收款	413,926,664.63	413,926,664.63			
存货	6,455,013,054.67	6,455,013,054.67			
合同资产					
持有待售资产					
一年内到期的非流动资产					
其他流动资产	43,764,627.13	43,764,627.13			
流动资产合计	7,944,238,452.56	7,944,238,452.56			

项目	上年年末余额	年初余额	调整数		
			重分类	重新计量	合计
非流动资产：					
债权投资					
可供出售金融资产	1,345,719,878.27			-1,345,719,878.27	-1,345,719,878.27
其他债权投资					
长期应收款					
长期股权投资	2,810,285,119.48	2,810,285,119.48			
其他权益工具投资		1,185,362,120.29		1,185,362,120.29	1,185,362,120.29
其他非流动金融资产		241,908,278.98		241,908,278.98	241,908,278.98
投资性房地产	4,041,940,136.78	4,041,940,136.78			
固定资产	990,016,321.58	990,016,321.58			
在建工程	496,472,151.82	496,472,151.82			
生产性生物资产					
油气资产					
使用权资产		108,157,934.50		108,157,934.50	108,157,934.50
无形资产					
开发支出					
商誉					
长期待摊费用	44,037,940.59	44,037,940.59			

项目	上年年末余额	年初余额	调整数		
			重分类	重新计量	合计
递延所得税资产	3,557,270.20	3,557,270.20			
其他非流动资产	1,631,211,658.78	1,631,211,658.78			
非流动资产合计	11,363,240,477.50	11,552,948,933.00		189,708,455.50	189,708,455.50
资产总计	19,307,478,930.06	19,497,187,385.56		189,708,455.50	189,708,455.50
流动负债：					
短期借款					
交易性金融负债					
衍生金融负债					
应付票据					
应付账款	71,230,112.65	71,230,112.65			
预收款项	4,462,270.88	4,462,270.88			
合同负债					
应付职工薪酬					
应交税费	545,508.43	545,508.43			
其他应付款	3,386,943,124.77	3,300,733,983.38	-86,209,141.39		-86,209,141.39
持有待售负债					
一年内到期的非流动负债	440,854,823.29	545,834,823.45	86,209,141.39	18,770,858.77	104,980,000.16
其他流动负债					

项目	上年年末余额	年初余额	调整数		
			重分类	重新计量	合计
流动负债合计	3,904,035,840.02	3,922,806,698.79		18,770,858.77	18,770,858.77
非流动负债：					
长期借款	4,843,658,845.00	4,843,658,845.00			
应付债券	1,753,606,373.34	1,753,606,373.34			
其中：优先股					
永续债					
租赁负债		89,387,075.73		89,387,075.73	89,387,075.73
长期应付款	122,530,755.05	122,530,755.05			
长期应付职工薪酬					
预计负债					
递延收益					
递延所得税负债	134,699,237.81	155,086,888.06		20,387,630.25	20,387,630.25
其他非流动负债					
非流动负债合计	6,854,495,231.20	6,964,269,937.18		109,774,705.98	109,774,705.98
负债合计	10,758,531,071.22	10,887,076,635.97		128,545,564.75	128,545,564.75
所有者权益：					
实收资本	1,090,981,429.73	1,090,981,429.73			
其他权益工具					

项目	上年年末余额	年初余额	调整数		
			重分类	重新计量	合计
其中：优先股					
永续债					
资本公积	5,782,757,728.86	5,782,757,728.86			
减：库存股					
其他综合收益	206,212,769.47	267,375,660.22		61,162,890.75	61,162,890.75
专项储备					
盈余公积	173,963,945.75	173,963,945.75			
未分配利润	1,295,031,985.03	1,295,031,985.03			
所有者权益合计	8,548,947,858.84	8,610,110,749.59		61,162,890.75	61,162,890.75
负债和所有者权益总计	19,307,478,930.06	19,497,187,385.56		189,708,455.50	189,708,455.50

四、 税项

(一) 主要税种和税率

税种	计税依据	税率
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额,在扣除当期允许抵扣的进项税额后,差额部分为应交增值税	3%、5%、6%、9%
城市维护建设税	按实际缴纳的增值税及消费税计缴	7%
教育费附加	按实际缴纳的增值税及消费税计缴	3%
地方教育费附加	按实际缴纳的增值税及消费税计缴	2%
企业所得税	按应纳税所得额计缴	25%、15%

(二) 税收优惠

根据财政部、税务总局、国家发展改革委 2020 年第 23 号关于延续西部大开发企业所得税政策的公告,自 2021 年 1 月 1 日至 2030 年 12 月 31 日,对设在西部地区以鼓励类产业为主营业务的企业减按 15%的税率征收企业所得税;重庆中渝保安服务有限公司符合减税条件,执行 15%的税率。

五、 合并财务报表项目注释

(一) 货币资金

项目	期末余额	上年年末余额
库存现金	206,698.49	216,752.79
银行存款	502,481,803.27	1,168,287,085.39
其他货币资金	50,025,763.89	40,000,000.00
合计	552,714,265.65	1,208,503,838.18

受到限制的货币资金明细如下：

项目	期末余额	上年年末余额
借款保证金	10,025,763.89	
合计	10,025,763.89	

(二) 交易性金融资产

项目	期末余额	上年年末余额
其他	14,740.00	
合计	14,740.00	

(三) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

项目	期末余额	上年年末余额
其他		14,740.00
合计		14,740.00

(四) 应收票据

1、 应收票据分类列示

项目	期末余额	上年年末余额
银行承兑汇票	529,000.00	
商业承兑汇票		
合计	529,000.00	

(五) 应收账款

1、 应收账款按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内 (含 1 年)	25,127,397.43	13,782,503.43
1 至 2 年 (含 2 年)	65,045.00	1,541,683.04
2 至 3 年 (含 3 年)	95,759.58	167,586.00
3 至 4 年 (含 4 年)	302,665.00	192,890.00
4 至 5 年 (含 5 年)	19,202.83	
5 年以上	11,810,205.47	
小计	37,420,275.31	15,684,662.47
减: 坏账准备	11,826,761.61	300,889.10
合计	25,593,513.70	15,383,773.37

2、 应收账款按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额					上年年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备										
按组合计提坏账准备	37,420,275.31	100.00	11,826,761.61	31.61	25,593,513.70	15,684,662.47	100.00	300,889.10	1.92	15,383,773.37
其中：										
账龄组合	37,420,275.31	100.00	11,826,761.61	31.61	25,593,513.70	15,684,662.47	100.00	300,889.10	1.92	15,383,773.37
合计	37,420,275.31	100.00	11,826,761.61	31.61	25,593,513.70	15,684,662.47	100.00	300,889.10	1.92	15,383,773.37

3、按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	期末余额		
	应收账款	占应收账款合计数的比例(%)	坏账准备
重庆华医健康产业科技成果转化中心	5,619,901.94	15.02	
重庆医科大学附属儿童医院	2,505,286.85	6.69	
重庆医科大学附属一院	2,106,252.00	5.63	
重庆市人民医院	1,418,421.81	3.79	
重庆市公安局渝中区分局	1,368,100.00	3.66	
合计	13,017,962.60	34.79	

(六) 预付款项

1、预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		上年年末余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	1,538,307.72	100.00		
合计	1,538,307.72	100.00		

(七) 其他应收款

项目	期末余额	上年年末余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款项	557,077,735.91	510,624,104.15
合计	557,077,735.91	510,624,104.15

1、其他应收款项

(1) 按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
1年以内(含1年)	66,972,242.63	181,385,915.79
1至2年(含2年)	8,902,042.71	459,014.00
2至3年(含3年)	3,749,857.08	805,116.32

账龄	期末余额	上年年末余额
3 至 4 年（含 4 年）	8,630,517.14	4,719,288.10
4 至 5 年（含 5 年）	4,892,017.33	4,453,125.00
5 年以上	491,304,873.00	341,268,368.42
小计	584,451,549.89	533,090,827.63
减：坏账准备	27,373,813.98	22,466,723.48
合计	557,077,735.91	510,624,104.15

(2) 按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额					上年年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	78,936,054.17	13.51	11,915,042.02	15.09	67,021,012.15	94,936,054.17	17.81	16,364,582.92	17.24	78,571,471.25
其中：										
重庆网贸会跨境电子商务有限公司	78,936,054.17	13.51	11,915,042.02	15.09	67,021,012.15	94,936,054.17	17.81	16,364,582.92	17.24	78,571,471.25
按组合计提坏账准备	505,515,495.72	86.49	15,458,771.96	3.06	490,056,723.76	438,154,773.46	82.19	6,102,140.56	1.39	432,052,632.90
其中：										
账龄组合	72,899,888.51	12.47	15,458,771.96	21.21	57,441,116.55	188,153,525.75	35.29	6,102,140.56	3.24	182,051,385.19
无风险组合	432,615,607.21	74.02			432,615,607.21	250,001,247.71	46.90			250,001,247.71
合计	584,451,549.89	100.00	27,373,813.98	4.68	557,077,735.91	533,090,827.63	100.00	22,466,723.48	4.21	510,624,104.15

按单项计提坏账准备:

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
重庆网贸会跨境电子商务有限公司	78,936,054.17	11,915,042.02	15.09	联营企业超额亏损抵减债权
合计	78,936,054.17	11,915,042.02		

按组合计提坏账准备:

组合计提项目:

名称	期末余额		
	其他应收款项	坏账准备	计提比例 (%)
账龄组合	72,899,888.51	15,458,771.96	21.21
关联方往来	162,898,510.92		
职工备用金、未到期押金保证金	19,715,848.58		
政府部门往来款	250,001,247.71		
合计	505,515,495.72	15,458,771.96	

(3) 坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
上年年末余额	6,102,140.56		16,364,582.92	22,466,723.48
上年年末余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	9,553,220.20			9,553,220.20
本期转回	-196,588.80		-4,449,540.90	-4,646,129.70
本期转销				

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
本期核销				
其他变动				
期末余额	15,458,771.96		11,915,042.02	27,373,813.98

其他应收款项账面余额变动如下:

账面余额	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
上年年末余额	438,154,773.46		94,936,054.17	533,090,827.63
上年年末余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期新增	67,360,722.26			67,360,722.26
本期终止确认				
其他变动			-16,000,000.00	-16,000,000.00
期末余额	505,515,495.72		78,936,054.17	584,451,549.89

(4) 按欠款方归集的重要其他应收款项情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款项期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
重庆复地致德置业有限公司	借款及利息	162,898,510.92	1-2 年及 5 年以上	27.87	
重庆市渝中区机关事务管理局	代垫款项	150,000,000.00	5 年以上	25.67	
重庆市渝中区处置“四久工程”小组	借款及利息	94,790,218.00	5 年以上	16.22	
重庆网贸会跨境电子商务有限公司	借款及利息	78,936,054.17	4 年以上	13.51	11,915,042.02

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款项期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
重庆渝中城市更新建设有限公司	往来款	49,000,000.00	1 年以内	8.38	
	合计	535,624,783.09		91.65	11,915,042.02

(八) 存货

1、 存货分类

项目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
开发成本	7,263,842,788.16		7,263,842,788.16	5,641,282,686.41		5,641,282,686.41
开发产品	875,761,503.75		875,761,503.75	814,050,496.00		814,050,496.00
库存商品	381,901,007.88		381,901,007.88	372,264,404.53		372,264,404.53
合计	8,521,505,299.79		8,521,505,299.79	6,827,597,586.94		6,827,597,586.94

2、 存货年末余额中含有的借款费用资本化金额

项目	期末余额	期末余额中的资本化金额	本年确认的资本化金额
开发成本	7,263,842,788.16	994,343,727.81	279,756,857.63
开发产品	875,761,503.75		
库存商品	381,901,007.88		
合计	8,521,505,299.79	994,343,727.81	279,756,857.63

(九) 其他流动资产

项目	期末余额	上年年末余额
待抵扣进项税	68,014,207.82	29,663,322.87
预缴税金	14,074,041.74	14,101,304.26
合计	82,088,249.56	43,764,627.13

(十) 可供出售金融资产

项目	上年年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售债务工具			
可供出售权益工具	1,346,464,878.27	745,000.00	1,345,719,878.27
其中：按公允价值计量			
按成本计量	1,346,464,878.27	745,000.00	1,345,719,878.27
合计	1,346,464,878.27	745,000.00	1,345,719,878.27

1、 期末按成本计量的可供出售金融资产

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

被投资单位	上年年末余额			减值准备				在被投资单位持股比例(%)	本期现金红利
	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	
重庆市渝中区盛世启盈股权投资基金合伙企业(有限合伙)(注1)	178,200,000.00	54,450,000.00		232,650,000.00				99.00	
重庆科兴远健股权投资基金有限公司(注2)		24,017,400.00		24,017,400.00				99.00	
中银金融租赁有限公司		800,000,000.00		800,000,000.00				7.40	
合计	467,997,478.27	878,467,400.00		1,346,464,878.27	745,000.00			745,000.00	1,591,806.78

注：

- 1、本公司作为重庆市渝中区盛世启盈股权投资基金合伙企业(有限合伙)的有限合伙人，不执行合伙企业的事务，不参与管理或控制合伙企业的经营业务及其他以合伙企业名义进行的活动、交易和业务，或代表合伙企业签署文件，对合伙企业不具有重大影响。
- 2、本公司与重庆科兴远健股权投资基金管理公司设立重庆科兴远健股权投资基金有限公司，根据设立协议，重庆科兴远健股权投资基金有限公司内设立投资决策委员会，由3名委员组成，均由重庆科兴远健股权投资基金管理公司委派代表出任，本公司仅派1名观察员，对合伙企业不具有重大影响。

(十一) 长期股权投资

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

重庆渝中国有资产管理有限公
司
二〇二一年度
财务报表附注

被投资单位	上年年末余额	本期增减变动							期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备		
1. 联营企业										
重庆移动金融有限责任公 司										
重庆金地汇通停车场服务 有限公司（注1）	1,155,364.98			4,021.11					1,159,386.09	
中机高科（重庆）环保工程 有限公司（注1）	11,769,320.89			-2,747,634.46					9,021,686.43	
重庆网贸会跨境电商电子商 务有限公司										
重庆行旅佳科技有限公司										
重庆复地致德置业有限公 司										
重庆裕祥新能源电池有限 公司（注2）				358,684.93				20,675,636.52	21,034,321.45	
小计	12,924,685.87			-2,384,928.42				20,675,636.52	31,215,393.97	
合计	12,924,685.87			-2,384,928.42				20,675,636.52	31,215,393.97	

注：1、根据重庆金地汇通停车场服务有限公司、中机高科（重庆）环保工程有限公司的未审财务报表确认权益法下的投资损益。

2、其他变动系本年改制为本公司子公司的重庆电池总厂有限公司持有的对外投资。

(十二) 其他权益工具投资

1、 其他权益工具投资情况

项目	期末余额	上年年末余额
重庆瑞安天地房地产发展有限公司	27,606,268.29	
安诚财产保险股份有限公司	146,000,000.00	
中国浦发机械工业股份有限公司	54,180.00	
重庆朝天门国际商贸城股份有限公司	100,000,000.00	
重庆银行股份有限公司	60,030,001.60	
重庆科兴远健股权投资基金有限公司	24,017,400.00	
中银金融租赁有限公司	800,000,000.00	
合计	1,157,707,849.89	

2、 非交易性权益工具投资的情况

项目	本期确认的股利收入	累计利得	累计损失	其他综合收益转入留存收益的金额	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因	其他综合收益转入留存收益的原因
重庆瑞安天地房地产发展有限公司					持有目的为获取分红收益，不打算近期内出售	
安诚财产保险股份有限公司						
中国浦发机械工业股份有限公司						
重庆朝天门国际商贸城股份有限公司						
重庆银行股份有限公司	2,515,864.11	40,422,187.95				
重庆科兴远健股权投资基金有限公司						
中银金融租赁有限公司						

(十三) 其他非流动金融资产

项目	期末余额	上年年末余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	299,267,193.91	
其中：债务工具投资		
权益工具投资	299,267,193.91	

项目	期末余额	上年年末余额
衍生金融资产		
其他		
合计	299,267,193.91	

(十四) 投资性房地产

1、 采用公允价值计量模式的投资性房地产

项目	房屋、建筑物	合计
1. 上年年末余额	4,319,533,154.05	4,319,533,154.05
2. 本期变动	1,121,254,810.95	1,121,254,810.95
加：外购	1,341,397,385.73	1,341,397,385.73
存货\固定资产\在建工程转入		
企业合并增加		
减：处置		
其他转出	247,103,455.86	247,103,455.86
公允价值变动	26,960,881.08	26,960,881.08
3. 期末余额	5,440,787,965.00	5,440,787,965.00

注：投资性房地产公允价值依据重庆金汇房地产土地资产评估事务所有限责任公司出具的资产评估报告（渝金汇评报字[2022]0013 号）确认。

(十五) 固定资产

1、 固定资产及固定资产清理

项目	期末余额	上年年末余额
固定资产	1,028,071,121.70	1,008,944,871.34
固定资产清理		
合计	1,028,071,121.70	1,008,944,871.34

2、 固定资产情况

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	办公设备	其他设备	合计
1. 账面原值						
(1) 上年年末余额	1,127,317,356.98	454,635.50	3,522,093.59	3,930,241.62	73,190.00	1,135,297,517.69
(2) 本期增加金额	49,499,573.81	132,443.01	1,491,624.11	1,637,376.60	4,242,143.12	57,003,160.65
—购置		132,443.01	1,136,964.59	1,637,376.60		2,906,784.20
—在建工程转入	15,300,404.14					15,300,404.14
—企业合并增加	34,199,169.67		354,659.52		4,242,143.12	38,795,972.31
(3) 本期减少金额		580.00	631,395.00	226,882.62	59,390.00	918,247.62
—处置或报废		580.00	631,395.00	226,882.62	59,390.00	918,247.62
—处置子公司						
(4) 期末余额	1,176,816,930.79	586,498.51	4,382,322.70	5,340,735.60	4,255,943.12	1,191,382,430.72
2. 累计折旧						
(1) 上年年末余额	121,995,263.40	368,268.93	3,245,088.63	671,590.61	72,434.78	126,352,646.35
(2) 本期增加金额	34,404,187.38	53,668.00	414,085.34	1,389,811.44	1,198,088.03	37,459,840.19
—计提	27,757,452.33	53,668.00	211,090.01	1,389,811.44	37,972.91	29,449,994.69
—企业合并增加	6,646,735.05		202,995.33		1,160,115.12	8,009,845.50
(3) 本期减少金额		580.00	441,801.24		58,796.28	501,177.52
—处置或报废		580.00	441,801.24		58,796.28	501,177.52

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	办公设备	其他设备	合计
—处置子公司						
(4) 期末余额	156,399,450.78	421,356.93	3,217,372.73	2,061,402.05	1,211,726.53	163,311,309.02
3. 减值准备						
(1) 上年年末余额						
(2) 本期增加金额						
—计提						
—企业合并增加						
(3) 本期减少金额						
—处置或报废						
—处置子公司						
(4) 期末余额						
4. 账面价值						
(1) 期末账面价值	1,020,417,480.01	165,141.58	1,164,949.97	3,279,333.55	3,044,216.59	1,028,071,121.70
(2) 上年年末账面价值	1,005,322,093.58	86,366.57	277,004.96	3,258,651.01	755.22	1,008,944,871.34

(十六) 在建工程

1、 在建工程及工程物资

项目	期末余额	上年年末余额
在建工程	1,616,459,051.81	496,472,151.82
工程物资		
合计	1,616,459,051.81	496,472,151.82

2、 在建工程情况

项目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
新华路周边环境综合整治-水巷子片区城市更新项目	885,394,564.34		885,394,564.34			
马鞍山停车场	506,944,840.07		506,944,840.07	480,617,177.94		480,617,177.94
金马小学片区公共停车场及文化活动用房	217,698,881.26		217,698,881.26	377,925.24		377,925.24
其他	6,420,766.14		6,420,766.14	15,477,048.64		15,477,048.64
合计	1,616,459,051.81		1,616,459,051.81	496,472,151.82		496,472,151.82

3、重要的在建工程项目本期变动情况

项目名称	预算数	上年年末余额	本期增加金额	本期转入 固定资产 金额	本期其他 减少金额	期末余额	工程累计 投入占预 算比例(%)	工程进 度(%)	利息资本化 累计金额	其中：本期利 息资本化金 额	本期利息 资本化率 (%)	资金来源
新华路周 边环境综 合整治-水 巷子片区 城市更新 项目	1,134,000,000.00		885,394,564.34			885,394,564.34	78.08	78.08				自筹及融 资
马鞍山停 车场	732,936,500.00	480,617,177.94	26,327,662.13			506,944,840.07	69.17	69.17	40,766,463.75	20,398,668.83	4.02	自筹及融 资
金马小学 片区公共 停车场及 文化活动 用房	296,698,961.91	377,925.24	217,320,956.02			217,698,881.26	73.37	73.37				自筹
合计		480,995,103.18	1,129,043,182.49			1,610,038,283.67			40,766,463.75	20,398,668.83		

(十七) 使用权资产

项目	房屋及建筑物	合计
1. 账面原值		
(1) 年初余额	108,157,934.50	108,157,934.50
(2) 本期增加金额	20,802,781.48	20,802,781.48
— 新增租赁	20,802,781.48	20,802,781.48
(3) 本期减少金额		
— 转出至固定资产		
— 处置		
(4) 期末余额	128,960,715.98	128,960,715.98
2. 累计折旧		
(1) 年初余额		
(2) 本期增加金额	14,906,311.36	14,906,311.36
— 计提	14,906,311.36	14,906,311.36
(3) 本期减少金额		
— 转出至固定资产		
— 处置		
(4) 期末余额	14,906,311.36	14,906,311.36
3. 减值准备		
(1) 年初余额		
(2) 本期增加金额		
— 计提		
(3) 本期减少金额		
— 转出至固定资产		
— 处置		
(4) 期末余额		
4. 账面价值		
(1) 期末账面价值	114,054,404.62	114,054,404.62
(2) 年初账面价值	108,157,934.50	108,157,934.50

(十八) 无形资产

1、 无形资产情况

项目	软件	土地使用权	合计
1. 账面原值			
(1) 上年年末余额	700,000.00		700,000.00
(2) 本期增加金额		39,386,600.00	39,386,600.00
—购置			
—企业合并增加		39,386,600.00	39,386,600.00
(3) 本期减少金额			
—处置			
—处置子公司			
(4) 期末余额	700,000.00	39,386,600.00	40,086,600.00
2. 累计摊销			
(1) 上年年末余额			
(2) 本期增加金额		97,078.31	97,078.31
—计提		97,078.31	97,078.31
—企业合并增加			
(3) 本期减少金额			
—处置			
—处置子公司			
(4) 期末余额		97,078.31	97,078.31
3. 减值准备			
(1) 上年年末余额	700,000.00		700,000.00
(2) 本期增加金额			
—计提			
—企业合并增加			
(3) 本期减少金额			
—处置			
—处置子公司			
(4) 期末余额	700,000.00		700,000.00
4. 账面价值			
(1) 期末账面价值		39,289,521.69	39,289,521.69
(2) 上年年末账面价值			

(十九) 长期待摊费用

项目	上年年末余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
装修费		799,775.13			799,775.13
星河楼 10 楼 办公室装修工程	808,445.49		618,990.60		189,454.89
李子坝嘉韵山 水农贸市场	761,578.34		126,406.56		635,171.78
星都大厦装修 改造工程	7,854,618.61		991,697.28		6,862,921.33
港天大厦装修 改造工程	1,250,361.69		234,820.08		1,015,541.61
奎星楼 B 区停 车场改造工程	5,483,658.60		1,209,476.28		4,274,182.32
德事商务中心 项目	6,370,709.00		858,972.00		5,511,737.00
环球广场改造 工程	9,063,962.50		1,207,472.88		7,856,489.62
广发大厦装修 工程	2,099,108.23		306,578.04		1,792,530.19
中新互联互通 项目综合展厅 布展工程	9,034,905.55		970,948.78		8,063,956.77
临江佳园地下 车库维修工程 款	1,310,592.58		133,912.38		1,176,680.20
合景聚融大厦 装修		1,594,780.05			1,594,780.05
新民花园	902,089.80		156,651.79		745,438.01
中山四路屋檐 排危整治工程	411,787.24		68,631.20		343,156.04
新民花园后期 修缮工程	1,813,377.45		181,337.75		1,632,039.70
后功机械厂危 旧房屋改造工 程	160,250.00		16,025.00		144,225.00
罗汉沟	998,058.00		99,805.80		898,252.20
合计	48,323,503.08	2,394,555.18	7,181,726.42		43,536,331.84

(二十) 递延所得税资产和递延所得税负债

1、 未经抵销的递延所得税资产

项目	期末余额		上年年末余额	
	可抵扣暂时性差 异	递延所得税资 产	可抵扣暂时性差 异	递延所得税资 产
资产减值准备	19,875,798.97	4,968,949.74	24,212,612.60	3,631,891.89

项目	期末余额		上年年末余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
非同一控制下企业合并资产评估减值	72,164,093.40	10,824,614.01	72,164,093.40	10,824,614.01
使用权资产折旧	2,642,612.80	660,653.20		
合计	94,682,505.17	16,454,216.95	96,376,706.00	14,456,505.90

2、 未经抵销的递延所得税负债

项目	期末余额		上年年末余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
投资性房地产公允价值变动	583,869,293.65	145,967,323.42	556,908,412.57	83,536,261.89
计入其他综合收益的投资性房地产公允价值变动	382,222,373.92	95,555,593.48	250,275,387.86	37,541,308.17
计入其他综合收益的其他权益工具公允价值变动	53,896,250.60	13,474,062.65		
合计	1,019,987,918.17	254,996,979.55	807,183,800.43	121,077,570.06

(二十一) 其他非流动资产

项目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
房屋建筑物	956,263,856.57		956,263,856.57	906,160,442.31		906,160,442.31
预付长期资产款	27,000,000.00		27,000,000.00	736,974,420.98		736,974,420.98
预缴土地增值税	30,071,450.00		30,071,450.00	30,071,450.00		30,071,450.00
合计	1,013,335,306.57		1,013,335,306.57	1,673,206,313.29		1,673,206,313.29

(二十二) 应付账款

1、 应付账款列示

项目	期末余额	上年年末余额
购房款	24,035,983.12	32,931,467.89
设备及工程款	9,867,883.98	38,461,618.56
其他	2,765,136.18	
合计	36,669,003.28	71,393,086.45

(二十三) 预收款项

1、 预收款项列示

项目	期末余额	上年年末余额
租金	7,025,103.23	4,462,270.88
其他		72,098.00
合计	7,025,103.23	4,534,368.88

(二十四) 合同负债

1、 合同负债情况

项目	期末余额	上年年末余额
其他	22,800.00	
货款	1,971,979.82	
合计	1,994,779.82	

(二十五) 应付职工薪酬

1、 应付职工薪酬列示

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
短期薪酬		171,178,848.61	171,178,848.61	
离职后福利-设定提存计划		2,296,833.64	2,296,833.64	
辞退福利		66,155.00	66,155.00	

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
一年内到期的其他福利				
合计		173,541,837.25	173,541,837.25	

2、 短期薪酬列示

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
(1) 工资、奖金、津贴和补贴		144,265,493.47	144,265,493.47	
(2) 职工福利费		3,029,537.53	3,029,537.53	
(3) 社会保险费		19,735,774.31	19,735,774.31	
其中：医疗保险费		19,685,192.14	19,685,192.14	
工伤保险费		50,582.17	50,582.17	
生育保险费				
(4) 住房公积金		2,240,561.00	2,240,561.00	
(5) 工会经费和职工教育经费		1,566,365.80	1,566,365.80	
(6) 短期带薪缺勤				
(7) 短期利润分享计划				
(8) 劳务费		341,116.50	341,116.50	
合计		171,178,848.61	171,178,848.61	

3、 设定提存计划列示

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
基本养老保险		2,228,349.91	2,228,349.91	
失业保险费		68,483.73	68,483.73	
企业年金缴费				
合计		2,296,833.64	2,296,833.64	

(二十六) 应交税费

税费项目	期末余额	上年年末余额
增值税	3,693,066.19	3,359,284.63

税费项目	期末余额	上年年末余额
企业所得税	535,252.65	1,124,130.25
个人所得税	48,315.49	35,822.44
城市维护建设税	217,116.06	151,517.18
房产税	3,484,474.68	
土地增值税	13,305,473.14	13,305,473.14
教育费附加	110,842.28	91,248.45
其他	2,486,537.43	
合计	23,881,077.92	18,067,476.09

(二十七) 其他应付款

项目	期末余额	上年年末余额
应付利息		86,209,141.39
应付股利	8,251,457.46	8,251,457.46
其他应付款项	1,607,318,825.45	1,306,646,798.05
合计	1,615,570,282.91	1,401,107,396.90

1、 应付利息

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

2、 应付股利

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

3、 其他应付款项

(1) 按款项性质列示

项目	期末余额	上年年末余额
往来款	1,483,988,200.59	1,212,073,523.24
押金及保证金	38,916,889.89	35,736,581.20
代收代付款	78,651,498.37	50,322,226.64
房屋置换款	1,992,156.00	1,992,156.00
其他	3,770,080.60	6,522,310.97
合计	1,607,318,825.45	1,306,646,798.05

(2) 重要其他应付款项

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
重庆市渝中区住房和城乡建设委员会	411,201,634.00	款项未结算
重庆市渝中区财政局	573,022,855.47	款项未结算
重庆市渝中区土地整治储备中心	175,915,109.86	款项未结算
重庆市渝中区棚户区（危旧房）改造与征收工作领导小组	150,000,000.00	款项未结算

(二十八) 一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	上年年末余额
一年内到期的长期借款	877,115,000.00	194,920,000.00
一年内到期的应付债券	384,525,000.00	299,934,823.29
一年内到期的租赁负债	19,141,928.62	
合计	1,280,781,928.62	494,854,823.29

(二十九) 长期借款

长期借款分类：

项目	期末余额	上年年末余额
质押借款	2,491,000,000.00	2,988,060,000.00
抵押借款	2,934,908,708.49	1,801,598,845.00
信用借款	1,119,937,100.00	300,000,000.00
合计	6,545,845,808.49	5,089,658,845.00

(三十) 应付债券

1、 应付债券明细

项目	期末余额	上年年末余额
18 渝中专项债 01	413,678,120.72	557,440,350.20
19 渝中专项债 01	545,981,376.33	696,166,023.14
中票 2020MTN001	500,000,000.00	500,000,000.00
中票 2021MTN001	500,000,000.00	
合计	1,959,659,497.05	1,753,606,373.34

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（万元）	发行日期	债券期限	发行金额（万元）	上年年末余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	重分类至一年内到期	期末余额
18 渝中债 01	70,000.00	2018/2/8	7 年	70,000.00	557,440,350.20		39,820,666.67	-960,437.18	5,903,333.33	178,640,000.00	413,678,120.72
19 渝中债 01	70,000.00	2019/4/26	7 年	70,000.00	696,166,023.14		38,010,000.00	-1,112,878.46	11,297,525.27	178,010,000.00	545,981,376.33
中票 2020MTN001	50,000.00	2020/8/20	5 年	50,000.00	500,000,000.00		22,300,000.00		14,866,666.67	7,433,333.33	500,000,000.00
中票 2021MTN001	50,000.00	2021/1/20	5 年	50,000.00		500,000,000.00	20,441,666.67			20,441,666.67	500,000,000.00
合计				240,000.00	1,753,606,373.34	500,000,000.00	120,572,333.34	-2,073,315.64	32,067,525.27	384,525,000.00	1,959,659,497.05

(三十一) 租赁负债

项目	期末余额
租赁付款额	139,584,981.64
减：未确认融资费用	18,139,549.13
重分类至一年内到期的非流动负债	19,141,928.62
合计	102,303,503.89

(三十二) 长期应付款

项目	期末余额	上年年末余额
长期应付款		
专项应付款	87,704,928.94	122,530,755.05
合计	87,704,928.94	122,530,755.05

1、 专项应付款

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
基层派出所	4,786,580.80			4,786,580.80	项目款
中兴路改造拆迁	18,000,000.00			18,000,000.00	项目款
基层社区居委会	4,018,877.37			4,018,877.37	项目款
社区文化中心	55,611,413.14			55,611,413.14	项目款
大黄路干休所	1,288,057.63			1,288,057.63	项目款
社区体育文化公园	16,277,500.00		16,277,500.00		项目款
关岳庙修缮工程	18,548,326.11		18,548,326.11		项目款
中山四路通信箱体迁改	4,000,000.00			4,000,000.00	项目款
合计	122,530,755.05		34,825,826.11	87,704,928.94	

(三十三) 实收资本

投资人	年初余额		本期增加	本期减少	期末余额	
	投资金额	比例%			投资金额	比例%
重庆市渝中区国有	1,090,981,429.73	100.00			1,090,981,429.73	100.00

投资人	年初余额		本期 增加	本期 减少	期末余额	
	投资金额	比例%			投资金额	比例%
资产监督委员会						
合计	1,090,981,429.73	100.00			1,090,981,429.73	100.00

(三十四) 资本公积

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）				
其他资本公积	5,663,736,300.82	214,912,442.41	158,002,934.72	5,720,645,808.51
合计	5,663,736,300.82	214,912,442.41	158,002,934.72	5,720,645,808.51

注：

- 1、重庆市渝中区国有资产监督委员会将重庆电池总厂有限公司 100%股权、渝中区石灰市 5-8 层（青岛大厦）、总部城 3 号楼无偿划入本公司，增加资本公积 180,086,616.30 元；
- 2、完工项目对应专项应付款转入资本公积，增加资本公积 34,825,826.11 元；
- 3、本公司无偿划出重庆市渝中区新华路 41 号处房产（重庆饭店）7,073.57 平方米，减少资本公积 158,002,934.72 元。

(三十五) 其他综合收益

项目	上年年末余额	年初余额	本期金额				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	
1. 不能重分类进损益的其他综合收益		61,162,890.75	-27,654,270.40			-6,913,567.60	40,422,187.95
其中：重新计量设定受益计划变动额							
权益法下不能转损益的其他综合收益							
其他权益工具投资公允价值变动		61,162,890.75	-27,654,270.40			-6,913,567.60	40,422,187.95
企业自身信用风险公允价值变动							
2. 将重分类进损益的其他综合收益	212,734,079.70	187,706,540.90	131,946,986.07			32,986,746.52	286,666,780.45
其中：权益法下可转损益的其他综合收益							
其他债权投资公允价值变动							
金融资产重分类计入其他综合收益的金额							
其他债权投资信用减值准备							
现金流量套期储备							
外币财务报表折算差额							
投资性房地产首次评估增值	212,734,079.70	187,706,540.90	131,946,986.07			32,986,746.52	286,666,780.45
其他综合收益合计	212,734,079.70	248,869,431.65	104,292,715.67			26,073,178.92	327,088,968.40

(三十六) 盈余公积

项目	上年年末余额	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	173,963,945.75	173,963,945.75	7,828,624.20		181,792,569.95
合计	173,963,945.75	173,963,945.75	7,828,624.20		181,792,569.95

注：按母公司净利润的 10%计提增加盈余公积 7,828,624.20 元。

(三十七) 未分配利润

项目	本期金额	上期金额
调整前上年年末未分配利润	1,300,195,193.68	1,258,270,525.90
调整年初未分配利润合计数(调增+, 调减-)	-53,319,327.79	
调整后年初未分配利润	1,246,875,865.89	1,258,270,525.90
加：本期归属于母公司所有者的净利润	75,982,960.04	73,589,861.43
减：提取法定盈余公积	7,828,624.20	5,550,693.65
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	15,000,000.00	26,114,500.00
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	1,300,030,201.73	1,300,195,193.68

注：公司本年所得税适用税率自 15%变更为 25%，对已确认的递延所得税资产和递延所得税负债按照新的税率进行重新计量，减少年初未分配利润 53,319,327.79 元。

(三十八) 营业收入和营业成本

1、 营业收入和营业成本情况

项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	443,997,120.67	226,115,919.56	438,269,485.06	293,586,704.06
其他业务	5,160,625.12	375,316.30	1,970,882.40	
合计	449,157,745.79	226,491,235.86	440,240,367.46	293,586,704.06

营业收入明细：

项目	本期金额	上期金额
主营业务收入	443,997,120.67	438,269,485.06
租金收入	140,019,266.98	94,498,910.55
房屋销售收入		158,225,183.61
土地一级开发收入	80,000,000.00	
安置房收入	55,254,601.01	47,727,770.50
保安服务收入	168,030,286.46	137,550,351.80
其他	692,966.22	267,268.60
其他业务收入	5,160,625.12	1,970,882.40
其他	5,160,625.12	1,970,882.40
合计	449,157,745.79	440,240,367.46

前期已经履行（或部分履行）的履约义务在本期调整的收入：

调整原因	本期金额	上期金额
或有对价	80,000,000.00	
合计	80,000,000.00	

(三十九) 税金及附加

项目	本期金额	上期金额
城市维护建设税	562,210.97	986,811.96
教育费附加（含地方教育费附加）	402,365.15	703,774.13
房产税和土地使用税	39,388,787.00	25,607,241.81
车船使用税	6,960.00	1,116.40
印花税	840,631.40	139,816.30
其他	197,280.00	194,051.23
合计	41,398,234.52	27,632,811.83

(四十) 销售费用

项目	本期金额	上期金额
职工薪酬	98,760.63	
包装费	391.37	
运输费	7,140.00	
保险费	3,309.58	
车辆运行费	5,098.14	
销售服务费（含招标服务费）	7,460.00	
促销费	21,100.98	
合计	143,260.70	

(四十一) 管理费用

项目	本期金额	上期金额
职工薪酬	33,362,339.04	21,366,576.51
物管费	1,014,413.69	632,235.80
折旧费	3,244,727.74	2,066,827.97
办公费	2,534,884.92	1,752,972.28
咨询服务费（含聘请中介机构费）	4,499,309.72	4,980,464.60
差旅费	286,054.83	41,421.81
交通费	174,020.77	
长期待摊费用	524,509.07	225,283.00
车辆使用费	277,734.07	315,887.50
租赁费	987,793.78	674,668.43
保险费	22,911.12	475,000.40
修理费	205,126.72	41,260.66
广告宣传费	84,335.00	14,711.24
业务招待费	295,026.80	83,403.05
其他	2,556,926.76	1,910,529.75
合计	50,070,114.03	34,581,243.00

(四十二) 研发费用

项目	本期金额	上期金额
----	------	------

项目	本期金额	上期金额
职工薪酬	608,678.53	
合计	608,678.53	

(四十三) 财务费用

项目	本期金额	上期金额
利息费用	114,623,798.61	106,005,881.22
其中：租赁负债利息费用	4,649,469.72	
减：利息收入	10,234,938.86	42,294,276.30
手续费	276,171.15	117,975.15
合计	104,665,030.90	63,829,580.07

(四十四) 其他收益

项目	本期金额	上期金额
政府补助	24,322,792.18	21,413,784.59
增值税减免	1,220,003.84	1,185,750.00
合计	25,542,796.02	22,599,534.59

政府补助明细：

补助项目	本期金额	上期金额	与资产相关/与收益相关
社保补贴		596,641.00	与收益相关
房租补贴	18,182,792.18	11,235,663.51	与收益相关
运营补贴	3,000,000.00	9,581,480.08	与收益相关
信息安全处置机（渝中区科学技术局）	140,000.00		与收益相关
政策扶持资金	500,000.00		与收益相关
中央引导地方科技发展专项资金	2,500,000.00		与收益相关
合计	24,322,792.18	21,413,784.59	

(四十五) 投资收益

项目	本期金额	上期金额
权益法核算的长期股权投资收益	-2,384,928.42	-1,174,338.38
其他权益工具投资持有期间取得的股利收入	2,515,864.11	
其他非流动金融资产在持有期间的投资收益		1,591,806.78
合计	130,935.69	417,468.40

(四十六) 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期金额	上期金额
按公允价值计量的投资性房地产	26,960,881.08	25,615,606.00
合计	26,960,881.08	25,615,606.00

(四十七) 信用减值损失

项目	本期金额	上期金额
应收账款坏账损失	133,005.79	
其他应收款坏账损失	4,203,813.63	
合计	4,336,819.42	

(四十八) 资产减值损失

项目	本期金额	上期金额
坏账准备		4,901,041.33
合计		4,901,041.33

(四十九) 资产处置收益

项目	本期金额	上期金额	计入当期非经常性损益的金额
处置固定资产收益	28,971.25	11,000.00	28,971.25
其他		4,355,719.44	
合计	28,971.25	4,366,719.44	28,971.25

(五十) 营业外收入

项目	本期金额	上期金额	计入当期非经常性损益的金额
政府补助	20,000.00	30,000.00	20,000.00
其他	754,360.46	1,103,175.60	754,360.46
合计	774,360.46	1,133,175.60	774,360.46

计入营业外收入的政府补助

补助项目	本期金额	上期金额	与资产相关/与收益相关
2020 年重点项目考核奖	20,000.00	30,000.00	与收益相关
合计	20,000.00	30,000.00	

(五十一) 营业外支出

项目	本期金额	上期金额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废损失	281,050.78		281,050.78
罚款、滞纳金支出	133,783.55	232,458.97	133,783.55
对外捐赠	176,141.20	286,665.20	176,141.20
其他	341,457.24	66,603.26	341,457.24
合计	932,432.77	585,727.43	932,432.77

(五十二) 所得税费用

1、 所得税费用表

项目	本期金额	上期金额
当期所得税费用	2,287,030.06	2,784,285.33
递延所得税费用	7,114,022.69	4,577,497.10
其他		-781,748.08
合计	9,401,052.75	6,580,034.35

2、 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本期金额
利润总额	82,623,522.40
按法定[或适用]税率计算的所得税费用	20,655,880.60
子公司适用不同税率的影响	-1,547,061.15
调整以前期间所得税的影响	
非应税收入的影响	-20,032,733.92
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	28.44
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-46,770.62
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	10,371,709.40
所得税费用	9,401,052.75

(五十三) 现金流量表项目

1、 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
利息收入	10,234,938.86	13,040,356.76
政府补助	24,322,792.18	21,113,473.59
租赁收入	144,756,009.02	96,019,040.14
收回保证金		323,895.00
其他资金往来款等	551,583,233.16	275,874,862.95
合计	730,896,973.22	406,371,628.44

2、 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
支付费用性支出	13,366,868.46	11,290,017.92
支出的保证金	10,025,763.89	366,159.20
其他资金往来款等	16,794,163.11	102,731,913.60
合计	40,186,795.46	114,388,090.72

3、 收到的其他与投资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
----	------	------

项目	本期金额	上期金额
收回理财产品本金及利息		164,787,900.00
收回定期存款		38,000,000.00
取得子公司支付的现金净额	6,836,898.29	6,971,864.01
合计	6,836,898.29	209,759,764.01

4、 支付的其他与投资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
非金融机构借款		
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额		2,659,777.86
合计		2,659,777.86

5、 收到的其他与筹资活动有关的现金

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

6、 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
支付的信用证、保函、借款保证金		3,000,000.00
租赁所支付的现金	12,164,753.19	
非金融机构借款	655,450,672.54	298,000,000.00
合计	667,615,425.73	301,000,000.00

(五十四) 现金流量表补充资料

1、 现金流量表补充资料

补充资料	本期金额	上期金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量		

补充资料	本期金额	上期金额
净利润	73,222,469.65	72,477,812.08
加：信用减值损失	-4,336,819.42	
资产减值准备		-4,901,041.33
固定资产折旧	29,449,095.69	18,160,933.45
生产性生物资产折旧		
油气资产折耗		
使用权资产折旧	14,906,311.36	
无形资产摊销	97,078.31	
长期待摊费用摊销	7,181,726.42	6,482,810.20
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）	-28,971.25	-4,366,719.44
固定资产报废损失（收益以“—”号填列）	281,050.78	
公允价值变动损失（收益以“—”号填列）	-26,960,881.08	-25,615,606.00
财务费用（收益以“—”号填列）	114,623,798.61	124,289,048.46
投资损失（收益以“—”号填列）	-130,935.69	-417,468.40
递延所得税资产减少（增加以“—”号填列）	466,375.17	735,156.20
递延所得税负债增加（减少以“—”号填列）	6,647,647.52	3,842,340.90
存货的减少（增加以“—”号填列）	-977,923,167.21	-511,502,153.71
经营性应收项目的减少（增加以“—”号填列）	557,928,223.86	-128,911,472.20
经营性应付项目的增加（减少以“—”号填列）	222,053,995.01	537,392,282.23
其他		
经营活动产生的现金流量净额	17,476,997.73	87,665,922.44
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	542,688,501.76	1,208,503,838.18
减：现金的期初余额	1,208,503,838.18	2,455,226,950.59
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	-665,815,336.42	-1,246,723,112.41

2、 本期支付的取得子公司的现金净额

	金额
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	6,836,898.29
其中：重庆电池总厂有限公司	6,836,898.29
加：以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	
取得子公司支付的现金净额	-6,836,898.29

3、 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	上年年末余额
一、现金	532,662,737.87	1,208,503,838.18
其中：库存现金	206,698.49	216,752.79
可随时用于支付的银行存款	492,456,039.38	1,168,287,085.39
可随时用于支付的其他货币资金	40,000,000.00	40,000,000.00
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	532,662,737.87	1,208,503,838.18
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		

(五十五) 所有权或使用权受到限制的资产

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	10,025,763.89	借款保证金
存货	284,889,080.67	抵押借款
固定资产	12,256,500.00	抵押借款
在建工程	232,169,141.69	抵押借款
投资性房地产	4,684,765,031.00	抵押借款

项目	期末账面价值	受限原因
其他非流动资产	98,287,852.23	抵押借款
合计	5,322,393,369.48	

注：

- 1、本公司将持有重庆正东资产经营管理有限公司 97.78%的股权为重庆正东资产经营管理有限公司银行借款提供了抵押担保、质押担保。
- 2、本公司将重庆市渝中区城市棚户区改造项目（三期）的《政府购买服务协议》、重庆市渝中区菜园坝北区地块城市棚户区改造项目的《政府购买服务协议》、棉花街地块棚户区改造项目的《政府购买服务协议》、重庆市渝中区八县办、医学院路、歇虎路二期地块城市棚户区改造项目的《政府购买服务协议》项下享有的全部权益和收益，以及企业天地 7 号楼、英利大融城第 8 层全部应收租金用于质押借款。
- 3、本公司于 2021 年 12 月 22 日向交通银行股份有限公司重庆市分行借款 9 亿元。合同约定该借款用于水巷子片区城市更新项目，项目竣工并取得产权证后，再办理抵押登记手续。如项目部分资产无法抵押，或价值不及预期，则协商追加担保。

六、 合并范围的变更

(一) 非同一控制下企业合并

1、 本期发生的非同一控制下企业合并的情况

被购买方名称	股权取得 时点	股权取得成本	股权取得 比例 (%)	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被 购买方的收入	购买日至期末 被购买方的净 利润
重庆电池总厂有限公司	2021/11/25	74,484,662.30	100.00	无偿划转	2021/11/25	工商变更日	1,708,059.46	528,208.46

2、 被购买方于购买日可辨认资产、负债

	重庆电池总厂有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：	109,488,616.00	109,488,616.00
货币资金	6,836,898.29	6,836,898.29
应收款项	5,300,639.83	5,300,639.83
存货	6,503,613.55	6,503,613.55
固定资产	30,785,227.81	30,785,227.81
无形资产	39,386,600.00	39,386,600.00
长期股权投资	20,675,636.52	20,675,636.52
负债：	35,003,953.70	35,003,953.70
借款		
应付款项	35,003,953.70	35,003,953.70
净资产	74,484,662.30	74,484,662.30
减：少数股东权益		
取得的净资产	74,484,662.30	74,484,662.30

(二) 其他原因的合并范围变动

2021 年新设子公司导致的合并范围变动：

子公司名称	现持股比例	成立时间
重庆英才文化发展有限公司	100.00%	2021/03/29

七、 在其他主体中的权益

(一) 在子公司中的权益

1、 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
重庆市渝中地产经营投资有限公司	重庆市渝中区	重庆市渝中区	房地产业	100		非同一控制下企业合并
重庆中渝保安服务有限公司	重庆市渝中区	重庆市渝中区	其他服务业	100		非同一控制下企业合并
重庆嘉金资产经营管理有限公司	重庆市渝中区	重庆市渝中区	商务服务业	100		非同一控制下企业合并

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
重庆正东资产经营管理有限公司	重庆市渝中区	重庆市渝中区	商务服务业	100		非同一控制下企业合并
重庆市渝中区保安服务有限公司	重庆市渝中区	重庆市渝中区	房地产业	100		非同一控制下企业合并
重庆中渝资产经营管理有限责任公司	重庆市渝中区	重庆市渝中区	资本市场服务	100		非同一控制下企业合并
重庆金展资产经营管理有限公司	重庆市渝中区	重庆市渝中区	商务服务业	100		非同一控制下企业合并
重庆信创科技有限公司	重庆市渝中区	重庆市渝中区	零售业	60		新设成立
重庆渝中大健康产业发展有限公司	重庆市渝中区	重庆市渝中区	商务服务业	100		新设成立
重庆英才文化发展有限公司	重庆市渝中区	重庆市渝中区	房地产业	100		新设成立
重庆电池总厂有限公司	重庆市渝北区	重庆市渝北区	电气机械和器材制造业	100		非同一控制下企业合并
重庆力可达电池有限公司	重庆市渝北区	重庆市渝北区	电气机械和器材制造业		100	新设成立
重庆火车牌电池有限公司	重庆市渝北区	重庆市渝北区	批发业		100	新设成立

2、 重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
重庆信创科技有限公司	40.00%	-2,760,490.39		4,127,460.26

3、重要非全资子公司的主要财务信息

子公司名称	期末余额					上年年末余额						
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
重庆信创科技有限公司	7,822,535.26	2,683,880.18	10,506,415.44	187,764.80		187,764.80	14,496,559.00	2,947,510.24	17,444,069.24	224,192.62		224,192.62

子公司名称	本期金额				上期金额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
重庆信创科技有限公司	691,485.18	-6,901,225.98	-6,901,225.98	-5,886,363.41		-2,780,123.38	-2,780,123.38	-2,802,478.08

八、 租赁

1、 作为承租人

项目	本期金额
租赁负债的利息费用	4,649,469.72
计入相关资产成本或当期损益的简化处理的短期租赁费用	987,793.78
计入相关资产成本或当期损益的简化处理的低价值资产租赁费用（低价值资产的短期租赁费用除外）	
计入相关资产成本或当期损益的未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额	
其中：售后租回交易产生部分	
转租使用权资产取得的收入	5,619,901.94
与租赁相关的总现金流出	12,164,753.19
售后租回交易产生的相关损益	
售后租回交易现金流入	
售后租回交易现金流出	

本公司已承诺但尚未开始的租赁预计未来年度现金流出的情况如下：

剩余租赁期	未折现租赁付款额
1 年以内	19,141,928.62
1 至 2 年	19,472,988.20
2 至 3 年	20,380,713.67
3 年以上	75,840,936.09
合计	134,836,566.58

2、 作为出租人

经营租赁

	本期金额
经营租赁收入	140,019,266.98
其中：与未计入租赁收款额的可变租赁付款额相关的收入	

3、 执行《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》和《关于调整<新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定>适用范围的通知》的影响

对于满足条件的由新冠肺炎疫情直接引发的租金减免、延期支付租金等租金减让，本公司选择按照《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》采用简化方法进行会计处理。

本公司作为承租人采用上述简化方法处理，对财务状况和经营成果无重大影响。

九、公允价值的披露

公允价值计量所使用的输入值划分为三个层次：

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

第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。

第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

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

(一) 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量				
◆交易性金融资产			14,740.00	14,740.00
1.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			14,740.00	14,740.00
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资				
(3) 衍生金融资产				
(4) 其他			14,740.00	14,740.00
◆其他权益工具投资	60,030,001.60		1,097,677,848.29	1,157,707,849.89
◆其他非流动金融资产			299,267,193.91	299,267,193.91
1.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			299,267,193.91	299,267,193.91
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资			299,267,193.91	299,267,193.91
(3) 衍生金融资产				
(4) 其他				

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
◆ 投资性房地产		5,440,787,965.00		5,440,787,965.00
1.出租用的土地使用权				
2.出租的建筑物		5,440,787,965.00		5,440,787,965.00
3.持有并准备增值后转让的土地使用权				
持续以公允价值计量的资产总额	60,030,001.60	5,440,787,965.00	1,396,959,782.20	6,897,777,748.80

(二) 持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

重庆银行 2021 年 12 月 31 日收盘价。

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

项目	期末公允价值	估值技术	重要参数	
			定性信息	定量信息
投资性房地产	5,440,787,965.00	渝金汇评报字[2022]0013 号		

(四) 持续和非持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

项目	期末公允价值	估值技术
其他权益工具投资	1,157,707,849.89	现金流量折现法
其他非流动金融资产	299,267,193.91	现金流量折现法

十、 关联方及关联交易

(一) 本公司的最终控制方情况

本公司最终控制方是：重庆市渝中区国有资产监督管理委员会。

(二) 本公司的子公司情况

本公司子公司的情况详见本附注“七、在其他主体中的权益”。

(三) 本公司的合营和联营企业情况

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

(四) 关联方应收应付款项

1、 应收项目

项目名称	关联方	期末余额		上年年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款					
	重庆复地致德置业有限公司	162,898,510.92		162,898,510.92	
	重庆网贸会跨境电子商务有限公司	78,936,054.17	11,915,042.02	94,936,054.17	16,364,582.92

十一、 承诺及或有事项

(一) 重要承诺事项

公司无需要披露的重要承诺事项。

(二) 或有事项

本公司对外担保情况如下

被担保单位	担保期限	担保金额（万元）
重庆康翔实业集团有限公司	2020.5.28-2038.5.27	100,000.00

被担保单位	担保期限	担保金额（万元）
重庆康翔实业集团有限公司	2020.8.26-2028.8.25	20,000.00
重庆康翔实业集团有限公司	2021.9.9-2024.10.26	9,500.00
重庆康翔实业集团有限公司	2020.5.29-2023.5.28	30,000.00
重庆渝中商业发展有限公司	2020.8.28-2022.8.31	6,000.00
重庆渝中商业发展有限公司	2020.12.1-2023.12.1	4,000.00

十二、资产负债表日后事项

公司无需要披露的重大资产负债表日后事项。

十三、母公司财务报表主要项目注释

（一）其他应收款

项目	期末余额	上年年末余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款项	906,443,783.10	413,926,664.63
合计	906,443,783.10	413,926,664.63

1、其他应收款项

（1）按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内（含 1 年）	506,167,816.85	78,176,043.65
1 至 2 年（含 2 年）	77,754,895.35	3,675,797.42
2 至 3 年（含 3 年）	3,675,797.42	2,071,727.00
3 至 4 年（含 4 年）	1,816,650.21	5,384,732.50
4 至 5 年（含 5 年）	4,884,732.50	4,453,125.00
5 年以上	330,574,689.74	342,435,373.74
小计	924,874,582.07	436,196,799.31
减：坏账准备	18,430,798.97	22,270,134.68
合计	906,443,783.10	413,926,664.63

(2) 按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额					上年年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	78,936,054.17	8.53	11,915,042.02	15.09	67,021,012.15	94,936,054.17	21.76	16,364,582.92	17.24	78,571,471.25
其中：										
重庆网贸会跨境电商电子商务有限公司	78,936,054.17	8.53	11,915,042.02	15.09	67,021,012.15	94,936,054.17	21.76	16,364,582.92	17.24	78,571,471.25
按组合计提坏账准备	845,938,527.90	91.47	6,515,756.95	0.77	839,422,770.95	341,260,745.14	78.24	5,905,551.76	1.73	335,355,193.38
其中：										
账龄组合	63,875,655.55	6.91	6,515,756.95	10.20	57,359,898.60	11,949,758.54	2.74	5,905,551.76	49.42	6,044,206.78
无风险组合	782,062,872.35	84.56			522,713,795.94	329,310,986.60	75.50			69,470,871.48
合计	924,874,582.07	100.00	18,430,798.97	0.02	906,443,783.10	436,196,799.31	100.00	22,270,134.68	0.05	413,926,664.63

按单项计提坏账准备:

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
重庆网贸会 跨境电子商务有限公司	78,936,054.17	11,915,042.02	15.09	联营企业超额亏损抵减债权
合计	78,936,054.17	11,915,042.02		

按组合计提坏账准备:

组合计提项目:

名称	期末余额		
	其他应收款项	坏账准备	计提比例 (%)
账龄组合	63,875,655.55	6,515,756.95	10.20
关联方往来	522,713,795.94		
职工备用金、未到期押金保证金	9,347,828.70		
政府部门往来款	250,001,247.71		
合计	845,938,527.90	6,515,756.95	

(3) 坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
上年年末余额	5,905,551.76		16,364,582.92	22,270,134.68
上年年末余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	610,205.19			610,205.19
本期转回			-4,449,540.90	-4,449,540.90
本期转销				

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
本期核销				
其他变动				
期末余额	6,515,756.95		11,915,042.02	18,430,798.97

其他应收款项账面余额变动如下：

账面余额	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
上年年末余额	341,260,745.14		94,936,054.17	436,196,799.31
上年年末余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期新增	504,758,488.57			504,758,488.57
本期终止确认	-80,705.81		-16,000,000.00	-16,080,705.81
其他变动				
期末余额	845,938,527.90		78,936,054.17	924,874,582.07

(二) 长期股权投资

被投资单位	上年年末余额	本期增减变动						期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他
1. 子公司									
重庆市渝中地产经营投资公司	1,677,711,554.83								
重庆嘉资金资产经营管理有限公司	529,527,825.35								
重庆正东资产经营管理有限公司	529,536,081.63								
重庆中渝保安服务有限公司	13,884,792.08								
重庆市渝中区保安服务有限公司	7,485,068.93								
重庆中渝资产经营管理有限责任公司	9,484,532.60								
重庆金展资产经营管理有限公司	7,730,578.19								
重庆信创科技有限公司	12,000,000.00								
重庆渝中大健康产业发展有限公司	10,000,000.00	40,000,000.00							
重庆电池总厂有限公司									
小计	2,797,360,433.61	40,000,000.00							
2. 联营企业									
重庆移动金融有限公司									

重庆渝中国有资产经营管理有限公司
二〇二一年度
财务报表附注

被投资单位	上年年末余额	本期增减变动							期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备		
重庆金地汇通停车场服务有限公司	1,155,364.98			4,021.11					1,159,386.09	
中机高科（重庆）环保工程有限公司	11,769,320.89			-2,747,634.46					9,021,686.43	
重庆网贸会跨境电子商务有限公司										
重庆行旅佳科技有限公司										
小计	12,924,685.87			-2,743,613.35					10,181,072.52	
合计	2,810,285,119.48	40,000,000.00		-2,743,613.35				74,484,662.30	2,922,026,168.43	

(三) 营业收入和营业成本

1、 营业收入和营业成本情况

项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	272,570,191.75	78,101,529.86	139,039,299.28	60,125,832.32
其他业务	3,828,614.62		1,970,882.40	
合计	276,398,806.37	78,101,529.86	141,010,181.68	60,125,832.32

营业收入明细:

项目	本期金额	上期金额
主营业务收入	272,570,191.75	139,039,299.28
租金收入	137,315,590.74	91,311,528.78
土地一级开发收入	80,000,000.00	
安置房收入	55,254,601.01	47,727,770.50
其他业务收入	3,828,614.62	1,970,882.40
其他	3,828,614.62	1,970,882.40
合计	276,398,806.37	141,010,181.68

前期已经履行（或部分履行）的履约义务在本期调整的收入:

调整原因	本期金额	上期金额
或有对价	80,000,000.00	
合计	80,000,000.00	

(四) 投资收益

项目	本期金额	上期金额
权益法核算的长期股权投资收益	-2,743,613.35	-170,135.44
其他权益工具投资持有期间取得的股利收入	2,515,864.11	
其他非流动金融资产在持有期间的投资收益		1,591,806.78
合计	-227,749.24	1,421,671.34

十四、其他重要事项

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

1、重庆网贸会跨境电子商务有限公司为在证券市场上市或挂牌的目的，向资本市场进行股权类融资时，该借款按照融资价格 $\times (1 - \text{当期贷款基准利率})$ 转为股权，但每次转股后持股比例不得超过20%；

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

截止2021年12月31日，公司债转股7,005,000.00元，累计偿还20,000,000.00元，累计计提利息9,941,054.17元，计提坏账准备11,915,042.02元，账面价值为67,021,012.15元。

重庆网贸会跨境电子商务有限公司总经理冯剑峰以其持有的280万股开曼大龙网公司股份为上述借款及利息提供质押。

重庆渝中国有资产经营管理有限公司

(加盖公章)

二〇二一年三月二十四日



营业执照

统一社会信用代码

91310101368093764U

证照编号: 01000000202112280028

扫描二维码
- 国家企业信用信息公示系统
- 国家企业信用信息公示系统
- 国家企业信用信息公示系统
- 国家企业信用信息公示系统



(副本)



名称 立信会计师事务所
类型 特殊普通合伙
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, 出具有关审计报告; 基本建设年度审计; 代理记账; 会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训; 信息系统集成服务; 其他业务。
【依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动】

成立日期 2011年01月24日

合伙期限 2011年01月24日至不约定期限

主要经营场所 上海市黄浦区南京东路61号四楼



登记机关

2021年12月28日

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

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

国家市场监督管理总局监制

证书序号: 0001247

说明

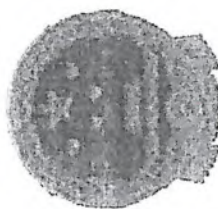
- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关:

二〇一八年六月一日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书

名称: 立信会计师事务所 (特殊普通合伙)



首席合伙人: 李天寿
主任会计师: 李天寿
经营场所: 浦东新区东陆路61号四楼

组织形式: 特殊普通合伙制

执业证书编号: 310000006

批准执业文号: 沪财会[2000] 26号 (转制批文 沪财会[2010]82号)

批准执业日期: 2000年6月13日 (转制日期 2010年12月31日)



2021年07月12日 星期一

輸入者姓名

STRENGTHS

1997

当前位置: [首页](#)>[工作通知](#)

从事证券服务业务会计师事务所备案名单及基本信息
(截至2020年10月10日)

从事证券服务业务会计师事务所备案名单

从事证券服务业务会计师事务所备案名单				
序号	会计师事务所名称	统一社会信用代码	执业证书编号	备案公告日期
1	安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)	91110000051421390A	11000243	2020-11-02
2	北京国富会计师事务所(特殊普通合伙)	91110105MA007YBQ0G	11010274	2020-11-02
3	北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)	911101020655463270	11000010	2020-11-02
4	毕马威华振会计师事务所(特殊普通合伙)	91110000599649382G	11000241	2020-11-02
5	大华会计师事务所(特殊普通合伙)	91110105590676050Q	11010148	2020-11-02
6	大信会计师事务所(特殊普通合伙)	91110105590611484C	11010141	2020-11-02
7	德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)	91310000055587570XB	31000012	2020-11-02
8	公证天业会计师事务所(特殊普通合伙)	91320200076269333C	32020028	2020-11-02
9	广东正中珠江会计师事务所(特殊普通合伙)	914401010827260072	44010079	2020-11-02
10	广东中讯信会计师事务所(特殊普通合伙)	91440101MA9UN3YT81	44010157	2020-11-02
11	和信会计师事务所(特殊普通合伙)	9137010006118S9323	37010001	2020-11-02
12	华兴会计师事务所(特殊普通合伙)	91350100064343026U	35010001	2020-11-02
13	利安达会计师事务所(特殊普通合伙)	911101050605090096	11000154	2020-11-02
14	立信会计师事务所(特殊普通合伙)	9131010156S093764U	31000006	2020-11-02
15	立信中联会计师事务所(特殊普通合伙)	911201160796417077	12010023	2020-11-02
16	鹏盛会计师事务所(特殊普通合伙)	91440300770329160G	47470029	2020-11-02
17	普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)	913100000609134343	31000007	2020-11-02
18	容诚会计师事务所(特殊普通合伙)	911101020854927674	11010032	2020-11-02

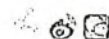
19	瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)	9111010556949923XD	11010130	2020-11-02
20	上会会计师事务所(特殊普通合伙)	91310106056242261L	31000006	2020-11-02
21	深圳堂堂会计师事务所(普通合伙)	91440300770332722R	47470034	2020-11-02
22	四川华信(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)	91510500053391472Y	51010003	2020-11-02
23	苏亚金诚会计师事务所(特殊普通合伙)	91320000055046265W	32000026	2020-11-02
24	唐山市新正会计师事务所(普通合伙)	911302035795697109	13020011	2020-11-02
25	天衡会计师事务所(特殊普通合伙)	913200000531585521	32000010	2020-11-02
26	天健会计师事务所(特殊普通合伙)	913300005793421213	33000001	2020-11-02
27	天圆全会计师事务所(特殊普通合伙)	911101050596649376	11000374	2020-11-02
28	天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)	9111010592342556S	11010150	2020-11-02
29	希格玛会计师事务所(特殊普通合伙)	9161013507340169X2	61010047	2020-11-02
30	信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)	91110101592354581W	11010126	2020-11-02
31	亚太(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)	911100000785632412	11010075	2020-11-02
32	永拓会计师事务所(特殊普通合伙)	9111010505455861W	11000102	2020-11-02
33	尤尼泰振青会计师事务所(特殊普通合伙)	91370200MA3TGA5979	37020009	2020-11-02
34	致同会计师事务所(特殊普通合伙)	91110105592343655N	11010156	2020-11-02
35	中汇会计师事务所(特殊普通合伙)	91330000057374063A	33000014	2020-11-02
36	中勤万信会计师事务所(特殊普通合伙)	91110102059696790Q	11000162	2020-11-02
37	中审华会计师事务所(特殊普通合伙)	911201166658390414	12010011	2020-11-02
38	中审亚太会计师事务所(特殊普通合伙)	91110105061301173Y	11010170	2020-11-02
39	中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)	91420106051978608B	42010005	2020-11-02
40	中天运会计师事务所(特殊普通合伙)	91110102059661664J	11000204	2020-11-02
41	中喜会计师事务所(特殊普通合伙)	9111010105553076XP	11000168	2020-11-02
42	中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)	9111010205376569XD	11010205	2020-11-02
43	中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)	91110102052651146K	11000167	2020-11-02
44	中证天通会计师事务所(特殊普通合伙)	91110105059662065K	11000267	2020-11-02
45	中准会计师事务所(特殊普通合伙)	91110105052659906D	11000170	2020-11-02

46	众华会计师事务所（特殊普通合伙）	91310114054119251J	31000003	2020-11-02
注：本表信息根据会计师事务所首次备案材料生成，行政机关仅对备案材料完备性进行形式审核，会计师事务所对相关信息的真实、准确、完整负责；为会计师事务所从事证券服务业务备案，不代表对其执业能力的认可。 按照会计师事务所名称首字母排序，排名不分先后。 已备案会计师事务所基本信息、注册会计师基本信息、近三年行政处罚信息详见附件。				

附件下载:

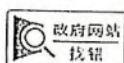
从事证券服务业务会计师事务所备案名单及基本信息(截至2020年10月10日) .xls

发布日期: 2020年11月03日



【大中小】 【打印本页】 【关闭窗口】

网站地图 | 联系我们



主办单位: 中华人民共和国财政部

网站标识码: bnn14000001 京ICP备05002860号 京公网安备11010202000006号

技术支持: 财政部信息中心

中华人民共和国财政部 版权所有, 如需转载, 请注明来源



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2013.3.31



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2013.3.31



防伪验证系统



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2013.3.31

2010年3月31日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2013.3.31

2013.3.31

立信会计师事务所(特殊普通合伙)
Shu Lun Pan Certified Public Accountants LLP

2013.3.31

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.

2012.3.31

2013.3.31

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2013.3.31

2013.3.31

立信会计师事务所(特殊普通合伙)
Shu Lun Pan Certified Public Accountants LLP

2013.3.31

2013.3.31

立信会计师事务所

2013.3.31

2013.3.31

2011年3月31日

重庆立信会计师事务所
Chongqing Lixin Accounting Firm

重庆立信会计师事务所
Chongqing Lixin Accounting Firm

重庆立信会计师事务所
Chongqing Lixin Accounting Firm

重庆立信会计师事务所
Chongqing Lixin Accounting Firm

2017年3月31日

2018年3月31日



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



供查证书有效性

证书编号: 310000060992
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: 2015 年 12 月 08 日
Date of Issuance



重庆市注册会计师协会制