



中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)



中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）

Zhongshenzhonghuan Certified Public Accountants LLP

重庆迈瑞城市建设投资有限公司

审 计 报 告

2021 年 12 月 31 日

防伪编号： 02722022041099225537

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）已签



微信扫一扫查询真伪

报告文号： 众环审字(2022)1810079号
委托单位： 重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司
被审验单位名称： 重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司
被审单位所在地： 重庆-沙坪坝区
事务所名称： 中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）
报告类型： 财务报表审计(无保留意见)
报告日期： 2022-04-28
报备日期： 2022-04-28
签名注册会计师： 刘渝生 杨帆

重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司（合并）

2021年度审计报告

事务所名称： 中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）
事务所电话： 027-86781083
通信地址： 武汉市武昌区东湖路169号知音集团东湖办公区3号楼

如对上述报备资料有疑问，请与湖北省注册会计师协会联系。

防伪查询电话号码： 027-87305466

防伪技术支持电话： 0755-82733911

防伪查询网址： <http://dsjpt.hbicpa.org/check>

目 录

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

审计报告

众环审字(2022)1810079 号

重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司（以下简称“重庆迈瑞公司”）财务报表，包括 2021 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2021 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司所有者权益变动表，以及财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了重庆迈瑞公司 2021 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2021 年度的合并及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，我们独立于重庆迈瑞公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、其他信息

重庆迈瑞公司管理层（以下简称“管理层”）对其他信息负责。其他信息包括重庆迈瑞公司 2021 年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其

他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

四、管理层和治理层对财务报表的责任

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

在编制财务报表时，管理层负责评估重庆迈瑞公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项，并运用持续经营假设，除非管理层计划清算重庆迈瑞公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督重庆迈瑞公司的财务报告过程。

五、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

（一）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。

由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

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

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

（六）就重庆迈瑞公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

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

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：刘渝生

（项目合伙人）

中国注册会计师：杨帆

中国·武汉

2022年4月28日

合并资产负债表

编制单位:重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司

已审计·请与审计报告一并阅读
单位:人民币元
2021年1月1日 2020年12月31日

项 目	附注	2021年12月31日	2021年1月1日	2020年12月31日
流动资产:				
货币资金	6.1	894,844,666.89	2,424,080,206.84	2,424,080,206.84
交易性金融资产	6.2	3,263,220.60	-	-
衍生金融资产				
应收票据				
应收账款	6.3	1,514,440,874.35	211,025,441.32	211,811,693.44
应收款项融资				
预付款项	6.4	243,476,465.45	31,707,394.99	31,707,394.99
其他应收款	6.5	20,140,591,552.03	14,494,909,684.71	14,570,461,850.28
其中:应收利息				
应收股利				
存货	6.6	15,006,554,424.63	15,371,780,913.54	15,371,780,913.54
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	6.7	149,647,707.58	101,197,148.61	101,197,148.61
流动资产合计		37,952,818,911.53	32,634,700,790.01	32,711,039,207.70
非流动资产:				
债权投资				
可供出售金融资产		-	-	11,652,637,426.15
其他债权投资				
长期应收款				
长期股权投资				
其他权益工具投资	6.9	3,176,012,740.00	11,318,673,070.00	-
其他非流动金融资产	6.10	370,533,044.75	349,239,848.18	-
投资性房地产	6.11	105,905,770.33	50,804,612.26	50,804,612.26
固定资产	6.12	1,145,355,004.18	1,222,486,716.89	1,222,486,716.89
在建工程	6.13	1,402,044,293.15	1,341,213,074.80	1,341,213,074.80
生产性生物资产				
油气资产				
使用权资产				
无形资产	6.14	34,041,933.03	57,301,254.88	57,301,254.88
开发支出				
商誉		-		
长期待摊费用	6.15	834,109.33	999,022.83	999,022.83
递延所得税资产	6.16	141,052,214.58	125,050,037.91	112,956,240.80
其他非流动资产	6.17	27,598,011,055.14	27,610,148,150.31	27,610,148,150.31
非流动资产合计		33,973,790,164.49	42,075,915,788.06	42,048,546,498.92
资产总计		71,926,609,076.02	74,710,616,578.07	74,759,585,706.62

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

合并资产负债表(续)

编制单位:重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司

已审计·请与审计报告一并阅读
单位:人民币元

项 目	附注	2021年12月31日	2021年1月1日	2020年12月31日
流动负债:				
短期借款	6.18	-	100,166,666.67	100,000,000.00
交易性金融负债				
衍生金融负债				
应付票据	6.19	34,248,463.51	-	
应付账款	6.20	192,035,906.36	133,101,724.53	133,101,724.53
预收款项	6.21	30,693,775.17	28,934,086.24	768,683,970.35
合同负债	6.22	48,754.72	13,489,153.17	
应付职工薪酬	6.23	24,470,552.69	18,113,013.24	18,113,013.24
应交税费	6.24	149,603,219.73	175,152,798.30	175,152,798.30
其他应付款	6.25	7,653,370,313.52	5,883,408,947.49	6,501,244,055.23
其中:应付利息				617,835,107.74
应付股利			3,230,800.00	3,230,800.00
持有待售负债				
一年内到期的非流动负债	6.26	4,860,862,417.34	4,098,742,408.59	4,098,742,408.59
其他流动负债	6.27	1,557,276,800.38	1,617,062,695.91	998,584,905.65
流动负债合计		14,502,610,203.42	12,068,171,494.14	12,793,622,875.89
非流动负债:				
长期借款	6.28	17,258,777,934.47	20,726,682,716.04	20,726,682,716.04
应付债券	6.29	14,404,489,675.32	16,576,240,936.90	16,576,240,936.90
其中:优先股				
永续债				
租赁负债				
长期应付款	6.30	410,605,468.87		
长期应付职工薪酬				
预计负债	6.31	248,730,929.61	239,874,088.20	239,874,088.20
递延收益				
递延所得税负债	6.16	15,820,630.09	7,934,684.96	-
其他非流动负债	6.32	707,184,450.00	725,451,381.75	
非流动负债合计		33,045,609,088.36	38,276,183,807.85	37,542,797,741.14
负债合计		47,548,219,291.78	50,344,355,301.99	50,336,420,617.03
所有者权益:				
实收资本	6.33	6,171,122,248.99	6,171,122,248.99	6,171,122,248.99
其他权益工具				
其中:永续债				
资本公积	6.34	13,757,030,070.67	13,841,710,922.58	13,841,710,922.58
减:库存股				
其他综合收益	6.35	12,372,055.00	6,867,302.50	-
专项储备				
盈余公积	6.36	302,756,644.46	281,378,117.16	281,929,780.83
未分配利润	6.37	1,135,108,765.12	1,065,182,684.85	1,128,402,137.19
归属于母公司股东权益合计		21,378,389,784.24	21,366,261,276.08	21,423,165,089.59
少数股东权益		3,000,000,000.00	3,000,000,000.00	3,000,000,000.00
股东权益合计		24,378,389,784.24	24,366,261,276.08	24,423,165,089.59
负债和股东权益总计		71,926,609,076.02	74,710,616,578.07	74,759,585,706.62

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

合并利润表

编制单位:重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司

2021年度

单位:人民币元

已审计·请与审计报告一并阅读
中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)

项 目	附注	本年金额	上年金额
一、营业总收入		1,408,195,607.22	1,564,570,696.42
其中:营业收入	6.38	1,408,195,607.22	1,564,570,696.42
二、营业总成本		1,509,211,388.47	1,032,308,290.75
其中:营业成本	6.38	1,168,163,768.32	591,244,581.22
税金及附加	6.39	38,926,687.77	23,792,045.35
销售费用	6.40	1,087,868.22	1,588,021.50
管理费用	6.41	150,666,184.07	153,525,761.95
研发费用			
财务费用	6.42	150,366,880.09	262,157,880.73
其中:利息费用		145,149,206.21	246,102,325.24
利息收入		12,980,695.90	19,906,417.32
加:其他收益	6.43	331,273,020.95	3,018,640.50
投资收益(损失以“-”号填列)	6.44	8,899,153.64	14,354,945.10
其中:对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益(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)	6.45	22,227,928.06	
信用减值损失(损失以“-”号填列)	6.46	-59,518,106.73	
资产减值损失(损失以“-”号填列)	6.47		-64,176,583.23
资产处置收益(损失以“-”号填列)	6.48	-2,091,419.24	16,631,800.34
三、营业利润(亏损以“-”号填列)		199,774,795.43	502,091,208.38
加:营业外收入	6.49	2,335,472.73	276,582.08
减:营业外支出	6.50	9,127,446.45	241,367,138.72
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		192,982,821.71	261,000,651.74
减:所得税费用	6.51	70,573,714.14	90,405,099.36
五、净利润(净亏损以“-”号填列)		122,409,107.57	170,595,552.38
其中:同一控制下企业合并中被合并方合并前净利润			
(一)按经营持续性分类:			
1.持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		122,409,107.57	170,595,552.38
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)		122,409,107.57	170,595,552.38
2.少数股东损益(净亏损以“-”号填列)			
六、其他综合收益的税后净额		5,504,752.50	-
(一)归属母公司股东的其他综合收益的税后净额		5,504,752.50	-
1、不能重分类进损益的其他综合收益		5,504,752.50	-
(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		5,504,752.50	
(4)企业自身信用风险公允价值变动			
(5)其他			
2、将重分类进损益的其他综合收益		-	-
(1)权益法下可转损益的其他综合收益			
(2)其他债权投资公允价值变动			
(3)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)外币财务报表折算差额			
(6)其他债权投资信用减值准备			
(7)其他			
(二)归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		127,913,860.07	170,595,552.38
归属于母公司股东的综合收益总额		127,913,860.07	170,595,552.38
归属于少数股东的综合收益总额		-	-

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

合并现金流量表

编制单位:重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司

2021年度

已审计·请与审计报告一并阅读
中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)

项 目	附注	本年金额	上年金额
一、经营活动产生的现金流量:			
销售商品、提供劳务收到的现金		836,166,628.28	1,808,851,036.27
收到的税费返还		72,290,662.36	32,878,547.50
收到其他与经营活动有关的现金	6.52	3,779,992,241.89	2,846,761,956.95
经营活动现金流入小计		4,688,449,532.53	4,688,491,540.72
购买商品、接受劳务支付的现金		247,432,203.09	2,042,756,594.64
支付给职工以及为职工支付的现金		107,351,542.61	110,113,106.05
支付的各项税费		286,272,149.85	171,749,183.45
支付其他与经营活动有关的现金	6.52	984,572,192.16	915,483,333.84
经营活动现金流出小计		1,625,628,087.71	3,240,102,217.98
经营活动产生的现金流量净额		3,062,821,444.82	1,448,389,322.74
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金		2,836,475,499.93	7,941,473.85
取得投资收益收到的现金		7,049,298.74	9,649,433.59
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		915,117.49	26,967,035.73
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	6.52	863,178,853.06	997,900,757.11
投资活动现金流入小计		3,707,618,769.22	1,042,458,700.28
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,236,770,506.06	2,576,244,521.33
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金	6.52	5,958,363.01	
投资活动现金流出小计		1,242,728,869.07	2,576,244,521.33
投资活动产生的现金流量净额		2,464,889,900.15	-1,533,785,821.05
三、筹资活动产生的现金流量:			
吸收投资收到的现金			
其中:子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		8,289,135,092.27	6,422,906,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		8,289,135,092.27	6,422,906,000.00
偿还债务支付的现金		13,104,859,987.62	4,166,439,705.74
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		2,199,345,155.37	2,083,007,964.28
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	6.52	89,061,501.48	39,549,942.86
筹资活动现金流出小计		15,393,266,644.47	6,288,997,612.88
筹资活动产生的现金流量净额		-7,104,131,552.20	133,908,387.12
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			
加:期初现金及现金等价物余额		2,015,481,085.20	1,966,969,196.39
六、期末现金及现金等价物余额		439,060,877.97	2,015,481,085.20

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

合并所有者权益变动表(续)

编制单位:重庆迈迈城市建设投资有限公司

2021年度

单位:人民币元

项目	2021年度					上年数				
	实收资本	其他权益工具 优先股 永续债 其他	资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	小计	所有者权益合计
一、上年年末余额	6,171,122,248.99		13,862,972,346.30				249,014,476.75	1,029,093,021.74	21,312,202,093.78	24,312,292,693.78
加:会计政策变更										
前期差错更正										
二、本年期初余额	6,171,122,248.99		13,862,972,346.30				5,540,248.71	20,957,318.44	26,497,567.15	26,497,567.15
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)							254,554,725.46	1,050,050,340.18	21,338,699,660.93	24,338,699,660.93
(一)综合收益总额							27,375,055.37	78,351,797.01	84,465,428.66	84,465,428.66
(二)所有者投入和减少资本								170,595,552.38	170,595,552.38	170,595,552.38
1.所有者投入的普通股										
2.其他权益工具持有者投入资本										
3.股份支付计入股东权益的金额										
4.其他										
(三)利润分配										
1.提取盈余公积										
2.提取一般风险准备										
3.对股东的分配										
4.其他										
(四)所有者权益内部结转										
1.资本公积转增资本(或股本)										
2.盈余公积转增资本(或股本)										
3.盈余公积弥补亏损										
4.设定受益计划变动额结转留存收益										
5.其他综合收益结转留存收益										
6.其他										
(五)专项储备										
1.本期提取										
2.本期使用										
(六)其他										
四、本年年末余额	6,171,122,248.99		13,841,710,922.58				281,929,780.83	1,128,402,137.19	21,423,165,089.59	24,423,165,089.59

已审:重庆迈迈城市建设投资有限公司
审计报告:重庆普华永道会计师事务所(特殊普通合伙)
24,312,292,693.78

法定代表人: 郝朝蓬
主管会计工作负责人: 皮明
会计机构负责人: 郝朝蓬

资产负债表

编制单位:重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司

单位:人民币元

项 目	附注	2021年12月31日	2021年1月1日	2020年12月31日
流动资产:				
货币资金		566,844,477.06	1,852,573,262.69	1,852,573,262.69
交易性金融资产				
衍生金融资产				
应收票据				
应收账款	14.1	1,553,635,151.97	253,045,997.66	253,548,502.66
应收款项融资				
预付款项		243,293,813.37	31,538,510.91	31,538,510.91
其他应收款	14.2	18,077,766,557.75	12,592,505,526.84	12,610,713,219.35
其中:应收利息				
应收股利				
存货		14,492,950,724.96	14,725,683,522.27	14,725,683,522.27
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		96,952,842.09	36,651,010.32	36,651,010.32
流动资产合计		35,031,443,567.20	29,491,997,830.69	29,510,708,028.20
非流动资产:				
债权投资				
可供出售金融资产		-	-	8,521,011,026.15
其他债权投资				
长期应收款				
长期股权投资	14.3	6,560,741,985.45	6,563,150,672.60	6,563,150,672.60
其他权益工具投资		125,912,740.00	8,268,573,070.00	-
其他非流动金融资产		291,490,232.00	273,615,708.00	-
投资性房地产				
固定资产		1,080,980,199.35	1,149,646,045.51	1,149,646,045.51
在建工程				
生产性生物资产				
油气资产				
使用权资产				
无形资产		3,366,431.97	5,029,032.72	5,029,032.72
开发支出				
商誉				
长期待摊费用				
递延所得税资产		134,763,326.88	119,774,037.18	112,956,240.80
其他非流动资产		18,768,905,474.58	19,677,330,426.42	19,677,330,426.42
非流动资产合计		26,966,160,390.23	36,057,118,992.43	36,029,123,444.20
资产总计		61,997,603,957.43	65,549,116,823.12	65,539,831,472.40

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

资产负债表(续)

编制单位:重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司

已审计,请与审计报告一并阅读
中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)

项 目	附注	2021年12月31日	2021年1月1日	2020年12月31日
流动负债:				
短期借款		-	100,166,666.67	100,000,000.00
交易性金融负债				
衍生金融负债				
应付票据		14,303,813.65	-	-
应付账款		80,086,099.27	83,887,490.68	83,887,490.68
预收款项		28,545,263.17	27,918,639.04	753,370,020.79
合同负债				
应付职工薪酬		19,587,492.28	14,572,248.50	14,572,248.50
应交税费		149,464,797.73	174,565,169.98	174,565,169.98
其他应付款		6,526,064,852.34	6,371,752,646.54	6,980,284,653.45
其中:应付利息				608,532,006.91
应付股利			3,230,800.00	3,230,800.00
持有待售负债				
一年内到期的非流动负债		4,551,739,317.34	3,759,471,775.76	3,759,471,775.76
其他流动负债		1,550,317,249.76	1,606,950,245.89	998,584,905.65
流动负债合计		12,920,108,885.54	12,139,284,883.06	12,864,736,264.81
非流动负债:				
长期借款		11,822,591,434.56	14,172,111,287.52	14,172,111,287.52
应付债券		14,404,489,675.32	16,576,240,936.90	16,576,240,936.90
其中:优先股				
永续债				
租赁负债				
长期应付款				
长期应付职工薪酬				
预计负债		248,026,513.19	239,874,088.20	239,874,088.20
递延收益				
递延所得税负债		15,202,371.44	7,934,684.96	-
其他非流动负债		707,184,450.00	725,451,381.75	
非流动负债合计		27,197,494,444.51	31,721,612,379.33	30,988,226,312.62
负债合计		40,117,603,330.05	43,860,897,262.39	43,852,962,577.43
所有者权益:				
实收资本		6,171,122,248.99	6,171,122,248.99	6,171,122,248.99
其他权益工具				
其中:永续债				
资本公积		13,980,619,685.69	13,977,024,144.58	13,977,024,144.58
减:库存股				
其他综合收益		12,372,055.00	6,867,302.50	-
专项储备				
盈余公积		302,756,644.46	281,378,117.16	281,929,780.83
未分配利润		1,413,129,993.24	1,251,827,747.50	1,256,792,720.57
股东权益合计		21,880,000,627.38	21,688,219,560.73	21,686,868,894.97
负债和股东权益总计		61,997,603,957.43	65,549,116,823.12	65,539,831,472.40

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

利润表

编制单位:重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司

2021年度

已审计·请与审计报告一并阅读
中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)
单位:人民币元

项 目	附注	本年金额	上年金额
一、营业收入	14.4	1,322,389,522.83	1,454,500,296.39
减: 营业成本	14.4	1,078,306,122.78	505,648,893.63
税金及附加		37,992,623.90	15,144,669.47
销售费用			
管理费用		114,373,840.85	122,071,041.73
研发费用			
财务费用		72,652,469.43	167,354,871.72
其中: 利息费用			
利息收入			
加: 其他收益		303,891,392.02	362,797.05
投资收益(损失以“—”号填列)	14.5	4,375,444.96	7,695,154.26
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益(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)		18,757,923.93	
信用减值损失(损失以“—”号填列)		-51,749,210.58	
资产减值损失(损失以“—”填列)			-63,148,595.69
资产处置收益(损失以“—”号填列)		-2,099,918.24	16,078,991.56
二、营业利润(亏损以“—”号填列)		292,240,097.96	605,269,167.02
加: 营业外收入		2,198,478.91	233,369.01
减: 营业外支出		9,085,669.89	241,345,001.83
三、利润总额(亏损总额以“—”号填列)		285,352,906.98	364,157,534.20
减: 所得税费用		71,567,633.94	90,406,980.46
四、净利润(净亏损以“—”号填列)		213,785,273.04	273,750,553.74
(一) 持续经营净利润(净亏损以“—”号填列)		213,785,273.04	273,750,553.74
(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		5,504,752.50	-
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益		5,504,752.50	-
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		5,504,752.50	
4、企业自身信用风险公允价值变动			
5、其他			
(二) 将重分类进损益的其他综合收益		-	-
1、权益法下可转损益的其他综合收益			
2、其他债权投资公允价值变动			
3、金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4、其他债权投资信用减值准备			
5、现金流量套期储备			
6、外币财务报表折算差额			
7、其他			
六、综合收益总额		219,290,025.54	273,750,553.74

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

现金流量表

编制单位:重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司

2021年度

已审计·请与审计报告一并阅读
单位:人民币元
中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)

项目	附注	本年金额	上年金额
一、经营活动产生的现金流量:			
销售商品、提供劳务收到的现金		765,948,854.34	1,334,339,071.47
收到的税费返还		36,278,814.38	31,504,247.93
收到其他与经营活动有关的现金		4,973,441,506.73	4,978,438,110.54
经营活动现金流入小计		5,775,669,175.45	6,344,281,429.94
购买商品、接受劳务支付的现金		236,569,771.60	2,020,031,529.35
支付给职工以及为职工支付的现金		37,591,986.63	35,041,559.93
支付的各项税费		277,975,296.97	147,051,180.16
支付其他与经营活动有关的现金		3,006,067,928.41	4,667,696,232.79
经营活动现金流出小计		3,558,204,983.61	6,869,820,502.23
经营活动产生的现金流量净额		2,217,464,191.84	-525,539,072.29
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金		2,836,475,499.93	1,863,973.85
取得投资收益收到的现金		4,375,444.96	4,464,354.26
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		781,117.49	26,031,156.93
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		405,252,007.51	681,286,736.73
投资活动现金流入小计		3,246,884,069.89	713,646,221.77
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		731,898,348.84	1,308,206,387.41
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		731,898,348.84	1,308,206,387.41
投资活动产生的现金流量净额		2,514,985,721.05	-594,560,165.64
三、筹资活动产生的现金流量:			
吸收投资收到的现金			
借款收到的现金		7,789,135,092.27	6,418,388,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		7,789,135,092.27	6,418,388,000.00
偿还债务支付的现金		11,868,430,673.89	3,165,680,555.55
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,895,598,181.60	1,958,443,495.58
支付其他与筹资活动有关的现金		61,261,501.48	39,549,942.86
筹资活动现金流出小计		13,825,290,356.97	5,163,673,993.99
筹资活动产生的现金流量净额		-6,036,155,264.70	1,254,714,006.01
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-1,303,705,351.81	134,614,768.08
加: 期初现金及现金等价物余额		1,443,974,141.05	1,309,359,372.97
六、期末现金及现金等价物余额		140,268,789.24	1,443,974,141.05

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

所有者权益变动表

编制单位：重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司

2021年度

单位：人民币元

项目	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	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债							
一、上年年末余额	6,171,122,248.99	-	-	13,977,024,144.58	-	-	-	281,929,780.83	125,392,720.57	21,686,368,954.97
加：会计政策变更						6,867,302.50		-551,653.67	-4,964,973.07	1,350,665.76
前期差错更正										
二、本年年末余额	6,171,122,248.99	-	-	13,977,024,144.58	-	6,867,302.50		281,378,117.16	1,251,827,747.50	21,688,219,560.73
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	3,595,541.11	-	5,504,752.50	-	21,378,527.30	161,302,245.74	191,781,066.65
（一）综合收益总额						5,504,752.50			213,785,273.04	219,290,025.54
（二）所有者投入和减少资本				3,595,541.11	-					3,595,541.11
1.所有者投入的普通股										
2.其他权益工具持有者投入资本										
3.股份支付计入股东权益的金额										
4.其他				3,595,541.11						3,595,541.11
（三）利润分配										
1.提取盈余公积								21,378,527.30	-52,483,027.30	-31,104,500.00
2.提取一般风险准备								21,378,527.30	-21,378,527.30	
3.对股东的分配										
4.其他									-31,104,500.00	-31,104,500.00
（四）所有者权益内部结转										
1.资本公积转增资本（或股本）										
2.盈余公积转增资本（或股本）										
3.盈余公积弥补亏损										
4.设定受益计划变动额结转留存收益										
5.其他综合收益结转留存收益										
6.其他										
（五）专项储备										
1.本期提取										
2.本期使用										
（六）其他										
四、本年年末余额	6,171,122,248.99	-	-	13,980,619,685.69	-	12,372,055.00		302,756,644.46	1,413,129,993.24	21,880,000,627.38

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

法定代表人：张明

张明

郝朝建

所有者权益变动表 (续)

编制单位:重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司

2021年度

单位:人民币元

项目	上年数				2021年度			
	实收资本	其他权益工具 优先股 永续债 其他	资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润
一、上年年末余额	6,171,122,248.99		13,998,285,568.30				249,014,476.75	1,025,423,683.75
加:会计政策变更								
前期差错更正								
二、本年年初余额	6,171,122,248.99		13,998,285,568.30				249,014,476.75	1,025,423,683.75
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)			-21,261,423.72				27,375,055.37	181,506,798.37
(一) 综合收益总额								273,750,553.74
(二) 所有者权益投入和减少资本			-21,261,423.72					-21,261,423.72
1.所有者权益投入的普通股								
2.其他权益工具持有者投入资本								
3.股份支付计入股东权益的金额								
4.其他								
(三) 利润分配			-21,261,423.72					-21,261,423.72
1.提取盈余公积							27,375,055.37	-92,243,755.37
2.提取一般风险准备							27,375,055.37	-27,375,055.37
3.对股东的分配								
4.其他								
(四) 所有者权益内部结转								
1.资本公积转增资本(或股本)								
2.盈余公积转增资本(或股本)								
3.盈余公积弥补亏损								
4.设定受益计划变动额结转留存收益								
5.其他综合收益结转留存收益								
6.其他								
(五) 专项储备								
1.本期提取								
2.本期使用								
(六) 其他								
四、本年年末余额	6,171,122,248.99		13,977,024,144.58				281,929,780.83	1,256,792,720.57
								21,686,868,894.97

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

郝朝蓬

重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司

2021 年度财务报表附注

(除特别说明外，金额单位为人民币元)

1 公司基本情况

重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司（以下简称“本公司”）是由重庆市沙坪坝区国有资产监督管理委员会投资，于2004年6月10日在重庆市注册成立的有限责任公司。

1.1 企业注册地、组织形式和总部地址

组织形式：有限责任公司

注册地址：重庆市沙坪坝区月台路 12 号附 1 号

总部办公地址：重庆市沙坪坝区凤天大道 157 号

1.2 企业的业务性质和主要经营活动

本公司及各子公司（统称“本公司”）属于城市基础设施建设行业。本公司从事的主要经营活动包括土地整治开发、城市基础设施建设及运行管理、城区开发、旧城改造、房地产开发、房产租赁、物业管理、教育培训等。

1.3 母公司和最终控制方的名称

本公司母公司为西部（重庆）科学城沙兴实业发展集团有限公司，最终控制方为重庆市沙坪坝区国有资产监督管理委员会。

1.4 财务报告的批准报出者和财务报告批准报出日

本财务报表系经本公司于 2022 年 4 月 28 日批准报出。

截至 2021 年 12 月 31 日，本公司纳入合并范围的子公司共 9 户，详见本附注 8 在其他主体中的权益。本公司本年合并范围比上年增加 2 户，减少 3 户，详见本附注 7 合并范围的变更。

2 财务报表的编制基础

2.1 编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订）、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 41 项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”）的规定编制。

根据企业会计准则的相关规定，本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，本

财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

2.2 持续经营

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

3 遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2021 年 12 月 31 日的财务状况及 2021 年度的经营成果和现金流量等有关信息。

4 公司主要会计政策、会计估计和前期差错

本公司根据实际生产经营特点，依据相关企业会计准则的规定，对收入确认等交易和事项制定了若干项具体会计政策和会计估计，详见本附注 4.22 收入各项描述。关于管理层所作出的重大会计判断和估计的说明，请参阅附注 4.28 重大会计判断和估计。

4.1 会计期间

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

4.2 营业周期

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

4.3 记账本位币

人民币为本公司主要经济环境中的货币，本公司以人民币为记账本位币。编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

4.4 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

企业合并，是指将两个或两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

4.1.1 同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。同一控制下的企业合并，在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方，参与合并的其他企业为被合并方。合并日，是指合并方实际取得对被合并方控制权的日期。合并方取得的资产和负债均按合并日在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积（股本溢价）；资本公积（股

本溢价)不足以冲减的,调整留存收益。

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用,于发生时计入当期损益。

4.1.2 非同一控制下企业合并

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

对于非同一控制下的企业合并,合并成本包含购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值,为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他管理费用于发生时计入当期损益。购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用,计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。所涉及的或有对价按其在购买日的公允价值计入合并成本,购买日后 12 个月内出现对购买日已存在情况的新的或进一步证据而需要调整或有对价的,相应调整合并商誉。购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额,确认为商誉。合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的,首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核,复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的,其差额计入当期损益。

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

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并,根据《财政部关于印发企业会计准则解释第 5 号的通知》(财会[2012]19 号)和《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准(参见本附注 4.5.2 合并财务报表的编制方法),判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的,参考本部分前面各段描述及本附注 4.11 长期股权投资进行会计处理;不属于“一揽子交易”的,区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理:

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

行会计处理。

在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

4.5 合并财务报表的编制方法

4.5.1 合并财务报表范围的确定原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响该回报金额。合并范围包括本公司及全部子公司。子公司，是指被本公司控制的主体。一旦相关事实和情况的变化导致上述控制定义涉及的相关要素发生了变化，本公司将进行重新评估。

4.5.2 合并财务报表编制的方法

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

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

本公司内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

子公司的股东权益及当期净损益中不属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益及少数股东损益在合并财务报表中股东权益及净利润项下单独列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初股东权益中所享有的份额，仍冲减少数股东权益。

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制

权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与该子公司直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》或《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注 4.11 长期股权投资”或本附注 4.7 金融工具”。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；④一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”（详见本附注 4.11 长期股权投资（2）④）和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”（详见前段）适用的原则进行会计处理。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

4.6 现金及现金等价物的确定标准

本公司现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及本公司持有的期限短（一般为从购买日起，三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

4.7 金融工具

在本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

4.7.1 金融资产的分类、确认和计量

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

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款或应收票据，本公司按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

①以摊余成本计量的金融资产

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

②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

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

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

③以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

4.7.2 金融负债的分类、确认和计量

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

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具），按照公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，公允价值变动计入当期损益。

被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，该负债由本公司自身信用风险变

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

②其他金融负债

除金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债、财务担保合同外的其他金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

4.7.3 金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；②该金融资产已转移，且将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；③该金融资产已转移，虽然企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产的控制。

若企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

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

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

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

4.7.4 金融负债的终止确认

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，本公司终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。本公司（借入方）与借出方签订协议，以承担新金融负债的方式替换原金融负债，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认原金融负债，同时确认一项新金融负债。本

公司对原金融负债（或其一部分）的合同条款作出实质性修改的，终止确认原金融负债，同时按照修改后的条款确认一项新金融负债。

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

4.7.5 金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金额的金融资产和金融负债的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的，同时本公司计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的净额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

4.7.6 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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

4.7.7 权益工具

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

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

4.8 金融资产减值

计入其他综合收益的债务工具、租赁应收款，主要包括应收票据、应收账款、应收款项融资、其他应收款、债权投资、其他债权投资、长期应收款等。此外，对部分财务担保合同，也按照本部分所述会计政策计提减值准备和确认信用减值损失。

4.8.1 减值准备的确认方法

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

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

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

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

4.8.2 信用风险自初始确认后是否显著增加的判断标准

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

4.8.3 以组合为基础评估预期信用风险的组合方法

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

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

4.8.4 金融资产减值的会计处理方法

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

4.8.5 各类金融资产信用损失的确定方法

①应收账款

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

对于包含重大融资成分的应收账款，本公司选择始终按照相当于存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

除了单项评估信用风险的应收账款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项目	确定组合的依据
应收账款：	
账龄组合	本组合以应收款项的账龄作为信用风险特征。
低风险组合	本组合为与其他关联方、政府单位、信用较好的大型国有企业等的应收款项。

②其他应收款

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

项目	确定组合的依据
账龄组合	本组合以应收款项的账龄作为信用风险特征。
低风险组合	本组合为日常活动中与其他关联方、政府单位、信用较好的大型国有企业等的往来款项。

4.9 存货

4.9.1 存货的分类：

存货主要包括在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、土地使用权、土地整治成本、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。本公司的存货主要包括：低值易耗品、土地开发成本。

4.9.2 存货取得和发出的计价方法：

本公司低值易耗品按成本进行初始计量，发出按加权平均法确定发出存货的实际成本。

本公司土地开发成片整治，按单个项目归集所发生的实际成本，存货发出时，采用个别认定法确定发出存货的实际成本。

4.9.3 存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法：

可变现净值是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存

货跌价准备。存货跌价准备通常按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。

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。

4.9.4 存货的盘存制度为永续盘存制。

4.9.5 低值易耗品和包装物的摊销方法：

低值易耗品于领用时按一次摊销法摊销；包装物于领用时按一次摊销法摊销。

4.10 合同资产

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

合同资产预期信用损失的确定方法和会计处理方法参见附注 4.8、金融资产减值。

4.11 长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算，其中如果属于非交易性的，本公司在初始确认时可选择将其指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产核算，其会计政策详见附注 4.7 金融工具。

共同控制，是指本公司按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。重大影响，是指本公司对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

4.11.1 投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。通过多次交易分步取得同一控制下被合并方的股权，最终形成同一控制下企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并

日按照应享有被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，长期股权投资初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并日之前持有的股权投资因采用权益法核算或作为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理。

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本，合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和。通过多次交易分步取得被购买方的股权，最终形成非同一控制下的企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，按照原持有被购买方的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的长期股权投资的初始投资成本。原持有的股权采用权益法核算的，相关其他综合收益暂不进行会计处理。

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

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照本公司实际支付的现金购买价款、本公司发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出也计入投资成本。对于因追加投资能够对被投资单位实施重大影响或实施共同控制但不构成控制的，长期股权投资成本为按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和。

4.11.2 后续计量及损益确认方法

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

①成本法核算的长期股权投资

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

②权益法核算的长期股权投资

采用权益法核算时，长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产

公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

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

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

③收购少数股权

在编制合并财务报表时，因购买少数股权新增的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

④处置长期股权投资

在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按本附注 4.5.2 合并财务报表编制的方法中所述的相关

会计政策处理。

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

采用权益法核算的长期股权投资，处置后的剩余股权仍采用权益法核算的，在处置时将原计入所有者权益的其他综合收益部分按相应的比例采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益。

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

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。对于本公司取得对被投资单位的控制之前，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，在丧失对被投资单位控制时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动在丧失对被投资单位控制时结转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

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

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权，如果上述交易属于一揽子交

易的，将各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理，在丧失控制权之前每一次处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，先确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。

4.12 投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物等。

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

本公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，并按照与房屋建筑物或土地使用权一致的政策进行折旧或摊销。

投资性房地产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注 4.18 长期资产减值。

自用房地产或存货转换为投资性房地产或投资性房地产转换为自用房地产时，按转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后计入当期损益。

4.13 固定资产

4.13.1 固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本公司，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

4.13.2 各类固定资产折旧方法

①本公司（除子公司重庆瑞诚创业投资担保有限公司外）的固定资产自达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

类别	使用年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	20	5	4.75
交通工具	5	5	19.00
办公设备	3-5	5	19.00-31.67
其他	3-10	5	9.50-31.67

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

②重庆瑞诚创业投资担保有限公司固定资产折旧采用双倍余额递减法，即自达到预定可使用状态之日起，在固定资产使用年限最后两年的前面各年，用年限平均法折旧率的两倍作为固定资产的折旧率，乘以逐年递减的固定资产年初净值计算各年固定资产折旧，在固定资产使用年限的最后两年改用年限平均法，将倒数第二年初的固定资产账面净值在这两年平均分摊。各类固定资产的使用寿命及每年折旧率如下：

类别	使用年限 (年)	第一年 折旧率 (%)	第二年 折旧率 (%)	第三年 折旧率 (%)	第四年 折旧率 (%)	第五年 折旧率 (%)
交通工具	5	40.00	24.00	14.40	10.80	10.80
其他	5	40.00	24.00	14.40	10.80	10.80

4.13.3 固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注 4.18 长期资产减值。

4.13.4 融资租入固定资产的认定依据及计价方法

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

4.13.5 其他说明

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

当固定资产处于处置状态或预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。本公司至少于年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变则作为会计估计变更处理。

4.14 在建工程

在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项工程支出、工程达到预定可使用状态前的资本化的借款费用以及其他相关费用等。在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注 4.18 长期资产减值。

4.15 借款费用

借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用等。可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；构建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态时，停止资本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。

专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

符合资本化条件的资产指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或可销售状态的存货、固定资产、投资性房地产和其他非流动资产等资产。

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

4.16 无形资产

4.16.1 无形资产

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

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

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

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

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

4.16.2 无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注 4.18 “长期资产减值”。

4.17 长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由报告期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。本公司的长期待摊费用主要包括办公室装修工程。长期待摊费用在预计受益期间按直线法摊销。

4.18 长期资产减值

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

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉，在进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

4.19 合同负债

合同负债，是指本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。如果在本公司向客户转让商品之前，客户已经支付了合同对价或本公司已经取得了无条件收款权，本公司在客户实际支付款项和到期应支付款项孰早时点，将该已收或应收款项列示为合同负债。同一合同下的合同资产

和合同负债以净额列示，不同合同下的合同资产和合同负债不予抵销。

4.20 职工薪酬

本公司职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利。其中：

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等。本公司在职工为本公司提供服务的会计期间将实际发生的短期职工薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。

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

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，在本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时，和本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。

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

4.21 预计负债

当与或有事项相关的义务同时符合以下条件，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；（3）该义务的金额能够可靠地计量。

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

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

本公司的预计负债主要系未决诉讼事项，按照履行该事项形成的相关现实义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行初始计量，并在资产负债表日对预计负债账面价值进行复核。

4.22 收入

收入，是本公司在日常活动中形成的、会导致股东权益增加的、与股东投入资本无关的经济利益的总流入。本公司与客户之间的合同同时满足下列条件时，在客户取得相关商品（含劳务，下同）控制权时确认收入：合同各方已批准该合同并承诺将履行各自义务；合同明确了合同各方与所转让商品或提供劳务相关的权利和义务；合同有明确的与所转让商品相关的支付条款；合同具有商业实

质，即履行该合同将改变本公司未来现金流量的风险、时间分布或金额；本公司因向客户转让商品而有权取得的对价很可能收回。其中，取得相关商品控制权，是指能够主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

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

对于合同中的每个单项履约义务，如果满足下列条件之一的，本公司在相关履约时段内按照履约进度将分摊至该单项履约义务的交易价格确认为收入：客户在本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间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。履约进度根据所转让商品的性质采用投入法或产出法确定，当履约进度不能合理确定时，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

如果不满足上述条件之一，则本公司在客户取得相关商品控制权的时点按照分摊至该单项履约义务的交易价格确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，本公司考虑下列迹象：企业就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；企业已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权；企业已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；企业已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；客户已接受该商品；其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

本公司主要收入有土地整治业务收入、工程管理业务收入、租赁业务收入、提供服务收入。

4.22.1 在一段时间内确认收入

①工程管理业务收入

本公司向客户提供代建基础设施项目服务，因在本公司履约的同时客户能够控制本公司履约过程中的在建商品，属于在某一时段内履行履约义务。按某一时间段内投入成本计提管理费的模式确认管理费收入。

②让渡资产使用权收入

本公司主要出租房产，根据与客户签订的租赁合同按客户已享受的受益期确认收入。

③提供服务收入

本公司主要提供培训服务，按客户已享受的收益期确认收入。

4.22.2 在某一时点确认收入

①土地整治业务收入

本公司土地整治业务，在土地经整治完成并达到五通一平条件后，将土地移交给沙坪坝区政府部门，移交后政府部门能控制该土地，根据双方认可的《委托土地整理结算明细》确认土地整治业务收入。

4.23 合同成本

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。但是，如果该资产的摊销期限不超过一年，则在发生时计入当期损益。

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

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

4.24 政府补助

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府以投资者身份并享有相应所有者权益而投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。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。如果政府补助文件未明确确定补助对象，以取得该补助必须具备的基本条件为基础进行判断，以购建或以其他方式形成长期资产为基本条件的作为与资产相关的政府补助，除此之外的划分为与收益相关的政府补助。

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

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

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

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

已确认的政府补助需要退回时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；属于其他情况的，直接计入当期损益。

4.25 递延所得税资产/递延所得税负债

4.25.1 当期所得税

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

4.25.2 递延所得税资产及递延所得税负债

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

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

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

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

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

于资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来很可能无法获得足够的应

纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

4.25.3 所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

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

4.25.4 所得税的抵销

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

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

4.26 租赁

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

本公司作为出租人

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

4.27 重要会计政策、会计估计变更

4.27.1 会计政策变更

①执行新金融工具准则导致的会计政策变更

财政部于 2017 年 3 月 31 日分别发布了《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量（2017 年修订）》（财会〔2017〕7 号）、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移（2017 年修订）》（财会〔2017〕8 号）、《企业会计准则第 24 号——套期会计（2017 年修订）》（财会〔2017〕9 号），于 2017 年 5 月 2 日发布了《企业会计准则第 37 号——金融工具列报（2017 年修订）》（财会〔2017〕14 号）（上述准则统称“新金融工具准则”），要求执行企业会计准则的非上市企业自 2021 年 1 月 1 日起执行新金融工具准则。

本公司于 2021 年 1 月 1 日起开始执行前述新金融工具准则。

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

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

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

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

A、首次执行日前后金融资产分类和计量对比表

a、对合并财务报表的影响

2020 年 12 月 31 日（变更前）			2021 年 1 月 1 日（变更后）		
项目	计量类别	账面价值	项目	计量类别	账面价值
应收账款	摊余成本	211,811,693.44	应收账款	摊余成本	211,025,441.32
其他应收款	摊余成本	14,570,461,850.28	其他应收款	摊余成本	14,494,909,684.71
可供出售金融资产	以成本计量（权益工具）	11,652,637,426.15	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	11,318,673,070.00
			其他非流动金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	349,239,848.18

b、对公司财务报表的影响

2020 年 12 月 31 日（变更前）			2021 年 1 月 1 日（变更后）		
项目	计量类别	账面价值	项目	计量类别	账面价值

2020 年 12 月 31 日（变更前）			2021 年 1 月 1 日（变更后）		
项目	计量类别	账面价值	项目	计量类别	账面价值
应收账款	摊余成本	253,548,502.66	应收账款	摊余成本	253,045,997.66
其他应收款	摊余成本	12,610,713,219.35	其他应收款	摊余成本	12,592,505,526.84
可供出售金融资产	以成本计量（权益工具）	8,521,011,026.15	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	8,268,573,070.00
			其他非流动金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	273,615,708.00

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

a、对合并报表的影响

项目	2020 年 12 月 31 日 （变更前）	重分类	重新计量	2021 年 1 月 1 日 （变更后）
摊余成本：				
应收账款	211,811,693.44			
重新计量：预计信用损失准备			-786,252.12	
按新金融工具准则列示的余额				211,025,441.32
其他应收款	14,570,461,850.28			
重新计量：预计信用损失准备			-75,552,165.57	
按新金融工具准则列示的余额				14,494,909,684.71
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	—			
加：自可供出售金融资产（原准则）转入		343,787,426.15		
重新计量：按公允价值重新计量			5,452,422.03	
按新金融工具准则列示的余额				349,239,848.18
以成本计量（权益工具）：				
可供出售金融资产（原准则）	11,652,637,426.15			
减：转出至其他非流动金融资产		-343,787,426.15		

项目	2020 年 12 月 31 日 (变更前)	重分类	重新计量	2021 年 1 月 1 日 (变更后)
减：转出至其他权益工具投资		-11,308,850,000.00		
按新金融工具准则列示的余额				
以公允价值计量且其变动计入其他综合收益：				
其他权益工具投资				
加：自可供出售金融资产（原准则）转入		11,308,850,000.00		
重新计量：按公允价值重新计量			9,823,070.00	
按新金融工具准则列示的余额				11,318,673,070.00

b、对公司财务报表的影响

项目	2020 年 12 月 31 日 (变更前)	重分类	重新计量	2021 年 1 月 1 日 (变更后)
摊余成本：				
应收账款	253,548,502.66			
重新计量：预计信用损失准备			-502,505.00	
按新金融工具准则列示的余额				253,045,997.66
其他应收款	12,610,713,219.35			
重新计量：预计信用损失准备			-18,207,692.51	
按新金融工具准则列示的余额				12,592,505,526.84
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				
加：自可供出售金融资产（原准则）转入		262,261,026.15		
重新计量：按公允价值重新计量			11,354,681.85	
按新金融工具准则列示的余额				273,615,708.00
以成本计量（权益工具）：				
可供出售金融资产（原准则）	8,521,011,026.15			
减：转出至其他非流动金融资产		-262,261,026.15		

项目	2020 年 12 月 31 日 (变更前)	重分类	重新计量	2021 年 1 月 1 日 (变更后)
减：转出至其他权益工具投资		-8,258,750,000.00		
按新金融工具准则列示的余额				—
以公允价值计量且其变动计入其他综合收益：				
其他权益工具投资	—			
加：自可供出售金融资产（原准则）转入		8,258,750,000.00		
重新计量：按公允价值重新计量			9,823,070.00	
按新金融工具准则列示的余额				8,268,573,070.00

C、首次执行日，金融资产减值准备调节表

a、对合并报表的影响

计量类别	2020 年 12 月 31 日 (变更前)	重分类	重新计量	2021 年 1 月 1 日 (变更后)
摊余成本：				
应收账款减值准备	551,045.53		786,252.12	1,337,297.65
其他应收款减值准备	215,611,856.98		75,552,165.57	291,164,022.55

b、对公司财务报表的影响

计量类别	2020 年 12 月 31 日 (变更前)	重分类	重新计量	2021 年 1 月 1 日 (变更后)
摊余成本：				
应收账款减值准备	545,135.53		502,505.00	1,047,640.53
其他应收款减值准备	211,405,739.48		18,207,692.51	229,613,431.99

D、对 2021 年 1 月 1 日留存收益和其他综合收益的影响

a、对合并报表的影响

项目	合并未分配利润	合并盈余公积	合并其他综合收益
2020 年 12 月 31 日	1,128,402,137.19	281,929,780.83	
1、将可供出售金融资产重分类为其他非流动金融资产并重新计量	3,680,384.87	408,931.65	
2、将可供出售金融资产重分类为			6,867,302.50

项目	合并未分配利润	合并盈余公积	合并其他综合收益
其他权益工具投资并重新计量			
3、应收款项减值的重新计量	-66,899,837.21	-960,595.32	
2021 年 1 月 1 日	1,065,182,684.85	281,378,117.16	6,867,302.50

注：上述金额仅体现因执行新金融工具准则的影响。

②执行新收入准则导致的会计政策变更

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

新收入准则为规范与客户之间的合同产生的收入建立了新的收入确认模型。为执行新收入准则，本公司重新评估主要合同收入的确认和计量、核算和列报等方面。根据新收入准则的规定，选择仅对在 2021 年 1 月 1 日尚未完成的合同的累积影响数进行调整，以及对于最早可比期间期初之前或 2021 年 1 月 1 日之前发生的合同变更予以简化处理，即根据合同变更的最终安排，识别已履行的和尚未履行的履约义务、确定交易价格以及在已履行的和尚未履行的履约义务之间分摊交易价格。首次执行的累积影响金额调整首次执行当期期初（即 2021 年 1 月 1 日）的留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。

——本公司将因整治土地、提供服务而预先收取客户的合同对价从“预收账款”项目变更为“合同负债”、“其他流动负债”、“其他非流动负债”项目列报。

A、对 2021 年 1 月 1 日财务报表的影响

报表项目	2020 年 12 月 31 日（变更前）金额		2021 年 1 月 1 日（变更后）金额	
	合并报表	公司报表	合并报表	公司报表
预收账款	768,683,970.35	753,370,020.79	28,934,086.24	27,918,639.04
合同负债			13,489,153.17	
其他流动负债			809,349.19	
其他非流动负债			725,451,381.75	725,451,381.75

注：上述金额仅体现因执行新收入准则的影响。

B、对 2021 年 12 月 31 日/2021 年度的影响

采用变更后会计政策编制的 2021 年 12 月 31 日合并及公司资产负债表各项目、2021 年度合并及公司利润表各项目，与假定采用变更前会计政策编制的这些报表项目相比，受影响项目对比情况如下：

a、对 2021 年 12 月 31 日资产负债表的影响

报表项目	2021 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日	
	新收入准则下金额		旧收入准则下金额	
	合并报表	公司报表	合并报表	公司报表
预收账款	30,693,775.17	28,545,263.17	737,929,905.17	735,729,713.17
合同负债	48,754.72			
其他流动负债	2,925.28			
其他非流动负债	707,184,450.00	707,184,450.00		

注：上述金额仅体现因执行新收入准则的影响。

③执行新租赁准则导致的会计政策变更

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

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

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

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

执行新租赁准则对本公司的财务报表无影响。

4.27.2 会计估计变更

本公司在报告期内无会计估计变更事项。

4.28 重大会计判断和估计

本公司在运用会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本公司管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上做出的。这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的报告金额以及资产负债表日或有负债的披露。然而，这些估计的不确定性所导致的实际结果可能与本公司管理层当前的估计存在差异，进而造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。本公司对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核，会计估计的变更仅影响变更当

期的，其影响数在变更当期予以确认；既影响变更当期又影响未来期间的，其影响数在变更当期和未来期间予以确认。

于资产负债表日，本公司需对财务报表项目金额进行判断、估计和假设的重要领域如下：

4.28.1 金融资产减值

本公司采用预期信用损失模型对金融工具的减值进行评估，应用预期信用损失模型需要做出重大判断和估计，需考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。在做出该等判断和估计时，本公司根据历史数据结合经济政策、宏观经济指标、行业风险、外部市场环境、技术环境、客户情况的变化等因素推断债务人信用风险的预期变动。

4.28.2 存货跌价准备

本公司根据存货会计政策，按照成本与可变现净值孰低计量，对成本高于可变现净值及陈旧和滞销的存货，计提存货跌价准备。存货减值至可变现净值是基于评估存货的可售性及其可变现净值。鉴定存货减值要求管理层在取得确凿证据，并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素的基础上作出判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响存货的账面价值及存货跌价准备的计提或转回。

4.28.3 金融工具公允价值

对不存在活跃交易市场的金融工具，本公司通过各种估值方法确定其公允价值。这些估值方法包括贴现现金流模型分析等。估值时本公司需对未来现金流量、信用风险、市场波动率和相关性等方面进行估计，并选择适当的折现率。这些相关假设具有不确定性，其变化会对金融工具的公允价值产生影响。权益工具投资或合同有公开报价的，本公司不将成本作为其公允价值的最佳估计。

4.28.4 长期资产减值准备

本公司于资产负债表日对除金融资产之外的非流动资产判断是否存在可能发生减值的迹象。对使用寿命不确定的无形资产，除每年进行的减值测试外，当其存在减值迹象时，也进行减值测试。其他除金融资产之外的非流动资产，当存在迹象表明其账面金额不可收回时，进行减值测试。

当资产或资产组的账面价值高于可收回金额，即公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值中的较高者，表明发生了减值。

公允价值减去处置费用后的净额，参考公平交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格，减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。

在预计未来现金流量现值时，需要对该资产（或资产组）的产量、售价、相关经营成本以及计算现值时使用的折现率等作出重大判断。本公司在估计可收回金额时会采用所有能够获得的相关资料，包括根据合理和可支持的假设所作出有关产量、售价和相关经营成本的预测。

4.28.5 折旧和摊销

本公司对固定资产在考虑其残值后，在使用寿命内按直线法计提折旧和摊销。本公司定期复核使用寿命，以决定将计入每个报告期的折旧和摊销费用数额。使用寿命是本公司根据对同类资产的以往经验并结合预期的技术更新而确定的。如果以前的估计发生重大变化，则会在未来期间对折旧和摊销费用进行调整。

4.28.6 递延所得税资产

在很有可能有足够的应纳税利润来抵扣亏损的限度内，本公司就所有未利用的税务亏损确认递延所得税资产。这需要本公司管理层运用大量的判断来估计未来应纳税利润发生的时间和金额，结合纳税筹划策略，以决定应确认的递延所得税资产的金额。

4.28.7 所得税

本公司在正常的经营活动中，有部分交易其最终的税务处理和计算存在一定的不确定性。部分项目是否能够在税前列支需要税收主管机关的审批。如果这些税务事项的最终认定结果同最初估计的金额存在差异，则该差异将对其最终认定期间的当期所得税和递延所得税产生影响。

4.28.8 公允价值计量

本公司的某些资产和负债在财务报表中按公允价值计量。在对某项资产或负债的公允价值作出估计时，本公司采用可获得的可观察市场数据。如果无法获得第一层次输入值，本公司会聘用第三方有资质的评估师来执行估价。本公司与有资质的外部估价师紧密合作，以确定适当的估值技术和相关模型的输入值。在确定各类资产和负债的公允价值的过程中所采用的估值技术和输入值的相关信息在附注 9 中披露。

5 税项

5.1 主要税种及税率

税种	具体税率情况	
增值税	简易计税	土地整治业务收入、老项目房屋租赁收入按 5%征收率简易计税
	一般计税	工程管理业务收入按照 6%税率计算销项税，新项目房屋租赁收入按照 9%税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。
土地增值税	累进税率30%-60%	
房产税	从租计征	对外出租的房产按照租金收入从租计征，税率为 12%
	从价计征	自用房产按照房产原值减除 30%后的余值从价计征，税率 1.2%
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的 7%计缴。	
教育费附加	按实际缴纳的流转税的 3%计缴。	

税种	具体税率情况
地方教育费附加	按实际缴纳的流转税的 2% 计缴。
企业所得税	25%、20%

适用不同企业所得税税率明细表

纳税主体名称	所得税税率
重庆瑞璟城市更新建设有限责任公司	20%
除重庆瑞璟城市更新建设有限责任公司以外的其他纳税主体	25%

5.2 税收优惠及批文

根据《国家税务总局关于实施小型微利企业普惠性所得税减免政策有关问题的公告》（国家税务总局公告 2019 年第 2 号），自 2019 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日，年应纳税所得额不超过 100 万元的部分，减按 25% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税；对年应纳税所得额超过 100 万元但不超过 300 万元的部分，减按 50% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税。本公司子公司重庆瑞璟城市更新建设有限责任公司本年度适用企业所得税税率为 20%。

6 合并财务报表项目注释

以下注释项目除特别注明之外，“年初”指 2021 年 1 月 1 日，“年末”指 2021 年 12 月 31 日，“上年”指 2020 年度，“本年”指 2021 年度。除另有注明外，人民币为记账本位币，单位：元。

6.1 货币资金

6.1.1 货币资金明细

项目	年末余额	年初余额
库存现金		
银行存款	860,596,203.38	2,424,080,206.84
其他货币资金	34,248,463.51	
合计	894,844,666.89	2,424,080,206.84

6.1.2 受限制的货币资金明细如下

项目	年末余额	年初余额	受限制的原因
银行存款	421,535,325.41	408,599,121.64	司法冻结资金
其他货币资金	34,248,463.51		银行承兑汇票保证金
合计	455,783,788.92	408,599,121.64	

注 1：因本公司与鼎弘体育公司的未决诉讼事项，被司法冻结银行存款 412,271,874.17 元，详见本附注 11.2 或有事项。

注 2: 因子公司重庆沙坪坝滨江建设开发有限公司与重庆工业设备安装集团有限公司诉讼事项, 被司法冻结银行存款 9,263,451.24 元, 目前, 诉讼双方已达成和解, 根据重庆市沙坪坝区人民法院(2022)渝 0106 执保 237 号, 将解除该部分冻结资金。截至报告日, 尚未完成该事项。

6.2 交易性金融资产

项目	年末余额	年初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	3,263,220.60	
重庆银行股份有限公司	3,263,220.60	
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		
合计	3,263,220.60	
其中: 重分类至其他非流动金融资产的部分		

注: 交易性金融资产受限情况见本附注 6.55 所有权或使用权受到限制的资产。

6.3 应收账款

6.3.1 应收账款按账龄披露

账龄	年末余额	年初余额
一年以内	1,309,956,732.33	5,724,676.94
一至二年	2,155,800.00	62,702,685.57
二至三年	61,797,402.90	125,504,280.00
三至四年	125,489,280.00	1,278,727.20
四至五年	220,500.00	403,776.00
五年以上	16,892,793.26	16,748,593.26
小计	1,516,512,508.49	212,362,738.97
减: 坏账准备	2,071,634.14	1,337,297.65
合计	1,514,440,874.35	211,025,441.32

6.3.2 按坏账计提方法分类列示

种类	年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项计提坏账准备的应收账款					
按组合计提坏账准备的应收账款	1,516,512,508.49	100.00	2,071,634.14	0.14	1,514,440,874.35
账龄组合	1,675,992.86	0.11	240,893.26	14.37	1,435,099.60
低风险组合	1,514,836,515.63	99.89	1,830,740.88	0.12	1,513,005,774.75
合计	1,516,512,508.49	100.00	2,071,634.14		1,514,440,874.35

(续)

种类	年初余额
----	------

	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项计提坏账准备的应收账款					
按组合计提坏账准备的应收账款	212,362,738.97	100.00	1,337,297.65	0.63	211,025,441.32
账龄组合	5,929,579.13	2.79	814,960.13	13.74	5,114,619.00
低风险组合	206,433,159.84	97.21	522,337.52	0.25	205,910,822.32
合计	212,362,738.97	100.00	1,337,297.65		211,025,441.32

6.3.3 应收账款减值准备表

项目	年初余额	本年增加额			
		本年计提额	合并增加额	其他原因增加额	合计
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	1,337,297.65	734,336.49			734,336.49
单项计提坏账准备的应收账款					
合计	1,337,297.65	734,336.49			734,336.49

(续)

项目	本年减少额						年末余额
	因资产价值回升转回额	转销额	核销额	合并减少额	其他原因减少额	合计	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款							2,071,634.14
单项计提坏账准备的应收账款							
合计							2,071,634.14

6.3.4 按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款情况

本公司按欠款方归集的年末余额前五名应收账款汇总金额为 1,496,322,412.89 元, 占应收账款年末余额合计数的比例为 98.67%, 相应计提的坏账准备年末余额汇总金额为 1,496,322.41 元。

6.4 预付款项

6.4.1 预付款项按账龄列示

账龄	年末余额		年初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
一年以内	222,019,065.66	91.19	31,592,747.99	99.64
一至二年	21,342,752.79	8.76		
五年以上	114,647.00	0.05	114,647.00	0.36
合计	243,476,465.45	100.00	31,707,394.99	100.00

6.4.2 按欠款方归集的年末余额前五名的预付账款情况

本公司按欠款方归集的年末余额前五名预付账款汇总金额为 209,425,380.90 元，占预付账款年末余额合计数的比例为 86.01%。

6.5 其他应收款

6.5.1 其他应收款分类

项目	年末余额	年初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	20,140,591,552.03	14,494,909,684.71
合计	20,140,591,552.03	14,494,909,684.71

6.5.2 其他应收款

6.5.2.1 其他应收账款按账龄披露

账龄	年末余额	年初余额
一年以内	7,599,905,330.87	2,442,535,227.47
一至二年	2,437,125,855.40	2,775,248,025.57
二至三年	2,774,039,352.94	1,263,862,801.53
三至四年	1,261,488,862.63	2,390,529,551.14
四至五年	1,564,527,691.11	4,101,668,965.04
五年以上	4,850,534,623.10	1,812,229,136.51
小计	20,487,621,716.05	14,786,073,707.26
减：坏账准备	347,030,164.02	291,164,022.55
合计	20,140,591,552.03	14,494,909,684.71

6.5.2.2 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	年末余额	年初余额
政府往来款	13,715,107,585.59	12,926,321,446.07
其他往来款	6,653,439,862.63	148,079,994.76
职工备用金	1,193,979.46	220,634.78
其他	117,880,288.37	1,711,451,631.65
小计	20,487,621,716.05	14,786,073,707.26
减：坏账准备	347,030,164.02	291,164,022.55
合计	20,140,591,552.03	14,494,909,684.71

6.5.2.3 其他应收款减值准备表

项目	年初余额	本年增加额			
		本年计提额	合并增加额	其他原因增加额	合计
按信用风险特征组合计提坏账准备的	282,348,840.54	59,902,831.21			59,902,831.21

项目	年初余额	本年增加额			
		本年计提额	合并增加额	其他原因增加额	合计
其他应收账款					
单项计提坏账准备的其他应收账款	8,815,182.01				
合计	291,164,022.55	59,902,831.21			59,902,831.21

(续)

项目	本年减少额					合计	年末余额
	因资产价值回升转回额	转销额	核销额	合并减少额	其他原因减少额		
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收账款			2,917,628.77			2,917,628.77	339,334,042.98
单项计提坏账准备的其他应收账款	1,119,060.97					1,119,060.97	7,696,121.04
合计	1,119,060.97		2,917,628.77			4,036,689.74	347,030,164.02

6.5.2.4 其他应收款坏账准备计提情况

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)	
年初余额	282,348,840.54	8,815,182.01		291,164,022.55
年初账面余额在本年：				
——转入第二阶段				
——转入第三阶段				
——转回第二阶段				
——转回第一阶段				
本年计提	59,902,831.21			59,902,831.21
本年转回		1,119,060.97		1,119,060.97
本年转销				
本年核销	2,917,628.77			2,917,628.77
其他变动				
年末余额	339,334,042.98	7,696,121.04		347,030,164.02

6.5.2.5 本年实际核销的其他应收款情况

项目	核销金额
应收重庆沙坪旅游发展有限公司重庆云锦宾馆借款本息	2,917,628.77
合计	2,917,628.77

6.5.2.6 按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	年末余额	账龄	占其他应收款年末余额合计数的比例 (%)	坏账准备年末余额
重庆沙坪坝文化旅游发展有限责任公司	其他往来款	5,314,407,900.00	1 年以内	25.94	5,314,407.90
重庆市沙坪坝区财政局	政府往来款	4,987,533,374.95	1-5 年	24.34	4,987,533.37
重庆市沙坪坝区国库支付中心	政府往来款	3,196,096,753.86	1-5 年	15.60	3,196,096.75
重庆市沙坪坝区土地整治储备中心	政府往来款	1,705,603,908.66	1 年以内	8.33	1,705,603.91
重庆市沙坪坝区征地事务中心	政府往来款	914,925,640.31	3-5 年	4.47	914,925.64
合计		16,118,567,577.78		78.68	16,118,567.58

6.6 存货

6.6.1 存货的分类

项目	年末余额		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值
土地开发成本	15,006,517,348.55		15,006,517,348.55
低值易耗品	37,076.08		37,076.08
合计	15,006,554,424.63		15,006,554,424.63

(续)

项目	年初余额		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值
土地开发成本	15,371,774,002.54		15,371,774,002.54
低值易耗品	6,911.00		6,911.00
合计	15,371,780,913.54		15,371,780,913.54

注 1: 存货受限情况见本附注 6.55 所有权或使用权受到限制的资产;

注 2: 存货本年借款费用资本化金额为 835,563,613.63 元。

6.7 其他流动资产

项目	年末余额	年初余额
增值税留抵税额	149,647,707.58	101,197,148.61
合计	149,647,707.58	101,197,148.61

6.8 长期股权投资

6.8.1 长期股权投资分类

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对联营、合营企业投资	19,849,952.17	19,849,952.17		19,849,952.17	19,849,952.17	
合计	19,849,952.17	19,849,952.17		19,849,952.17	19,849,952.17	

6.8.2 长期股权投资变动情况

被投资单位	年初余额	本年增减变动								年末余额	减值准备年末余额	投资成本
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他			
联营企业												
重庆沙坪坝区体育中心投资开发有限公司											19,849,952.17	22,000,000.00
小计											19,849,952.17	22,000,000.00
合计											19,849,952.17	22,000,000.00

注：对重庆沙坪坝区体育中心投资开发有限公司的长期股权投资账面价值为 0.00 元的详细情况见附注 11.2.1.1 与重庆鼎弘体育文化产业有限公司的未决诉讼。

6.9 其他权益工具投资

6.9.1 投资情况

项目	年末余额	年初余额
中垦融资租赁股份有限公司	119,162,740.00	111,823,070.00
重庆浪尖渝力科技有限公司	6,750,000.00	6,750,000.00
重庆凤源供水有限公司	100,000.00	100,000.00
重庆渝台融资担保有限公司	50,000,000.00	50,000,000.00
重庆青凤科技发展有限公司	3,000,000,000.00	3,000,000,000.00
文旅公司全区域旅游项目		6,150,000,000.00
沙坪坝区东部旧城改造项目		2,000,000,000.00
合计	3,176,012,740.00	11,318,673,070.00

6.9.2 非交易性权益工具投资情况

项 目	本年确认的股利收入	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
中垦融资租赁股份有限公司	4,000,000.00	19,162,740.00			非交易性，管理层持有意图	
重庆浪尖渝力科技有限公司					非交易性，管理层持有意图	
重庆凤源供水有限公司					非交易性，管理层持有意图	
重庆渝台融资担保有限公司					非交易性，管理层持有意图	
重庆青凤科技发展有限公司					非交易性，管理层持有意图	
合 计	4,000,000.00	19,162,740.00				

6.10 其他非流动金融资产

项目	年末余额	年初余额
分类以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	370,533,044.75	349,239,848.18
其中：债务工具投资		
权益工具投资	370,533,044.75	349,239,848.18
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		
合 计	370,533,044.75	349,239,848.18

6.11 投资性房地产

6.11.1 按成本模式进行后续计量的投资性房地产

项目	年初 余额	外购	本年增加			本年减少				年末 余额
			转入	其他	小计	处置	转出	其他	小计	
一、账面原值										
合计	64,616,359.00		58,170,435.12		58,170,435.12					122,786,794.12
房屋建筑物	64,616,359.00		58,170,435.12		58,170,435.12					122,786,794.12
二、累计折旧和累计摊销		计提或摊销	转入	其他	小计	处置	转出	其他	小计	
合计	13,811,746.74	3,069,277.05			3,069,277.05					16,881,023.79
房屋建筑物	13,811,746.74	3,069,277.05			3,069,277.05					16,881,023.79
三、账面净值合计	余额	计提或摊销	转入	其他	小计	处置	转出	其他	小计	余额
合计	50,804,612.26									105,905,770.33
房屋建筑物	50,804,612.26									105,905,770.33
四、减值准备	余额	计提	合并增加	其他	小计	处置	合并减少	其他	小计	余额
合计										
房屋建筑物										
五、账面价值	账面价值									账面价值
合计	50,804,612.26									105,905,770.33
房屋建筑物	50,804,612.26									105,905,770.33

注：本年折旧摊销额为 3,069,277.05 元。本年由存货转入投资性房地产的金额 58,170,435.12 元。

6.12 固定资产

6.12.1 固定资产分类

项目	年末余额	年初余额
固定资产	1,145,355,004.18	1,222,486,716.89
合计	1,145,355,004.18	1,222,486,716.89

6.12.2 固定资产

6.12.2.1 固定资产情况

项目	年初 余额	本年增加				本年减少				年末 余额
		外购	转入	其他	小计	处置或报废	转出	其他	小计	
一、账面原值										
合计	1,495,911,744.47	309,674.20	4,839,280.00	3,977,343.72	9,126,297.92	2,478,162.74	4,437,823.25	15,944,784.87	22,860,770.86	1,482,177,271.53
房屋及建筑物	1,463,347,413.18	2,320.00	4,839,280.00	2,624,586.72	7,466,186.72	1,080,600.00	3,770,891.25	2,032,173.76	6,883,665.01	1,463,929,934.89
交通工具	6,083,435.80			1,291,529.00	1,291,529.00	919,113.74	666,932.00	1,496,206.11	3,082,251.85	4,292,712.95
办公设备	24,658,615.42	240,731.43		61,228.00	301,959.43	478,449.00		12,416,405.00	12,894,854.00	12,065,720.85
其他	1,822,280.07	66,622.77			66,622.77					1,888,902.84
二、累计折旧	余额	计提	转入	其他	小计	处置或报废	转出	其他	小计	余额
合计	273,425,027.58	73,090,138.97		573,271.68	73,663,410.65	1,426,640.60	1,219,785.86	7,619,744.42	10,266,170.88	336,822,267.35
房屋及建筑物	254,253,668.24	70,009,467.23			70,009,467.23	206,927.54	586,200.46	986,341.81	1,779,469.81	322,483,665.66
交通工具	4,028,803.37	718,882.34		540,421.84	1,259,304.18	765,186.51	633,585.40	528,686.13	1,927,458.04	3,360,649.51
办公设备	13,871,543.55	2,158,130.32		32,849.84	2,190,980.16	454,526.55		6,104,716.48	6,559,243.03	9,503,280.68
其他	1,271,012.42	203,659.08			203,659.08					1,474,671.50
三、账面净值合计	余额	计提	转入	其他	小计	处置或报废	转出	其他	小计	余额
合计	1,222,486,716.89									1,145,355,004.18
房屋及建筑物	1,209,093,744.94									1,141,446,269.23
交通工具	2,054,632.43									932,063.44
办公设备	10,787,071.87									2,562,440.17

项目	年初	本年增加				本年减少				年末
		计提	合并增加	其他	小计	处置	合并减少	其他	小计	
其他	551,267.65									414,231.34
四、减值准备	余额									余额
合计										
房屋及建筑物										
交通工具										
办公设备										
其他										
五、账面价值	账面价值									账面价值
合计	1,222,486,716.89									1,145,355,004.18
房屋及建筑物	1,209,093,744.94									1,141,446,269.23
交通工具	2,054,632.43									932,063.44
办公设备	10,787,071.87									2,562,440.17
其他	551,267.65									414,231.34

注 1：本年折旧额为 73,090,138.97 元。本年由在建工程转入固定资产原价为 4,839,280.00 元。

注 2：本年增加-其他系本年新增的子公司在购买日的固定资产余额。

注 3：本年减少-转出系本年无偿划转转出的固定资产。

注 4：本年减少-其他系本年减少的子公司在处置日的固定资产余额。

6.13 在建工程

6.13.1 在建工程情况

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
重庆市南开实验中学	228,948,207.41		228,948,207.41	228,948,207.41		228,948,207.41
重庆大学城中学	1,109,240,670.48		1,109,240,670.48	1,045,242,905.74		1,045,242,905.74
重庆师范大学附属实验小学改扩建	30,484,332.38		30,484,332.38	30,484,332.38		30,484,332.38
重庆市南渝中学校	18,369,604.74		18,369,604.74	18,369,604.74		18,369,604.74
重庆市五云山寨学生素质教育基地实验楼	8,733,466.00		8,733,466.00	8,733,466.00		8,733,466.00
其他零星工程	6,268,012.14		6,268,012.14	9,434,558.53		9,434,558.53
合计	1,402,044,293.15		1,402,044,293.15	1,341,213,074.80		1,341,213,074.80

6.13.2 重大在建工程项目变动情况

项目名称	预算数	年初余额	本年增加	转入固定资产	其他减少	年末余额
重庆大学城中学	1,135,190,000.00	1,045,242,905.74	63,997,764.74			1,109,240,670.48
合计		1,045,242,905.74	63,997,764.74			1,109,240,670.48

(续)

项目名称	工程累计投入占预算比例(%)	工程进度(%)	利息资本化累计金额	资金来源
重庆大学城中学	92.08	92.08	124,851,906.23	贷款
合计			124,851,906.23	

6.14 无形资产

6.14.1 无形资产分类

项目	年初 余额	本年增加				本年减少				年末 余额
		外购	转入	其他	小计	处置或报废	转出	其他	小计	
一、账面原值										
合计	188,933,692.29	9,700.00		3,776,779.00	3,786,479.00			33,612,400.00	33,612,400.00	159,107,771.29
土地使用权	81,110,495.99							33,600,000.00	33,600,000.00	47,510,495.99
软件	2,724,874.30	9,700.00			9,700.00			12,400.00	12,400.00	2,722,174.30
采矿权	105,098,322.00			3,776,779.00	3,776,779.00					108,875,101.00
二、累计摊销										
合计	131,632,437.41	8,445,730.76	转入	其他	小计	处置或报废	转出	其他	小计	余额
土地使用权	25,552,912.23	3,941,004.50			3,941,004.50			15,012,329.91	15,012,329.91	125,065,838.26
软件	981,203.18	727,947.26			727,947.26			4,329.91	4,329.91	1,704,820.53
采矿权	105,098,322.00	3,776,779.00	合并增加	其他	小计	处置	合并减少	其他	小计	余额
三、减值准备										
合计										
土地使用权										
软件										
采矿权										
四、账面价值	账面价值									账面价值
合计	57,301,254.88									34,041,933.03
土地使用权	55,557,583.76									33,024,579.26
软件	1,743,671.12									1,017,353.77
采矿权										

6.15 长期待摊费用

项目	年初余额	本年增加	本年摊销	其他减少额	年末余额
办公室装修工程	999,022.83		164,913.50		834,109.33
合计	999,022.83		164,913.50		834,109.33

6.16 递延所得税资产和递延所得税负债

6.16.1 已确认的递延所得税资产

项目	年末余额		年初余额	
	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异
应收款项减值准备	75,541,154.46	302,164,617.81	61,465,703.90	245,862,815.59
其他非流动金融资产公允价值变动	3,504,431.82	14,017,727.25	3,615,811.96	14,463,247.82
预计负债	62,006,628.30	248,026,513.19	59,968,522.05	239,874,088.20
合计	141,052,214.58	564,208,858.25	125,050,037.91	500,200,151.61

6.16.2 已确认的递延所得税负债

项目	年末余额		年初余额	
	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异
其他权益工具投资公允价值变动	4,790,685.00	19,162,740.00	2,955,767.50	11,823,070.00
其他非流动金融资产公允价值变动	10,411,686.44	41,646,745.78	4,978,917.46	19,915,669.85
交易性金融资产公允价值变动	618,258.65	2,473,034.60		
合计	15,820,630.09	63,282,520.38	7,934,684.96	31,738,739.85

6.16.3 未确认递延所得税资产明细

项目	年末余额	年初余额
应收款项减值准备	46,937,180.35	46,638,504.61
长期股权投资减值准备	19,849,952.17	19,849,952.17
合计	66,787,132.52	66,488,456.78

6.17 其他非流动资产

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
代建工程成本	26,122,721,324.32		26,122,721,324.32	26,129,490,099.92		26,129,490,099.92
学校资产购置款	450,594,594.60		450,594,594.60	450,594,594.60		450,594,594.60
水库资产	1,016,105,295.79		1,016,105,295.79	1,030,063,455.79		1,030,063,455.79
待结算的民转公学校股权	8,589,840.43		8,589,840.43			
减：一年内到期部分						
合计	27,598,011,055.14		27,598,011,055.14	27,610,148,150.31		27,610,148,150.31

注：其他非流动资产受限情况见本附注 6.55 所有权或使用权受到限制的资产。

6.18 短期借款

项目	年末余额	年初余额
短期借款本金		100,000,000.00
未到付息期的短期借款利息		166,666.67
合计		100,166,666.67

6.19 应付票据

6.19.1 应付票据明细情况

种类	年末余额	年初余额
银行承兑汇票	34,248,463.51	
合计	34,248,463.51	

6.20 应付账款

6.20.1 应付账款列示

项目	年末余额	年初余额
应付工程款	179,231,383.02	122,288,568.29
其他	12,804,523.34	10,813,156.24
合计	192,035,906.36	133,101,724.53

6.20.2 应付账款按账龄列示

账龄	年末余额	年初余额
一年以内	129,942,514.34	10,607,309.89
一至二年	275,692.85	58,259,438.45
二至三年	53,810,461.06	50,584.42
三至四年	30,260.00	1,371,517.45
四至五年	10,727.17	21,594,012.82
五年以上	7,966,250.94	41,218,861.50
合计	192,035,906.36	133,101,724.53

6.20.3 账龄超过 1 年的重要应付账款

债权单位名称	年末余额	未偿还或结转的原因
重庆西永微电子产业园区开发有限公司	28,730,000.00	工程未结算
重庆市沙坪坝区房屋征收中心	9,320,493.34	土地成本未结算
重庆工业设备安装集团有限公司	3,000,000.00	工程未结算
重庆市沙坪坝区歌乐山镇新开寺村民委员会	1,990,462.50	工程未结算
重庆建工集团股份有限公司	1,377,651.00	工程未结算
暂估科促中心工程款	3,046,518.77	工程未结算

债权单位名称	年末余额	未偿还或结转的原因
合计	47,465,125.61	

6.21 预收款项**6.21.1 预收款项列示**

项目	年末余额	年初余额
预收房屋租金	30,693,775.17	28,934,086.24
合计	30,693,775.17	28,934,086.24

6.21.2 预收款项明细

账龄	年末余额	年初余额
一年以内	30,693,775.17	28,934,086.24
合计	30,693,775.17	28,934,086.24

6.22 合同负债

项目	年末余额	年初余额
预收培训费	48,754.72	13,489,153.17
合计	48,754.72	13,489,153.17

6.23 应付职工薪酬**6.23.1 应付职工薪酬分类列示**

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、短期薪酬	18,113,013.24	108,162,537.77	101,804,998.32	24,470,552.69
二、离职后福利-设定提存计划		5,576,902.70	5,576,902.70	
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
五、其他				
合计	18,113,013.24	113,739,440.47	107,381,901.02	24,470,552.69

6.23.2 短期薪酬

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	18,088,689.24	98,411,331.13	92,029,467.68	24,470,552.69
二、职工福利费		223,026.75	223,026.75	
三、社会保险费		3,694,980.48	3,694,980.48	
其中：1.医疗保险费		3,409,370.11	3,409,370.11	
2.工伤保险费		285,610.37	285,610.37	
3.生育保险费				
4.其他				
四、住房公积金	24,324.00	3,815,879.00	3,840,203.00	

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
五、工会经费和职工教育经费		1,721,134.92	1,721,134.92	
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、其他短期薪酬		296,185.49	296,185.49	
合计	18,113,013.24	108,162,537.77	101,804,998.32	24,470,552.69

6.23.3 设定提存计划列示

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、基本养老保险费		5,409,527.67	5,409,527.67	
二、失业保险费		167,375.03	167,375.03	
三、企业年金缴费				
合计		5,576,902.70	5,576,902.70	

6.24 应交税费

项目	年末余额	年初余额
企业所得税	81,130,288.94	166,162,651.43
个人所得税	43,141.50	12,783.09
增值税	61,106,621.13	104,284.15
城市维护建设税	4,271,835.70	5,175,491.36
教育费附加	1,830,789.17	2,297,339.08
地方教育费附加	1,220,543.29	1,400,249.19
合计	149,603,219.73	175,152,798.30

6.25 其他应付款

6.25.1 其他应付款分类

项目	年末余额	年初余额
应付利息		
应付股利		3,230,800.00
其他应付款	7,653,370,313.52	5,880,178,147.49
合计	7,653,370,313.52	5,883,408,947.49

6.25.2 应付股利

6.25.2.1 应付股利明细情况

项目	年末余额	年初余额
普通股股利		3,230,800.00
合计		3,230,800.00

6.25.3 其他应付款

6.25.3.1 其他应付款性质列示

项目	年末余额	年初余额
非关联方资金拆借	1,768,000,000.00	1,688,800,000.00
关联方往来款	170,020,000.00	
政府往来款	4,066,580,532.01	2,143,534,420.75
其他往来款	1,016,855,188.93	1,439,010,170.07
代收代付款	563,757,764.68	566,370,907.69
其他	68,156,827.90	42,462,648.98
合计	7,653,370,313.52	5,880,178,147.49

6.25.3.2 账龄超过 1 年的重要其他应付款

项目	年末余额	未偿还原因
重庆国际物流枢纽园区建设有限责任公司	895,000,000.00	非关联方借款
重庆园林绿化建设投资（集团）有限公司	613,000,000.00	非关联方借款
重庆市地产集团	400,000,000.00	代收土地出让诚意金
重庆城市综合交通枢纽（集团）有限公司	160,000,000.00	代收土地出让诚意金
合计	2,068,000,000.00	

6.26 一年内到期的非流动负债

6.26.1 一年内到期的非流动负债分类

项目	年末余额	年初余额
一年内到期的长期借款（附注 6.29.2）	1,674,850,000.00	1,957,330,462.22
一年内到期的应付债券（附注 6.30.2）	3,096,889,317.34	1,940,682,358.87
一年内到期的长期应付款（附注 6.31.2）	89,123,100.00	200,729,587.50
合计	4,860,862,417.34	4,098,742,408.59

6.27 其他流动负债

6.27.1 其他流动负债明细情况

项目	年末余额	年初余额
短期应付债券	1,000,000,000.00	1,016,305,453.60
未到付息期的短期债券利息	12,739,726.03	
未到付息期的长期债券利息	517,103,437.08	565,704,610.76
未到付息期的长期借款利息	27,430,711.99	32,952,955.84
未到付息期的长期应付款		1,290,326.52
待转销项税	2,925.28	809,349.19
合计	1,557,276,800.38	1,617,062,695.91

6.27.2 短期应付债券的增减变动

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	年初余额	本年发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本年偿还	年末余额
20 迈瑞城投 CP001	1,000,000,000.00	2020-6-18	1 年	1,000,000,000.00	1,016,305,453.60		15,279,452.05	1,415,094.35	1,033,000,000.00	
21 迈瑞城投 CP001	1,000,000,000.00	2021-9-29	1 年	1,000,000,000.00		1,000,000,000.00	12,739,726.03			1,012,739,726.03
合计				2,000,000,000.00	1,016,305,453.60	1,000,000,000.00	28,019,178.08	1,415,094.35	1,033,000,000.00	1,012,739,726.03

6.28 长期借款

6.28.1 长期借款分类

项目	年末余额	年初余额
质押借款	10,917,377,934.47	12,683,563,178.26
抵押借款	754,900,000.00	522,000,000.00
保证借款	4,718,350,000.00	6,914,450,000.00
信用借款	2,543,000,000.00	2,564,000,000.00
减：一年内到期的长期借款	1,674,850,000.00	1,957,330,462.22
合计	17,258,777,934.47	20,726,682,716.04

6.28.2 长期借款明细

贷款单位	贷款银行	借款金额	借款起始日	借款终止日	转入一年内到期	抵押或担保情况
重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司	中国农业银行股份有限公司重庆沙坪坝凤鸣山支行	100,000,000.00	2016-3-31	2024-3-23		保证借款
重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司	中国农业银行股份有限公司重庆沙坪坝凤鸣山支行	720,000,000.00	2016-9-27	2027-9-23	1,000,000.00	质押借款
重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司	中国农业银行股份有限公司重庆沙坪坝凤鸣山支行	225,000,000.00	2020-4-8	2027-4-8		保证借款
重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司	中国农业银行股份有限公司重庆沙坪坝凤鸣山支行	98,500,000.00	2020-5-27	2023-5-27		保证借款
重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司	中国农业银行股份有限公司重庆沙坪坝凤鸣山支行	1,460,000,000.00	2019-2-28	2039-2-27		质押借款
重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司	中信银行股份有限公司重庆沙坪坝支行	180,000,000.00	2020-3-6	2025-3-5		信用借款
重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司	中国工商银行股份有限公司重庆天星桥支行	230,000,000.00	2016-11-29	2024-11-29		保证借款
重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司	中国工商银行股份有限公司重庆天星桥支行	1,000,000,000.00	2017-12-18	2042-12-20		质押借款
重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司	中国工商银行股份有限公司重庆天星桥支行	1,939,389,964.00	2018-12-25	2043-12-24		质押借款
重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司	中国工商银行股份有限公司重庆天星桥支行	190,000,000.00	2018-12-28	2043-12-27		质押借款
重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司	中国工商银行股份有限公司重庆天星桥支行	275,000,000.00	2020-1-14	2023-1-13	275,000,000.00	抵押借款
重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司	中国工商银行股份有限公司重庆天星桥支行	355,000,000.00	2020-5-20	2023-5-20	85,000,000.00	信用借款
重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司	交通银行股份有限公司重庆凤天路支行	493,176,470.56	2018-12-24	2033-12-24		质押借款
重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司	交通银行股份有限公司重庆凤天路支行	144,000,000.00	2021-3-31	2024-4-1	48,000,000.00	信用借款
重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司	重庆银行股份有限公司沙坪坝支行	46,000,000.00	2015-11-12	2023-5-12	2,000,000.00	信用借款
重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司	重庆银行股份有限公司沙坪坝支行	318,000,000.00	2020-12-8	2023-12-7	2,000,000.00	保证借款
重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司	重庆银行股份有限公司沙坪坝支行	245,000,000.00	2021-4-2	2026-4-2	10,000,000.00	保证借款
重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司	重庆农村商业银行股份有限公司沙坪坝支行	1,552,000,000.00	2018-12-28	2025-12-27		保证借款
重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司	中国建设银行股份有限公司重庆沙坪坝凤天路支行	955,625,000.00	2017-3-23	2029-3-22		质押借款
重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司	华夏银行股份有限公司重庆沙坪坝支行	199,850,000.00	2020-4-24	2023-4-23	99,850,000.00	保证借款
重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司	恒丰银行股份有限公司重庆沙坪坝支行	240,000,000.00	2019-12-24	2022-12-23	240,000,000.00	信用借款

贷款单位	贷款银行	借款金额	借款起始日	借款终止日	转入一年内到期	抵押或担保情况
重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司	国家开发银行重庆市分行	185,000,000.00	2016-12-21	2031-12-21		质押借款
重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司	国家开发银行重庆市分行	358,000,000.00	2017-12-8	2042-12-7		质押借款
重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司	广发银行股份有限公司重庆两江支行	204,000,000.00	2020-2-24	2023-2-23	24,000,000.00	信用借款
重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司	厦门国际银行北京分行	82,000,000.00	2020-5-28	2022-5-27	82,000,000.00	信用借款
重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司	厦门国际银行北京分行	374,000,000.00	2020-11-20	2022-11-19	374,000,000.00	信用借款
重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司	成都银行重庆分行	480,000,000.00	2021-6-18	2023-6-17	50,000,000.00	信用借款
重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司	中国民生银行股份有限公司重庆沙坪坝支行	88,000,000.00	2020-6-10	2026-6-10		信用借款
重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司	中国民生银行股份有限公司重庆沙坪坝支行	450,000,000.00	2021-4-23	2024-4-23	100,000,000.00	抵押借款
重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司	中国民生银行股份有限公司重庆沙坪坝支行	29,900,000.00	2021-12-7	2024-12-7	2,000,000.00	抵押借款
重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司	中铁信托有限责任公司	60,000,000.00	2019-8-30	2022-8-30	60,000,000.00	保证借款
重庆丰文实业有限公司	工商银行天星桥支行	2,320,000,000.00	2017-2-13	2032-2-12		质押借款
重庆丰文实业有限公司	中国农业发展银行重庆沙坪坝支行	1,160,000,000.00	2016-6-21	2040-6-20		质押借款
重庆丰文实业有限公司	交通银行重庆沙坪坝支行	136,186,499.91	2017-3-28	2026-12-29		质押借款
重庆丰文实业有限公司	中国农发重点建设基金有限公司	200,000,000.00	2015-12-28	2036-2-23		信用借款
重庆沙坪坝教育投资有限责任公司	重庆银行三峡广场支行	230,000,000.00	2016-9-27	2026-9-26	80,000,000.00	保证借款
重庆沙坪坝教育投资有限责任公司	中国工商银行股份有限公司重庆天星桥支行	440,000,000.00	2016-9-27	2026-9-26	40,000,000.00	保证借款
重庆沙坪坝教育投资有限责任公司	重庆农村商业银行股份有限公司西永支行	520,000,000.00	2016-11-14	2026-11-13	100,000,000.00	保证借款
重庆沙坪坝教育投资有限责任公司	新华信托股份有限公司	500,000,000.00	2017-1-31	2027-1-30		保证借款
重庆富源新农村建设投资有限公司	中国农发重点建设基金有限公司	150,000,000.00	2016-6-3	2036-5-2		信用借款
合计		18,933,627,934.47			1,674,850,000.00	

6.29 应付债券**6.29.1 应付债券明细情况**

项目	年末余额	年初余额
企业债券	798,979,000.62	1,197,554,009.12
公司债券	12,814,104,321.03	13,940,236,870.59
非公开定向债务融资工具	3,193,124,106.01	2,682,752,829.86
债权融资计划	695,171,565.00	696,379,586.20
小计	17,501,378,992.66	18,516,923,295.77
减：一年内到期部分	3,096,889,317.34	1,940,682,358.87
合计	14,404,489,675.32	16,576,240,936.90

6.29.2 应付债券的增减变动

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	年初余额	本年发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本年偿还	重分类减少	年末余额
16 迈瑞 01	2,000,000,000.00	2016-3-15	7 年	1,960,050,000.00	1,985,705,085.91			14,294,914.09	2,000,000,000.00		
16 迈瑞 02	2,000,000,000.00	2016-4-18	7 年	1,960,000,000.00	1,985,103,284.83		21,295,833.33	12,473,705.66	1,430,000,000.00		567,576,990.49
16 迈瑞 03	1,000,000,000.00	2016-9-5	7 年	981,179,245.29	991,934,459.12		8,696,875.00	4,645,313.57	395,000,000.00		601,579,772.69
16 渝迈瑞债	2,000,000,000.00	2016-4-21	7 年	1,985,620,000.00	1,197,554,009.12		27,500,000.00	1,424,991.49	400,000,000.00		798,979,000.61
16 渝迈 01	1,500,000,000.00	2016-4-26	5 年	1,470,000,000.00	828,588,899.52			1,411,100.48	830,000,000.00		
16 渝迈 02	2,000,000,000.00	2016-6-24	5 年	1,962,264,150.93	712,093,459.35			1,906,540.65	714,000,000.00		
17 迈瑞 01	1,100,000,000.00	2017-7-21	7 年	1,086,266,981.14	1,092,211,480.45		29,241,666.67	2,009,114.96			1,094,220,595.41
17 迈瑞 02	400,000,000.00	2017-9-1	7 年	395,000,000.00	397,049,732.94		6,380,000.00	720,174.13			397,769,907.07
17 迈瑞城投 PPN001	1,000,000,000.00	2017-8-28	5 年	990,566,037.75	999,230,628.18		15,950,000.00	-832,345.41			998,398,282.77
17 迈瑞城投 PPN002	300,000,000.00	2017-9-8	5 年	297,169,811.32	298,908,580.85		4,785,000.00	610,903.98			299,519,484.83
17 迈瑞城投 PPN003	300,000,000.00	2017-9-25	5 年	297,169,811.32	298,908,580.85		4,785,000.00	610,903.98			299,519,484.83
19 迈瑞 01	2,000,000,000.00	2019-4-25	5 年	1,981,132,075.48	1,985,087,119.35		82,666,666.67	5,401,667.09			1,990,488,786.44
19 迈瑞 02	1,052,000,000.00	2019-7-22	5 年	1,042,075,471.69	1,043,636,048.84		26,738,333.33	2,872,327.00			1,046,508,375.84
19 迈瑞 03	1,000,000,000.00	2019-10-23	5 年	990,566,037.73	991,570,946.92		9,333,333.33	2,765,305.18			994,336,252.10
19 迈瑞城投 PPN001	1,100,000,000.00	2019-3-29	3 年	1,093,773,584.91	1,085,705,039.98		45,375,000.00	13,747,024.93			1,099,452,064.91
20 迈瑞 01	948,000,000.00	2020-1-13	5 年	939,056,603.77	939,638,490.86		48,454,487.67	2,649,893.18			942,288,384.04
20 渝迈瑞城投 ZR001	400,000,000.00	2020-6-19	5 年	396,226,415.10	397,951,057.51		12,223,561.64	-675,149.18			397,275,908.33
20 渝迈瑞城投 ZR002	300,000,000.00	2020-7-31	5 年	297,169,811.32	298,428,528.69		7,193,095.89	-532,872.02			297,895,656.67
20 渝迈瑞	1,000,000,000.00	2020-10-29	7 年	987,400,000.00	987,617,862.50		7,365,479.45	1,540,971.79			989,158,834.29
16 迈瑞 02 (转售)	600,000,000.00	2021-4-18	7 年	601,309,399.85		601,309,399.85	22,640,219.18	-447,414.87			600,861,984.98
16 迈瑞 03 (转售)	395,000,000.00	2021-9-5	7 年	395,265,315.07		395,265,315.07	6,811,964.38	-41,416.51			395,223,898.56

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	年初余额	本年发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本年偿还	重分类减少	年末余额
21 迈瑞 02	610,000,000.00	2021-2-5	5 年	606,547,169.80		606,547,169.80	27,931,649.32	560,869.13			607,108,038.93
21 迈瑞 03	1,130,000,000.00	2021-3-9	5 年	1,123,603,773.57		1,123,603,773.58	46,709,556.16	937,930.58			1,124,541,704.16
21 迈瑞 04	470,000,000.00	2021-4-13	5 年	467,339,622.65		467,339,622.65	18,521,605.48	341,323.17			467,680,945.82
21 迈瑞 05	1,000,000,000.00	2021-8-2	5 年	994,339,622.65		994,339,622.65	21,884,657.53	420,227.58			994,759,850.23
21 迈瑞城投 PPN001	500,000,000.00	2021-6-16	5 年	495,830,188.67		495,830,188.67	14,619,452.05	404,599.99			496,234,788.66
小计				25,796,921,130.01	18,516,923,295.77	4,684,235,092.27	517,103,437.08	69,220,604.62	5,769,000,000.00		17,501,378,992.66
减：一年内到期部分年末余额					1,940,682,358.87						3,096,889,317.34
合计					16,576,240,936.90						14,404,489,675.32

6.30 长期应付款**6.30.1 长期应付款分类**

项目	年末余额	年初余额
长期应付款	410,076,908.87	
专项应付款	528,560.00	
合计	410,605,468.87	

6.30.2 长期应付款

项目	年末余额	年初余额
渝农商金融租赁有限责任公司		105,872,938.72
哈银金融租赁有限责任公司		94,856,648.78
佛山海晟金融租赁股份有限公司	499,200,008.87	
小计	499,200,008.87	200,729,587.50
减：重分类至一年内到期的非流动负债	89,123,100.00	200,729,587.50
合计	410,076,908.87	

注：上述长期应付款仅为融资款。

6.30.3 专项应付款

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
预防艾滋病健康教育基地建设基金		528,560.00		528,560.00
合计		528,560.00		528,560.00

6.31 预计负债

项目	年末余额	年初余额
未决诉讼	248,026,513.19	239,874,088.20
矿山地质环境治理恢复基金	704,416.42	
合计	248,730,929.61	239,874,088.20

注：未决诉讼事项详见本附注 11.2 或有事项。

6.32 其他非流动负债**6.32.1 其他非流动负债按项目类别**

项目	年末余额	年初余额
预收安置房款	648,793,073.39	665,551,726.38
待转销项税	58,391,376.61	59,899,655.37
合计	707,184,450.00	725,451,381.75

6.33 实收资本

投资者名称	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
重庆市沙坪坝区国有资产监督管理委员会	5,781,122,248.99	45,000,000.00	5,826,122,248.99	
中国农发重点建设基金有限公司	95,000,000.00			95,000,000.00
国开发展基金有限公司	295,000,000.00		45,000,000.00	250,000,000.00
西部（重庆）科学城沙兴实业发展集团有限公司		5,826,122,248.99		5,826,122,248.99
合计	6,171,122,248.99	5,871,122,248.99	5,871,122,248.99	6,171,122,248.99

注 1：本年退国开发展基金有限公司股本金 45,000,000.00 元，根据国开发展基金有限公司、重庆市沙坪坝区国有资产监督管理委员会、本公司、重庆市沙坪坝区财政局签订的股权转让协议，国开发展基金有限公司同意转让股权 45,000,000.00 元，重庆市沙坪坝区财政局向国开发展基金有限公司支付股权受让款，并指定由重庆市沙坪坝区国有资产监督管理委员会受让标的股权。

注 2：本年本公司投资者由重庆市沙坪坝区国有资产监督管理委员会变更为西部（重庆）科学城沙兴实业发展集团有限公司。根据重庆市沙坪坝区人民政府下发的《关于组建西部（重庆）科学城沙兴实业发展集团有限公司有关事项的通知》（沙府发【2021】79 号）、重庆市沙坪坝区国有资产监督管理委员会下发的《关于重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司国有股权划转的通知》（沙国资发【2022】14 号），将沙坪坝国资委持有的本公司 94.41% 的国有股权无偿划转至西部（重庆）科学城沙兴实业发展集团有限公司持有。

6.34 资本公积

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
其他资本公积	13,841,710,922.58	35,823,662.37	120,504,514.28	13,757,030,070.67
合计	13,841,710,922.58	35,823,662.37	120,504,514.28	13,757,030,070.67

注 1：本年增加的资本公积相关事项：

①根据重庆市教育委员会文件（渝教基发（2021）14 号），自 2021 年 9 月起，重庆市第一实验学校、重庆市名校联合中学校、重庆市南渝中学校三所公参民学校转为公办学校，本公司对三所学校失去控制，且不能产生重大影响，故自 2021 年 9 月起，三所学校不再纳入合并范围。由于相关的划转文件尚未形成，本公司从 2021 年 9 月起对三所学校的股权投资调整计入其他非流动资产，对三所学校累计确认的超额亏损调整资本公积。

②本年以无偿划转方式新增子公司 2 户，计入资本公积 6,181,153.28 元。详见本附注 7.1 新纳入合并范围子公司。

③本公司接受无偿划转的办公设备，计入资本公积 40,785.62 元。

注 2：本年减少的资本公积相关事项：

①子公司重庆富源新农村建设投资有限公司持有的水库资产无偿划转，减少资本公积

13,958,160.00 元。

②子公司重庆富源新农村建设投资有限公司持有的房产无偿划转，减少资本公积 50,789,250.81 元。

③本公司持有的 2 套房产、子公司重庆沙坪坝区滨江建设开发有限公司持有的 13 套房产，无偿划转至旭辰集团公司，减少资本公积 40,715,756.87 元。

④子公司重庆沙坪坝区滨江建设开发有限公司划拨转入的土地使用权到期减少资本公积 15,008,000.00 元。

⑤子公司重庆丰文实业有限公司持有的车辆无偿划转，减少资本公积 33,346.60 元。

6.35 其他综合收益

项目	本年年初余额	本年发生额	本年所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	本年年末余额
一、不能重分类进损益的其他综合收益	6,867,302.50	5,504,752.50	7,339,670.00			1,834,917.50	5,504,752.50		12,372,055.00
其他权益工具投资公允价值变动	6,867,302.50	5,504,752.50	7,339,670.00			1,834,917.50	5,504,752.50		12,372,055.00
其他综合收益合计	6,867,302.50	5,504,752.50	7,339,670.00			1,834,917.50	5,504,752.50		12,372,055.00

6.36 盈余公积

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
法定盈余公积	281,378,117.16	21,378,527.30		302,756,644.46
合计	281,378,117.16	21,378,527.30		302,756,644.46

注：本公司按母公司净利润的 10%提取法定盈余公积。

6.37 未分配利润

项目	本年金额	上年金额
调整前上年年末未分配利润	1,128,402,137.19	1,029,093,021.74
调整上年年末未分配利润合计数（调增+，调减-）	-63,219,452.34	20,957,318.44
调整后年初未分配利润	1,065,182,684.85	1,050,050,340.18
加：本年归属于母公司股东的净利润	122,409,107.57	170,595,552.38
减：提取法定盈余公积	21,378,527.30	27,375,055.37
应付普通股股利	31,104,500.00	64,868,700.00

项目	本年金额	上年金额
年末未分配利润	1,135,108,765.12	1,128,402,137.19

注 1: 本公司调整本年年初未分配利润共计-63,219,452.34 元, 由于《企业会计准则》及其相关规定进行追溯调整, 影响年初未分配利润-63,219,452.34 元。

注 2: 由于重大会计差错更正, 影响上年年初未分配利润 20,957,318.44 元, 详见本附注 13.1 会计差错更正。

注 3: 本公司向重庆市沙坪坝区国有资产监督管理委员会上缴国有资本经营收益 31,104,500.00 元。

6.38 营业收入、营业成本

6.38.1 营业收入、营业成本

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	1,322,661,098.99	1,140,957,326.18	1,509,056,837.35	588,307,080.48
土地整治	1,218,723,809.52	1,066,383,333.33	1,414,780,706.99	483,572,362.88
工程管理	36,920,462.07	4,345,641.36	12,467,303.62	19,132,260.71
房屋销售			1,100,761.90	145,300.00
提供培训服务	67,016,827.40	70,228,351.49	80,708,064.84	85,457,156.89
其他业务	85,534,508.23	27,206,442.14	55,513,859.07	2,937,500.74
租赁	71,206,397.59	6,785,500.83	45,738,586.76	2,256,670.44
其他	14,328,110.64	20,420,941.31	9,775,272.31	680,830.30
合计	1,408,195,607.22	1,168,163,768.32	1,564,570,696.42	591,244,581.22

6.39 税金及附加

项目	本年发生额	上年发生额
房产税	7,437,737.08	6,697,562.73
土地增值税		7,286,556.52
土地使用税	23,795,714.72	213,960.82
印花税	223,615.60	41,623.41
车船使用税	10,831.80	5,580.00
教育费附加	1,864,609.57	2,544,566.79
城市维护建设税	4,351,421.74	5,569,018.69
地方教育费附加	1,242,757.26	1,433,176.39
合计	38,926,687.77	23,792,045.35

6.40 销售费用

项目	本年发生额	上年发生额
----	-------	-------

项目	本年发生额	上年发生额
职工薪酬	537,589.89	986,585.50
活动经费	550,278.33	600,772.00
其他		664.00
合计	1,087,868.22	1,588,021.50

6.41 管理费用

项目	本年发生额	上年发生额
职工薪酬	43,469,532.82	36,102,185.64
折旧及摊销	81,700,783.23	77,717,893.88
办公费	5,941,574.91	8,482,112.52
水电费	507,112.03	811,110.78
中介机构咨询费	1,679,219.68	3,421,898.32
车辆费	565,673.30	421,517.47
残疾人就业保障金	271,153.59	70,305.95
诉讼费	3,141,774.14	7,105,339.58
劳务费	798,716.49	79,205.00
其他	12,590,643.88	19,314,192.81
合计	150,666,184.07	153,525,761.95

6.42 财务费用

项目	本年发生额	上年发生额
利息支出	145,149,206.21	246,102,325.24
减：利息收入	12,980,695.90	19,906,417.32
利息净支出	132,168,510.31	226,195,907.92
银行手续费	1,936,868.30	268,331.84
融资服务费	16,261,501.48	35,693,640.97
合计	150,366,880.09	262,157,880.73

6.43 其他收益**6.43.1 其他收益明细情况**

项目	本年发生额	上年发生额
政府补助	331,260,049.54	3,010,593.45
个税手续费	12,971.41	8,047.05
合计	331,273,020.95	3,018,640.50

6.43.2 政府补助明细情况

项目	本年发生额	上年发生额	与资产相关/与收益相关
营运资金补助	327,584,620.61		与收益相关

项目	本年发生额	上年发生额	与资产相关/与收益相关
项目工作经费补贴		354,750.00	与收益相关
疫情防控补贴	2,865,094.73		与收益相关
专项经费补贴	781,500.00	591,072.53	与收益相关
社保补贴	16,313.93	19,703.42	与收益相关
其他补贴	12,520.27	2,045,067.50	与收益相关
合计	331,260,049.54	3,010,593.45	

注：重庆市财政局本年下发《关于拨付重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司财政补贴资金使用有关事宜的通知》、《关于拨付重庆沙坪坝滨江建设开发有限公司财政补贴资金使用有关事宜的通知》，对本公司拨付营运资金补助共 327,584,620.61 元。

6.44 投资收益

6.44.1 投资收益明细情况

项目	本年发生额	上年发生额
处置长期股权投资产生的投资收益		6,128,011.51
其他权益工具投资持有期间取得的股利收入	4,000,000.00	4,464,354.26
可供出售金融资产持有期间取得的股利收入		4,068,907.92
其他非流动金融资产持有期间取得的股利收入	4,899,153.64	
处置可供出售金融资产取得的收益		-306,328.59
合计	8,899,153.64	14,354,945.10

6.45 公允价值变动收益

6.45.1 公允价值变动收益明细情况

产生公允价值变动收益的来源	本年发生额	上年发生额
交易性金融资产	51,331.56	
按公允价值计量的其他非流动金融资产	22,176,596.50	
合计	22,227,928.06	

6.46 信用减值损失

6.46.1 信用减值损失明细情况

项目	本年发生额	上年发生额
应收账款减值损失	-734,336.49	
其他应收款减值损失	-58,783,770.24	
合计	-59,518,106.73	

6.47 资产减值损失

6.47.1 资产减值损失明细情况

项目	本年发生额	上年发生额
应收款项坏账损失		-64,176,583.23
合计		-64,176,583.23

6.48 资产处置收益

项目	本年发生额	上年发生额
处置非流动资产的利得	-2,091,419.24	16,631,800.34
合计	-2,091,419.24	16,631,800.34

6.49 营业外收入**6.49.1 营业外收入明细情况**

项目	本年发生额	上年发生额
非流动资产毁损报废利得		16,266.63
其中：固定资产		16,266.63
赔偿款	2,254,486.50	225,766.42
无需支付的往来款	23,314.64	31,119.03
违约金收入	57,246.00	
其他	425.59	3,430.00
合计	2,335,472.73	276,582.08

6.49.2 政府补助明细情况

补助项目	本年发生额					上年发生额		
	计入营业外收入	其中：由递延收益转入	计入其他收益	其中：由递延收益转入	冲减成本费用	计入营业外收入	计入其他收益	冲减成本费用
营运资金补助			327,584,620.61					
项目工作经费补贴							354,750.00	
疫情防控补贴			2,865,094.73					
专项经费补贴			781,500.00				591,072.53	
社保补贴			16,313.93				19,703.42	
其他补贴			12,520.27				2,045,067.50	
合计			331,260,049.54				3,010,593.45	

6.50 营业外支出**6.50.1 营业外支出明细情况**

项目	本年发生额	上年发生额
非流动资产毁损报废损失	25,366.12	16,782.76
其中：固定资产	25,366.12	16,782.76
诉讼损失	8,152,424.99	239,874,088.20

项目	本年发生额	上年发生额
滞纳金、罚款	741,808.30	208,557.76
其他	207,847.04	1,267,710.00
合计	9,127,446.45	241,367,138.72

6.51 所得税费用**6.51.1 所得税费用明细表**

项目	本年发生额	上年发生额
当期所得税费用	81,129,545.29	166,160,770.33
递延所得税费用	-10,555,831.15	-75,755,670.97
合计	70,573,714.14	90,405,099.36

6.52 现金流量表项目注释**6.52.1 收到其他与经营活动有关的现金**

项目	本年金额	上年金额
经营性往来款	3,433,351,194.31	2,724,432,241.71
政府补助等营业外收入	333,660,351.68	3,354,932.92
利息收入	12,980,695.90	19,906,417.32
承兑汇票保证金收回		99,068,365.00
合计	3,779,992,241.89	2,846,761,956.95

6.52.2 支付其他与经营活动有关的现金

项目	本年金额	上年金额
经营性往来款	928,990,635.83	688,500,746.18
付现费用	31,033,165.87	27,835,489.61
营业外支出	981,125.57	78,733.05
支付的承兑汇票保证金	14,303,813.65	199,068,365.00
司法冻结资金	9,263,451.24	
合计	984,572,192.16	915,483,333.84

6.52.3 收到其他与投资活动有关的现金

项目	本年金额	上年金额
收到的项目专项资金	862,759,637.80	997,900,757.11
当年无偿划转的子公司合并日现金余额	419,215.26	
合计	863,178,853.06	997,900,757.11

6.52.4 支付其他与投资活动有关的现金

项目	本年金额	上年金额
当年失去控制的子公司处置日现金余额	5,958,363.01	
合计	5,958,363.01	

6.52.5 支付其他与筹资活动有关的现金

项目	本年金额	上年金额
退国开基金股本金	45,000,000.00	
融资服务费	16,261,501.48	39,549,942.86
长期应付款保证金及手续费	27,800,000.00	
合计	89,061,501.48	39,549,942.86

6.53 现金流量表补充资料

6.53.1 采用间接法将净利润调节为经营活动现金流量

补充资料	本年金额	上年金额
1.将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	122,409,107.57	170,595,552.38
加: 资产减值准备		64,176,583.23
信用减值损失	59,518,106.73	
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产	75,134,176.51	78,080,524.12
使用权资产折旧		
无形资产摊销	8,533,277.43	3,377,314.08
长期待摊费用摊销	164,913.50	270,633.05
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)	2,091,419.24	-16,631,800.34
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	25,366.12	16,782.76
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	-22,227,928.06	
财务费用(收益以“-”号填列)	161,410,707.69	263,655,252.79
投资损失(收益以“-”号填列)	-8,899,153.64	-14,354,945.10
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-16,002,176.67	-75,755,670.97
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	5,445,601.87	
存货的减少(增加以“-”号填列)	1,200,790,102.54	-4,398,156,122.34
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	1,773,782,898.24	1,522,636,519.85
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-299,354,974.25	3,850,478,699.23
其他		
经营活动产生的现金流量净额	3,062,821,444.82	1,448,389,322.74
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:		
现金的年末余额	439,060,877.97	2,015,481,085.20
减: 现金的年初余额	2,015,481,085.20	1,966,969,196.39

补充资料	本年金额	上年金额
加：现金等价物的年末余额		
减：现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	-1,576,420,207.23	48,511,888.81

6.53.2 现金及现金等价物的构成

项目	本年余额	上年余额
1.现金	439,060,877.97	2,015,481,085.20
其中：库存现金		
可随时用于支付的银行存款	439,060,877.97	2,015,481,085.20
可随时用于支付的其他货币资金		
2.现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
3.年末现金及现金等价物余额	439,060,877.97	2,015,481,085.20

6.54 所有权或使用权受到限制的资产

所有权受到限制的资产类别	年末余额	受限原因
货币资金	455,783,788.92	司法冻结资金、银行承兑汇票保证金
交易性金融资产	3,263,220.60	限售期股票
应收账款		银行借款质押担保，用项目应收权益及收益共计 42,423,798,000.00 元应收款项作为质押
存货	406,871,800.00	银行借款抵押担保
其他非流动资产	189,780,000.00	银行借款抵押担保
合计	1,055,698,809.52	

7 合并范围变更

7.1 新纳入合并范围子公司

①根据重庆市沙坪坝区国有资产监督管理委员会下发的《关于重庆滴翠科技发展有限公司（已更名为：重庆瑞璟城市更新建设有限责任公司）整合划拨至重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司的说明》，将重庆市沙坪坝区青木关镇农业服务中心所持的重庆滴翠科技发展有限公司 50%股份无偿划转给本公司，将重庆市沙坪坝区青木关镇文化服务中心所持的重庆滴翠科技发展有限公司 50%股份无偿划转给本公司，计入资本公积 3,331,223.08 元。

②根据重庆市沙坪坝区人民政府十八届第一百六十六次常务会议纪要（专题会议纪要（2021）46 号），将重庆市沙坪坝区井口镇文化服务中心和重庆市沙坪坝区井口镇农业服务中心所持的重庆凤佳科技发展有限公司 100%股权无偿划转至本公司，计入资本公积 2,849,930.20 元。

7.2 本年减少子公司

根据重庆市教育委员会文件（渝教基发（2021）14 号），自 2021 年 9 月起，重庆市第一实验中学

校、重庆市名校联合中学校、重庆市南渝中学校三所公参民学校转为公办学校，本公司对三所学校失去控制，且不能产生重大影响，故自 2021 年 9 月起，三所学校不再纳入合并范围。

8 在其他主体中的权益

8.1 在子公司中的权益

子公司名称	注册地与主要经营地	业务性质	持股比例（%）		表决权比例（%）	取得方式
			直接	间接		
重庆沙坪坝滨江建设开发有限公司	重庆市沙坪坝区	基础设施建设	67.53		100	划转
重庆沙坪坝教育投资有限责任公司	重庆市沙坪坝区	教育投资	100		100	新设
重庆市沙坪坝区瑞欣城市建设有限责任公司	重庆市沙坪坝区	基础设施建设	100		100	划转
重庆瑞诚创业投资担保有限公司	重庆市沙坪坝区	金融	100		100	划转
重庆富源新农村建设投资有限公司	重庆市沙坪坝区	公共设施管理	100		100	划转
重庆丰文实业有限公司	重庆市沙坪坝区	公共设施管理	100		100	新设
重庆瑞璟城市更新建设有限责任公司	重庆市沙坪坝区	公共设施管理	100		100	划转
重庆凰佳科技发展有限公司	重庆市沙坪坝区	公共设施管理	100		100	划转
重庆市沙坪坝区五云山寨教育培训学校	重庆市沙坪坝区	非学历教育	100		100	划转

8.2 在合营安排或联营企业中的权益

本公司对外投资联营企业一家，系重庆沙坪坝区体育中心投资开发有限公司，投资成本 19,849,952.17 元，目前该公司经营异常，本公司已对该笔长期股权投资全额计提减值准备。与该公司的诉讼事项详见本附注 11.2 或有事项。

9 公允价值

9.1 以公允价值计量的资产和负债的年末公允价值

项 目	年末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量				
（一）交易性金融资产	3,263,220.60			3,263,220.60
（二）其他权益工具投资		119,162,740.00	3,056,850,000.00	3,176,012,740.00
（三）其他非流动金融资产			370,533,044.75	370,533,044.75
持续以公允价值计量的资产总额	3,263,220.60		3,546,545,784.75	3,549,809,005.35

10 关联方关系及其交易

10.1 本公司的母公司

母公司名称	关联关系	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质
西部(重庆)科学城沙兴实业发展集团有限公司	母公司	有限责任公司	重庆市沙坪坝区	赵秀	建设工程施工、工程管理、土地整治、现代服务

(续)

母公司名称	注册资本	母公司对本公司的持股比例(%)	母公司对本公司的表决权比例(%)	统一社会信用代码
西部(重庆)科学城沙兴实业发展集团有限公司	3,000,000,000.00	94.41	100.00	91500106MA5UMTGM44

注：本公司的最终控制方是重庆市沙坪坝区国有资产监督管理委员会。

10.2 本企业的子企业

见本附注 8 在其他主体中的权益。

10.3 本公司的合营和联营企业情况

见本附注 6.8 长期股权投资。

10.4 本公司的其他关联方情况

其他关联方名称	与本公司关系	统一社会信用代码
重庆市沙坪坝区保安服务有限公司	同一母公司	91500106673370401X
重庆共享工业投资有限公司	同一母公司	915001066689324069
重庆青凤科技发展有限公司	同一最终控制方	91500106MA5UD0NQ3C
重庆乘尚建筑工程有限公司	同一最终控制方	91500106203086318E
重庆旭辰置业发展有限责任公司	同一最终控制方	91500106203098095J

10.5 关联方交易**10.5.1 关联方交易情况****10.5.1.1 采购商品、接受劳务的关联交易**

关联方	关联交易内容	关联交易定价原则及决策程序	本年发生额		上年发生额	
			金额	占同类交易金额的比例(%)	金额	占同类交易金额的比例(%)
重庆市沙坪坝区保安服务有限公司	接受服务		779,100.00	0.01	19,047.62	
重庆乘尚建筑工程有限公司	接受服务		782,575.33	0.01		

10.5.2 本公司为关联方担保的情况

被担保方	担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
重庆共享工业投资有限公司	重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司	900,000,000.00	2017-1-3	2024-12-7	否
重庆共享工业投资有限公司	重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司	1,000,000,000.00	2020-4-24	2026-10-12	否
重庆共享工业投资有限公司	重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司	200,000,000.00	2020-6-29	2022-6-29	否

被担保方	担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
重庆共享工业投资有限公司	重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司	900,000,000.00	2021-9-2	2041-8-31	否
重庆共享工业投资有限公司	重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司	200,000,000.00	2021-8-5	2026-8-5	否
重庆旭辰置业发展有限责任公司	重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司	500,000,000.00	2021-9-18	2024-9-15	否
重庆青凤科技发展有限公司	重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司	150,000,000.00	2021-9-15	2024-9-15	否
重庆共享工业投资有限公司	重庆沙坪坝滨江建设开发有限公司	1,100,000,000.00	2019-7-18	2034-7-17	否
重庆共享工业投资有限公司	重庆沙坪坝滨江建设开发有限公司	300,000,000.00	2020-5-28	2023-5-10	否

10.5.3 关联方为本公司担保的情况

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
重庆共享工业投资有限公司	重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司	320,000,000.00	2020-12-8	2023-12-7	否
重庆共享工业投资有限公司	重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司	250,000,000.00	2021-4-2	2026-4-2	否
重庆共享工业投资有限公司	重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司	200,000,000.00	2020-4-24	2023-4-23	否
重庆共享工业投资有限公司	重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司	120,000,000.00	2019-8-30	2022-8-30	否

10.6 关联方应收应付款项

10.6.1 关联方应付账款情况

项目名称	年末余额	年初余额
重庆市沙坪坝区保安服务有限公司	779,100.00	
重庆乘尚建筑工程有限公司	782,575.33	
合计	1,561,675.33	

10.6.2 关联方其他应付款情况

项目名称	年末余额	年初余额
重庆共享工业投资有限公司	120,000,000.00	
重庆市沙坪坝区保安服务有限公司	50,020,000.00	
合计	170,020,000.00	

11 承诺及或有事项

11.1 对外担保

11.1.1 为关联方提供的担保事项详见本附注 10.5.2 本公司为关联方担保的情况

11.1.2 本公司为非关联方提供的担保事项

被担保方	担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
重庆国际物流枢纽园区建设有限责任公司	重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司	500,000,000.00	2019-5-16	2022-5-15	否
重庆国际物流枢纽园区	重庆迈瑞城市建设投资有	1,210,000,000.00	2019-2-19	2027-12-31	否

被担保方	担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
建设有限责任公司	限责任公司				
重庆国际物流枢纽园区建设有限责任公司	重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司	499,900,000.00	2020-8-13	2028-12-15	否
重庆国际物流枢纽园区建设有限责任公司	重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司	300,000,000.00	2015-12-28	2023-6-27	否
重庆国际物流枢纽园区建设有限责任公司	重庆沙坪坝滨江建设开发有限公司	250,000,000.00	2020-6-19	2023-6-16	否

11.2 或有事项

11.2.1 未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响

11.2.1.1 与重庆鼎弘体育文化产业有限公司的未决诉讼

2011 年 4 月 7 日，本公司与重庆市中体投资有限公司（已更名为重庆鼎弘体育文化产业有限公司，以下简称“鼎弘体育”）签订《合作协议》，双方共同设立重庆沙坪坝区体育中心投资开发有限公司（以下简称沙体投公司），其中本公司持股 22%，鼎弘体育持股 78%。

2014 年 1 月 18 日，沙体投公司被沙坪坝区人民法院裁定破产清算，鼎弘体育于 2019 年提起民事诉讼，请求判决本公司赔偿因违约造成的鼎弘体育的经济损失约 5.22 亿元（本息合计）。

2020 年 4 月 8 日，重庆市高级人民法院作出民事判决书（（2019）渝民初 15 号），判决本公司赔偿鼎弘体育经济损失本金 2.09 亿元，以及按实际天数计算的利息费用；鼎弘体育不服，向中华人民共和国最高人民法院提出上诉。

2020 年 12 月 29 日，中华人民共和国最高人民法院民事裁定书（（2020）最高法民终 741 号）裁定：一、撤销重庆市高级人民法院一审民事判决；二、本案发回重庆市高级人民法院重审。

案件发回重审后，鼎弘体育公司于 2021 年 2 月 23 日，向重庆市高级人民法院提出变更、增加诉讼请求，请求判决①本公司赔偿因违约造成的鼎弘体育的直接经济损失约 4.56 亿元，并以该金额为基数，以年息 15% 为标准，自 2018 年 2 月 13 日起至实际清偿之日止的资金占用费；②本公司向其赔偿可得利益损失 100 万元（暂定 100 万元，实际金额以鉴定为准）。

上述诉讼事项进入二审程序，本公司和律师倾向于认为，该案存在维持（2019）渝民初 15 号民事判决的可能性。截至 2021 年 12 月 31 日，本公司参考一审判决结论计提预计负债 248,026,513.19 元。

11.2.1.2 与重庆嘉和置业发展有限公司的未决诉讼

2012 年 4 月，原由重庆市涪陵禾立房地产开发有限公司（以下简称禾立公司）、重庆金山通用机械制造有限公司、重庆荣生人造板有限公司三家单位联合承建的沙坪坝区“锦绣天城”的项目因承建方资金链断裂导致停工，沙坪坝区人民政府委托本公司下属子公司重庆市沙坪坝区城乡建设开发公司（已更名为：重庆市沙坪坝区瑞欣城市建设有限责任公司，以下简称城乡公司）代理业主筹资复工建设，城乡公司遂引入重庆嘉和置业发展有限公司（以下简称嘉和公司）进行联合开发，并先后向

嘉和公司借款 3,300 万元用于项目投资，根据双方签订的项目合作协议，借款自动转为项目复工或新项目开发建设的投入，并不计息。项目完工后，嘉和公司与城乡公司就前述 3300 万元款项的性质产生分歧。

2019 年，嘉和公司提起民事诉讼，要求城乡公司归还借款本金 3300 万元并支付违约损失赔偿金。案件审理过程中，嘉和公司将债权及案件标的转让给重庆市博恩科技（集团）有限公司（以下简称博恩公司）。

2019 年 12 月 25 日，重庆市第一中级人民法院做出民事判决书（（2019）渝 01 民初 419 号），驳回博恩公司的全部诉讼请求。博恩公司不服，提出上诉。

2021 年 4 月 25 日，重庆市高级人民法院作出民事裁定（（2020）渝民终 561 号），撤销一审判决，发回重庆市第一中级人民法院重审。案件审理过程中，博恩公司将债权转让给重庆市世峰合建筑工程有限公司（以下简称世峰合公司）。二次开庭审理后，重庆市第一中级人民法院依职权追加了第三人重庆市沙坪坝区房屋征收中心（以下简称征收中心），并于 2021 年 12 月 7 日，进行了第三次庭审活动，截至报告日，尚未判决。本公司和律师认为，目前双方没有和解、调解的可能。本案结果可能与前案（2019）渝 01 民初 419 号案件一致，即判决驳回世峰合公司的全部诉讼请求。截至 2021 年 12 月 31 日，本公司未作账务处理。

12 资产负债表日后事项

截至财务报告批准报出日，本公司无需要披露的重大资产负债表日后事项。

13 其他重要事项说明

13.1 会计差错更正

本公司更正 2019 年以前年度多计提的城市维护建设税 2,066,133.54 元、教育费附加 885,485.81 元、地方教育费附加 590,323.87 元，2019 年以前多计提的企业所得税与汇算清缴差异 51,860,543.93 元及 2020 年度少计提的企业所得税与汇算清缴差异 697,817.16 元；对 2019 年以前已减值的商誉补提商誉减值准备 28,904,920.00 元；对以前年度确认的可供出售金融资产进行差错更正，涉及金额 30,000,000.00 元。根据会计准则采用追溯重述法对 2021 年合并及母公司财务报表数据进行调整，报表相关项目影响如下：

项目名称	处理程序	受影响的各个比较期间报表项目名称	累积影响数
以前年度企业所得税汇算清缴差异及多计提的税金及附加差错更正	追溯重述法	上年年初未分配利润	49,862,238.44
		上年年初盈余公积	5,540,248.71
		年初未分配利润	49,234,203.00
		年初盈余公积	5,470,466.99

项目名称	处理程序	受影响的各个比较期间报表项目名称	累积影响数
对以前年度已减值的商誉补提商誉减值准备		年初应交税费	-54,704,669.99
		上年所得税费用	697,817.16
		上年年初未分配利润	-28,904,920.00
		年初未分配利润	-28,904,920.00
		年初商誉	-28,904,920.00
对以前年度确认的可供出售金融资产差错更正		年初可供出售金融资产	-30,000,000.00
		年初其他应付款	-30,000,000.00

除会计差错更正外，截至2021年12月31日，本公司无需要披露的其他重要事项。

14 母公司会计报表的主要项目附注

14.1 应收账款

14.1.1 应收账款按账龄披露

账龄	年末余额	年初余额
一年以内	1,306,982,136.33	5,578,080.00
一至二年	2,155,800.00	121,322,781.73
二至三年	120,417,499.06	125,504,280.00
三至四年	125,489,280.00	1,058,227.20
四至五年		403,776.00
五年以上	370,693.26	226,493.26
小计	1,555,415,408.65	254,093,638.19
减：坏账准备	1,780,256.68	1,047,640.53
合计	1,553,635,151.97	253,045,997.66

14.1.2 应收账款按坏账计提方法分类列示

种类	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项计提坏账准备的应收账款					
按组合计提坏账准备的应收账款	1,555,415,408.65	100.00	1,780,256.68	0.11	1,553,635,151.97
账龄组合	1,651,992.86	0.11	226,493.26	13.71	1,425,499.60
低风险组合	1,553,763,415.79	99.89	1,553,763.42	0.10	1,552,209,652.37
合计	1,555,415,408.65	100.00	1,780,256.68		1,553,635,151.97

(续)

种类	年初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值

	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项计提坏账准备的应收账款					
按组合计提坏账准备的应收账款	254,093,638.19	100.00	1,047,640.53	0.41	253,045,997.66
账龄组合	5,788,579.13	2.28	799,335.47	13.81	4,989,243.66
低风险组合	248,305,059.06	97.72	248,305.06	0.10	248,056,754.00
合计	254,093,638.19	100.00	1,047,640.53		253,045,997.66

14.1.3 应收账款减值准备表

项目	年初余额	本年增加额			
		本年计提额	合并增加额	其他原因增加额	合计
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	1,047,640.53	732,616.15			732,616.15
单项计提坏账准备的应收账款					
合计	1,047,640.53	732,616.15			732,616.15

(续)

项目	本年减少额						年末余额
	因资产价值回升转回额	转销额	核销额	合并减少额	其他原因减少额	合计	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款							1,780,256.68
单项计提坏账准备的应收账款							
合计							1,780,256.68

14.2 其他应收款

14.2.1 其他应收款分类

项目	年末余额	年初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	18,077,766,557.75	12,592,505,526.84
合计	18,077,766,557.75	12,592,505,526.84

14.2.2 其他应收款

14.2.2.1 其他应收账款按账龄披露

账龄	年末余额	年初余额
一年以内	7,333,271,988.23	3,118,440,137.65
一至二年	3,094,351,731.27	3,566,181,604.83
二至三年	3,559,756,825.71	740,406,727.05
三至四年	738,052,499.05	2,087,424,868.35
四至五年	1,041,423,008.32	3,221,919,247.45
五年以上	2,588,622,902.82	87,746,373.50

账龄	年末余额	年初余额
小计	18,355,478,955.40	12,822,118,958.83
减：坏账准备	277,712,397.65	229,613,431.99
合计	18,077,766,557.75	12,592,505,526.84

14.2.2.2 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	年末余额	年初余额
政府往来款	11,575,255,296.24	11,815,859,643.91
关联方往来款	1,335,461,132.44	919,382,409.84
其他往来款	5,360,462,227.52	71,292,460.22
职工备用金	155,925.20	13,000.00
其他	84,144,374.00	15,571,444.86
小计	18,355,478,955.40	12,822,118,958.83
减：坏账准备	277,712,397.65	229,613,431.99
合计	18,077,766,557.75	12,592,505,526.84

14.2.2.3 其他应收款坏账准备计提情况

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)	
年初余额	226,414,678.06	3,198,753.93		229,613,431.99
年初账面余额在本年：				
——转入第二阶段				
——转入第三阶段				
——转回第二阶段				
——转回第一阶段				
本年计提	52,052,754.90			52,052,754.90
本年转回		1,036,160.47		1,036,160.47
本年转销				
本年核销	2,917,628.77			2,917,628.77
其他变动				
年末余额	275,549,804.19	2,162,593.46		277,712,397.65

14.2.2.4 本年实际核销的其他应收款情况

项目	核销金额
应收重庆沙坪旅游发展有限公司重庆云锦宾馆借款本息	2,917,628.77
合计	2,917,628.77

14.3 长期股权投资

14.3.1 长期股权投资分类

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	6,560,741,985.45		6,560,741,985.45	6,563,150,672.60		6,563,150,672.60
对联营、合营企业投资	19,849,952.17	19,849,952.17		19,849,952.17	19,849,952.17	
合计	6,580,591,937.62	19,849,952.17	6,560,741,985.45	6,583,000,624.77	19,849,952.17	6,563,150,672.60

14.3.2 对子公司投资

被投资单位	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	本年计提减值准备	减值准备年末余额
重庆沙坪坝滨江建设开发有限公司	2,373,031,556.49			2,373,031,556.49		
重庆沙坪坝教育投资有限责任公司	300,000,000.00			300,000,000.00		
重庆瑞诚创业投资担保有限公司	645,833,489.20			645,833,489.20		
重庆丰文实业有限公司	250,000,000.00			250,000,000.00		
重庆市沙坪坝区瑞欣城市建设有限责任公司	466,506,088.44			466,506,088.44		
重庆市沙坪坝区五云山寨教育培训学校	98,482,398.04			98,482,398.04		
重庆市第一实验中学校	5,000,000.00		5,000,000.00			
重庆市名校联合中学校	589,840.43		589,840.43			
重庆市南渝中学校	3,000,000.00		3,000,000.00			
重庆富源新农村建设投资有限公司	2,420,707,300.00			2,420,707,300.00		
重庆凰佳科技发展有限公司		2,849,930.20		2,849,930.20		
重庆瑞璟城市更新建设有限责任公司		3,331,223.08		3,331,223.08		
合计	6,563,150,672.60	6,181,153.28	8,589,840.43	6,560,741,985.45		

14.4 营业收入、营业成本

14.4.1 营业收入、营业成本

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	1,255,677,681.98	1,070,728,974.69	1,402,693,907.62	502,849,923.59
其他业务	66,711,840.85	7,577,148.09	51,806,388.77	2,798,970.04
合计	1,322,389,522.83	1,078,306,122.78	1,454,500,296.39	505,648,893.63

14.5 投资收益

14.5.1 投资收益明细情况

产生投资收益的来源	本年发生额	上年发生额
取得的子公司股利分配		3,230,800.00
其他权益工具投资持有期间取得的股利收入	4,375,444.96	4,464,354.26
合计	4,375,444.96	7,695,154.26

重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司

公司负责人

主管会计工作负责人

会计机构负责人



统一社会信用代码

91420106081978608B

(本
副)

5-5



名称 中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）

类型

执行事务合伙人

主要经营场所 武汉市武昌区东湖路169号2-9层

围
城
哲
经

审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务审计；基本建设决算（结算）审核；法律、法规规定的其他业务；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）



登记机关

2021 10 28

证书序号: 0002385

说明

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

发证机关: 湖北省财政厅
二〇一八年九月三日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所

执业证书



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

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



年度检验登记 Annual Renewal Registration

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



供查证书有效性



姓名 刘渝生
Full name 刘
性别 男
Sex
出生日期 1979年10月31日
Date of birth
工作单位 重庆会计师事务所
Working unit
身份证号 5122276105106
Identity card No.



重庆市注册会计师协会制

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

同意调出: 中审亚太(特资)重庆分所
Agree the holder to be transferred from

调入: 中审亚太(特资)重庆分所 事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2017年3月20日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

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

证书编号: 503700490476

No. of Certificate

重庆市注册会计师协会

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

发证日期:
Date of Issuance

1999 年 10 月 31 日
/y /m /d



年度检验登记 Annual Renewal Registration

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



供查证书有效性



姓 名
Full name
性 别
Sex
出生日期
Date of birth
工作单位
Working unit
身份证号
Identity card No.

杨斌
男
1973年11月06日
重庆和信会计师事务所
渝22017211000000000000



重庆市注册会计师协会制

同意转出: 中审亚太会计师事务所(重庆分所) 2017.8.10
同意转入: 中审亚太会计师事务所(重庆分所) 2017.8.10
注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意转出
Agree the holder to be transferred from

中审亚太会计师事务所
重庆分所

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer out Institute of CPAs
2013 年 9 月 4 日

同意转入
Agree the holder to be transferred to

中审亚太会计师事务所
(盖章)
注册会计师协会
转所专用章
2013 年 9 月 16 日

503700490482

证书编号
No. of Certificate
重庆市注册会计师协会

批准注册的协会:
Authorized Institute of CPAs
2001 7 31

发证日期:
Date of Issuance
年 月 日
日 月 日

重庆市注册会计师协会文件

渝会协〔2022〕29号

关于对重庆市 2021 年度任职资格检查合格 注册会计师执业资格暂时延续的公告

因中国注册会计师协会统一安排，重庆市注册会计师 2022 年度任职资格检查工作将延期进行。按照《中华人民共和国注册会计师法》及相关规定，注册会计师任职资格检查周期为一年，2021 年度我会对注册会计师任职资格检查时间统一登记为 2021 年 3 月 31 日，现对 2021 年度任职资格检查合格的重庆市注册会计师执业资格延续至 2022 年度任职资格检查工作开展前持续有效。

特此公告。



重庆市注册会计师协会

2022 年 3 月 31 日印发



中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)重庆分所
执行证券期货相关业务许可证证号：NO.53

地址：重庆市两江新区黄山大道中段55号双鱼座B座20楼

邮编：401120

电话：+86 23 67785676

传真：+86 23 67737803

www.hsdcpa.com