



中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）

Zhongshen Zhonghuan Certified Public Accountants LLP

重庆科学城城市建设集团有限公司

审 计 报 告

2021年12月31日

防伪编号： 02722022041100792526

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）1810074号
委托单位： 重庆高新开发建设投资集团有限公司
被审验单位名称： 重庆科学城城市建设集团有限公司
被审单位所在地： 重庆-九龙坡区
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： 2022-04-16
报备日期： 2022-04-28
签名注册会计师： 徐敏 匡婷

重庆科学城城市建设集团有限公司

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://ds.jpt.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)1810074号

重庆科学城城市建设集团有限公司全体股东:

一、审计意见

我们审计了重庆科学城城市建设集团有限公司(以下简称“城建集团”)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,公允反映了城建集团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,我们独立于城建集团,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

城建集团管理层(以下简称“管理层”)对其他信息负责。其他信息包括城建集团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

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，管理层负责评估城建集团的持续经营能力，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城建集团、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督城建集团的财务报告过程。

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，就可能导致对城建集团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城建集团不能持续经营。

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

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

中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)



中国·武汉

中国注册会计师：徐敏

(项目合伙人)

中国注册会计师：匡婷

2022年4月16日



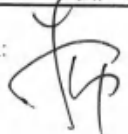
合并资产负债表

编制单位:重庆科学城城市建设集团有限公司

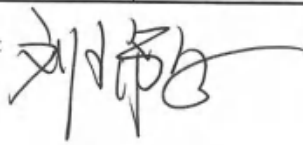
已审计·请与审计报告一并阅读
单位:人民币元
重庆永年会计师事务所(普通合伙)

项 目	附注	2021年12月31日	2021年1月1日	2020年12月31日
流动资产:				
货币资金	六、1	4,726,829,964.71	2,486,061,978.66	2,486,061,978.66
交易性金融资产				
衍生金融资产				
应收票据	六、2		274,864.76	274,864.76
应收账款	六、3	269,838,701.95	680,657,392.86	687,684,974.38
应收款项融资				
预付款项	六、4	139,157,873.01	97,623,970.12	97,623,970.12
其他应收款	六、5	2,184,211,206.25	4,235,767,227.01	4,235,985,595.43
其中: 应收利息				
应收股利			1,028,934.12	1,028,934.12
存货	六、6	18,751,392,056.50	10,673,317,736.45	10,673,317,736.45
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	六、7	396,653,967.93	276,165,837.79	276,165,837.79
流动资产合计		26,468,083,770.35	18,449,869,007.65	18,457,114,957.59
非流动资产:				
债权投资				
可供出售金融资产				3,555,148,266.59
其他债权投资				
长期应收款				
长期股权投资	六、8	20,294,907.69	30,703,572.27	30,703,572.27
其他权益工具投资	六、9	3,855,112,419.54	2,951,939,608.23	
其他非流动金融资产	六、10		541,286,221.32	
投资性房地产	六、11	7,958,487,687.15	7,895,427,841.05	7,895,427,841.05
固定资产	六、12	20,345,395.42	3,479,468.10	3,479,468.10
在建工程	六、13	2,844,653,106.82	1,419,415,186.37	1,419,415,186.37
生产性生物资产				
油气资产				
使用权资产	六、14	8,427,661.75		
无形资产	六、15	23,874,109.19	3,860,283.34	3,860,283.34
开发支出	六、16	4,178,723.29		
商誉				
长期待摊费用	六、17	50,746,798.46	53,624,096.17	53,624,096.17
递延所得税资产	六、18	20,213,969.95	37,771,303.32	18,238,184.07
其他非流动资产	六、19	19,390,123,559.79	13,732,919,701.02	13,732,919,701.02
非流动资产合计		34,196,458,339.05	26,670,427,281.19	26,712,816,598.98
资产总计		60,664,542,109.40	45,120,296,288.84	45,169,931,556.57

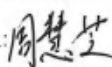
法定代表人:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人:



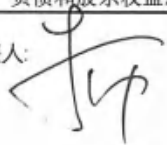
合并资产负债表(续)

编制单位:重庆科学城城市建设集团有限公司

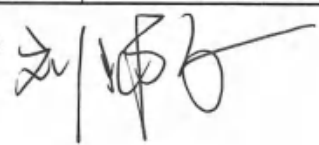
已审计·请与审计报告一同阅读
单位:人民币元
中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)

项 目	附注	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	六、20	1,186,000,000.00	200,000,000.00	200,000,000.00
交易性金融负债				
衍生金融负债				
应付票据				
应付账款	六、21	130,106,410.43	88,669,245.75	88,669,245.75
预收款项	六、22	8,894,832.75	15,789,489.56	62,104,140.84
合同负债	六、23	5,943,376.15	275,229.36	
应付职工薪酬	六、24	1,005,508.26	3,015,479.37	3,015,479.37
应交税费	六、25	201,419,446.44	202,238,869.47	202,238,869.47
其他应付款	六、26	7,187,354,434.73	1,124,863,613.77	1,124,863,613.77
其中:应付利息			410,544,575.34	410,544,575.34
应付股利				
持有待售负债				
一年内到期的非流动负债	六、27	3,446,348,155.95	5,199,766,620.76	5,199,766,620.76
其他流动负债	六、28	694,989,355.90	24,770.64	
流动负债合计		12,862,061,520.61	6,834,643,318.68	6,880,657,969.96
非流动负债:				
长期借款	六、29	15,347,496,812.29	12,766,900,509.18	12,766,900,509.18
应付债券	六、30	12,716,179,555.91	9,166,657,718.00	9,166,657,718.00
其中:优先股				
永续债				
租赁负债	六、31	3,990,551.06		
长期应付款	六、32	99,517,866.63	981,965,192.96	981,965,192.96
长期应付职工薪酬				
预计负债				
递延收益				
递延所得税负债	六、18	250,308,281.83	375,028,523.59	372,787,501.09
其他非流动负债	六、33	29,288,104.15	46,014,651.28	
非流动负债合计		28,446,781,171.87	23,336,566,595.01	23,288,310,921.23
负债合计		41,308,842,692.48	30,171,209,913.69	30,168,968,891.19
所有者权益:				
实收资本	六、34	4,486,696,900.00	4,486,696,900.00	4,486,696,900.00
其他权益工具				
其中:永续债				
资本公积	六、35	10,106,570,375.87	5,837,783,485.95	5,837,783,485.95
减:库存股				
其他综合收益	六、36	506,502,633.51	448,419,922.66	442,104,592.66
专项储备				
盈余公积	六、37	350,859,924.23	295,709,704.56	295,718,794.38
一般风险准备				
未分配利润	六、38	2,788,912,611.28	2,627,496,996.26	2,685,679,526.87
归属于母公司股东权益合计		18,239,542,444.89	13,696,107,009.43	13,747,983,299.66
少数股东权益		1,116,156,972.03	1,252,979,365.72	1,252,979,365.72
股东权益合计		19,355,699,416.92	14,949,086,375.15	15,000,962,665.38
负债和股东权益总计		60,664,542,109.40	45,120,296,288.84	45,169,931,556.57

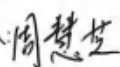
法定代表人:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人:



合并利润表

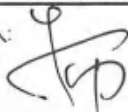
编制单位:重庆科学城城市建设集团有限公司

2021年度

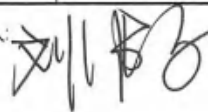
已审计,请与审计报告一并阅读
单位:人民币元
重庆立信会计师事务所(特殊普通合伙)

项 目	附注	本年金额	上年金额
一、营业总收入		654,712,275.47	672,359,665.36
其中:营业收入	六、39	654,712,275.47	672,359,665.36
二、营业总成本		628,894,643.78	515,664,382.99
其中:营业成本	六、39	353,169,526.45	360,602,229.50
税金及附加	六、40	167,173,626.31	49,446,059.04
销售费用	六、41	4,449,448.97	9,576,482.54
管理费用	六、42	55,634,116.57	54,862,064.87
研发费用			
财务费用	六、43	48,467,925.48	41,177,547.04
其中:利息费用		38,407,542.11	34,620,354.41
利息收入		10,160,085.99	13,657,144.68
加:其他收益	六、44	203,088,154.03	50,126,332.44
投资收益(损失以“-”号填列)	六、45	-6,540,714.62	-1,016,870.29
其中:对联营企业和合营企业的投资收益		-4,223,746.15	-1,364,640.29
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)	六、46	63,059,846.10	163,261,081.75
信用减值损失(损失以“-”号填列)	六、47	-42,556,512.17	
资产减值损失(损失以“-”号填列)	六、48		-25,678,703.90
资产处置收益(损失以“-”号填列)			
三、营业利润(亏损以“-”号填列)		242,868,405.03	343,387,122.37
加:营业外收入	六、49	32,309,320.12	5,379,254.16
减:营业外支出	六、50	2,714,597.49	8,280,791.26
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		272,463,127.66	340,485,585.27
减:所得税费用	六、51	-7,960,208.57	109,337,666.80
其中:当期所得税费用		62,127,186.19	13,061,670.60
递延所得税费用		-70,087,394.76	96,275,996.20
五、净利润(净亏损以“-”号填列)		280,423,336.23	231,147,918.47
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)		280,423,336.23	231,147,918.47
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)		278,975,734.69	239,956,420.52
2.少数股东损益(净亏损以“-”号填列)		1,447,601.54	-8,808,502.05
六、其他综合收益的税后净额		58,082,710.85	-2,377,602.02
(一)归属母公司股东的其他综合收益的税后净额		58,082,710.85	-2,377,602.02
1、不能重分类进损益的其他综合收益		3,727,564.50	6,315,330.00
(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		3,727,564.50	6,315,330.00
(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		54,355,146.35	-8,692,932.02
(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		54,355,146.35	-8,692,932.02
(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		338,506,047.08	228,770,316.45
归属于母公司股东的综合收益总额		337,058,445.54	237,578,818.50
归属于少数股东的综合收益总额		1,447,601.54	-8,808,502.05

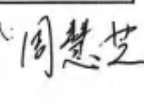
法定代表人:



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: 重庆科学城城市建设集团有限公司

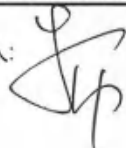
2021年度

单位: 人民币元

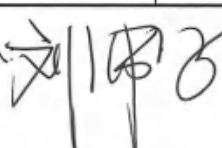
已审计, 请与审计报告一并阅读
中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)

项 目	附注	本年金额	上年金额
一、经营活动产生的现金流量:			
销售商品、提供劳务收到的现金		973,079,176.24	1,172,895,749.15
收到的税费返还		488.63	13,058.89
收到其他与经营活动有关的现金	六、52(1)	8,683,546,382.09	1,688,703,025.03
经营活动现金流入小计		9,656,626,046.96	2,861,611,833.07
购买商品、接受劳务支付的现金		7,819,679,349.57	1,407,624,592.05
支付给职工以及为职工支付的现金		37,863,934.29	43,961,677.25
支付的各项税费		230,445,776.67	46,156,325.18
支付其他与经营活动有关的现金	六、52(2)	652,918,816.74	805,653,423.09
经营活动现金流出小计		8,740,907,877.27	2,303,396,017.57
经营活动产生的现金流量净额		915,718,169.69	558,215,815.50
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金			160,000.00
取得投资收益收到的现金		800,000.00	347,770.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		524,751.60	660.00
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	六、52(3)	2,413,778,168.52	988,251,777.78
投资活动现金流入小计		2,415,102,920.12	988,760,207.78
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		6,173,846,649.58	1,351,525,159.51
投资支付的现金		369,000,000.00	522,400,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金	六、52(4)	360,778,304.83	
投资活动现金流出小计		6,903,624,954.41	1,873,925,159.51
投资活动产生的现金流量净额		-4,488,522,034.29	-885,164,951.73
三、筹资活动产生的现金流量:			
吸收投资收到的现金		3,108,715,725.60	1,110,000,000.00
其中: 子公司吸收少数股东投资收到的现金			1,110,000,000.00
取得借款收到的现金		12,027,000,000.00	10,447,440,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	六、52(5)	96,133,000.00	57,722,864.11
筹资活动现金流入小计		15,231,848,725.60	11,615,162,864.11
偿还债务支付的现金		6,683,043,693.35	9,114,625,695.09
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,468,083,181.60	1,496,890,514.70
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	六、52(6)	1,326,230,000.00	2,657,500.00
筹资活动现金流出小计		9,477,356,874.95	10,614,173,709.79
筹资活动产生的现金流量净额		5,754,491,850.65	1,000,989,154.32
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		2,181,687,986.05	674,040,018.09
加: 期初现金及现金等价物余额		2,462,641,978.66	1,788,601,960.57
六、期末现金及现金等价物余额			
		4,644,329,964.71	2,462,641,978.66

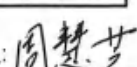
法定代表人:



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

单位：人民币元

项目	2021年度						本年数					
	实收资本	资本公积	其他权益工具	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	小计	少数股东权益	股东权益合计	
上年年末余额	4,485,696,900.00	5,837,783,485.95		442,184,592.86		295,718,794.38		2,685,679,226.87	13,747,983,209.06	1,252,979,265.72	15,000,962,474.78	
加：会计政策变更				6,316,330.00		-9,089.02		-58,182,130.41	-51,870,292.23		-51,870,292.23	
前期差错更正												
同一控制下企业合并												
其他												
本年增减变动	4,485,696,900.00	5,837,783,485.95		448,419,922.86		295,703,704.56		2,627,496,996.26	13,696,107,005.43	1,252,979,265.72	14,948,086,270.85	
1. 发行新股、增发、配股				448,419,922.86		295,703,704.56		2,627,496,996.26	13,696,107,005.43	1,252,979,265.72	14,948,086,270.85	
2. 其他权益工具持有者投入资本				58,082,710.85		55,189,216.67		181,415,015.02	4,543,485,135.46		4,543,485,135.46	
3. 股份支付计入所有者权益的金额				58,082,710.85				270,975,734.69	337,080,145.54		337,080,145.54	
4. 其他												
1. 所有者投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
(三) 利润分配												
1. 提取盈余公积												
2. 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	4,485,696,900.00	10,665,570,375.87		596,592,633.51		359,896,824.23		2,788,912,011.28	10,239,542,444.89	1,116,156,972.00	19,355,698,416.92	

法定代表人：周慧芝

主管会计工作负责人：周慧芝

会计机构负责人：周慧芝

审计报告：普华永道会计师事务所(普通合伙)

合并所有者权益变动表(续)

单位:人民币元

项目	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本	资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	小计			
一、上年年末余额	4,486,696,900.00	5,616,151,616.62		430,791,524.68		275,533,000.62		2,519,570,463.52	13,342,691,511.44	147,787,467.77	13,490,478,979.21	
二、本年年初余额	4,486,696,900.00	5,616,151,616.62		430,791,524.68		275,533,000.62		2,519,570,463.52	13,342,691,511.44	147,787,467.77	13,490,478,979.21	
三、本期的增减变动												
(一) 综合收益总额				430,791,524.68								
(二) 所有者投入和减少资本												
1. 所有者投入的普通股												
2. 专项储备												
3. 盈余公积												
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. 专项储备转增资本(或股本)												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
(五) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他												
四、本年年末余额	4,486,696,900.00	5,617,733,485.95		442,104,593.66		265,718,794.26		2,465,570,526.67	13,747,983,291.66	1,252,979,245.72	15,000,962,537.38	

已审计，请与审计报告一并阅读

中审会计师事务所(特殊普通合伙)

注册会计师: 周慧芝

注册会计师: [Signature]

注册会计师: [Signature]

资产负债表

编制单位：重庆科学城城市建设集团有限公司

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
流动资产：				
货币资金		3,301,772,339.65	1,497,189,161.28	1,197,189,161.28
交易性金融资产				
衍生金融资产				
应收票据				
应收账款	十四、1	245,126,243.57	632,538,193.42	632,580,487.43
应收款项融资				
预付款项		454,608.86	94,891,713.19	94,891,713.19
其他应收款	十四、2	2,696,251,068.08	4,883,973,206.75	4,884,052,110.31
其中：应收利息				
应收股利			1,028,934.12	1,028,934.12
存货		18,039,697,066.42	10,334,666,453.72	10,334,666,453.72
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		199,770,890.43	197,579,685.07	197,579,685.07
流动资产合计		24,483,072,217.01	17,340,838,413.43	17,340,959,611.00
非流动资产：				
债权投资				
可供出售金融资产				2,943,519,168.23
其他债权投资				
长期应收款				
长期股权投资	十四、3	2,015,614,407.69	1,497,161,984.51	1,497,161,984.51
其他权益工具投资		3,855,112,419.54	2,951,939,608.23	
其他非流动金融资产				
投资性房地产		5,645,588,300.00	5,610,753,800.00	5,610,753,800.00
固定资产		1,835,565.17	2,204,558.53	2,204,558.53
在建工程		1,455,153,422.37	1,419,415,186.37	1,419,415,186.37
生产性生物资产				
油气资产				
使用权资产		8,427,661.75		
无形资产		927,291.25	95,577.46	95,577.46
开发支出				
商誉				
长期待摊费用		46,578,893.48	53,061,329.70	53,061,329.70
递延所得税资产		15,671,672.51	16,169,010.17	16,002,798.28
其他非流动资产		16,277,797,743.09	13,743,701,503.28	13,743,701,503.28
非流动资产合计		29,322,707,376.85	25,294,502,558.25	25,285,915,906.36
资产总计		53,805,779,593.86	42,635,340,971.68	42,626,875,517.36

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



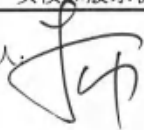
资产负债表(续)

编制单位:重庆科学城城市建设集团有限公司

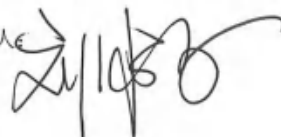
已审计·请与审计报告一并阅读
单位:人民币元
重庆科学城城市建设集团有限公司(普通合伙)

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		186,000,000.00	200,000,000.00	200,000,000.00
交易性金融负债				
衍生金融负债				
应付票据				
应付账款		78,006,123.20	40,422,935.37	40,422,935.37
预收款项		-	7,022,169.96	52,666,821.24
合同负债		5,668,146.79		
应付职工薪酬		127,597.88	127,597.88	127,597.88
应交税费		159,952,735.19	166,583,055.52	166,583,055.52
其他应付款		7,725,002,712.37	1,617,462,490.47	1,617,462,490.47
其中: 应付利息			410,544,575.34	410,544,575.34
应付股利				
持有待售负债				
一年内到期的非流动负债		3,357,148,155.95	5,110,566,620.76	5,110,566,620.76
其他流动负债		694,964,585.26		
流动负债合计		12,206,870,056.64	7,142,184,869.96	7,187,829,521.24
非流动负债:				
长期借款		10,358,696,812.29	11,739,900,509.18	11,739,900,509.18
应付债券		12,716,179,555.91	9,166,657,718.00	9,166,657,718.00
其中: 优先股				
永续债				
租赁负债		3,990,551.06		
长期应付款			978,580,326.33	978,580,326.33
长期应付职工薪酬				
预计负债				
递延收益				
递延所得税负债		246,413,672.16	343,573,538.25	341,332,515.75
其他非流动负债		28,618,104.15	45,644,651.28	
非流动负债合计		23,353,898,695.57	22,274,356,743.04	22,226,471,069.26
负债合计		35,560,768,752.21	29,416,541,613.00	29,414,300,590.50
所有者权益:				
实收资本		4,486,696,900.00	4,486,696,900.00	4,486,696,900.00
其他权益工具				
其中: 永续债				
资本公积		9,740,037,979.73	5,457,162,873.45	5,457,162,873.45
减: 库存股				
其他综合收益		668,223,007.58	413,978,927.62	407,663,597.62
专项储备				
盈余公积		350,859,924.23	295,709,704.56	295,718,794.38
未分配利润		2,999,193,030.11	2,565,250,953.05	2,565,332,761.41
股东权益合计		18,245,010,841.65	13,218,799,358.68	13,212,574,926.86
负债和股东权益总计		53,805,779,593.86	42,635,340,971.68	42,626,875,517.36

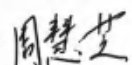
法定代表人:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人:



利润表

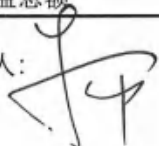
编制单位:重庆科学城城市建设集团有限公司

2021年度

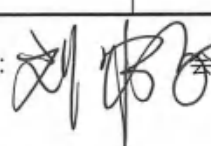
已审计·请与审计报告一并阅读
单位:人民币元
重庆金环会计师事务所(特殊普通合伙)

项 目	附注	本年金额	上年金额
一、营业收入	十四、4	1,169,267,623.38	554,135,877.83
减: 营业成本	十四、4	599,566,553.02	326,192,986.10
税金及附加		161,680,929.30	41,073,009.98
销售费用		320,090.64	2,854,017.97
管理费用		39,908,110.61	24,779,803.18
研发费用			
财务费用		45,762,410.03	45,384,568.11
其中: 利息费用		34,643,900.20	34,620,354.41
利息收入		9,428,946.96	9,422,538.56
加: 其他收益		203,044,400.00	50,000,000.00
投资收益(损失以“-”号填列)	十四、5	-6,540,714.62	-908,458.05
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		-4,223,746.15	-1,256,228.05
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)		34,834,500.00	161,112,673.67
信用减值损失(损失以“-”号填列)		-40,345,426.16	
资产减值损失(损失以“-”号填列)			-22,149,284.52
资产处置收益(损失以“-”号填列)			
二、营业利润(亏损以“-”号填列)		513,022,289.00	301,906,423.59
加: 营业外收入		14,217,485.39	4,402,286.00
减: 营业外支出		2,225,629.62	7,849,583.00
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		525,014,144.77	298,459,126.59
减: 所得税费用		-26,488,051.96	96,621,249.02
四、净利润(净亏损以“-”号填列)		551,502,196.73	201,837,877.57
(一) 持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		551,502,196.73	201,837,877.57
(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		254,244,079.96	-2,377,602.02
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益		199,888,933.61	6,315,330.00
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		199,888,933.61	6,315,330.00
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		54,355,146.35	-8,692,932.02
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		54,355,146.35	-8,692,932.02
六、综合收益总额		805,746,276.69	199,460,275.55

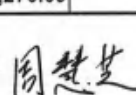
法定代表人:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人:



现金流量表

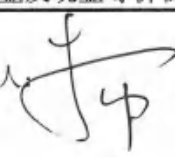
编制单位:重庆科学城城市建设集团有限公司

2021年度

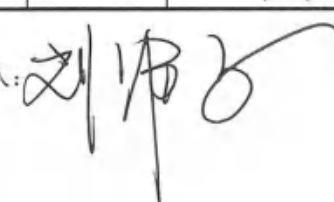
已审计·请与审计报告一并阅读
单位:人民币元
中审众环会计师事务所(普通合伙)

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		792,967,723.71	1,568,874,958.95
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		9,001,025,446.68	1,447,357,864.39
经营活动现金流入小计		9,793,993,170.39	3,016,232,823.34
购买商品、接受劳务支付的现金		7,397,408,893.29	1,408,455,024.47
支付给职工以及为职工支付的现金		26,405,328.72	14,502,474.22
支付的各项税费		220,004,771.54	39,959,268.99
支付其他与经营活动有关的现金		846,517,712.00	1,108,592,892.61
经营活动现金流出小计		8,490,336,705.55	2,571,509,660.29
经营活动产生的现金流量净额		1,303,656,464.84	444,723,163.05
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金			160,000.00
取得投资收益收到的现金		800,000.00	347,770.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		2,740,239,309.07	660.00
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		2,413,778,168.52	979,251,777.78
投资活动现金流入小计		5,154,817,477.59	979,760,207.78
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		4,501,243,570.26	1,379,809,973.98
投资支付的现金		420,100,000.00	17,400,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		50,000,000.00	201,500,000.00
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		4,971,343,570.26	1,598,709,973.98
投资活动产生的现金流量净额		183,473,907.33	-618,949,766.20
三、筹资活动产生的现金流量:			
吸收投资收到的现金		2,843,715,725.60	
借款收到的现金		6,976,000,000.00	10,447,440,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			57,791,000.00
筹资活动现金流入小计		9,819,715,725.60	10,505,231,000.00
偿还债务支付的现金		6,593,843,693.35	9,025,425,695.09
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,341,269,226.05	1,421,061,781.45
支付其他与筹资活动有关的现金		1,326,230,000.00	2,657,500.00
筹资活动现金流出小计		9,261,342,919.40	10,449,144,976.54
筹资活动产生的现金流量净额		558,372,806.20	56,086,023.46
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			
		2,045,503,178.37	-118,140,579.69
加: 期初现金及现金等价物余额		1,173,769,161.28	1,291,909,740.97
六、期末现金及现金等价物余额			
		3,219,272,339.65	1,173,769,161.28

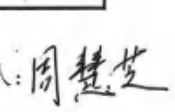
法定代表人:



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：重庆百联建设集团股份有限公司 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	其他权益工具	其他							
一、上年年末余额	4,486,696,900.00				5,457,162,873.45		407,663,997.62		295,718,794.38	2,565,332,761.41	13,212,574,926.86
加：会计政策变更							6,315,330.00		-9,089.62	-81,808.36	-6,224,431.82
其他											
二、本年初余额	4,486,696,900.00				5,457,162,873.45		413,979,327.62		295,709,704.76	2,565,250,953.05	13,218,798,358.69
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					4,282,875,106.28		254,244,079.96		55,150,219.67	433,942,077.66	5,026,214,482.97
（一）综合收益总额					4,282,875,106.28		254,244,079.96			551,502,196.73	805,746,276.69
（二）所有者投入和减少资本					4,282,875,106.28						4,282,875,106.28
1.所有者投入的普通股					4,282,875,106.28						4,282,875,106.28
2.其他权益工具持有者投入资本											
3.股份支付计入所有者权益的金额											
4.其他											
（三）利润分配					-420,945.65						-420,945.65
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	4,486,696,900.00				9,740,037,979.73		668,223,007.58		350,859,924.23	2,999,193,030.11	18,245,010,841.65

法定代表人：_____

主管会计工作负责人：_____

会计机构负责人：_____

_____ 周慧芝

重庆百联建设集团股份有限公司
董事会
2022年3月10日

所有者权益变动表(续)

单位:人民币元

项目	2021年度			上年数			所有者权益合计
	实收资本	资本公积	减:库存股	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	
一、上年年末余额	4,486,696,900.00	5,489,331,904.12		416,356,539.84	275,535,006.82	2,423,333,164.60	13,091,352,824.98
加:会计政策变更							
前期差错更正							
其他							
二、本年年初余额	4,486,696,900.00	5,489,331,904.12		416,356,539.84	275,535,006.82	2,423,333,164.60	13,091,352,824.98
三、本年年末余额							
(一) 综合收益总额							
(二) 所有者投入和减少资本							
1. 所有者投入资本							
2. 其他权益工具持有者投入资本							
3. 股份支付计入所有者权益的金额							
4. 其他							
(三) 利润分配							
1. 提取盈余公积							
2. 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	4,486,696,900.00	5,457,162,873.45		407,663,267.62	265,718,794.38	2,545,332,761.41	13,212,574,976.86

可阅读
德与海计划招生
中事众合会计师事务所(普通合伙)

法定代表人: 刘... 周慧芝

重庆科学城城市建设集团有限公司

2021年度财务报表附注

(除特别说明外, 金额单位为人民币元)

一、公司的基本情况

重庆科学城城市建设集团有限公司(曾用名重庆高新区开发投资集团有限公司、重庆高新城市建设集团有限公司, 2022年4月更名为重庆科学城城市建设集团有限公司)(以下简称“本公司”, 在包含子公司时统称“本集团”)成立于2010年11月19日, 截至2021年12月31日, 重庆高新开发建设投资集团有限公司持有本公司100.00%股权。

截至2021年12月31日, 本公司注册资本为人民币4,486,696,900.00元, 实收资本为人民币4,486,696,900.00元。

(一) 企业注册地、组织形式和总部地址

本公司组织形式: 有限责任公司(法人独资)

本公司注册地址: 重庆市九龙坡区含谷镇含兴路36号101房间

本公司总部办公地址: 重庆市高新区高新大道6号高新区管委会2号楼3楼

(二) 企业的业务性质和主要经营活动

本公司的业务性质: 本公司主要受重庆高新技术产业开发区管理委员会的委托, 从事重庆市高新区内基础设施建设管理、投资、招商引资、土地整治等事项。

子公司的主要经营活动包括: 房地产开发经营、数字信息技术开发、技术服务、网络技术开发、应用及推广服务、计算机软硬件开发、园林绿化工程施工、水利工程施工、各类工程建设活动、从事建筑相关业务, 物业管理、人群队列建设与生物样本保藏、健康医疗大数据与精准健康研究、健康医疗高新技术研发与标准研究生物医学领域内的技术研究、技术开发、技术转化。

(三) 母公司以及最终控制方名称

本公司的母公司: 重庆高新开发建设投资集团有限公司。

本公司的最终控制方: 重庆市财政局。

(四) 财务报告的批准报出者和财务报告批准报出日

本财务报表于2022年4月16日经公司批准报出。

截至2021年12月31日, 本集团纳入合并范围的子公司共9户, 详见本附注八“在其他主体中的权益”。本集团本年合并范围比上年增加1户, 减少2户, 详见本附注七“合并范围的

变更”。

二、财务报表的编制基础

1、编制基础

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

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

2、持续经营

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

三、遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本集团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。

四、重要会计政策和会计估计

1、会计期间

本集团会计年度采用公历年度，即每年自1月1日起至12月31日止。

2、营业周期

正常营业周期，是指企业从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。本集团正常营业周期短于一年。正常营业周期短于一年的，自资产负债表日起一年内变现的资产或自资产负债表日起一年内到期应予以清偿的负债归类为流动资产或流动负债。

3、记账本位币

本集团以人民币为记账本位币。

4、合并财务报表的编制方法

（1）合并财务报表范围的确定原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定，包括本公司及全部子公司截至2021年12月31日止的年度财务报表。子公司，是指被本集团控制的主体（含企业、被投资单位中可分割的部

分，以及本集团所控制的结构化主体等）。控制，是指本集团拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响该回报金额。

一旦相关事实和情况的变化导致上述控制定义涉及的相关要素发生了变化，本集团将进行重新评估。

（2）合并财务报表编制的方法

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

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

集团内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

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

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与该子公司直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第2号——长期股权投资》或《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注四、9“长期股权投资”或本附注四、6“金融工具”。

本集团通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需区分处置对子公司

股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；④一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”（详见本附注四、9“长期股权投资”）和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”（详见前段）适用的原则进行会计处理。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

5、现金及现金等价物的确定标准

本集团现金包括库存现金、可以随时用于支付的存款；现金等价物包括本集团持有的期限短（一般指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

6、金融工具

在本集团成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

（1）金融资产的分类、确认和计量

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

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

①以摊余成本计量的金融资产

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

②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

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

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

③以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

(2) 金融负债的分类、确认和计量

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

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

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

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

②其他金融负债

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

(3) 金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

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

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

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

(4) 金融负债的终止确认

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

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

（5）金融资产和金融负债的抵销

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

（6）金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。金融工具存在活跃市场的，本集团采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本集团采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。在估值时，本集团采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可输入值。

（7）权益工具

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

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

7、金融资产减值

本集团需确认减值损失的金融资产系以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具、租赁应收款，主要包括应收票据、应收账款、其他应收款。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。

（1）减值准备的确认方法

本集团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, 是指本集团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, 本集团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, 本集团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, 本集团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, 本集团按照相当于未来12个月内预期信用损失的金额计量损失准备。本集团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, 依据其信用风险自初始确认后是否已显著增加, 而采用未来12个月内或者整个存续期内预期信用损失金额为基础计量损失准备。

(2) 信用风险自初始确认后是否显著增加的判断标准

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

(3) 以组合为基础评估预期信用风险的组合方法

本集团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, 本集团基于共同风险特征将金融资产划分为不同的组别, 在组合的基础上评估信用风险。

(4) 金融资产减值的会计处理方法

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

(5) 各类金融资产信用损失的确定方法

① 应收账款

对于不含重大融资成分的应收账款, 本集团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, 依据其信用风险自初始确认后是否已经显著增加, 而采

用未来 12 个月内或者整个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	本组合为政府单位、其他关联方、区属重点国有企业款项。
无风险组合	本组合为高建投集团合并范围内关联方往来。

②其他应收款

本集团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	本组合为政府单位、其他关联方、区属重点国有企业款项。
无风险组合	本组合为职工备用金、保证金、高建投集团合并范围内关联方往来。

8、 存货

(1) 存货分类：存货主要包括开发产品、开发成本、周转材料等。

(2) 存货的确认：

本集团存货同时满足下列条件的，予以确认：

①与该存货有关的经济利益很可能流入企业；

②该存货的成本能够可靠地计量。

(3) 存货取得和发出的计价方法：

本集团取得的存货按成本进行初始计量，本集团土地开发成片整治，按成本进行初始计量，结转时按当年相关的土地补偿标准测算加权平均成本确定土地成本。

(4) 低值易耗品和包装物的摊销方法：低值易耗品和包装物在领用时根据实际情况采用一次摊销法进行摊销。

(5) 期末存货的计量：资产负债表日，存货按成本与可变现净值孰低计量，存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备，计入当期损益。

①可变现净值的确定方法：

确定存货的可变现净值，以取得的确凿证据为基础，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。

为生产而持有的材料等，用其生产的产成品的可变现净值高于成本的，该材料仍然按照成本计量；材料价格的下降表明产成品的可变现净值低于成本的，该材料按照可变现净值计量。

为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算。

持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

②存货跌价准备通常按照单个存货项目计提。

(6) 存货的盘存制度：本集团采用永续盘存制。

9、长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本集团对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本集团对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为可供出售金融资产或以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算，其会计政策详见附注四、6“金融工具”。

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

(1) 投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。通过多次交易分步取得同一控制下被合并方的股权，最终形成同一控制下企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日按照应享有被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，长期股权投资初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；

资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并日之前持有的股权投资因采用权益法核算或为可供出售金融资产而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理。

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

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

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

（2）后续计量及损益确认方法

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

①成本法核算的长期股权投资

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

②权益法核算的长期股权投资

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

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份

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

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

③收购少数股权

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

④处置长期股权投资

在合并财务报表中，公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入所有者权益；公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按本附注四、4“合并财务报表的编制方法”中所述的相关会计政策处理。

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

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

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

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

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

本集团通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权，如果上述交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理，在丧失控制权之前每一次处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，先确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。

10、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。

本集团采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产，会计政策选择的依据为：

①投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场。

②本集团能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计。

本集团不对投资性房地产计提折旧或进行摊销，在资产负债表日以投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

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

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

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。

11、固定资产

(1) 固定资产确认条件

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

(2) 各类固定资产的折旧方法

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固

定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下。

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
机器设备	平均年限法	3-5	5	19.00-31.67
运输工具	平均年限法	8-10	5	9.5-11.88
办公设备	平均年限法	5-12	3-5	7.92 - 19.40
专用设备	平均年限法	3-5	3	19.40-32.33

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

（3）固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、16“长期资产减值”。

（4）其他说明

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

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

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

12、在建工程

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

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、16“长期资产减值”。

13、借款费用

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

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

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

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

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

14、无形资产

(1) 无形资产

无形资产是指本集团拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

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

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

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

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

(2) 无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、16“长期资产减值”。

15、长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由报告期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费

用。本集团的长期待摊费用包括装修费、手续费等。长期待摊费用在预计受益期间按直线法摊销。

16、长期资产减值

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

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

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

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

17、合同负债

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

18、职工薪酬

本集团职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利及其他长期职工福利。其

中：

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

离职后福利计划为设定提存计划，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，在本集团不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时，和本集团确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

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

本集团向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划的，按照设定提存计划进行会计处理，除此之外按照设定受益计划进行会计处理。

19、收入

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

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

对于合同中的每个单项履约义务，如果满足下列条件之一的，本集团在相关履约时段内按照履约进度将分摊至该单项履约义务的交易价格确认为收入：客户在本集团履约的同时即取得并

消耗本集团履约所带来的经济利益；客户能够控制本集团履约过程中在建的商品；本集团履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本集团在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。履约进度根据所转让商品的性质采用投入法确定，当履约进度不能合理确定时，本集团已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

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

本集团收入主要为土地整治收入、代建管理费收入、房屋租赁收入、物业管理费收入、安置房销售收入。

（1）在一段时间内确认收入

①房屋租赁及物业管理费收入

本集团出租房产及物业管理业务，根据与客户签订的租赁合同及物业管理合同按客户已享受的受益期确认收入。

②代建管理费收入

本集团向客户提供代建管理服务，因在本集团履约的同时客户能够控制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）在某一时点确认收入

①代土地整治收入

本集团土地整治业务，在土地经整治完成并达到五通一平条件后，将土地移交给高新区政府部门，移交后政府部门能控制该土地，根据双方认可的结算资料确认收入。

②安置房销售收入

本集团的安置房销售收入，在与客户签订安置房回购协议并办理结算函后，将安置房交付至客户，移交后客户能够控制该房产，根据双方认可的结算资料确认收入。

20、政府补助

政府补助是指本集团从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府以投资者身

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

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

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

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

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

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

21、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 当期所得税

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

(2) 递延所得税资产及递延所得税负债

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

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

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

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

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

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

(3) 所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

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

(4) 所得税的抵销

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

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

22、租赁

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

(1) 本集团作为承租人

① 初始计量

在租赁期开始日，本集团将可在租赁期内使用租赁资产的权利确认为使用权资产，将尚未支付的租赁付款额的现值确认为租赁负债（短期租赁和低价值资产租赁除外），在计算租赁付款额的现值时，本集团采用租赁内含利率作为折现率；无法确定租赁内含利率的，采用承租人增量借款利率作为折现率。

② 后续计量

本集团参照《企业会计准则第4号——固定资产》有关折旧规定对使用权资产计提折旧（详见本附注四、11“固定资产”），能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本集团在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，本集团在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

对于租赁负债，本集团按照固定的周期性利率计算其在租赁期内各期间的利息费用，计入当期损益或计入相关资产成本。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

租赁期开始日后，当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变化、用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动、购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或

实际行权情况发生变化时，本集团按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值。使用权资产账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，本集团将剩余金额计入当期损益。

③ 短期租赁和低价值资产租赁

对于短期租赁（在租赁开始日租赁期不超过 12 个月的租赁）和低价值资产租赁，本集团采取简化处理方法，不确认使用权资产和租赁负债，而在租赁期内各个期间按照直线法或其他系统合理的方法将租赁付款额计入相关资产成本或当期损益。

(2) 本集团作为出租人

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

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

23、主要会计政策和会计估计的变更

(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。

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

在新金融工具准则下，本集团以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、以公

公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、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。

执行新金融工具准则对本集团的主要变化和影响如下：

——本集团对上年末的应收政府单位、其他关联方款项，按预期信用损失重新计量减值准备，补提应收账款、其他应收款坏账准备。

——本集团持有的部分非交易性股权投资原分类为可供出售金融资产，在2021年1月1日及以后将其部分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；将其他部分重分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，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	687,684,974.38	应收账款	摊余成本	680,657,392.86
其他应收款	摊余成本	4,235,985,595.43	其他应收款	摊余成本	4,235,767,227.01
可供出售金融资产	以成本计量的可供出售权益工具	3,555,148,266.59	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	2,951,939,608.23
			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	541,286,221.32

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
应收账款	摊余成本	632,580,487.43	应收账款	摊余成本	632,538,193.42
其他应收款	摊余成本	4,884,052,110.31	其他应收款	摊余成本	4,883,973,206.75
可供出售金融资产	以成本计量的可供出售权益工具	2,943,519,168.23	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	2,951,939,608.23

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	687,684,974.38			
重新计量: 预计信用损失准备			-7,027,581.52	
按新金融工具准则列示的余额				680,657,392.86
其他应收款	4,235,985,595.43			
重新计量: 预计信用损失准备			-218,368.42	
按新金融工具准则列示的余额				4,235,767,227.01
以成本计量(权益工具):				
可供出售金融资产(原准则)	3,555,148,266.59			
减: 转出至其他权益工具投资		-2,943,519,168.23		
转出至其他非流动金融资产		-611,629,098.36		
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		2,943,519,168.23		
重新计量: 按公允价值重新计量			8,420,440.00	
按新金融工具准则列示的余额				2,951,939,608.23
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		611,629,098.36		
重新计量: 按公允价值重新计量			-70,342,877.04	
按新金融工具准则列示的余额				541,286,221.32

b、对公司报表的影响

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	632,580,487.43			
重新计量: 预计信用损失准备			-42,294.01	
按新金融工具准则列示的余额				632,538,193.42
其他应收款	4,884,052,110.31			
重新计量: 预计信用损失准备			-78,903.56	
按新金融工具准则列示的余额				4,883,973,206.75
以成本计量(权益工具):				
可供出售金融资产(原准则)	2,943,519,168.23			
减: 转出至其他权益工具投资		-2,943,519,168.23		
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		2,943,519,168.23		
重新计量: 按公允价值重新计量			8,420,440.00	
按新金融工具准则列示的余额				2,951,939,608.23

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	8,868,379.56		7,027,581.52	15,895,961.08
其他应收款减值准备	64,084,356.65		218,368.42	64,302,725.07

b、对公司报表的影响

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	2,600,493.10		42,294.01	2,642,787.11
其他应收款减值准备	61,410,700.01		78,903.56	61,489,603.57

D、对 2021 年 1 月 1 日留存收益和其他综合收益的影响

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	2,685,679,526.67	295,718,794.38	442,104,592.66
应收账款减值的重新计量	-5,267,514.09	-3,172.05	
其他应收款减值的重新计量	-157,858.54	-5,917.77	
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	-52,757,157.78		
将可供出售金融资产重分类为其他权益工具投资并重新计量			6,315,330.00
2021 年 1 月 1 日	2,627,496,996.26	295,709,704.56	448,419,922.66

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”）。本集团于 2021 年 1 月 1 日起开始执行前述新收入准则。

新收入准则为规范与客户之间的合同产生的收入建立了新的收入确认模型。为执行新收入准则，本集团重新评估主要合同收入的确认和计量、核算和列报等方面。根据新收入准则的规定，选择仅对在 2021 年 1 月 1 日尚未完成的合同的累积影响数进行调整，以及对于最早可比期间年初（即 2020 年 1 月 1 日）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年初（即 2021 年 1 月 1 日）的留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。

执行新收入准则的主要变化和影响如下：

——本集团将因转让商品而预先收取客户的合同对价从“预收账款”项目变更为“合同负债”、“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	62,104,140.84	562,666,821.24	15,789,489.56	517,022,169.96
合同负债			275,229.36	
其他流动负债			24,770.64	
其他非流动负债			46,014,651.28	45,644,651.28

B、对2021年12月31日的影响

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：

报表项目	2021 年 12 月 31 日 新收入准则下金额		2021 年 12 月 31 日 旧收入准则下金额	
	合并报表	公司报表	合并报表	公司报表
预收账款	8,894,832.75		44,661,216.90	34,796,384.15
合同负债	5,943,376.15	5,668,146.79		
其他流动负债	694,989,355.90	694,964,585.26	694,454,452.05	694,454,452.05
其他非流动负债	29,288,104.15	28,618,104.15		

③执行新租赁准则导致的会计政策变更

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

A、本公司作为承租人

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

本公司对于首次执行日前的租赁资产属于低价值资产的经营租赁，不确认使用权资产和租赁负债。对于首次执行日除低价值租赁之外的经营租赁，本公司根据每项租赁采用下列简化处理：

- 将于首次执行日后 12 个月内完成的租赁，作为短期租赁处理；

B、本公司作为出租人

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。

执行上述新租赁准则未对本公司财务报表产生影响。

(2) 会计估计变更

本集团在报告期内无会计估计变更事项。

五、税项

1、主要税种及税率

税种	税率/征收率及税额标准	计税依据
增值税	3%、5%、6%、9%、13%	应税收入按 6%、9%或 13%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税；简易计税方法：应纳税额按应纳税销售额乘以适用的增值税征收率 3%或 5%计算，但不得抵扣进项税额。
城市维护建设税	7%	流转税实际缴纳税额
教育费附加	3%	流转税实际缴纳税额
地方教育费附加	2%	流转税实际缴纳税额
房产税	1.2%、12%	房产原值、租金收入
土地使用税	6.5 元/m ² 、12 元/m ²	实际占用的土地面积
土地增值税	按超率累进税率 30%-60%	房地产销售收入-扣除项目金额
企业所得税	25%、15%	应纳税所得额

2、税收优惠

根据国家税务总局重庆市税务局 重庆市发展和改革委员会《关于贯彻落实西部大开发企业所得税政策有关事项的公告》（国家税务总局重庆市税务局公告2021年第1号，自2021年1月1日起施行），本公司本年向主管税务机关提出了西部大开发减免企业所得税备案申请，并经相关主管部门评审符合西部大开发税收优惠政策，同意本公司执行西部大开发15%优惠税率征收企业所得税。

六、合并会计报表项目附注

以下附注项目（含公司财务报表主要项目注释）除非特别指出，“年初”指 2021 年 1 月 1 日，“年末”指 2021 年 12 月 31 日，“上年年末”指 2020 年 12 月 31 日，“本年”指 2021 年，“上年”指 2020 年。

1、货币资金

项目	年末余额	年初余额
库存现金	10.00	
银行存款	4,726,829,954.71	2,486,061,978.66
其他货币资金		
合计	4,726,829,964.71	2,486,061,978.66

受限制的货币资金情况

项目	年末余额	年初余额	受限制的原因
银行存款	82,500,000.00	23,420,000.00	其他冻结资金
合计	82,500,000.00	23,420,000.00	

2、 应收票据

票据种类	年末余额	年初余额
银行承兑汇票		274,864.76
合计		274,864.76

3、 应收账款

(1) 应收账款按账龄披露

账龄	年末余额	年初余额
一年以内	136,819,187.99	423,328,541.13
一至二年	67,179,274.95	138,555,258.46
二至三年	57,709,166.92	123,454,694.15
三至四年	59,516,243.52	10,939,043.40
四至五年	10,827,493.38	10,000.00
五年以上	275,816.80	265,816.80
小计	332,327,183.56	696,553,353.94
减：坏账准备	62,488,481.61	15,895,961.08
合计	269,838,701.95	680,657,392.86

(2) 应收账款分类披露：

类别	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	45,802,160.44	13.78	45,802,160.44	100.00	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	286,525,023.12	86.22	16,686,321.17	5.82	269,838,701.95
账龄组合	86,437,591.61	26.01	16,658,375.81	19.27	69,779,215.80
低风险组合	70,260,680.98	21.14	27,945.36	0.04	70,232,735.62
无风险组合	129,826,750.53	39.07			129,826,750.53
合计	332,327,183.56	100.00	62,488,481.61	18.80	269,838,701.95

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					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	696,553,353.94	100.00	15,895,961.08	2.28	680,657,392.86
账龄组合	122,013,352.96	17.52	15,853,316.29	12.99	106,160,036.67
低风险组合	437,693,344.74	62.84	42,644.79	0.01	437,650,699.95
无风险组合	136,846,656.24	19.64			136,846,656.24
合计	696,553,353.94	100.00	15,895,961.08	2.28	680,657,392.86

(3) 坏账准备的情况:

类别	年初余额	本年变动金额				年末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
单项计提坏账准备的应收账款		45,802,160.44				45,802,160.44
账龄组合	15,853,316.29	864,624.02			-59,564.50	16,658,375.81
低风险组合	42,644.79		14,699.43			27,945.36

类别	年初余额	本年变动金额				年末余额
		计提	收回或 转回	转销或 核销	其他 变动	
合计	15,895,961.08	46,666,784.46	14,699.43		-59,564.50	62,488,481.61

(4) 单项计提坏账准备的应收帐款

单位名称	账面余额	坏账准备	账龄	计提比例 (%)	计提依据
重庆锲永企业管理有限公司	14,939,968.14	14,939,968.14	1-4 年	100.00	预计无法收回
重庆西峰企业孵化器有限公司	7,592,642.40	7,592,642.40	1-3 年	100.00	预计无法收回
重庆原引文化传媒有限公司	3,448,349.52	3,448,349.52	1-2 年	100.00	预计无法收回
重庆康华医院	2,984,052.00	2,984,052.00	1-2 年	100.00	预计无法收回
重庆秒银科技股份有限公司	2,411,047.46	2,411,047.46	1-2 年	100.00	预计无法收回
重庆清研理工汽车检测服务有限公司	2,091,735.18	2,091,735.18	1-2 年	100.00	预计无法收回
中工研院(重庆)工业设计研究院有限公司	1,981,942.20	1,981,942.20	1-2 年	100.00	预计无法收回
重庆美力汇商业管理有限公司	1,643,909.57	1,643,909.57	1-2 年	100.00	预计无法收回
刘震	1,498,500.00	1,498,500.00	1-2 年	100.00	预计无法收回
重庆安能捷科技有限公司	1,369,019.52	1,369,019.52	2-3 年	100.00	预计无法收回
重庆清创承正科技有限公司	1,323,446.11	1,323,446.11	1-3 年	100.00	预计无法收回
重庆炬能电动车科技有限公司	963,145.50	963,145.50	1-3 年	100.00	预计无法收回
重庆舜辉庆驰光电科技有限公司	650,703.20	650,703.20	3-4 年	100.00	预计无法收回
重庆宝涵文化传媒有限公司	504,000.00	504,000.00	2-3 年	100.00	预计无法收回
重庆至盈电子商务股份有限公司	473,196.40	473,196.40	2-3 年	100.00	预计无法收回
重庆森凡科技有限公司	448,696.00	448,696.00	1-3 年	100.00	预计无法收回
瑞希(重庆)生物科技有限公司	407,828.62	407,828.62	1-2 年	100.00	预计无法收回
重庆艺语培商务信息咨询有限责任公司	354,916.80	354,916.80	1-2 年	100.00	预计无法收回
重庆清研理工智慧工厂	298,310.22	298,310.22	1 年以内	100.00	预计无法收回

单位名称	账面余额	坏账准备	账龄	计提比例 (%)	计提依据
重庆铂智科技发展有限公司	192,780.00	192,780.00	1-2 年、 3-4 年	100.00	预计无法收回
重庆鼎格科技有限公司	86,349.12	86,349.12	1-3 年	100.00	预计无法收回
重庆克瑞斯实业有限公司	69,256.98	69,256.98	2-3 年	100.00	预计无法收回
重庆新迈可丽儿网络科技有限公司	68,365.50	68,365.50	1-3 年	100.00	预计无法收回
合计	45,802,160.44	45,802,160.44			

(5) 按账龄组合计提坏账准备的应收账款

项目	年末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
一年以内	13,479,966.78		
一至二年	26,506,407.81	846,580.15	3.19
二至三年	30,382,822.55	4,589,113.55	15.10
三至四年	4,965,084.29	844,693.06	17.01
四至五年	10,827,493.38	10,102,172.25	93.30
五年以上	275,816.80	275,816.80	100.00
合计	86,437,591.61	16,658,375.81	

(6) 按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款情况

单位名称	年末余额	占应收账款 期末余额的 比例 (%)	计提的坏账准 备年末余额
重庆科学城高新产业发展有限公司	98,685,648.37	29.70	
重庆渝隆资产经营(集团)有限公司	52,298,274.00	15.73	26,149.14
重庆骄杨地产有限公司	35,091,437.46	10.56	13,296,053.80
重庆科学城产业发展有限公司	31,133,823.46	9.37	
重庆市九龙坡区铁路建设领导小组办公室	13,755,352.00	4.14	1,375.54
合计	230,964,535.29	69.50	13,323,578.48

4、 预付账款

(1) 预付账款按账龄结构列示:

账龄结构	年末余额		年初余额	
	金额	占总额的比例 (%)	金额	占总额的比例 (%)
一年以内	138,524,060.54	99.55	91,100,900.35	93.32
一至二年	4,000.00		6,437,269.70	6.59
二至三年	544,012.37	0.39		
五年以上	85,800.10	0.06	85,800.07	0.09
合计	139,157,873.01	100.00	97,623,970.12	100.00

(2) 大额预付款项单位情况

单位名称	年末余额	占预付账款期末余额的比例 (%)
重庆联合产权交易所集团股份有限公司	132,690,000.00	95.35
华通置业有限公司	5,000,000.00	3.59
合计	137,690,000.00	98.94

5、其他应收款

科目	年末余额	年初余额
应收利息		
应收股利		1,028,934.12
其他应收款	2,184,211,206.25	4,234,738,292.89
合计	2,184,211,206.25	4,235,767,227.01

(1) 应收股利

被投资单位	年末余额	年初余额
重庆启迪高开科技园运营管理有限公司		1,028,934.12
小计		1,028,934.12
减：坏账准备		
合计		1,028,934.12

(2) 其他应收款按账龄披露

账龄	年末余额	年初余额
一年以内	767,507,331.59	831,626,364.62
一至二年	236,918,164.42	1,137,259,521.83

账龄	年末余额	年初余额
二至三年	277,602,510.21	455,102,805.10
三至四年	149,530,908.59	379,661,909.70
四至五年	302,358,917.57	261,388,604.45
五年以上	510,451,898.80	1,234,001,812.26
小计	2,244,369,731.18	4,299,041,017.96
减：坏账准备	60,158,524.93	64,302,725.07
合计	2,184,211,206.25	4,234,738,292.89

(3) 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	年末账面余额	年初账面余额
关联方往来	1,010,749,652.09	3,108,368,295.43
政府单位款项	69,639,972.59	428,547,960.38
保证金及押金	49,929,568.06	50,105,118.38
一般往来	1,099,662,980.37	701,438,090.29
职工备用金	9,610,643.19	9,698,880.46
其他款项	4,776,914.88	882,673.02
小计	2,244,369,731.18	4,299,041,017.96
减：坏账准备	60,158,524.93	64,302,725.07
合计	2,184,211,206.25	4,234,738,292.89

(4) 其他应收款分类披露

类别	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其他应收账款	385,654,275.13	17.18	16,551,402.47	4.29	369,102,872.66
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	1,858,715,456.05	82.82	43,607,122.46	2.02	1,815,108,333.59
账龄组合	201,221,101.60	8.97	43,423,790.26	21.58	157,797,311.34
低风险组合	615,833,772.82	27.44	183,332.20	0.03	615,650,440.62
无风险组合	1,041,660,581.63	46.41			1,041,660,581.63

类别	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(%)	
合计	2,244,369,731.18	100.00	60,158,524.93	2.36	2,184,211,206.25

种类	年初余额				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其他应收账款	420,155,704.91	9.77	17,817,414.92	4.24	402,338,289.99
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	3,878,885,313.05	90.23	46,485,310.15	1.20	3,832,400,002.90
账龄组合	281,211,476.93	6.55	46,272,439.23	16.45	234,939,037.70
低风险组合	1,126,121,735.14	26.19	212,870.92	0.02	1,125,908,864.22
无风险组合	2,471,552,100.98	57.49			2,471,552,100.98
合计	4,299,041,017.96	100.00	64,302,725.07	1.50	4,234,738,292.89

(5) 坏账准备情况

类别	年初余额	本年变动金额				年末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
账龄组合	46,272,439.23		2,800,021.69	1,200.00	-47,427.28	43,423,790.26
低风险组合	212,870.92		29,538.72			183,332.20
单项计提组合	17,817,414.92		1,266,012.45			16,551,402.47
合计	64,302,725.07		4,095,572.86	1,200.00	-47,427.28	60,158,524.93

(6) 本年实际核销的其他应收款情况

项 目	核销金额
重庆洋汇科技有限公司	1,200.00

(7) 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)	
2021 年 1 月 1 日余额	46,485,310.15	17,817,414.92		64,302,725.07
2021 年 1 月 1 日余额在本年:				
——转入第二阶段				
——转入第三阶段				
——转回第二阶段				
——转回第一阶段				
本期计提				
本期转回	2,878,187.69	1,266,012.45		4,144,200.14
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2021 年 12 月 31 日余额	43,607,122.46	16,551,402.47		60,158,524.93

(8) 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 (%)
重庆高新开发建设投资集团有限公司	关联方往来	326,541,884.22	1 年以内	14.54
重庆晋愉峰秀房地产有限公司	一般往来	512,787,603.64	1 年以内、1-5 年	22.85
重庆骄杨地产有限公司	一般往来	369,102,872.66	1 年以内、1-5 年、5 年以上	16.45
重庆科学城高新产业发展有限公司	关联方往来	341,163,487.67	1 年以内、4-5 年、5 年以上	15.20
重庆科学城产业发展有限公司	关联方往来	189,782,691.43	1 年以内	8.46

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 (%)
合计		1,739,378,539.62		77.50

(9) 单项计提坏账准备的其他应收款

应收账款内容	账面余额	坏账准备	账龄	计提比例 (%)	计提理由
重庆骄杨地产有限公司	385,654,275.13	16,551,402.47	1-5 年	4.29	管理层决议
合计	385,654,275.13	16,551,402.47			

6、 存货

(1) 存货分类:

项目	年末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本-代土地整治成本	16,523,595,641.78		16,523,595,641.78
开发成本-房地产开发	1,893,378,723.90		1,893,378,723.90
开发产品	334,417,690.82		334,417,690.82
合计	18,751,392,056.50		18,751,392,056.50

(续)

项目	年初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本-代土地整治成本	8,566,927,734.13		8,566,927,734.13
开发成本-房地产开发	1,770,368,004.74		1,770,368,004.74
开发产品	336,012,717.58		336,012,717.58
周转材料/包装物及低值易耗品等	9,280.00		9,280.00
合计	10,673,317,736.45		10,673,317,736.45

注：本年资本化利息金额 823,941,407.11 元。

7、 其他流动资产

项目	年末余额	年初余额
待抵扣税金	298,267,035.04	178,195,103.30

项目	年末余额	年初余额
预缴税费	98,386,932.89	97,970,734.49
合计	396,653,967.93	276,165,837.79

8、长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项目	年末余额	年初余额
对合营企业投资		
对联营企业投资	20,294,907.69	30,703,572.27
小计	20,294,907.69	30,703,572.27
减：长期股权投资减值准备		
合计	20,294,907.69	30,703,572.27

(2) 长期股权投资变动情况

被投资单位	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
联营企业						
重庆启迪高开科技园运营管理有限公司				4,793,330.67		4,793,330.67
重庆高开清芯科技产业发展有限公司	11,427,742.07		11,427,742.07	11,151,247.35		11,151,247.35
重庆法默赛医药科技有限公司				1,391,587.76		1,391,587.76
重庆高新鼎诚置业有限公司	2,573,672.18		2,573,672.18	5,565,802.38		5,565,802.38
重庆高晋生物科技有限公司	6,293,493.44		6,293,493.44	7,801,604.11		7,801,604.11
合计	20,294,907.69		20,294,907.69	30,703,572.27		30,703,572.27

(续)

被投资单位	本期增减变动						
	追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备
联营企业							
重庆启迪高开科技园运营管理有限公司		4,793,330.67					
重庆高开清芯科技产业发展有限公司			276,494.72				
重庆高新鼎诚置业有限公司			-2,992,130.20				
其他							

被投资单位	本期增减变动						其他
	追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	
重庆高晋生物科技有限公司			-1,508,110.67				
重庆法默赛医药科技有限公司							-1,391,587.76
合计		4,793,330.67	-4,223,746.15				-1,391,587.76

注：根据《重庆高新开发建设投资集团有限公司关于明确重庆科学城投资控股有限公司并表事宜的通知》，2021年1月1日起，本公司对重庆科学城投资控股有限公司不再具有控制权，重庆法默赛医药科技有限公司为重庆科学城投资控股有限公司联营企业，本年转出。

注：根据《重庆高新区开发投资集团有限公司关于转让持有的重庆启迪高开科技园运营管理有限公司股权的请示》（高投司文〔2020〕115号），高新区管委会同意将重庆启迪高开科技园运营管理有限公司转让给重庆九龙园高新产业集团有限公司。

(3) 重要联营企业的有关信息

项目	主要经营地	注册地	直接持股比例（%）	间接持股比例（%）	注册资本（万元）
重庆高开清芯科技发展有限公司	重庆市九龙坡区	重庆市九龙坡区科城路60号康田西锦荟2幢9层15号	49.00		3,061.22
重庆高新鼎诚置业有限公司	重庆市九龙坡区	重庆市九龙坡区高新大道28号金凤生物医药产业园标准厂房1-3号	35.00		2,000.00
重庆高晋生物科技有限公司	重庆市九龙坡区	重庆市九龙坡区高新大道28号金凤生物医药产业园标准厂房	26.67		3,000.00

(续)

项目	表决权比例（%）	法定代表人	统一社会信用代码	企业类型	业务性质
重庆高开清芯科技发展有限公司	49.00	林孝康	91500107MA5YPFUK96	有限责任公司	软件和信息技术服务业

重庆高新鼎诚置业有限公司	35.00	王璞	91500107MA60HRLWX8	有限责任公司	房屋建筑业
重庆高晋生物科技有限公司	26.67	王健	91500000MA60PXF0X0	有限责任公司	科技推广和应用服务业

(4) 重要联营企业的主要财务信息

项目	流动资产	其中：现金和 现金等价物	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	净资产
重庆高开清芯科技产业发展有限公司	748,757.41		22,604,586.74	23,353,344.15	31,421.56		31,421.56	23,321,922.59
重庆高新鼎诚置业有限公司	486,685,634.95		293,125.37	486,978,760.32	479,625,411.23		479,625,411.23	7,353,349.09
重庆高晋生物科技有限公司	3,026,494.67		20,963,269.77	23,989,764.44	392,113.73		392,113.73	23,597,650.71

(续)

项目	归属于母公司 股东权益	按持股比例计算的 净资产份额	调整 事项	其中： 商誉	其中：内 部交易未 实现利润	其中： 其他	对联营企业权益 投资的账面价值	存在公开报价的联营企 业权益投资的公允价值
重庆高开清芯科技产业发展有限公司	23,321,922.59	11,427,742.07					11,427,742.07	
重庆高新鼎诚置业有限公司	7,353,349.09	2,573,672.18					2,573,672.18	
重庆高晋生物科技有限公司	23,597,650.71	6,293,493.44					6,293,493.44	

(续)

项目	营业收入	财务费用	所得税费用	净利润	其中：终止经 营的净利润	其他综 合收益	综合收益总额	本年度收到的来自 联营企业的股利
重庆高开清芯科技产业发展有限公司	188,679.24	-940.33		564,319.85			564,319.85	
重庆高新鼎诚置业有限公司		-174,482.07		-8,548,943.43			-8,548,943.43	
重庆高晋生物科技有限公司	27,722.77	-30,035.34		-5,658,457.70			-5,658,457.70	

9、其他权益工具投资

(1) 投资情况

项 目	年末余额	年初余额
重庆科学城产业发展有限公司	707,500,000.00	707,500,000.00
重庆西部国际涉农物流加工区建设发展有限公司	42,400,000.00	42,400,000.00
华科融资租赁有限公司	72,882,390.00	73,992,850.00
重庆高新区招商有限公司	2,000,000.00	2,000,000.00
中电建(重庆)城市建设发展有限公司	30,000,000.00	-
重庆植恩药业有限公司	107,623,240.00	104,186,760.00
重庆科兴股权投资管理有限公司	1,545,180.00	1,509,110.00
重庆科兴乾健股权投资有限公司	21,785,560.00	21,601,480.00
重庆高新资产经营有限公司(原创驿公司)	1,990,804,168.23	1,990,804,168.23
陕建(重庆)建设发展有限公司	8,793,800.00	7,945,240.00
重庆科学城投资控股有限公司	869,778,081.31	
合 计	3,855,112,419.54	2,951,939,608.23

注：根据渝恒申达资评(咨)报字(2022)第006号，华科融资租赁、植恩药业、科兴股权、科兴乾健、陕建，年初评估时点投资额为200,815,000.00元，评估值为209,235,440.00元，评估增值8,420,440.00元。根据渝恒申达资评(咨)报字(2022)第005号，华科融资租赁、植恩药业、科兴股权、科兴乾健、陕建，年末评估时点投资额为200,815,000.00元，评估值为212,630,170.00元，评估增值11,815,170.00元。

(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(损失以“-”号填)	其他综合收益转入留存收益	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

	列)	的金额		
华科融资租赁有限公司	800,000.00	65,390.00	非交易性,	管理层持有意图
重庆植恩药业有限公司		7,623,240.00	非交易性,	管理层持有意图
重庆科兴股权投资管理有限公司		-452,820.00	非交易性,	管理层持有意图
重庆科兴乾健股权投资有限公司		3,785,560.00	非交易性,	管理层持有意图
陕建(重庆)建设发展有限公司		793,800.00	非交易性,	管理层持有意图
合计	800,000.00	11,815,170.00	非交易性,	管理层持有意图

10、其他非流动金融资产

项 目	年末余额	年初余额
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		541,286,221.32
其中：权益工具投资		541,286,221.32
合 计		541,286,221.32

注：根据《重庆高新开发建设投资集团有限公司关于明确重庆科学城投资控股有限公司并表事宜的通知》，2021年1月1日起，本公司对重庆科学城投资控股有限公司不再具有控制权。重庆洪泰致盈股权投资中心（有限合伙）、重庆险峰旗云股权投资合伙企业（有限合伙）、重庆数宜信用管理有限公司、重庆市招赢朗曜成长二期股权投资基金合伙企业（有限合伙）、重庆成渝百景文化产业股权投资基金合伙企业（有限合伙）、山东亦度生物技术有限公司为重庆科学城投资控股有限公司对外投资单位，故本年转出年初投资成本611,629,098.36元，转出年初公允价值变动损益-70,342,877.04元。

11、投资性房地产

(1) 本集团采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量:

项 目	年初公允价值	本年增加			本年减少		年末公允价值
		购置	自用房地 产或存货 转入	公允价值变动损益	处置	转为自用 房地产	
一、成本合计	6,892,814,365.68						6,892,814,365.68
房屋、建筑物	6,892,814,365.68						6,892,814,365.68
二、公允价值变动合计	1,002,613,475.37			63,059,846.10			1,065,673,321.47
房屋建筑物	1,002,613,475.37			63,059,846.10			1,065,673,321.47
三、账面价值合计	7,895,427,841.05						7,958,487,687.15
房屋、建筑物	7,895,427,841.05						7,958,487,687.15

注 1: 根据渝恒申达资评报字(2022)第 23、24、26 号评估报告, 投资性房地产期末公允价值 7,958,487,687.15 元, 本年确认投资性房地产公允价值变动金额为 63,059,846.10 元。

注 2: 截至 2021 年 12 月 31 日, 投资性房地产因借款抵押而导致所有权或使用权受限情况详见长期借款六、29。

12、固定资产

(1) 固定资产分类

项目	年末余额	年初余额
固定资产	20,345,395.42	3,470,902.80
固定资产清理		8,565.30
合计	20,345,395.42	3,479,468.10

(2) 固定资产情况

项目	年初	本期增加	本期减少	期末
一、账面原值	余额	小计	小计	余额
合计	11,843,028.75	19,753,468.24	5,054,317.87	26,542,179.12
运输工具	5,496,113.48		3,173,371.95	2,322,741.53
办公设备	6,071,146.21	1,552,489.12	1,605,176.86	6,018,458.47
专业设备		18,200,979.12		18,200,979.12
机器设备	275,769.06		275,769.06	
二、累计折旧	余额	小计	小计	余额
合计	8,372,125.95	1,928,758.49	4,104,100.74	6,196,783.70
运输工具	4,590,996.92	340,164.55	2,775,405.20	2,155,756.27
办公设备	3,603,543.67	995,950.71	1,146,991.48	3,452,502.90
专业设备		588,524.53		588,524.53
机器设备	177,585.36	4,118.70	181,704.06	
三、账面净值合计	余额	小计	小计	余额
合计	3,470,902.80			20,345,395.42
运输工具	905,116.56			166,985.26
办公设备	2,467,602.54			2,565,955.57
专业设备				17,612,454.59
机器设备	98,183.70			
四、账面价值	账面价值			账面价值
合计	3,470,902.80			20,345,395.42
运输工具	905,116.56			166,985.26

项目	年初	本期增加	本期减少	期末
办公设备	2,467,602.54			2,565,955.57
专业设备				17,612,454.59
机器设备	98,183.70			

(3) 固定资产清理情况

项目	年末账面价值	年初账面价值
报废机器设备		8,565.30
合计		8,565.30

13、在建工程

(1) 在建工程基本情况

项目	年末余额		年初余额	
	账面余额	减值准备	账面价值	减值准备
工程物资				
在建工程	2,844,653,106.82		2,844,653,106.82	
合计	2,844,653,106.82		2,844,653,106.82	

(2) 重要在建工程项目本年变动情况

项目名称	年初余额	本年增加金额	本年转入固定资产金额	本年其他减少金额	年末余额	本年利息资本化金额	资金来源
生物医药标准厂房一期B地块	175,916,951.15	10,135,366.11			186,052,317.26	9,692,214.55	自筹
重庆国家生物产业基地二期	502,654,291.53	23,338,646.36			525,992,937.89	27,401,090.61	自筹
含谷标准厂房二期	23,699,733.18	68,532,494.22			92,232,227.40	3,481,133.57	自筹
科学城电子信息产业孵化园	646,169,456.08	649,747,761.97			1,295,917,218.05	54,908,139.28	自筹
科学会堂	70,974,754.43	126,127,613.56			197,102,367.99	8,762,988.00	自筹
高新区科创新示范项目一期（总部园）		474,499,030.18			474,499,030.18	24,718,565.56	自筹
中国科学院重庆科学中心一期工程		71,506,769.05			71,506,769.05	3,725,075.60	自筹
合计	1,419,415,186.37	1,423,687,681.45			2,843,302,867.82	132,689,207.17	

14、使用权资产

项 目	年初余额	本年增加额	本年减少额	年末余额
一、账面原值合计		11,588,034.88		11,588,034.88
房屋及建筑物		11,588,034.88		11,588,034.88
二、累计折旧合计		3,160,373.13		3,160,373.13
房屋及建筑物		3,160,373.13		3,160,373.13
三、账面净值合计				
房屋及建筑物				
四、减值准备合计				
房屋及建筑物				
五、账面价值合计		8,427,661.75		8,427,661.75
房屋及建筑物		8,427,661.75		8,427,661.75

15、无形资产

(1) 无形资产情况

项目	专利权	办公软件	非专利技术	合计
一、账面原值				
1. 年初余额		693,906.95	4,000,000.00	4,693,906.95
2. 本期增加金额	19,500,000.00	3,396,333.45		22,896,333.45
(1) 外购		3,396,333.45		3,396,333.45
(2) 其他	19,500,000.00			19,500,000.00
3. 本期减少金额				
4. 年末余额	19,500,000.00	4,090,240.40	4,000,000.00	27,590,240.40
二、累计摊销				
1. 年初余额		598,329.49	235,294.12	833,623.61
2. 本期增加金额	1,625,000.00	316,331.16	941,176.44	2,882,507.60
(1) 摊销	1,625,000.00	316,331.16	941,176.44	2,882,507.60
(2) 其他				
3. 本期减少金额				
4. 年末余额	1,625,000.00	914,660.65	1,176,470.56	3,716,131.21

项目	专利权	办公软件	非专利技术	合计
三、减值准备				
1. 年初余额				
2. 本期增加金额				
3. 本期减少金额				
4. 年末余额				
四、账面价值				
1. 年末账面价值	17,875,000.00	3,175,579.75	2,823,529.44	23,874,109.19
2. 年初账面价值		95,577.46	3,764,705.88	3,860,283.34

注：无形资产本年增加专利权 19,500,000.00 元，为子公司重庆高新数字产业服务有限公司的少数股东上海宽带技术及应用工程研究中心投入。

16、开发支出

项目	年初余额	本年增加	本年减少		年末余额
			计入当期损益	确认为无形资产	
中国自然人群生物资源库		4,178,723.29			4,178,723.29
合计		4,178,723.29			4,178,723.29

注：中国自然人群生物资源库重庆中心为建设中国自然人群队列，采集人群体检的剩余生物样本与体检报告、生活问卷、疾病信息等健康数据，建设资源库长期保持人群生物样本，对医疗大健康中实体样本和数据信息管理系统进行开发、维护与共享，当期研发支出予以资本化。

17、长期待摊费用

项目	年初余额	本年增加额	本年摊销额	其他减少额	年末余额
装修费	8,439,511.66	10,536,628.38	5,726,495.51		13,249,644.53
其他	45,184,584.51	24,000.00	7,711,430.58		37,497,153.93
合计	53,624,096.17	10,560,628.38	13,437,926.09		50,746,798.46

18、递延所得税资产和递延所得税负债

(1) 已确认的递延所得税资产

项目	年末余额		年初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	122,647,006.54	20,213,969.95	80,198,686.15	20,049,671.56

项目	年末余额		年初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
其他权益工具投资公允价值变动			543,650.00	135,912.50
其他非流动金融资产公允价值变动			70,342,877.04	17,585,719.26
合计	122,647,006.54	20,213,969.95	151,085,213.19	37,771,303.32

(2) 已确认的递延所得税负债

项目	年末余额		年初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
	异	债	异	负债
投资性房地产公允价值产生的影响	1,554,209,850.47	248,536,006.33	1,491,150,004.37	372,787,501.09
其他权益工具投资公允价值变动	11,815,170.00	1,772,275.50	8,964,090.00	2,241,022.50
合计	1,566,025,020.47	250,308,281.83	1,500,114,094.37	375,028,523.59

注：本年投资性房地产、其他权益工具投资递延所得税负债变动额包含调整转回的递延所得税率差 10%，上年企业所得税率是 25%，本年受西部大开发政策企业所得税率为 15%。

19、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
基础设施建设以及代建项目	13,684,919,930.88		13,684,919,930.88	10,662,758,952.94		10,662,758,952.94
土地	3,026,856,474.63		3,026,856,474.63	3,026,856,474.63		3,026,856,474.63
购置长期资产	2,678,347,154.28		2,678,347,154.28	43,304,273.45		43,304,273.45
合计	19,390,123,559.79		19,390,123,559.79	13,732,919,701.02		13,732,919,701.02

20、短期借款

(1) 短期借款分类

项目	年末余额	年初余额
保证借款		200,000,000.00
信用借款	1,186,000,000.00	
合计	1,186,000,000.00	200,000,000.00

(2) 短期借款明细

贷款机构	借款起始日	借款终止日	年末余额	抵押或担保情况
中国民生银行股份有限公司重庆科学城支行	2021-7-5	2022-7-5	131,000,000.00	无
中国工商银行股份有限公司重庆高科技支行	2021-11-19	2022-11-17	20,000,000.00	无
中国工商银行股份有限公司重庆高科技支行	2021-12-20	2022-12-17	35,000,000.00	无
国家开发银行重庆分行	2021-1-4	2022-1-3	1,000,000,000.00	无
合计			1,186,000,000.00	

(3) 已逾期未偿还的短期借款：无。

21、应付账款

(1) 应付账款列示

项目	年末余额	年初余额
应付工程款	130,106,410.43	88,669,245.75
合计	130,106,410.43	88,669,245.75

(2) 应付账款按账龄列示

项目	年末余额	年初余额
一年以内	53,386,626.87	13,088,967.82
一至二年	4,116,361.99	1,279,391.31
二至三年	1,127,939.27	27,253,881.73
三年四年	27,151,150.23	31,808,069.06
四至五年	30,633,712.41	13,365,049.16
五年以上	13,690,619.66	1,873,886.67
合计	130,106,410.43	88,669,245.75

(3) 账龄超过 1 年的重要应付账款

债权人名称	年末余额	未偿还或结转的原因
重庆建工第七建筑工程有限公司	20,900,661.83	未结算
重庆中航建设有限公司	11,860,289.24	未结算
迅达（中国）电梯有限公司	9,146,150.00	未结算
重庆建工第三建设有限公司	6,387,122.01	未结算
重庆安驰电力工程公司二公司	2,500,000.00	未结算
合计	50,794,223.08	

22、预收款项

项目	年末余额	年初余额
预收租金	8,894,832.75	15,789,489.56
合计	8,894,832.75	15,789,489.56

23、合同负债

(1) 合同负债明细情况

项目	年末余额	年初余额
预收安置房款	33,721,020.12	43,993,403.14
减：计入其他非流动负债	27,777,643.97	43,718,173.78
合计	5,943,376.15	275,229.36

24、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬分类

项目	年初余额	本期增加	本期减少	年末余额
一、短期薪酬	2,505,401.89	31,112,927.89	33,122,899.00	495,430.78
二、离职后福利—设定提存计划	510,077.48	5,172,068.75	5,172,068.75	510,077.48
合计	3,015,479.37	36,284,996.64	38,294,967.75	1,005,508.26

(2) 短期薪酬列示

项目	年初余额	本期增加	本期减少	年末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	2,399,379.21	23,780,596.50	25,794,110.05	385,865.66
2、职工福利费		771,051.50	771,051.50	
3、社会保险费	68,226.47	3,253,885.12	3,253,885.12	

项目	年初余额	本期增加	本期减少	年末余额
其中：医疗保险费	43,315.67	3,053,074.10	3,053,074.10	43,315.67
工伤保险费	459.20	195,576.26	195,576.26	459.20
生育保险费	24,451.60	5,234.76	5,234.76	24,451.60
其他				
4、住房公积金	18,182.00	2,621,298.00	2,621,298.00	18,182.00
5、工会经费和职工教育经费	19,614.21	686,096.77	682,554.33	23,156.65
合计	2,505,401.89	31,112,927.89	33,122,899.00	495,430.78

(3) 设定提存计划列示

项目	年初余额	本期增加	本期减少	年末余额
1、基本养老保险费	457,697.38	4,382,540.32	4,382,540.32	457,697.38
2、失业保险费	52,380.10	114,730.03	114,730.03	52,380.10
3、企业年金缴费		674,798.40	674,798.40	
合计	510,077.48	5,172,068.75	5,172,068.75	510,077.48

25、应交税费

税费项目	年末余额	年初余额
企业所得税	176,950,897.28	162,713,392.79
个人所得税	512,925.88	81,892.42
增值税	1,467,434.68	3,381,677.09
房产税	18,719,243.90	32,198,954.54
印花税	32,405.85	108,875.73
营业税	1,915,568.87	1,915,568.87
教育费附加	574,853.26	582,610.76
城市维护建设税	849,332.99	872,139.50
地方教育费附加	396,783.73	383,757.77
合计	201,419,446.44	202,238,869.47

26、其他应付款

项目	年末余额	年初余额
应付利息		410,544,575.34

项目	年末余额	年初余额
应付股利		
其他应付款	7,187,354,434.73	714,319,038.43
合计	7,187,354,434.73	1,124,863,613.77

(1) 应付利息

项目	年末余额	年初余额
企业债券利息		410,544,575.34
合计		410,544,575.34

(2) 按款项性质列示其他应付款

项目	年末余额	年初余额
一般往来	171,464,828.85	167,746,319.84
关联方往来款	6,903,010,992.25	30,908,732.03
代收代付款项	36,429.69	2,782,621.31
保证金及押金	107,262,089.99	46,306,880.57
财政拨入专项资金	5,573,634.70	466,573,634.70
职工垫付款	6,459.25	849.98
合计	7,187,354,434.73	714,319,038.43

(3) 其他应付款按账龄列示

账龄	年末余额	年初余额
一年以内	6,984,236,871.92	144,309,748.31
一至二年	128,451,074.71	425,645,283.97
二至三年	6,554,605.34	73,030,125.93
三年以上	4,863,353.81	6,563,012.05
四至五年	5,605,676.31	5,199,662.25
五年以上	57,642,852.64	59,571,205.92
合计	7,187,354,434.73	714,319,038.43

(4) 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
重庆含谷机床交易中心有限公司	86,960,000.00	未结算

项目	年末余额	未偿还原因
重庆市九龙坡区国库支付中心(含谷小学)	13,625,800.00	未结算
合计	100,585,800.00	

27、一年内到期的非流动负债

类别	年末余额	年初余额
一年内到期的长期借款(详见六、29)	3,338,403,696.89	2,632,043,693.35
一年内到期的应付债券(详见六、30)	100,000,000.00	2,567,722,927.41
一年内到期的租赁负债(详见六、31)	7,944,459.06	
合计	3,446,348,155.95	5,199,766,620.76

(1) 一年内到期的应付债券

债券名称	发行金额	金额	债券期限	币种	利率(%)
20渝高新ZR001	500,000,000.00	100,000,000.00	3年	人民币	4.75
合计	500,000,000.00	100,000,000.00			

28、其他流动负债

项目	年末余额	年初余额
应付债券利息	694,454,452.05	
待转销项税	534,903.85	24,770.64
合计	694,989,355.90	24,770.64

29、长期借款

项目	年末余额	年初余额
质押借款	1,148,660,000.00	1,484,000,000.00
抵押借款	8,464,390,509.18	5,885,514,202.53
保证借款	1,027,000,000.00	1,116,200,000.00
信用借款	8,045,850,000.00	6,913,230,000.00
减：一年内到期的长期借款	3,338,403,696.89	2,632,043,693.35
合计	15,347,496,812.29	12,766,900,509.18

(1) 长期借款明细

贷款单位	贷款银行	借款余额	借款起始日	借款终止日	币种	转入一年内到期	抵押或保证情况
本公司	兴业银行股份有限公司重庆分行	712,000,000.00	2017-1-5	2036-12-21	人民币	47,000,000.00	质押借款
本公司	重庆农村商业银行股份有限公司九龙坡支行	240,000,000.00	2018-9-21	2043-6-27	人民币	8,000,000.00	质押借款
本公司	重庆农村商业银行股份有限公司九龙坡支行	196,660,000.00	2018-6-28	2043-6-27	人民币	6,680,000.00	质押借款
本公司	中国建设银行股份有限公司重庆杨家坪支行	97,000,000.00	2014-6-30	2024-6-23	人民币	12,920,000.00	抵押借款
本公司	中国建设银行股份有限公司重庆杨家坪支行	38,550,000.00	2015-8-28	2024-6-29	人民币	4,820,000.00	抵押借款
本公司	中国工商银行股份有限公司重庆高科技支行	79,970,000.00	2018-5-8	2025-4-20	人民币	19,970,000.00	抵押借款
本公司	中国进出口银行重庆分行	398,000,000.00	2018-1-26	2028-1-26	人民币	21,000,000.00	抵押借款
本公司	中国民生银行股份有限公司重庆分行	124,846,428.55	2018-3-13	2025-3-13	人民币	38,414,285.72	抵押借款
本公司	光大金融租赁股份有限公司	679,274,080.63	2018-11-23	2026-11-23	人民币	120,249,411.17	抵押借款
本公司	中国工商银行股份有限公司重庆高科技支行	108,810,000.00	2019-7-31	2032-3-20	人民币	11,232,372.60	抵押借款
本公司	中国工商银行股份有限公司重庆高科技支行	147,440,000.00	2020-9-27	2027-6-20	人民币	13,767,627.40	抵押借款
本公司	华夏金融租赁有限公司	135,000,000.00	2019-2-1	2024-2-1	人民币	60,000,000.00	抵押借款
本公司	建信信托有限责任公司	1,129,500,000.00	2019-6-6	2037-6-6	人民币	8,500,000.00	抵押借款
本公司	中国工商银行股份有限公司重庆高科技支行	425,000,000.00	2019-6-26	2022-6-20	人民币	425,000,000.00	抵押借款
本公司	华夏银行股份有限公司重庆北部新区支行	475,000,000.00	2019-12-10	2022-12-9	人民币	475,000,000.00	信用借款
本公司	华夏银行股份有限公司重庆北部新区支行	317,000,000.00	2020-1-8	2023-1-7	人民币	175,000,000.00	信用借款
本公司	中国进出口银行重庆分行	450,000,000.00	2020-6-29	2023-6-1	人民币		抵押借款
本公司	中国进出口银行重庆分行	600,000,000.00	2020-7-23	2023-6-28	人民币		抵押借款
本公司	中国建设银行重庆分行杨家坪支行	620,000,000.00	2017-1-22	2027-1-20	人民币	80,000,000.00	信用借款
本公司	中信银行股份有限公司重庆分行	87,500,000.00	2019-12-18	2022-12-17	人民币	87,500,000.00	信用借款

贷款单位	贷款银行	借款余额	借款起始日	借款终止日	币种	转入一年内 到期	抵押或保 证情况
本公司	中国建设银行股份有限公司重庆杨家坪支行	460,000,000.00	2020-3-17	2023-3-16	人民币	210,000,000.00	信用借款
本公司	中国工商银行股份有限公司重庆高新科技支行	250,000,000.00	2020-2-25	2023-2-20	人民币	150,000,000.00	信用借款
本公司	广发银行股份有限公司重庆分行	255,000,000.00	2020-2-28	2023-2-27	人民币	30,000,000.00	信用借款
本公司	中国建设银行股份有限公司重庆杨家坪支行	460,000,000.00	2020-4-10	2023-4-9	人民币	210,000,000.00	信用借款
本公司	中信银行股份有限公司重庆分行	85,000,000.00	2020-6-29	2023-4-10	人民币	45,000,000.00	信用借款
本公司	中信银行股份有限公司重庆分行	21,250,000.00	2020-6-29	2022-12-17	人民币	21,250,000.00	信用借款
本公司	重庆银行股份有限公司江津支行	440,000,000.00	2020-6-10	2023-6-10	人民币	40,000,000.00	信用借款
本公司	重庆农村商业银行股份有限公司九龙坡支行	425,000,000.00	2020-5-29	2023-5-28	人民币	200,000,000.00	信用借款
本公司	重庆农村商业银行股份有限公司九龙坡支行	289,000,000.00	2020-6-29	2023-6-28	人民币	136,000,000.00	信用借款
本公司	恒丰银行股份有限公司重庆西永支行	170,000,000.00	2020-5-27	2023-5-26	人民币	20,000,000.00	信用借款
本公司	中国工商银行股份有限公司重庆高新科技支行	380,000,000.00	2020-6-22	2023-6-20	人民币	60,000,000.00	信用借款
本公司	中国邮政储蓄银行股份有限公司重庆两江分行	480,000,000.00	2020-8-13	2023-8-12	人民币	20,000,000.00	信用借款
本公司	招商银行股份有限公司重庆分行	198,000,000.00	2020-9-11	2022-9-8	人民币	198,000,000.00	信用借款
本公司	重庆农村商业银行股份有限公司九龙坡支行	144,000,000.00	2020-7-10	2023-7-9	人民币	16,000,000.00	信用借款
本公司	中国工商银行股份有限公司重庆高科技支行	460,000,000.00	2020-11-18	2023-11-20	人民币	80,000,000.00	信用借款
本公司	广发银行股份有限公司重庆分行	161,100,000.00	2020-12-4	2023-6-1	人民币	17,900,000.00	信用借款
本公司	交通银行股份有限公司	199,000,000.00	2021-3-22	2024-3-18	人民币	10,000,000.00	信用借款
本公司	成都银行股份有限公司重庆分行	499,000,000.00	2021-1-21	2024-1-20	人民币	50,000,000.00	信用借款
本公司	平安银行股份有限公司重庆分行	160,000,000.00	2021-5-25	2023-5-24	人民币	20,000,000.00	信用借款
本公司	中国银行股份有限公司重庆高科分行	590,000,000.00	2021-6-9	2024-6-8	人民币	50,000,000.00	信用借款
本公司	交通银行股份有限公司重庆西永支行	420,000,000.00	2021-12-9	2024-12-9	人民币	50,000,000.00	信用借款

贷款单位	贷款银行	借款余额	借款起始日	借款终止日	币种	转入一年内到期	抵押或保 证情况
重庆高新科技有限公司	国家开发银行重庆市分行	1,027,000,000.00	2013-10-8	2028-10-8	人民币	89,200,000.00	保证借款
重庆高达开发建设有限公司	国家开发银行重庆分行	3,400,000,000.00	2021-2-26	2024-2-26	人民币		抵押借款
重庆高达开发建设有限公司	国家开发银行重庆分行	651,000,000.00	2021-7-8	2041-2-26	人民币		抵押借款
合计		18,685,900,509.18				3,338,403,696.89	

(2) 质押借款

贷款单位	贷款机构	借款余额	质押物
本公司	兴业银行股份有限公司重庆分行	712,000,000.00	质押物：收益权质押
本公司	重庆农村商业银行股份有限公司九龙坡支行	240,000,000.00	质押物：收益权质押
本公司	重庆农村商业银行股份有限公司九龙坡支行	196,660,000.00	质押物：收益权质押
合计		1,148,660,000.00	

(3) 抵押借款

贷款单位	贷款机构	借款余额	抵押物
本公司	中国建设银行股份有限公司重庆杨家坪支行	97,000,000.00	抵押物：投资性房地产房屋
本公司	中国建设银行股份有限公司重庆杨家坪支行	38,550,000.00	抵押物：投资性房地产房屋
本公司	中国工商银行股份有限公司重庆高科技支行	79,970,000.00	抵押物：投资性房地产房屋
本公司	中国进出口银行重庆分行	398,000,000.00	抵押物：投资性房地产房屋
本公司	中国民生银行股份有限公司重庆分行	124,846,428.55	抵押物：投资性房地产房屋

贷款单位	贷款机构	借款余额	抵押物
本公司	光大金融租赁股份有限公司	679,274,080.63	租赁物：投资性房地产房屋
本公司	中国工商银行股份有限公司重庆高科技支行	108,810,000.00	抵押物：投资性房地产房屋
本公司	中国工商银行股份有限公司重庆高科技支行	147,440,000.00	抵押物：投资性房地产房屋
本公司	华夏金融租赁有限公司	135,000,000.00	抵押物：投资性房地产房屋
本公司	建信信托有限责任公司	1,129,500,000.00	抵押物：投资性房地产房屋。
本公司	中国工商银行股份有限公司重庆高科技支行	425,000,000.00	抵押物：投资性房地产房屋
本公司	中国进出口银行重庆分行	450,000,000.00	抵押物：投资性房地产房屋。
本公司	中国进出口银行重庆分行	600,000,000.00	抵押物：投资性房地产房屋。
重庆高达开发建设有限公司	国家开发银行重庆分行	3,400,000,000.00	抵押物：在建工程。
重庆高达开发建设有限公司	国家开发银行重庆分行	651,000,000.00	
合计		8,464,390,509.18	

(4) 保证借款明细

贷款单位	贷款机构	借款余额	保证人
重庆高新科技有限公司	国家开发银行重庆市分行	1,027,000,000.00	本公司
合计		1,027,000,000.00	

30、应付债券

(1) 应付债券明细:

项目	年末余额	年初余额

企业债券		12,816,179,555.91	11,734,380,645.41
小计		12,816,179,555.91	11,734,380,645.41
减：一年内到期部分		100,000,000.00	2,567,722,927.41
合计		12,716,179,555.91	9,166,657,718.00

(2) 应付债券的增减变动

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	年初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	年末余额
14渝高开投债	2,300,000,000.00	2014-4-25	7 年	2,273,147,000.00	459,251,378.73		11,304,657.53	748,621.27	460,000,000.00	
16渝高新PPN002	500,000,000.00	2016-8-23	3+2 年	493,000,000.00	10,000,000.00				10,000,000.00	
18渝高新MTN001	1,000,000,000.00	2018-4-19	5 年	985,678,113.21	992,862,005.54		53,000,000.00	2,930,996.99		995,793,002.53
18渝高新ZR001	500,000,000.00	2018-1-26	3 年	497,122,141.51	499,758,097.71		2,315,068.49	241,902.29	500,000,000.00	
18渝高新ZR002	1,000,000,000.00	2018-2-9	3 年	994,244,283.02	999,362,252.84		7,123,287.67	637,747.16	1,000,000,000.00	
18渝高新MTN002	1,000,000,000.00	2018-7-25	5 年	980,716,603.77	989,403,761.83		52,200,000.00	3,902,876.64		993,306,638.47
18渝开01	400,000,000.00	2018-10-17	5 年	394,716,981.13	396,807,839.88		26,000,000.00	1,048,320.34	259,000,000.00	138,856,160.22
18渝高新ZR003	500,000,000.00	2018-11-2	2+1 年	498,500,000.00	499,351,198.13		25,653,698.63	648,801.87	500,000,000.00	
19渝高新ZR001	1,000,000,000.00	2019-4-30	2+1 年	999,000,000.00	999,419,819.71		70,000,000.00	580,180.29	1,000,000,000.00	
非公开发行2019年公司债券第一期	1,000,000,000.00	2019-4-2	3+2 年	986,792,452.83	990,876,046.01		57,800,000.00	2,519,125.43		993,395,171.44
19年渝高新PPN002	1,000,000,000.00	2019-3-28	3+2 年	997,000,000.00	997,869,700.13		52,500,000.00	525,945.73		998,395,645.86
19年渝高新PPN001	800,000,000.00	2019-1-30	3+2 年	797,600,000.00	798,403,720.24		42,000,000.00	449,273.44		798,852,993.68

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	年初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	年末余额
非公开发行2019年公司债券第二期	600,000,000.00	2019-9-20	3+2年	592,075,471.70	593,872,295.54		31,200,000.00	1,481,731.69		595,354,027.23
19渝高新PPN003	200,000,000.00	2019-4-22	3+2年	199,400,000.00	199,566,133.47		10,760,000.00	104,408.58		199,670,542.05
20渝开01	700,000,000.00	2020-5-26	3+2年	698,992,000.00	699,095,409.81		26,600,000.00	176,310.43		699,271,720.24
20渝开02	300,000,000.00	2020-5-26	5年	299,568,000.00	299,611,010.89		13,470,000.00	73,629.07		299,684,639.96
20渝高新ZR001	500,000,000.00	2020-6-30	3年	499,762,500.00	449,815,132.85		20,177,739.73	43,317.61	100,000,000.00	349,858,450.46
20渝高新ZR002	260,000,000.00	2020-9-30	3年	259,740,000.00	259,760,872.80		11,830,000.00	83,767.86		259,844,640.66
2020年公开发行公司债券（第二期）	600,000,000.00	2020-11-17	3+2年	599,280,000.00	599,293,969.30		28,200,000.00	116,541.72		599,410,511.02
21重庆高新PPN002	1,500,000,000.00	2021-3-29	3+2年	1,497,750,000.00		1,497,750,000.00	54,641,095.89	279,302.93		1,498,029,302.93
2021渝高新PPN001	1,000,000,000.00	2021-1-22	3+2年	998,500,000.00		998,500,000.00	43,697,260.27	233,231.04		998,733,231.04
民生银行中期票据	500,000,000.00	2021-2-5	3+2年	499,500,000.00		499,500,000.00	20,686,438.36	71,096.72		499,571,096.72
2021年第一期小公募	400,000,000.00	2021-1-21	3+2年	399,520,000.00		399,520,000.00	17,341,369.86	73,170.39		399,593,170.39
民生银行中期票据	500,000,000.00	2021-4-28	3+2年	499,500,000.00		499,500,000.00	14,853,835.62	53,626.00		499,553,626.00
民生银行中期票据	1,000,000,000.00	2021-12-20	3+2年	999,000,000.00		999,000,000.00	1,100,000.00	4,985.01		999,004,985.01
小计	19,060,000,000.00			18,940,105,547.17	11,734,380,645.41	4,893,770,000.00	694,454,452.05	17,028,910.50	3,829,000,000.00	12,816,179,555.91
减：一年内到期部分年末余额					2,567,722,927.41					100,000,000.00
合计					9,166,657,718.00					12,716,179,555.91

31、租赁负债

项 目	年初余额	本年增加			本年减少	年末余额
		新增租赁	本年利息	其他		
租赁负债		11,588,034.88	346,975.24			11,935,010.12
减：一年内到期的租赁负债						7,944,459.06
合 计						3,990,551.06

32、长期应付款

项目	年末余额	年初余额
长期应付款		
专项应付款	99,517,866.63	981,965,192.96
合 计	99,517,866.63	981,965,192.96

(1) 专项应付款

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
横二路	149,535,876.00		149,535,876.00	
西郊庄园	132,800,000.00		132,800,000.00	
彩云湖湿地公园	42,655,528.61		42,655,528.61	
快速路一纵线	36,429,100.00		36,429,100.00	
九龙坡区含谷镇棚户区改造	191,000,000.00		191,000,000.00	
梁滩河整治含谷段	48,000,000.00		48,000,000.00	
梁滩河水质达标综合整治2018年	42,030,000.00		42,030,000.00	
D29路	5,000,000.00		5,000,000.00	
含青路	33,000,000.00		33,000,000.00	
梁滩河全流域生态修复工程	52,800,000.00		52,800,000.00	
新区科学城实验幼儿园装修工程	4,991,000.00		4,991,000.00	
创新驿站（重庆科技服务大市场）	3,384,866.63			3,384,866.63
梁滩河整治工程（高新区西区段）		32,220,000.00		32,220,000.00
人才公寓项目		55,913,000.00		55,913,000.00
中国自然人群资源库重庆中心预研项目		3,000,000.00		3,000,000.00

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
建设高端研发机构		5,000,000.00		5,000,000.00
其他项目	240,338,821.72		240,338,821.72	
合计	981,965,192.96	96,133,000.00	978,580,326.33	99,517,866.63

注 1：本年增加为子公司重庆高达开发建设有限公司收到梁滩河整治工程（高新区西区段）重点生态保护修复治理资金 32,220,000.00 元，人才公寓项目资金 55,913,000.00 元。子公司健康医疗大数据西部研究院收到重庆市技术创新与应用发展重点项目（中国自然人群资源库重庆中心预研项目）资金 3,000,000.00 元，建设高端研发机构 5,000,000.00 元。

注 2：本年减少详见附注六、35 资本公积注 2。

33、其他非流动负债

项目	年末余额	年初余额
预收安置房款	27,777,643.97	43,718,173.78
待转销项税	1,510,460.18	2,296,477.50
合计	29,288,104.15	46,014,651.28

34、实收资本

投资者名称	年初余额		本期增加	本期减少	年末余额	
	投资金额	所占比例 (%)			投资金额	所占比例 (%)
重庆高新开发建设投资集团有限公司	4,486,696,900.00	100.00			4,486,696,900.00	100.00
合计	4,486,696,900.00	100.00			4,486,696,900.00	100.00

35、资本公积

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
资本溢价	5,837,783,485.95	4,283,296,051.93	14,509,162.01	10,106,570,375.87
合计	5,837,783,485.95	4,283,296,051.93	14,509,162.01	10,106,570,375.87

注 1：根据《重庆高新技术产业开发区管理委员会财政局关于明确向重庆高新城市建设集团有限公司注入 46,100.00 万元资本有关事宜的通知》，同意将重庆市九龙坡区土地整治储备中心拨付的 461,000,000.00 元作为资本金注入本公司。

注 2：根据《重庆高新技术产业开发区管理委员会财政局关于明确向重庆高新城市建设集团有限公司注入 97,858.03 万元资本有关事宜的通知》，同意将管委会以前年度拨付给本公司的

项目资金 978,580,326.33 元作为资本金注入本公司。

注 3: 根据《重庆高新技术产业开发区管理委员会财政局关于明确 2021 年已下达政府债券资金款项性质事项的通知》，拨入 2,699,715,725.60 元作为资本金注入本公司。

注 4: 本年收到重庆高新开发建设投资集团有限公司注入资本金 144,000,000.00 元。

注 5: 根据《重庆高新开发建设投资集团有限公司关于重庆高远物业管理有限公司国有股权划转的通知》，将本公司持有的重庆高远物业管理有限公司 100% 国有股权划转至重庆高新资产经营有限公司，减少资本公积 14,509,162.01 元。

36、其他综合收益

项目	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：所得税费用
一、不能重分类进损益的其他综合收益				
其他权益工具投资公允价值变动	6,315,330.00	3,394,730.00		509,209.50
二、将重分类进损益的其他综合收益				
自用房地产或存货转换为以公允价值模式计量的投资性房地产转换日公允价值大于账面价值部分	442,104,592.66			
合计	448,419,922.66	3,394,730.00		509,209.50

(续)

项目	本年发生额			年末余额
	加：税率转换差异调整额	税后归属于公司	税后归属于少数股东	
一、不能重分类进损益的其他综合收益				
其他权益工具投资公允价值变动	842,044.00	3,727,564.50		10,042,894.50
二、将重分类进损益的其他综合收益				
自用房地产或存货转换为以公允价值模式计量的投资性房地产转换日公允价值大于账面价值部分	54,355,146.35	54,355,146.35		496,459,739.01
合计	55,197,190.35	58,082,710.85		506,502,633.51

37、盈余公积

项目	年初余额	本期增加	本期减少	年末余额
法定盈余公积	295,709,704.56	55,150,219.67		350,859,924.23
合计	295,709,704.56	55,150,219.67		350,859,924.23

注：本公司按照母公司净利润的 10% 计提法定盈余公积。

38、未分配利润

项目	本年	上年
调整前上年年末未分配利润	2,685,679,526.67	2,519,510,463.52
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）	-58,182,530.41	
本年年初未分配利润	2,627,496,996.26	2,519,510,463.52
加：本年归属于母公司股东的净利润	278,975,734.69	239,956,420.52
减：提取法定盈余公积	55,150,219.67	20,183,787.76
提取任意盈余公积		
应付普通股股利	62,409,900.00	53,603,569.61
转作股本的普通股股利		
年末未分配利润	2,788,912,611.28	2,685,679,526.67

注：根据《重庆高新开发建设投资集团有限公司 2021 年第 18 次董事会纪要》，本公司向集团上缴国有资本经营收益 6,240.99 万元。

39、营业收入和营业成本

项目	本年发生额	上年发生额
主营业务收入	621,329,971.59	602,079,212.44
其他业务收入	33,382,303.88	70,280,452.92
营业收入合计	654,712,275.47	672,359,665.36
主营业务成本	340,867,329.93	351,172,048.15
其他业务成本	12,302,196.52	9,430,181.35
营业成本合计	353,169,526.45	360,602,229.50

(1) 主营业务

项目类型	本年发生额		上年发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
1、房屋租金	224,850,685.19	43,111,064.37	221,738,585.20	88,055,452.78

2、服务管理费			62,296,252.60	27,035,515.37
3、代土地整治业务	312,762,286.43	260,635,238.69	235,711,082.80	196,425,902.33
4、房屋销售	35,796,860.95	33,728,476.05	37,983,455.70	37,558,017.35
5、代建管理费	44,879,123.51	1,988,311.02	44,349,836.14	2,097,160.32
6、物业管理服务	3,041,015.51	1,404,239.80		
合计	621,329,971.59	340,867,329.93	602,079,212.44	351,172,048.15

(2) 其他业务

项目类型	本年发生额		上年发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
1、咨询费			40,065,752.99	
2、材料销售	7,010,870.76	3,348,246.61	5,289,864.71	3,533,979.59
3、弃土费	25,196,296.71	8,870,849.91	20,015,016.94	4,989,389.68
4、停车费	944,004.32	40,600.00	4,894,947.33	642,984.20
5、其他	231,132.09	42,500.00	14,870.95	263,827.88
合计	33,382,303.88	12,302,196.52	70,280,452.92	9,430,181.35

40、税金及附加

项目	本年发生额	上年发生额
房产税	15,550,812.30	28,741,794.78
土地增值税	125,223,442.23	6,906,067.21
土地使用税	20,672,941.14	9,174,022.62
印花税	4,966,400.82	2,726,005.50
车船使用税		180.00
教育费附加	190,007.48	474,422.32
城市维护建设税	443,350.71	1,106,985.40
地方教育费附加	126,671.63	316,581.21
合计	167,173,626.31	49,446,059.04

41、销售费用

项目	本年发生额	上年发生额
物管费	3,541,714.14	4,387,792.02

项目	本年发生额	上年发生额
中介机构咨询费	177,835.79	2,549,915.28
办公费	438,385.88	
职工薪酬		1,316,363.72
车辆费用		346,455.00
差旅费		180,666.90
固定资产折旧		17,855.28
其他	291,513.16	777,434.34
合计	4,449,448.97	9,576,482.54

42、管理费用

项目	本年发生额	上年发生额
职工薪酬	32,352,747.82	32,008,725.24
中介机构咨询费	4,043,329.59	7,246,594.60
车辆费用	507,157.47	3,215,182.41
办公费	2,919,354.06	2,650,800.52
固定资产折旧	1,307,233.77	1,311,550.10
无形资产摊销	2,661,356.93	391,238.75
党委、团委、妇联费用	204,523.30	978,525.84
水电费	386,822.84	576,361.28
差旅费	191,559.92	258,774.87
物管费	4,063,114.99	3,423,371.19
其他	6,996,915.88	2,800,940.07
合计	55,634,116.57	54,862,064.87

43、财务费用

项目	本年发生额	上年发生额
利息支出	38,407,542.11	34,620,354.41
减：利息收入	10,160,085.99	13,657,144.68
利息净支出	28,247,456.12	20,963,209.73
银行手续费	20,220,469.36	20,214,337.31

项目	本年发生额	上年发生额
合计	48,467,925.48	41,177,547.04

44、其他收益

(1) 其他收益分类情况

项目	本年发生额	上年发生额
政府补助	203,044,400.00	50,003,169.00
增值税加计扣除	43,265.40	10,575.02
个税手续费返还	488.63	2,483.87
其他		110,104.55
合计	203,088,154.03	50,126,332.44

注：政府补助明细详见六、55。

45、投资收益

产生投资收益的来源	本年发生额	上年发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-4,223,746.15	-1,364,640.29
处置长期股权投资产生的投资收益	-3,116,968.47	347,770.00
其他权益工具投资等取得的投资收益	800,000.00	
合计	-6,540,714.62	-1,016,870.29

46、公允价值变动损益

产生公允价值变动收益的来源	本年发生额	上年发生额
投资性房地产初始成本变化的影响		12,045,081.75
按公允价值计量的投资性房地产	63,059,846.10	151,216,000.00
合计	63,059,846.10	163,261,081.75

47、信用减值损失

项目	本年发生额	上年发生额
应收账款坏账损失	-46,652,085.03	
其他应收款坏账损失	4,095,572.86	
合计	-42,556,512.17	

48、资产减值损失

项目	本年发生额	上年发生额
应收账款坏账损失		-5,500,720.27
其他应收款坏账损失		-20,177,983.63
合计		-25,678,703.90

49、营业外收入

项目	本年发生额	上年发生额
非流动资产毁损报废利得	2,593.91	
与企业日常活动无关的政府补助		4,196,254.44
罚没收入	18,656,545.28	179,205.82
违约赔偿收入	13,497,461.88	382,137.89
其他	152,719.05	621,656.01
合计	32,309,320.12	5,379,254.16

注1：罚没收入主要为子公司重庆高达开发建设有限公司没收重庆科学城电子信息产业孵化园（科学谷）一期工程（二标段）项目中标候选人保证金18,000,000.00元。

注2：违约赔偿收入主要为本公司根据上海市中级人民法院民事判决书（2021）沪民终3800号，收到上海微福思因培训不达标赔偿13,352,000.00元。

50、营业外支出

项目	本年发生额	上年发生额
非流动资产毁损报废损失	11,573.60	43,526.10
其中：固定资产	11,573.60	43,526.10
疫情防控支出	9,638.61	1,188,654.83
对外捐赠支出	30,000.00	247,062.50
罚款、滞纳金	15,149.25	4.70
慰问金	36,863.00	1,800.00
其他	2,611,373.03	6,799,743.13
合计	2,714,597.49	8,280,791.26

51、所得税费用

(1) 所得税费用表

项目	本年发生额	上年发生额
当期所得税费用	62,127,186.19	13,061,670.60
递延所得税费用	-70,087,394.76	96,275,996.20
合计	-7,960,208.57	109,337,666.80

52、现金流量表相关信息

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本年金额	上年金额
收到的集团关联方往来款	4,527,075,009.70	753,620,000.00
收到的其他往来款项	3,872,867,540.14	797,652,648.75
收到的各类保证金	38,092,620.05	65,000,000.00
除税费返还外的其他政府补助收入	203,044,400.00	54,003,169.00
收到的其他	42,466,812.20	18,427,207.28
合计	8,683,546,382.09	1,688,703,025.03

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本年金额	上年金额
支付的资金往来款	544,950,996.52	747,809,006.30
支付保证金、代垫款项	61,969,016.21	
支付的其他	45,998,804.01	57,844,416.79
合计	652,918,816.74	805,653,423.09

(3) 收到的其他与投资活动有关的现金

项目	本年金额	上年金额
收回投资集团内部往来款	2,413,778,168.52	979,251,777.78
收到的资金拆借返还款		9,000,000.00
合计	2,413,778,168.52	988,251,777.78

(4) 支付的其他与投资活动有关的现金

项目	本年金额	上年金额
支付投资集团内部往来款	360,778,304.83	
合计	360,778,304.83	

(5) 收到的其他与筹资活动有关的现金

项目	本年金额	上年金额
收到的专项应付款	96,133,000.00	57,722,864.11
合计	96,133,000.00	57,722,864.11

(6) 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	本年金额	上年金额
支付融资集团内部往来款	1,320,000,000.00	
发行股票债券支付的融资费用	6,230,000.00	2,657,500.00
合计	1,326,230,000.00	2,657,500.00

53、现金流量表补充资料

(1) 将净利润调节为经营活动现金流量等信息

项目	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	280,423,336.23	231,147,918.47
加：资产减值准备		25,678,703.90
信用减值损失	42,556,512.17	
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产	1,928,758.49	1,437,570.47
使用权资产摊销	3,160,373.13	
无形资产摊销	2,882,507.60	391,238.75
长期待摊费用摊销	13,437,926.09	13,302,931.36
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失		
固定资产报废损失	8,979.69	43,526.10
公允价值变动损失	-63,059,846.10	-163,261,081.75
财务费用	38,407,542.11	34,620,354.41
投资损失	6,540,714.62	1,016,870.29
递延所得税资产减少	-191,046.34	-10,605,866.83
递延所得税负债增加	-69,896,348.42	172,192,691.20
存货的减少	-6,944,355,476.49	-1,277,522,943.69
经营性应收项目的减少	1,417,889,594.30	1,189,556,266.12

项目	本年金额	上年金额
经营性应付项目的增加	6,185,984,642.61	340,217,636.70
其他		
经营活动产生的现金流量净额	915,718,169.69	558,215,815.50
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	4,644,329,964.71	2,462,641,978.66
减: 现金的年初余额	2,462,641,978.66	1,788,601,960.57
加: 现金等价物的期末余额		
减: 现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	2,181,687,986.05	674,040,018.09

(2) 现金和现金等价物的构成

项目	本年金额	上年金额
一、现金	4,644,329,964.71	2,462,641,978.66
其中: 库存现金	10.00	
可随时用于支付的银行存款	4,644,329,954.71	2,462,641,978.66
可随时用于支付的其他货币资金		
二、现金等价物		
其中: 三个月内到期的债券投资		
三、年末现金及现金等价物余额	4,644,329,964.71	2,462,641,978.66
其中: 母公司或集团内子公司使用受限制的 现金和现金等价物		

54、所有权或使用权受到限制的资产

项目	年末余额	受限原因
货币资金	82,500,000.00	冻结资金
投资性房地产	4,632,648,400.00	借款抵押

项目	年末余额	受限原因
在建工程	1,388,149,445.45	借款抵押
合计	6,103,297,845.45	

55、政府补助

政府补助基本情况

种类	金额	列报项目	备注
营运资金补贴	203,044,400.00	其他收益	注
合计	203,044,400.00		

注：根据《重庆高新技术产业开发区管理委员会财政局关于明确拨款资金性质的通知》，同意拨付 203,044,400.00 元作为本公司的营运资金补贴。

七、合并范围的变更

(1) 其他合并范围的变更

新设主体

名称	新纳入合并范围的时间	年末净资产	设立日至年末净利润
重庆弘美置业有限公司	2021/4/15	686,748,470.65	-621,029.35

划出主体

名称	移出合并范围的时间	年末净资产
重庆高远物业管理有限公司	2021/3/31	14,509,162.01
重庆科学城投资控股有限公司	2021/1/1	953,548,076.54

注 1：根据《重庆高新开发建设投资集团有限公司关于重庆高远物业管理有限公司国有股权划转的通知》，将本公司持有的重庆高远物业管理有限公司 100% 国有股权划转至重庆高新资产经营有限公司，股权划转以 2021 年 3 月 31 日为基准日。

注 2：根据《重庆高新开发建设投资集团有限公司关于明确重庆科学城投资控股有限公司并表事宜的通知》，2021 年 1 月 1 日重庆高新开发建设投资集团有限公司委派董事、监事、高级管理人员管理重庆科学城投资控股有限公司的日常运营。

八、在其他主体中的权益

1、子公司的相关信息

企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)	表决
------	-------	-----	------	----------	----

				直接	间接	合计	权比例 (%)
重庆西锦置业发展有限公司	重庆市九龙坡区	重庆市九龙坡区含谷镇含兴路 36 号 201 房间	商务服务业	80.00		80.00	80.00
重庆锦磨工程项目管理有限公司	重庆市九龙坡区	重庆市九龙坡区含谷镇含兴路 38 号	房地产业	60.00		60.00	60.00
重庆高新科技有限公司	重庆市九龙坡区	重庆市九龙坡区含谷镇含兴路 36 号 301 房间	商务服务业	100.00		100.00	100.00
重庆新锦煜工程项目管理有限公司	重庆市九龙坡区	重庆市九龙坡区石桥铺科园一路 5 号即创新大厦 5 楼 508 室	商务服务业	100.00		100.00	100.00
重庆高达开发建设有限公司	重庆市九龙坡区	重庆市九龙坡区凤笙路 15 号 8 幢	商务服务业	25.50		25.50	100.00
重庆高新数字产业服务有限公司	重庆市九龙坡区	重庆市九龙坡区兴谷路 39 号 5 幢 1-1 号楼	软件和信息技术服务业	51.00		51.00	51.00
重庆高新区生物智能制造研究院	重庆市九龙坡区	重庆市九龙坡区创业大道 1、3 幢部分房屋	生物智能研究院	100.00		100.00	100.00
健康医疗大数据西部研究院	重庆市高新区	重庆高新区高新大道 28 号	西部研究院	100.00		100.00	100.00
重庆弘美置业有限公司	重庆市高新区	重庆高新区含谷镇兴谷路 39 号 5 幢 2-11 号	房地产业	100.00		100.00	100.00

(续)

企业名称	子公司类型	企业类型	级次	法人代表	取得方式	统一社会信用代码
重庆西锦置业发展有限公司	全资子公司	有限责任公司	一级	郑万全	设立	9150010758803864XB
重庆锦磨工程项目管理有限公司	控股子公司	有限责任公司	二级	郑万全	设立	91500107051745125C
重庆高新科技有限公司	全资子公司	有限责任公司(法人独资)	一级	刘宏	设立	91500107588910207A
重庆新锦煜工程项目管理有限公司	全资子公司	有限责任公司(法人独资)	一级	李刚	设立	91500107MA5U3Y4AX2
重庆高达开发建设有限公司	参股子公司	有限责任公司	一级	涂景洪	设立	91500107MA5U5CRR6Y
重庆高新数字产业服务有限公司	控股子公司	有限责任公司	一级	张旋	设立	91500107MA6020690J
重庆高新区生物智能制造研究院	全资子公司	事业单位	一级	张永春	设立	12500107MB184378X3
健康医疗大数据西部研究院	全资子公司	事业单位	一级	涂景洪	设立	12500000MB1B619210
重庆弘美置业有限公司	全资子公司	有限责任公司(法人独资)	一级	聂惠	设立	91500107MAABNFPN9Q

注：重庆高达开发建设有限公司（以下简称“高达”）注册资本为 200,000.00 万元，本公司认缴出资 51,000.00 万元，出资比例为 25.5%；重庆高新开发建设投资集团有限公司（以下简称“高建投”）认缴出资 149,000.00 万元，出资比例为 74.5%。根据增资入股补充协议书，高达、本公司、高建投同意高达高管人员由本公司委派，日常经营理由本公司负责，高建投不参与日常经营管理，故高达并入本公司合并范围。

2、重要联营企业的基础信息

见六、8“长期股权投资”。

九、公允价值

(1) 以公允价值计量的资产的年末公允价值

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
其他权益工具投资		3,855,112,419.54		3,855,112,419.54
投资性房地产				
1.出租的土地使用权				
2.出租的建筑物		7,958,487,687.15		7,958,487,687.15
3.持有并准备增值后转让的土地使用权				
持续以公允价值计量的资产总额		11,813,600,106.69		11,813,600,106.69

注 1：根据渝恒申达资评报字（2022）第 23、24、26 号评估报告，本期确认投资性房地产公允价值变动金额为 63,059,846.10 元。

注 2：根据重庆恒申达资产评估土地房地产估价有限责任公司出具的渝恒申达资评（咨）报字（2022）第 005 号评估报告，本集团本年其他权益工具投资公允价值变动的金额为 3,394,730.00 元。

注 3：若所在城市房地产市场发生剧烈变动，可能导致市场价值与评估价值之间出现较大的差异。

注 4：本集团采用市场法对相关资产的市场价格进行校准，每年至少校准一次。

十、关联方关系及其交易

1、 本公司的母公司情况

母公司名称	关联关系	企业类型	注册地	法人代表	业务性质
重庆高新开发建设投资集团有限公司	母公司	有限责任公司	重庆市九龙坡区新凤大道99号金凤园区服务中心	杜国平	资本市场服务

(续)

母公司名称	注册资本	母公司对本企业的持股比例 (%)	母公司对本企业的表决权比例 (%)	本企业最终控制方	统一社会信用代码
-------	------	------------------	-------------------	----------	----------

重庆高新开发建设投资集团有限公司	5,050,000,000.00	100.00	100.00	重庆市财政局	91500107MA5U5GY27K
------------------	------------------	--------	--------	--------	--------------------

2、本集团的子公司

本集团的子公司情况详见附注八、1。

3、本集团的联营企业

本集团的联营企业情况详见本附注六、8。

4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本集团关系
重庆高新技术产业开发区管理委员会	母公司股东
重庆科学城高新产业发展有限公司	同一母公司
重庆西部国际涉农物流加工区建设发展有限公司	同一母公司
重庆科学城产业发展有限公司	同一母公司
重庆科学城城市运营集团有限公司	同一母公司

5、关联方交易

(1) 本集团为关联方担保的情况（单位：万元）

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
重庆科学城产业发展有限公司	本公司	35,000.00	2018年7月30日	2023年7月30日	否
重庆科学城产业发展有限公司	本公司	35,000.00	2018年12月5日	2023年11月30日	否
重庆科学城产业发展有限公司	本公司	15,000.00	2020年3月17日	2022年3月16日	否
重庆科学城产业发展有限公司	本公司	5,000.00	2020年4月17日	2023年4月16日	否
重庆科学城产业发展有限公司	本公司	5,000.00	2020年5月15日	2022年5月15日	否
重庆科学城产业发展有限公司	本公司	5,900.00	2020年6月29日	2022年6月29日	否
重庆科学城产业发展有限公司	本公司	50,000.00	2020年6月30日	2023年6月30日	否
重庆科学城产业发展有限公司	本公司	8,300.00	2020年6月30日	2022年6月30日	否
重庆科学城产业发展有限公司	本公司	80,000.00	2020年12月8日	2023年12月8日	否
重庆科学城产业发展有限公司	本公司	15,000.00	2020年11月18日	2025年11月18日	否
重庆科学城产业发展有限公司	本公司	28,600.00	2021年1月20日	2022年1月20日	否
重庆科学城产业发展有限公司	本公司	40,000.00	2021年3月22日	2024年3月21日	否
重庆科学城产业发展有限公司	本公司	20,000.00	2021年12月16日	2022年12月16日	否
重庆西部国际涉农物流加工区建设发展有限公司	本公司	40,000.00	2017年6月13日	2027年6月12日	否
重庆西部国际涉农物流加工区	本公司	40,000.00	2019年6月10日	2022年6月9日	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
建设发展有限公司					
重庆西部国际涉农物流加工区建设发展有限公司	本公司	6,000.00	2018年4月2日	2027年4月2日	否
重庆西部国际涉农物流加工区建设发展有限公司	本公司	35,000.00	2020年3月26日	2022年3月26日	否
重庆西部国际涉农物流加工区建设发展有限公司	本公司	15,000.00	2020年8月24日	2023年8月23日	否
重庆西部国际涉农物流加工区建设发展有限公司	本公司	10,000.00	2021年1月4日	2024年12月31日	否
重庆西部国际涉农物流加工区建设发展有限公司	本公司	10,000.00	2021年1月4日	2024年12月31日	否
重庆西部国际涉农物流加工区建设发展有限公司	本公司	10,000.00	2021年3月9日	2024年3月8日	否
重庆西部国际涉农物流加工区建设发展有限公司	本公司	10,000.00	2021年3月9日	2024年3月8日	否
重庆西部国际涉农物流加工区建设发展有限公司	本公司	10,000.00	2021年4月29日	2024年4月28日	否
重庆西部国际涉农物流加工区建设发展有限公司	本公司	35,000.00	2021年5月31日	2024年5月31日	否
重庆驿城园林景观工程有限公司	本公司	20,000.00	2020年4月27日	2023年4月20日	否
重庆科学城城市运营集团有限公司	本公司	10,000.00	2021年12月24日	2022年12月24日	否
重庆科学城高新产业发展有限公司	本公司	20,000.00	2020年5月9日	2023年5月9日	否
重庆科学城高新产业发展有限公司	本公司	26,200.00	2021年5月29日	2024年5月27日	否
重庆植恩药业有限公司	本公司	21,000.00	2017年9月20日	2024年9月20日	否
重庆高新科技有限公司	本公司	129,500.00	2013年10月1日	2028年10月8日	否

(2) 关联方为本集团担保的情况 (单位: 万元)

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
重庆科学城产业发展有限公司	本公司	75,000.00	2020年6月29日	2023年6月1日	否
重庆高新开发建设投资集团有限公司	重庆高达开发建设有限公司	450,000.00	2021年7月8日	2041年2月26日	否
重庆高新开发建设投资集团有限公司	重庆高达开发建设有限公司	350,000.00	2021年2月26日	2041年2月26日	否

(3) 关联方资金

关联方	往来金额	起始日	到期日
拆出:			

关联方	往来金额	起始日	到期日
重庆高新开发建设投资集团有限公司	1,320,000,000.00	2021 年起	未约定
重庆科学城投资控股有限公司	339,000,000.00	2021 年起	未约定
重庆科学城高新产业发展有限公司	24,145,597.36	2021 年起	未约定
拆入：			
重庆科学城高新产业发展有限公司	1,226,789,430.53	2021 年起	未约定
重庆科学城产业发展有限公司	802,613,387.38	2021 年起	未约定
重庆西部国际涉农物流加工区建设发展有限公司	384,375,350.61	2021 年起	未约定

(4) 关联方交易情况

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
重庆西部国际涉农物流加工区建设发展有限公司	咨询费		7,632,075.47
重庆高新技术产业开发区管理委员会	代土地整治业务	312,762,286.43	235,711,082.80
重庆高新技术产业开发区管理委员会	代建管理费	42,748,049.20	44,349,836.14

(5) 关联方租赁情况

承租方名称	租赁资产种类	本年确认的租赁收入	上年确认的租赁收入
重庆科学城产业发展有限公司	房产	28,563,140.79	39,897,819.05
重庆科学城高新产业发展有限公司	房产	85,432,755.90	

6、 关联方往来款项情况

(1) 应收关联方款项

关联方	年末账面余额	年初账面余额
重庆高新技术产业开发区管理委员会财政局	1,480,830.67	355,646,520.15
重庆科学城产业发展有限公司	31,133,823.46	130,183,079.80
重庆科学城高新产业发展有限公司	98,685,648.37	5,563,944.44
重庆高晋生物科技有限公司		930.60
重庆高远物业管理有限公司	7,278.70	
合计	131,307,581.20	491,394,474.99

(2) 其他应收关联方款项

关联方	年末账面余额	年初账面余额
重庆高新技术产业开发区管理委员会财政局		652,945,379.64
重庆科学城高新产业发展有限公司	341,163,487.67	1,557,433,409.94
重庆科学城产业发展有限公司	189,782,691.43	468,695,760.12
重庆高远物业管理有限公司	12,102,742.88	
重庆西部国际涉农物流加工区建设发展有限公司	107,752,649.30	384,665,350.61
重庆高新开发建设投资集团有限公司	326,541,884.22	
重庆高新鼎诚置业有限公司	32,396,196.59	44,562,000.00
重庆植恩药业有限公司	1,010,000.00	66,395.12
合计	1,010,749,652.09	3,108,368,295.43

(3) 其他应付关联方款项

关联方	年末账面余额	年初账面余额
重庆高新技术产业开发区管理委员会财政局	3,482,754,276.17	30,093,449.00
重庆高新开发建设投资集团有限公司	2,570,817,520.07	815,283.03
重庆科学城投资控股有限公司	159,700,101.86	
重庆科学城高新产业发展有限公司	8,384,576.88	
重庆西部国际涉农物流加工区建设发展有限公司	81,255,350.61	
重庆科学城城市运营集团有限公司	600,000,000.00	
重庆高远物业管理有限公司	99,166.66	
合计	6,903,010,992.25	30,908,732.03

十一、 承诺及或有事项

截至2021年12月31日，本集团无需要披露的重大承诺事项。

十二、 资产负债表日后事项

截至财务报告批准报出日，本集团无需要披露的重大资产负债表日后事项。

十三、 其他重要事项

1、 前期差错更正

(1) 追溯重述法

会计差错更正的内容	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
年初将收取的保证金计入预收款项，现将其调整至其他应付款	管理层审批	预收账款	-166,679,249.00
	管理层审批	其他应付款	166,679,249.00

截至2021年12月31日，本集团无需要披露的其他重要事项。

十四、 公司财务报表主要项目附注

1、 应收账款

(1) 应收账款按账龄披露

账龄	年末余额	年初余额
一年以内	130,572,412.78	398,783,317.03
一至二年	66,893,329.11	117,239,442.25
二至三年	39,536,436.46	119,062,673.24
三至四年	55,809,578.49	3,787.21
四至五年		
五年以上	91,760.80	91,760.80
小计	292,903,517.64	635,180,980.53
减：坏账准备	47,777,274.07	2,642,787.11
合计	245,126,243.57	632,538,193.42

(2) 应收账款分类披露：

类别	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	45,802,160.44	15.64	45,802,160.44	100.00	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	247,101,357.20	84.36	1,975,113.63	0.80	245,126,243.57
账龄组合	40,105,327.37	13.69	1,947,281.14	4.86	38,158,046.23

类别	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(%)	
低风险组合	69,131,775.92	23.60	27,832.49	0.04	69,103,943.43
无风险组合	137,864,253.91	47.07			137,864,253.91
合计	292,903,517.64	100.00	47,777,274.07	16.31	245,126,243.57

(续)

种类	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	
单项计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	635,180,980.53	100.00	2,642,787.11	0.42	632,538,193.42
账龄组合	76,486,622.16	12.04	2,600,493.10	3.4	73,886,129.06
低风险组合	422,940,055.43	66.59	42,294.01	0.01	422,897,761.42
无风险组合	135,754,302.94	21.37			135,754,302.94
合计	635,180,980.53	100.00	2,642,787.11	0.42	632,538,193.42

(3) 坏账准备的情况:

类别	年初余额	本年变动金额				年末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
账龄组合	2,600,493.10		653,211.96			1,947,281.14
低风险组合	42,294.01		14,461.52			27,832.49
单项计提坏账准备的应收账款		45,802,160.44				45,802,160.44
合计	2,642,787.11	45,802,160.44	667,673.48			47,777,274.07

(4) 单项计提坏账的应收账款

应收账款内容	账面余额	坏账准备	账龄	计提比例 (%)	计提依据
重庆锲永企业管理有限公司	14,939,968.14	14,939,968.14	1-4 年	100.00	预计无

应收账款内容	账面余额	坏账准备	账龄	计提比例 (%)	计提依据
					法收回
重庆西峰企业孵化器有限公司	7,592,642.40	7,592,642.40	1-3 年	100.00	预计无法收回
重庆原引文化传媒有限公司	3,448,349.52	3,448,349.52	1-2 年	100.00	预计无法收回
重庆康华医院	2,984,052.00	2,984,052.00	1-2 年	100.00	预计无法收回
重庆秒银科技股份有限公司	2,411,047.46	2,411,047.46	1-2 年	100.00	预计无法收回
重庆清研理工汽车检测服务有限公司	2,091,735.18	2,091,735.18	1-2 年	100.00	预计无法收回
中工研院（重庆）工业设计研究院有限公司	1,981,942.20	1,981,942.20	1-2 年	100.00	预计无法收回
重庆美力汇商业管理有限公司	1,643,909.57	1,643,909.57	1-2 年	100.00	预计无法收回
刘震	1,498,500.00	1,498,500.00	1-2 年	100	预计无法收回
重庆安能捷科技有限公司	1,369,019.52	1,369,019.52	2-3 年	100	预计无法收回
重庆清创承正科技有限公司	1,323,446.11	1,323,446.11	1-3 年	100	预计无法收回
重庆岷能电动车科技有限公司	963,145.50	963,145.50	1-3 年	100	预计无法收回
重庆舜辉庆驰光电科技有限公司	650,703.20	650,703.20	1 年以内、3-4 年	100	预计无法收回
重庆宝涵文化传媒有限公司	504,000.00	504,000.00	2-3 年	100	预计无法收回
重庆至盈电子商务股份有限公司	473,196.40	473,196.40	2-3 年	100	预计无法收回
重庆森凡科技有限公司	448,696.00	448,696.00	1-3 年	100	预计无法收回
瑞希（重庆）生物科技有限公司	407,828.62	407,828.62	1-2 年	100	预计无法收回
重庆艺语培商务信息咨询有限责任公司	354,916.80	354,916.80	1-2 年	100	预计无法收回

应收账款内容	账面余额	坏账准备	账龄	计提比例 (%)	计提依据
重庆清研理工智慧工厂	298,310.22	298,310.22	1 年以内	100	预计无法收回
重庆铂智科技发展有限公司	192,780.00	192,780.00	1-2 年、 3-4 年	100	预计无法收回
重庆鼎格科技有限公司	86,349.12	86,349.12	1-3 年	100	预计无法收回
重庆克瑞斯实业有限公司	69,256.98	69,256.98	2-3 年	100	预计无法收回
重庆新迈可丽儿网络科技有限公司	68,365.50	68,365.50	1-3 年	100	预计无法收回
合 计	45,802,160.44	45,802,160.44			

(5) 按账龄组合计提坏账的应收账款

项 目	年末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
一年以内	324,593.25		
一至二年	26,220,461.97	825,944.55	3.15
二至三年	12,210,092.09	897,441.77	7.35
三至四年	1,258,419.26	132,134.02	10.50
四至五年			
五年以上	91,760.80	91,760.80	100.00
合 计	40,105,327.37	1,947,281.14	

(6) 按欠款方归集的期末余额前三名的应收账款情况

单位名称	年末余额	占应收账款期末余额的比例 (%)	计提的坏账准备期末余额
重庆科学城高新产业发展有限公司	98,685,648.37	33.69	
重庆渝隆资产经营(集团)有限公司	52,298,274.00	17.86	26,149.14
重庆科学城产业发展有限公司	31,133,823.46	10.63	
合 计	182,117,745.83	62.18	26,149.14

2、其他应收款

科目	年末余额	年初余额
应收利息		
应收股利		1,028,934.12
其他应收款	2,696,251,068.08	4,882,944,272.63
合计	2,696,251,068.08	4,883,973,206.75

(1) 应收股利

项目（或被投资单位）	年末余额	年初余额
重庆启迪高开科技园运营管理有限公司		1,028,934.12
小 计		1,028,934.12
减：坏账准备		
合 计		1,028,934.12

(2) 其他应收款按账龄披露

账龄	年末余额	年初余额
一年以内	1,140,829,376.33	1,083,214,624.36
一至二年	265,451,901.43	1,466,129,473.89
二至三年	455,610,653.58	542,372,107.90
三至四年	121,791,722.46	193,132,788.65
四至五年	94,619,948.11	288,025,562.84
五年以上	674,648,008.94	1,371,559,318.56
小计	2,752,951,610.85	4,944,433,876.20
减：坏账准备	56,700,542.77	61,489,603.57
合计	2,696,251,068.08	4,882,944,272.63

(3) 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
其他关联方往来	33,406,196.59	697,573,774.76
一般往来款	462,505,099.27	523,382,712.53
政府单位款项	68,167,522.82	9,339,444.20
保证金及押金	49,687,554.66	49,807,168.98
集团合并范围内公司往来	2,125,085,671.22	3,653,891,933.52

款项性质	年末余额	年初余额
备用金	9,496,202.22	9,591,051.98
其他款项	4,603,364.07	847,790.23
小计	2,752,951,610.85	4,944,433,876.20
减：坏账准备	56,700,542.77	61,489,603.57
合计	2,696,251,068.08	4,882,944,272.63

(4) 坏账准备情况

类别	年初余额	本期变动金额				年末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
账龄组合	46,099,467.01		3,458,837.66			42,640,629.35
低风险组合	78,903.56		64,210.69			14,692.87
单项计提	15,311,233.00		1,266,012.45			14,045,220.55
合计	61,489,603.57		4,789,060.80			56,700,542.77

(5) 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)	
2021 年 1 月 1 日余额	46,178,370.57	15,311,233.00		61,489,603.57
2021 年 1 月 1 日余额在本年：				
——转入第二阶段				
——转入第三阶段				
——转回第二阶段				
——转回第一阶段				
本期计提				
本期转回	3,523,048.35	1,266,012.45		4,789,060.80
本期转销				
本期核销				
其他变动				

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)	
2021 年 12 月 31 日余额	42,655,322.22	14,045,220.55		56,700,542.77

(6) 按欠款方归集的期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 (%)
重庆新锦煜工程项目管理有限公司	集团合并范围内公司往来	510,611,666.67	1 年以内、1-5 年	18.94
重庆科学城高新产业发展有限公司	集团合并范围内公司往来	341,163,487.67	1 年以内、4-5 年、5 年以上	12.65
重庆西锦置业发展有限公司	集团合并范围内公司往来	330,126,935.06	1 年以内、4-5 年、5 年以上	12.24
重庆高新开发建设投资集团有限公司	集团合并范围内公司往来	326,541,884.22	1 年以内	12.11
重庆科学城产业发展有限公司	集团合并范围内公司往来	189,513,391.63	1 年以内	7.03
合计		1,697,957,365.25		62.97

3、长期股权投资

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	1,995,319,500.00		1,995,319,500.00	1,467,850,000.00		1,467,850,000.00
对联营企业投资	20,294,907.69		20,294,907.69	29,311,984.51		29,311,984.51
合计	2,015,614,407.69		2,015,614,407.69	1,497,161,984.51		1,497,161,984.51

(1) 对子公司投资

被投资单位	年初余额	本期增加	本期减少	年末余额	本期 计提 减值 准备	减值准 备期末 余额
重庆高新科技有限 公司	605,000,000.00	132,600,000.00		737,600,000.00		
重庆西锦置业发展 有限公司	16,000,000.00			16,000,000.00		
重庆新锦煜工程项 目管理有限公司	20,100,000.00			20,100,000.00		
重庆高远物业管理 有限公司	1,000,000.00		1,000,000.00			
重庆高达开发建设 有限公司	510,000,000.00			510,000,000.00		
重庆科学城投资控 股有限公司	300,000,000.00		300,000,000.00			
重庆高新区生物智 能制造研究院	1,500,000.00			1,500,000.00		
重庆高新数字产业 服务有限公司	12,750,000.00			12,750,000.00		
健康医疗大数据西 部研究院	1,500,000.00	8,500,000.00		10,000,000.00		
重庆弘美置业有限 公司		687,369,500.00		687,369,500.00		
合计	1,467,850,000.00	828,469,500.00	301,000,000.00	1,995,319,500.00		

(2) 对联营企业投资

被投资单位	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
重庆启迪高开科技园运营管理有限公司				4,793,330.67		4,793,330.67
重庆高开清芯科技产业发展有限公司	11,427,742.07		11,427,742.07	11,151,247.35		11,151,247.35
重庆高新鼎诚置业有限公司	2,573,672.18		2,573,672.18	5,565,802.38		5,565,802.38
重庆高晋生物科技有限公司	6,293,493.44		6,293,493.44	7,801,604.11		7,801,604.11
合计	20,294,907.69		20,294,907.69	29,311,984.51		29,311,984.51

(续)

被投资单位	本期增减变动							
	追加投资	减少投资	权益法下确认的投资收益	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
重庆启迪高开科技园运营管理有限公司		4,793,330.67						
重庆高开清芯科技产业发展有限公司			276,494.72					

重庆高新鼎诚置 业有限公司			-2,992,130.20				
重庆高晋生物科 技有限公司			-1,508,110.67				
合计		4,793,330.67	-4,223,746.15				

4、营业收入和营业成本

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	1,146,851,327.23	589,673,513.04	526,033,329.98	325,564,384.02
其他业务	22,416,296.15	9,893,039.98	28,102,547.85	628,602.08
合计	1,169,267,623.38	599,566,553.02	554,135,877.83	326,192,986.10

(1) 主营业务分类

项目名称	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
房屋租金	179,310,761.66	36,170,890.28	185,083,550.31	77,425,538.12
服务管理费			33,435,810.91	13,987,119.05
代土地整治业务	312,762,286.43	260,635,238.69	235,711,082.80	196,425,902.33
房屋销售	35,796,860.95	33,728,476.05	35,689,740.95	35,628,664.20
代建管理费	34,238,757.64	1,988,311.02	36,113,145.01	2,097,160.32
地块销售	584,742,660.55	257,150,597.00		
合计	1,146,851,327.23	589,673,513.04	526,033,329.98	325,564,384.02

(2) 其他业务分类

项目名称	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
咨询费			22,912,143.86	
材料销售	3,901,962.79	1,073,991.46		
弃土费	18,514,333.36	8,819,048.52	528,679.78	
停车费			4,646,853.26	625,584.20

项目名称	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
其他			14,870.95	3,017.88
合计	22,416,296.15	9,893,039.98	28,102,547.85	628,602.08

5、投资收益

产生投资收益的来源	本年发生额	上年发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-4,223,746.15	-1,256,228.05
处置长期股权投资产生的投资收益	-3,116,968.47	
处置可供出售金融资产取得的投资收益		347,770.00
其他权益工具投资取得的投资收益	800,000.00	
合计	-6,540,714.62	-908,458.05

重庆科学城城市建设集团有限公司

法定代表人:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人:





营业执照

(副本)

5-5

统一社会信用代码

91420106081978608B

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



名称 中审众环会计师事务所(普通合伙)

类型 特殊普通合伙

执行事务合伙人 石文先; 管云

经营范围

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

成立日期 2013年11月06日

合伙期限 长期

主要经营场所 武汉市武昌区东湖路169号2-9层



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》。

会计师事务所 执业证书

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



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

发证机关：湖北省财政厅
 二〇一八年九月三日

中华人民共和国财政部制



年度检验登记 Annual Renewal Registration

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



供查证书有效性



姓名 徐敏
Full name
性别 女
Sex
出生日期 1970年02月02日
Date of birth
工作单位 重庆嘉洲会计师事务所
Working unit
身份证号码 600102197002020000
Identity card No.



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(云南分所)
同意转入: 中审众环会计师事务所(重庆分所) 2017.8.10

- 一、注册会计师执行业务,必要时须向委托方出示本证书。
- 二、本证书只限于本人使用,不得转让、涂改。
- 三、注册会计师停止执行法定业务时,应将本证书缴还主管注册会计师协会。
- 四、本证书如遗失,应立即向主管注册会计师协会报告,登报声明作废后,办理补发手续。

NOTES

1. When practising, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
3. The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
4. In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of reissue after making an announcement of loss on the newspaper.

证书编号: 600300820009
No. of Certificate

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

发证日期: 2003 年 7 月 15 日
Date of Issuance /y /m /d



姓名 name	匡婷
性别 sex	女
出生日期 Date of birth	1988-08-24
工作单位 Working unit	中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)重庆分所
身份证号码 Identity card No.	500225198809240723



年度检验登记 Annual Renewal Registration

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



供查证书有效性

证书编号: 420100050214
No. of Certificate

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

发证日期: 2017 年 06 月 20 日
Date of Issuance ty /m /d



重庆市注册会计师协会制