

重庆华宇集团有限公司

2021 年度

审计报告

索引	页码
审计报告	
公司财务报表	
— 合并资产负债表	1-2
— 母公司资产负债表	3-4
— 合并利润表	5
— 母公司利润表	6
— 合并现金流量表	7
— 母公司现金流量表	8
— 合并股东权益变动表	9-10
— 母公司股东权益变动表	11-12
— 财务报表附注	13-113

北京注册会计师协会

业务报告统一编码报备系统

业务报备统一编码:	110101362022509005139
报告名称:	重庆华宇集团有限公司 2021 年度审计报告
报告文号:	XYZH/2022CQAA40094
被审(验)单位名称:	重庆华宇集团有限公司
会计师事务所名称:	信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)
业务类型:	财务报表审计
报告意见类型:	无保留意见
报告日期:	2022 年 04 月 18 日
报备日期:	2022 年 04 月 15 日
签字人员:	卢秋平(500301010001), 文茂万(420003200744)
 (可通过扫描二维码或登录北京注协官网输入编码的方式查询信息)	

说明: 本备案信息仅证明该报告已在北京注册会计师协会报备, 不代表北京注册会计师协会在任何意义上对报告内容做出任何形式的保证。



信永中和会计师事务所

ShineWing

certified public accountants

北京市东城区朝阳门北大街
8号富华大厦A座9层

9/F, Block A, Fu Hua Mansion,
No.8, Chaoyangmen Beidajie,
Dongcheng District, Beijing,
100027, P.R.China

联系电话: +86(010)6554 2288
telephone: +86(010)6554 2288

传真: +86(010)6554 7190
facsimile: +86(010)6554 7190

审计报告

XYZH/2022CQAA40094

重庆华宇集团有限公司:

一、 审计意见

我们审计了重庆华宇集团有限公司(以下简称“重庆华宇公司”)财务报表,包括 2021 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表,2021 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表,以及相关财务报表附注。

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

二、 形成审计意见的基础

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

三、 其他信息

重庆华宇公司管理层(以下简称管理层)对其他信息负责。其他信息包括重庆华宇公司 2021 年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,管理层负责评估重庆华宇公司的持续经营能力,披露与持续经营相关的事项(如适用),并运用持续经营假设,除非管理层计划清算重庆华宇公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督重庆华宇公司的财务报告过程。

五、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

(1) 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。

(2) 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。

(3) 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。

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

重庆华宇公司不能持续经营。

(5) 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。

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

我们与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。

信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)



中国 北京

中国注册会计师：



李秋平

中国注册会计师：



王茂

二〇二二年四月十八日

合并资产负债表
2021年12月31日

编制单位：重庆华宇集团有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2021年12月31日	2020年12月31日
流动资产：			
货币资金	七、（一）	8,724,924,426.93	11,777,421,225.46
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	七、（二）	1,679,530,256.58	
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	七、（三）	51,281,215.60	111,638,940.33
应收款项融资			
预付款项	七、（四）	79,160,424.73	86,090,648.39
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	七、（五）	17,692,308,374.29	17,079,056,938.46
其中：应收利息		9,673,248.27	
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	七、（六）	52,001,555,057.06	44,604,683,299.20
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	七、（七）	3,176,561,196.45	2,132,924,114.92
流动资产合计		83,405,320,951.64	75,791,815,166.76
非流动资产：			
发放贷款和垫款	七、（八）	315,179,678.37	1,138,697,478.70
可供出售金融资产			2,281,285,421.12
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	七、（九）	3,083,954,361.80	2,130,439,061.62
其他权益工具投资	七、（十）	218,600,000.00	
其他非流动金融资产			
投资性房地产	七、（十一）	18,837,466,382.00	17,989,648,112.00
固定资产	七、（十二）	504,589,503.63	541,811,753.73
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	七、（十三）	6,930,654.15	
无形资产	七、（十四）	15,220,610.01	14,656,758.44
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	七、（十五）	3,087,828.73	1,539,036.05
递延所得税资产	七、（十六）	408,601,750.17	391,211,138.51
其他非流动资产	七、（十七）	19,200,000.00	32,159,000.00
非流动资产合计		23,412,830,768.86	24,521,447,760.17
资产总计		106,818,151,720.50	100,313,262,926.93

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)

2021年12月31日

编制单位: 重庆华宇集团有限公司

单位: 人民币元

项 目	附注	2021年12月31日	2020年12月31日
流动负债:			
短期借款	七、(十八)		439,900,000.00
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	七、(十九)	241,121,396.97	481,227,800.14
应付账款	七、(二十)	3,588,054,636.34	2,902,641,991.83
预收款项	七、(二十一)	56,211,966.15	25,949,161,368.43
合同负债	七、(二十二)	33,652,968,790.73	
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	七、(二十三)	107,989,759.40	125,849,520.04
应交税费	七、(二十四)	516,011,560.72	407,479,030.36
其他应付款	七、(二十五)	4,869,967,337.47	6,118,019,769.17
其中: 应付利息			
应付股利		15,000,000.00	
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	七、(二十六)	5,348,088,183.50	5,603,698,815.88
其他流动负债	七、(二十七)	3,022,538,825.24	
流动负债合计		51,402,952,456.52	42,027,978,295.85
非流动负债:			
保险合同准备金			
长期借款	七、(二十八)	14,521,178,700.00	20,630,415,000.00
应付债券	七、(二十九)	3,704,228,418.63	4,854,088,152.37
其中: 优先股			
永续债			
租赁负债	七、(三十)	6,550,213.84	
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	七、(十六)	3,863,470,019.89	3,816,456,995.81
其他非流动负债	七、(三十一)	1,204,000,000.00	321,000,000.00
非流动负债合计		23,299,427,352.36	29,621,960,148.18
负 债 合 计		74,702,379,808.88	71,649,938,444.03
股东权益:			
股本	七、(三十二)	699,100,000.00	699,100,000.00
其他权益工具			
其中: 优先股			
永续债			
资本公积	七、(三十三)	17,376,028.33	3,959,281.42
减: 库存股			
其他综合收益	七、(三十四)	9,508,900,712.15	9,842,970,003.68
专项储备			
盈余公积	七、(三十五)	204,307,163.29	190,520,011.75
一般风险准备			
未分配利润	七、(三十六)	9,557,652,540.54	8,326,052,533.26
归属于母公司股东权益合计		19,987,336,444.31	19,062,601,830.11
少数股东权益		12,128,435,467.31	9,600,722,652.79
股东权益合计		32,115,771,911.62	28,663,324,482.90
负债和股东权益总计		106,818,151,720.50	100,313,262,926.93

法定代表人:



主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

母公司资产负债表

2021年12月31日

编制单位：重庆华宇集团有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2021年12月31日	2020年12月31日
流动资产：			
货币资金		1,632,859,626.95	2,465,652,936.32
交易性金融资产		1,271,430,256.58	
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款		7,172,823.26	6,180,848.56
应收款项融资			
预付款项		3,369,261.43	313,601.24
其他应收款	十五（一）	19,342,215,977.69	19,323,103,971.21
其中：应收利息			
应收股利			200,000,000.00
存货		4,807,019,364.50	4,955,234,747.96
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		84,467,424.14	339,839,009.22
流动资产合计		27,148,534,734.55	27,090,325,114.51
非流动资产：			
债权投资			
可供出售金融资产			1,564,904,641.12
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	十五（二）	9,023,454,779.52	7,737,347,265.13
其他权益工具投资		199,200,000.00	
其他非流动金融资产			
投资性房地产		10,987,748,831.00	10,998,713,092.00
固定资产		83,724,461.15	95,793,980.32
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		3,414,627.93	
无形资产		13,802,068.97	13,443,611.29
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		289,101.74	276,932.81
递延所得税资产		162,890,989.15	197,594,364.52
其他非流动资产			
非流动资产合计		20,474,524,859.46	20,608,073,887.19
资产总计		47,623,059,594.01	47,698,399,001.70

法定代表人：

主管会计工作负责人

会计机构负责人：

母公司资产负债表（续）

2021年12月31日

编制单位：重庆华宇集团有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2021年12月31日	2020年12月31日
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据		44,898,254.95	65,674,576.74
应付账款		116,885,181.84	76,182,861.09
预收款项		23,222,700.69	3,746,546,348.72
合同负债		2,897,707,422.06	
应付职工薪酬		25,347,698.41	31,624,796.91
应交税费		161,380,564.85	3,845,141.85
其他应付款		17,675,770,822.39	12,162,728,714.58
其中：应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		971,720,000.00	2,502,958,815.88
其他流动负债		257,073,462.03	
流动负债合计		22,174,006,107.22	18,589,561,255.77
非流动负债：			
长期借款		3,186,590,000.00	5,985,710,000.00
应付债券		4,688,261,447.50	5,854,088,152.37
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		3,757,102.66	
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债		2,408,884,005.56	2,435,193,666.95
其他非流动负债		657,000,000.00	321,000,000.00
非流动负债合计		10,944,492,555.72	14,595,991,819.32
负 债 合 计		33,118,498,662.94	33,185,553,075.09
股东权益：			
股本		699,100,000.00	699,100,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		1,868,932,787.67	1,868,932,787.67
减：库存股			
其他综合收益		6,863,604,540.96	7,115,215,237.43
专项储备			
盈余公积		204,307,163.29	190,520,011.75
未分配利润		4,868,616,439.15	4,639,077,889.76
股东权益合计		14,504,560,931.07	14,512,845,926.61
负债和股东权益总计		47,623,059,594.01	47,698,399,001.70

法定代表人：



主管会计工作负责人：

江文祥

会计机构负责人：

江文祥



合并利润表
2021年度

编制单位：重庆华宇集团有限公司

单位：人民币元

项目	附注	2021年度	2020年度
一、营业总收入		18,848,148,417.02	16,336,142,420.70
其中：营业收入	七、(三十七)	18,764,340,055.28	16,192,867,497.63
利息收入	七、(三十八)	83,808,361.74	143,274,923.07
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		16,473,653,549.12	14,837,787,443.22
其中：营业成本	七、(三十七)	13,904,418,354.77	12,581,047,052.36
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	七、(三十九)	650,554,518.89	408,707,539.81
销售费用	七、(四十)	887,790,221.99	879,120,106.54
管理费用	七、(四十一)	635,422,139.55	544,544,046.19
研发费用			
财务费用	七、(四十二)	395,468,313.92	424,368,698.32
其中：利息费用		615,122,568.92	815,660,569.58
利息收入		238,572,794.48	461,487,902.87
加：其他收益	七、(四十三)	5,855,743.50	2,182,342.87
投资收益（损失以“-”号填列）	七、(四十四)	458,137,632.96	415,810,870.82
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		432,541,384.87	257,582,248.85
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	七、(四十五)	-165,080,814.54	73,687,767.96
信用减值损失（损失以“-”号填列）	七、(四十六)	-284,831.74	
资产减值损失（损失以“-”号填列）	七、(四十七)	-442,461,628.89	-17,692,280.04
资产处置收益（损失以“-”号填列）	七、(四十八)	340,061.19	3,756.81
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		2,231,001,030.38	1,972,347,435.90
加：营业外收入	七、(四十九)	21,960,728.60	64,038,655.55
减：营业外支出	七、(五十)	11,436,951.30	33,970,811.54
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		2,241,524,807.68	2,002,415,279.91
减：所得税费用	七、(五十一)	400,575,600.93	289,336,708.49
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		1,840,949,206.75	1,713,078,571.42
(一) 按经营持续性分类		1,840,949,206.75	1,713,078,571.42
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		1,840,949,206.75	1,713,078,571.42
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
(二) 按所有权归属分类		1,840,949,206.75	1,713,078,571.42
1. 归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		835,058,773.82	626,549,780.82
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		1,005,890,432.93	1,086,528,790.60
六、其他综合收益的税后净额		308,887,653.46	-178,409,390.70
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		199,850,311.79	-128,909,390.70
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
5. 其他			
(二) 将重分类进损益的其他综合收益		199,850,311.79	-128,909,390.70
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			-121,561,307.40
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（现金流量套期损益的有效部分）			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 自用房地产或作为存货的房地产转换为以公允价值模式计量的投资性房地产在转换日公允价值大于账面价值部分		199,850,311.79	-7,348,083.30
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		109,037,341.67	-49,500,000.00
七、综合收益总额		2,149,836,860.21	1,534,669,180.72
归属于母公司股东的综合收益总额		1,034,909,085.61	497,640,390.12
归属于少数股东的综合收益总额		1,114,927,774.60	1,037,028,790.60
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益（元/股）			
(二) 稀释每股收益（元/股）			

法定代表人：

主管会计工作负责人：刘研论

会计机构负责人：江文祥

母公司利润表				
2021年度				
编制单位：重庆华中集团有限公司		单位：人民币元		
项目	附注	2021年度	2020年度	
一、营业收入		2,861,913,200.45	803,146,392.11	
减：营业成本		1,565,137,144.86	708,904,534.64	
税金及附加		402,453,329.22	58,832,014.51	
销售费用		173,951,039.15	171,341,782.00	
管理费用		195,456,610.64	198,295,589.79	
研发费用				
财务费用		428,656,965.49	194,036,039.25	
其中：利息费用		777,604,719.30	850,742,338.88	
利息收入		360,422,192.31	682,440,227.08	
加：其他收益		1,465,635.29	562,417.85	
投资收益（损失以“-”号填列）		158,805,508.60	401,380,883.71	
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-17,112,954.12	-37,386,065.93	
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益				
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）				
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-105,238,645.54	48,029,533.39	
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-5,174,105.57		
资产减值损失（损失以“-”号填列）			1,651,474.40	
资产处置收益（损失以“-”号填列）				
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		146,116,503.87	-76,639,258.73	
加：营业外收入		2,850,155.58	4,727,333.40	
减：营业外支出		2,701,430.07	23,829,352.18	
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		146,265,229.38	-95,741,277.51	
减：所得税费用		8,393,713.98	-117,491,666.05	
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		137,871,515.40	21,750,388.54	
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		137,871,515.40	21,750,388.54	
（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			76,438,692.60	
（一）不能重分类进损益的其他综合收益				
1.重新计量设定受益计划变动额				
2.权益法下不能转损益的其他综合收益				
3.其他权益工具投资公允价值变动				
4.企业自身信用风险公允价值变动				
5.其他				
（二）将重分类进损益的其他综合收益			76,438,692.60	
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			76,438,692.60	
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（现金流量套期损益的有效部分）				
6.外币财务报表折算差额				
7.其他				
六、综合收益总额		137,871,515.40	98,189,081.14	
七、每股收益				
（一）基本每股收益（元/股）				
（二）稀释每股收益（元/股）				

法定代表人：

业华蒋

主管会计工作负责人：

刘琳玲

会计机构负责人：

江文祥

合并现金流量表

2021年度

编制单位：重庆华宇集团有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2021年度	2020年度
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		26,459,426,770.97	22,770,304,406.02
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金		83,808,361.74	167,583,406.17
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还		100,246.16	
收到其他与经营活动有关的现金		7,337,189,092.00	7,658,965,793.85
经营活动现金流入小计		33,880,524,470.87	30,596,853,606.04
购买商品、接受劳务支付的现金		16,420,485,866.59	18,834,983,180.90
客户贷款及垫款净增加额			162,406,120.78
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
拆出资金净增加额			
支付利息、手续费及佣金的现金		14,708,036.58	
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		736,341,179.38	632,526,918.92
支付的各项税费		2,282,020,979.39	1,968,220,741.96
支付其他与经营活动有关的现金		7,748,321,179.26	7,573,912,988.36
经营活动现金流出小计		27,201,877,241.20	29,172,049,950.92
经营活动产生的现金流量净额		6,678,647,229.67	1,424,803,655.12
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		169,582,002.71	10,000,000.00
取得投资收益收到的现金		150,402,968.71	157,919,415.79
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		876,246.96	17,767.67
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			19,368.62
收到其他与投资活动有关的现金		4,923,203,041.00	8,516,119,237.00
投资活动现金流入小计		5,244,064,259.38	8,684,075,789.08
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		40,632,806.11	20,266,907.64
投资支付的现金		1,085,975,905.00	1,105,509,000.00
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金		4,089,803,228.06	9,941,229,652.80
投资活动现金流出小计		5,216,411,939.17	11,067,005,560.44
投资活动产生的现金流量净额		27,652,320.21	-2,382,929,771.36
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		1,723,592,600.00	3,080,693,954.17
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		1,723,592,600.00	3,013,393,954.17
取得借款收到的现金		9,227,380,000.00	20,650,676,158.00
收到其他与筹资活动有关的现金		2,402,098,242.24	2,110,764,278.03
筹资活动现金流入小计		13,353,070,842.24	25,842,134,390.20
偿还债务所支付的现金		18,137,012,234.00	12,521,730,158.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		2,315,514,640.21	2,198,965,848.20
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		172,585,599.69	28,580,640.00
支付其他与筹资活动有关的现金		2,473,980,141.31	4,693,119,756.07
筹资活动现金流出小计		22,926,507,015.52	19,413,815,762.27
筹资活动产生的现金流量净额		-9,573,436,173.28	6,428,318,627.93
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		2,754,149.76	-329,990.77
五、现金及现金等价物净增加额		-2,864,382,473.64	5,469,862,520.92
加：期初现金及现金等价物余额		11,439,727,203.07	5,969,864,682.15
六、期末现金及现金等价物余额		8,575,344,729.43	11,439,727,203.07

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

母公司现金流量表
2021年度

编制单位：重庆华宇集团有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2021年度	2020年度
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		2,256,328,870.99	3,159,288,901.23
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		15,468,646,628.04	14,697,325,832.62
经营活动现金流入小计		17,724,975,499.03	17,856,614,733.85
购买商品、接受劳务支付的现金		1,256,879,036.45	1,333,452,699.79
支付给职工以及为职工支付的现金		113,403,009.65	122,170,667.62
支付的各项税费		125,514,171.01	248,234,480.97
支付其他与经营活动有关的现金		14,507,052,142.26	13,765,755,001.79
经营活动现金流出小计		16,002,848,359.37	15,469,612,850.17
经营活动产生的现金流量净额		1,722,127,139.66	2,387,001,883.68
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		10,035,247.16	
取得投资收益收到的现金		175,863,215.56	538,419,415.79
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		9,429,536.68	6,371.68
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			19,368.62
收到其他与投资活动有关的现金		4,403,598,651.41	5,906,974,002.35
投资活动现金流入小计		4,598,946,650.81	6,445,419,158.44
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		13,083,631.68	14,484,035.95
投资支付的现金		272,057,500.00	730,510,000.00
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		2,989,696,692.02	7,438,460,038.73
投资活动现金流出小计		3,274,837,823.70	8,183,454,074.68
投资活动产生的现金流量净额		1,324,108,827.11	-1,738,034,916.24
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			67,300,000.00
取得借款收到的现金		659,200,000.00	8,530,726,158.00
收到其他与筹资活动有关的现金		9,332,214,782.35	2,507,626,122.52
筹资活动现金流入小计		9,991,414,782.35	11,105,652,280.52
偿还债务支付的现金		7,035,216,000.00	6,363,097,158.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,084,879,784.07	1,081,004,549.39
支付其他与筹资活动有关的现金		5,530,974,236.58	2,965,747,752.65
筹资活动现金流出小计		13,651,070,020.65	10,409,849,460.04
筹资活动产生的现金流量净额		-3,659,655,238.30	695,802,820.48
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		2,754,149.76	-329,990.77
五、现金及现金等价物净增加额		-610,665,121.77	1,344,439,797.15
加：期初现金及现金等价物余额		2,230,642,055.08	886,202,257.93
六、期末现金及现金等价物余额		1,619,976,933.31	2,230,642,055.08

法定代表人：



主管会计工作负责人：

刘琳玲

会计机构负责人：

江文祥



合并股东权益变动表
2021年度

2021年度												单位：人民币万元
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				
	股本	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备						
	优先股	永续债	其他				一般风险准备	未分配利润	其他	小计		
一、上年年末余额	699,100,000.00							8,326,052,533.26		19,062,601,830.11	9,600,722,652.79	
加：会计政策变更								549,449,535.39		15,529,932.07	11,620,993.98	
前期差错更正												
同一控制下企业合并												
其他												
二、本年初余额	699,100,000.00							8,875,502,068.65		19,078,131,762.18	28,690,475,408.95	
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）								682,150,471.89		909,204,682.13	2,516,091,820.54	
（一）综合收益总额								855,058,773.82		1,034,909,085.61	3,425,296,502.67	
（二）股东投入和减少资本								-2,877,150.39		1,114,927,774.60	2,149,836,890.21	
1. 股东投入的普通股								1,070,689,825.47		1,070,689,825.47	1,081,235,421.99	
2. 其他权益工具持有者投入资本										10,545,596.52	1,070,689,825.47	
3. 股份支付计入股东权益的金额												
4. 其他												
（三）利润分配								-2,877,150.39		10,545,596.52	10,545,596.52	
1. 提取盈余公积								-150,007,151.54		-136,250,000.00	-323,835,599.69	
2. 提取一般风险准备								-13,787,151.54				
3. 对股东的分配												
4. 其他												
（四）股东权益内部结转												
1. 资本公积转增股本												
2. 盈余公积转增股本												
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. 本年提取												
2. 本年使用												
（六）其他												
四、本年年末余额	699,100,000.00							9,557,652,540.54		19,987,336,444.31	518,059,820.16	
											12,128,435,467.31	
											32,115,771,911.62	

法定代表人：江文祥

主管会计工作负责人：刘琳

会计机构负责人：江文祥

财务总监：江文祥

财务总监：江文祥



合并股东权益变动表（续）

2021年度

单位：人民币元

项 目	2020年度									
	股本	其他权益工具	资本公积	减：库存股	归属于母公司股东权益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他
一、上年年末余额	631,800,000.00	优先股	3,959,281.42		其他综合收益		188,344,972.90		7,786,727,791.29	
加：会计政策变更					9,971,879,394.38					
前期差错更正										
同一控制下企业合并										
其他										
二、本年年末余额	631,800,000.00		3,959,281.42		9,971,879,394.38		188,344,972.90		7,786,727,791.29	
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	67,300,000.00				-128,909,390.70		2,175,038.85		539,324,741.97	
（一）综合收益总额					-128,909,390.70				626,549,780.82	
（二）股东投入和减少资本	67,300,000.00									
1. 股东投入的普通股	67,300,000.00									
2. 其他权益工具持有者投入资本	67,300,000.00									
3. 股份支付计入股东权益的金额										
4. 其他										
（三）利润分配										
1. 提取盈余公积							2,175,038.85		-87,225,038.85	
2. 提取一般风险准备									-2,175,038.85	
3. 对股东的分配									-85,050,000.00	
4. 其他										
（四）股东权益内部结转										
1. 资本公积转增股本										
2. 盈余公积转增股本										
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. 本年提取										
2. 本年使用										
（六）其他										
四、本年年末余额	699,100,000.00		3,959,281.42		9,842,970,003.68		190,520,011.75		8,326,052,533.26	



江文祥

刘群论

会计机构负责人：

主管会计工作负责人：

法定代表人：



母公司股东权益变动表
2021年度

2021年度										单位：人民币元	
项 目	股本	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	股东权益	合计
	优先股	永续债	其他								
一、上年年末余额	699,100,000.00		1,868,932,787.67		7,115,215,237.43		190,520,011.75	4,639,077,889.76		14,512,845,926.61	
加：会计政策变更					-251,610,696.47			251,610,696.47			
前期差错更正											
其他											
二、本年年初余额	699,100,000.00		1,868,932,787.67		6,863,604,540.96		190,520,011.75	-9,906,510.94		-9,906,510.94	
三、本年年末余额（减少以“-”号填列）											
（一）综合收益总额							13,787,151.54	4,880,782,075.29		14,502,939,415.67	
（二）股东投入和减少资本								-12,165,636.14		1,621,515.40	
1. 股东投入的普通股								137,871,515.40		137,871,515.40	
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入股东权益的金额											
4. 其他											
（三）利润分配											
1. 提取盈余公积							13,787,151.54	-150,037,151.54		-136,250,000.00	
2. 对股东的分配							13,787,151.54	-13,787,151.54			
3. 其他								-136,250,000.00		-136,250,000.00	
（四）股东权益内部结转											
1. 资本公积转增股本											
2. 盈余公积转增股本											
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. 本年提取											
2. 本年使用											
（六）其他											
四、本年年末余额	699,100,000.00		1,868,932,787.67		6,863,604,540.96		204,307,163.29	4,868,616,439.15		14,504,560,931.07	

法定代表人： 主管会计工作负责人： 刘群岭 会计机构负责人： 江文祥





母公司股东权益变动表（续）
2021年度

单位：人民币元											
项 目	股本	其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	股东权益 合计
		优先股	永续债 其他								
一、上年年末余额	631,800,000.00			2,003,904,935.30		7,038,776,544.83		188,344,972.90	4,704,552,540.07		14,567,378,993.10
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年初余额	631,800,000.00			2,003,904,935.30		7,038,776,544.83		188,344,972.90	4,704,552,540.07		14,567,378,993.10
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	67,300,000.00			-134,972,147.63		76,438,692.60		2,175,038.85	-65,474,650.31		-54,533,066.49
（一）综合收益总额						76,438,692.60			21,750,388.54		98,189,081.14
（二）股东投入和减少资本	67,300,000.00			-134,972,147.63							-67,672,147.63
1. 股东投入的普通股	67,300,000.00										67,300,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入股东权益的金额											
4. 其他											
（三）利润分配				-134,972,147.63							-134,972,147.63
1. 提取盈余公积								2,175,038.85	-87,225,038.85		-85,050,000.00
2. 对股东的分配								2,175,038.85	-2,175,038.85		
3. 其他									-85,050,000.00		-85,050,000.00
（四）股东权益内部结转											
1. 资本公积转增股本											
2. 盈余公积转增股本											
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. 本年提取											
2. 本年使用											
（六）其他											
四、本年年末余额	699,100,000.00			1,868,932,787.67		7,115,215,237.43		190,520,011.75	4,639,077,889.76		14,512,845,926.61

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

刘明

江文祥



重庆华宇集团有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

一、 公司的基本情况

重庆华宇集团有限公司(以下简称“本公司”或“公司”，在包含子公司时统称本集团)成立于1995年3月28日，企业统一社会信用代码：91500000203115190U，现总部位于重庆市渝北区泰山大道东段118号。公司注册资本103,180.00万元，法定代表人：蒋业华。

本公司经营范围：房地产开发壹级(凭资质证执业)；物业管理(凭资质证执业)；房屋出租；企业管理咨询；商务信息咨询；法律咨询；工程信息咨询；工程招标代理；工程项目管理；房地产营销策划。

公司原名“重庆华宇房地产开发有限公司”，由蒋业华、张秀华、蒋杰共同出资设立，注册资本及实收资本为318万元，公司成立时，股权结构如下：

序号	股东	认缴数		实收资本	
		金额(万元)	占注册资本比例	金额(万元)	占实收资本比例
1	蒋业华	208.00	65.41%	208.00	65.41%
2	张秀华	80.00	25.16%	80.00	25.16%
3	蒋杰	30.00	9.43%	30.00	9.43%
合计		318.00	100.00%	318.00	100.00%

其后经多次增资及股权变更，公司名称变更为“重庆华宇集团有限公司”，截至2021年12月31日，股权结构如下：

序号	股东(发起人)姓名	认缴数		实收资本	
		金额(万元)	占注册资本比例	金额(万元)	占实收资本比例
1	重庆远业实业有限公司	90,000.00	87.23%	56,730.00	81.15%
2	蒋业华	13,180.00	12.77%	13,180.00	18.85%
合计		103,180.00	100.00%	69,910.00	100.00%

二、 合并财务报表范围

本集团合并财务报表范围包括重庆华宇业恒企业管理有限公司、重庆业如房地产开发有限公司等254家公司。与上年相比，本年因新设、取得控制权增加重庆业航企业管理有限公司等54家，因注销、丧失控制权减少重庆华宇业景实业有限公司、重庆华宇业翔实业有限公司、慈溪华宇业瑞房地产开发有限公司3家。

详见本附注“八、合并范围的变化”及本附注“九、在其他主体中的权益”相关内容。

三、 财务报表的编制基础

(1) 编制基础

重庆华宇集团有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年12月31日

(本财务报表附注除特别说明外,均以人民币元列示)

本集团财务报表以持续经营为基础,根据实际发生的交易和事项,按照财政部颁布的《企业会计准则》及相关规定,并基于本附注“四、重要会计政策及会计估计”所述会计政策和会计估计编制。

(2) 持续经营

本集团综合评价目前可获取的信息,自报告期末起12个月内不存在明显影响本公司持续经营能力的因素。

四、重要会计政策及会计估计

1. 遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求,真实、完整地反映了本公司的财务状况和经营成果等有关信息。

2. 会计期间

本公司的会计期间为公历1月1日至12月31日。

3. 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

4. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

本集团作为合并方,在同一控制下企业合并中取得的资产和负债,在合并日按被合并方在最终控制方合并报表中的账面价值计量。取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值的差额,调整资本公积;资本公积不足冲减的,调整留存收益。

在非同一控制下企业合并中取得的被购买方可辨认资产、负债及或有负债在收购日以公允价值计量。合并成本为本公司在购买日为取得对被购买方的控制权而支付的现金或非现金资产、发行或承担的负债、发行的权益性证券等的公允价值以及在企业合并中发生的各项直接相关费用之和(通过多次交易分步实现的企业合并,其合并成本为每一单项交易的成本之和)。合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额,确认为商誉;合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的,首先对合并中取得的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值、以及合并对价的非现金资产或发行的权益性证券等的公允价值进行复核,经复核后,合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的,将其差额计入合并当期营业外收入。

5. 合并财务报表的编制方法

(1) 合并范围的确定原则

本集团将所有控制的子公司纳入合并财务报表范围。

(2) 合并财务报表编制的原则、程序及方法

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或会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。

合并范围内的所有重大内部交易、往来余额及未实现利润在合并报表编制时予以抵销。子公司的所有者权益中不属于母公司的份额以及当期净损益、其他综合收益及综合收益总额中属于少数股东权益的份额，分别在合并财务报表“少数股东权益、少数股东损益、归属于少数股东的其他综合收益及归属于少数股东的综合收益总额”项目列示。

对于同一控制下企业合并取得的子公司，其经营成果和现金流量自合并当期期初纳入合并财务报表。编制比较合并财务报表时，对上年财务报表的相关项目进行调整，视同合并后形成的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

通过多次交易分步取得同一控制下被投资单位的股权，最终形成企业合并的，应在取得控制权的报告期，补充披露在合并财务报表中的处理方法。例如：通过多次交易分步取得同一控制下被投资单位的股权，最终形成企业合并，编制合并报表时，视同在最最终控制方开始控制时即以目前的状态存在进行调整，在编制比较报表时，以不早于本公司和被合并方同处于最终控制方的控制之下的时点为限，将被合并方的有关资产、负债并入本公司合并财务报表的比较报表中，并将合并而增加的净资产在比较报表中调整所有者权益项下的相关项目。为避免对被合并方净资产的价值进行重复计算，本公司在达到合并之前持有的长期股权投资，在取得原股权之日与本公司和被合并方处于同一方最终控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益和其他净资产变动，应分别冲减比较报表期间的期初留存收益和当期损益。

对于非同一控制下企业合并取得子公司，经营成果和现金流量自本公司取得控制权之日起纳入合并财务报表。在编制合并财务报表时，以购买日确定的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值为基础对子公司的财务报表进行调整。

通过多次交易分步取得非同一控制下被投资单位的股权，最终形成企业合并的，应在取得控制权的报告期，补充披露在合并财务报表中的处理方法。例如：通过多次交易分步取得非同一控制下被投资单位的股权，最终形成企业合并，编制合并报表时，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；与其相关的购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益以及除净损益、其他综合收益和利润分配外的其他所有者权益变动，在购买日所属当期转为投资损益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

本集团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，在合并财务报表中，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算

的净资产份额之间的差额，调整资本溢价或股本溢价，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

本集团因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资方的控制权的，在编制合并财务报表时，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或合并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损益，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，在丧失控制权时转为当期投资损益。

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的，如果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投资损益。

6. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

本集团的合营安排包括共同经营和合营企业。对于共同经营项目,本集团作为共同经营中的合营方确认单独持有的资产和承担的负债，以及按份额确认持有的资产和承担的负债，根据相关约定单独或按份额确认相关的收入和费用。与共同经营发生购买、销售不构成业务的资产交易的，仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。

7. 现金及现金等价物

本集团现金流量表之现金指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金流量表之现金等价物指持有期限不超过3个月、流动性强、易于转换为已知金额现金且价值变动风险很小的投资。

8. 外币业务和外币财务报表折算

(1) 外币交易

本集团外币交易按交易发生日的即期汇率将外币金额折算为人民币金额。于资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日的即期汇率折算为人民币，所产生的折算差额除了为购建或生产符合资本化条件的资产而借入的外币专门借款产生的汇兑差额按资本化的原则处理外，直接计入当期损益。

(2) 外币财务报表的折算

外币资产负债表中资产、负债类项目采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益类项目除“未分配利润”外，均按业务发生时的即期汇率折算；利润表中的收入与费用项目，采用各年度或期间平均汇率折算。上述折算产生的外币报表折算差额，在其他综合

收益项目中列示。外币现金流量采用现金流量发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额，在现金流量表中单独列示。

9. 金融资产和金融负债

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

1) 金融资产分类、确认依据和计量方法

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特征，将金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

本集团将同时符合下列条件的金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产：①管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标。②该金融资产的合同条款规定，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。此类金融资产按照公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额；以摊余成本进行后续计量。除被指定为被套期项目的，按照实际利率法摊销初始金额与到期金额之间的差额，其摊销、减值、汇兑损益以及终止确认时产生的利得或损失，计入当期损益。

本集团将同时符合下列条件的金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：①管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标。②该金融资产的合同条款规定，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。此类金融资产按照公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。除被指定为被套期项目的，此类金融资产，除信用减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的该金融资产利息之外，所产生的其他利得或损失，均计入其他综合收益；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应当从其他综合收益中转出，计入当期损益。

本集团按照实际利率法确认利息收入。利息收入根据金融资产账面余额乘以实际利率计算确定，但下列情况除外：①对于购入或源生的已发生信用减值的金融资产，自初始确认起，按照该金融资产的摊余成本和经信用调整的实际利率计算确定其利息收入。②对于购入或源生的未发生信用减值、但在后续期间成为已发生信用减值的金融资产，在后续期间，按照该金融资产的摊余成本和实际利率计算确定其利息收入。

本集团将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。该指定一经作出，不得撤销。本集团指定的以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资，按照公允价值进行初始计量，相关交易费用计

入初始确认金额；除了获得股利（属于投资成本收回部分的除外）计入当期损益外，其他相关的利得和损失（包括汇兑损益）均计入其他综合收益，且后续不得转入当期损益。当其终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

除上述分类为以摊余成本计量的金融资产和分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产。本集团将其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。此类金融资产按照公允价值进行初始计量，相关交易费用直接计入当期损益。此类金融资产的利得或损失，计入当期损益。

本集团在非同一控制下的企业合并中确认的或有对价构成金融资产的，该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。

2) 金融资产转移的确认依据和计量方法

本集团将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金融资产发生转移，本集团转移了金融资产所有权上几乎所有风险和报酬；③金融资产发生转移，本集团既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有风险和报酬，且未保留对该金融资产控制的。

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，与因转移而收到的对价及原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产的合同条款规定，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）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，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价及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中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产的合同条款规定，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）之和，与分摊的前述金融资产整体账面价值的差额计入当期损益。

(2) 金融负债

1) 金融负债分类、确认依据和计量方法

本集团的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。

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（相关分类依据参照金融资产分类依据）。按照公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

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

本集团将在非同一控制下的企业合并中作为购买方确认的或有对价形成金融负债的，按照以公允价值计量且其变动计入当期损益进行会计处理。

2) 金融负债终止确认条件

当金融负债的现时义务全部或部分已经解除时，终止确认该金融负债或义务已解除的部分。本集团与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。本集团对现存金融负债全部或部分的合同条款作出实质性修改的，终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。终止确认部分的账面价值与支付的对价之间的差额，计入当期损益。

(3) 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

本集团以主要市场的价格计量金融资产和金融负债的公允价值，不存在主要市场的，以最有利市场的价格计量金融资产和金融负债的公允价值，并且采用当时适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术。公允价值计量所使用的输入值分为三个层次，即第一层次输入值是计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值，包括活跃市场中类似资产或负债的报价；非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价；除报价以外的其他可观察输入值，如在正常报价间隔期间可观察的利率和收益率曲线等；市场验证的输入值等；第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值，包括不能直接观察或无法由可观察市场数据验证的利率、股票波动率、企业合并中承担的弃置义务的未来现金流量、使用自身数据作出的财务预测等。本集团优先使用第一层次输入值，最后再使用第三层次输入值，公允价值计量结果所属的层次，由对公允价值计量整体而言具有重大意义的输入值所属的最低层次决定。

本集团对权益工具的投资以公允价值计量。但在有限情况下，如果用以确定公允价值的近期信息不足，或者公允价值的可能估计金额分布范围很广，而成本代表了该范围内对公允价值的最佳估计的，该成本可代表其在该分布范围内对公允价值的恰当估计。

(4) 金融资产和金融负债的抵销

本集团的金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示,不相互抵销。但同时满足下列条件时,以相互抵销后的净额在资产负债表内列示:(1)本集团具有抵销已确认金额的法定权利,且该种法定权利是当前可执行的;(2)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。

(5) 金融负债与权益工具的区分及相关处理方法

本集团按照以下原则区分金融负债与权益工具:(1)如果本集团不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产来履行一项合同义务,则该合同义务符合金融负债的定义。有些金融工具虽然没有明确地包含交付现金或其他金融资产义务的条款和条件,但有可能通过其他条款和条件间接地形成合同义务。(2)如果一项金融工具须用或可用本集团自身权益工具进行结算,需要考虑用于结算该工具的本集团自身权益工具,是作为现金或其他金融资产的替代品,还是为了使该工具持有方享有在发行方扣除所有负债后的资产中的剩余权益。如果是前者,该工具是发行方的金融负债;如果是后者,该工具是发行方的权益工具。在某些情况下,一项金融工具合同规定本集团须用或可用自身权益工具结算该金融工具,其中合同权利或合同义务的金额等于可获取或需交付的自身权益工具的数量乘以其结算时的公允价值,则无论该合同权利或义务的金额是固定的,还是完全或部分地基于除本集团自身权益工具的市场价格以外的变量(例如利率、某种商品的价格或某项金融工具的价格)的变动而变动,该合同分类为金融负债。

本集团在合并报表中对金融工具(或其组成部分)进行分类时,考虑了集团成员和金融工具持有方之间达成的所有条款和条件。如果集团作为一个整体由于该工具而承担了交付现金、其他金融资产或者以其他导致该工具成为金融负债的方式进行结算的义务,则该工具应当分类为金融负债。

金融工具或其组成部分属于金融负债的,相关利息、股利(或股息)、利得或损失,以及赎回或再融资产生的利得或损失等,本集团计入当期损益。

金融工具或其组成部分属于权益工具的,其发行(含再融资)、回购、出售或注销时,本集团作为权益的变动处理,不确认权益工具的公允价值变动。

(6) 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,主要包括应收票据、应收账款、其他应收款等。

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，本集团假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，选择按照未来12个月内的预期信用损失计量损失准备。

2) 信用风险自初始确认后是否显著增加的判断标准

如果某项金融资产在资产负债表日确定的预计存续期内的违约概率显著高于在初始确认时确定的预计存续期内的违约概率，则表明该项金融资产的信用风险显著增加。除特殊情况外，本集团采用未来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。

10. 应收票据

本集团对于应收票据，无论是否存在重大融资成分，始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

本集团将应收票据按照金融工具类型划分为银行承兑汇票和商业承兑汇票组合两种。对应收银行承兑汇票，由于票据到期由承兑银行无条件支付确定的金额给收款人或持票人，预期信用损失低且自初始确认后并未显著增加，本集团认为其预期违约概率为0；对商业承兑汇票，本集团认为其违约概率与账龄存在相关性，参考应收账款预期信用损失的会计估计政策计提坏账准备。

11. 应收账款

本集团对于《企业会计准则第14号——收入准则》规范的交易形成且不含重大融资成分的应收账款，始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

(1) 信用减值损失的确认方法

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，本公司按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

预期信用损失计量的一般方法是指，本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，本集团假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，选择按照未来12个月内的预期信用损失计量损失准备。

本集团在资产负债表日计算应收账款预期信用损失，如果该预期信用损失大于当前应收账款减值准备的账面金额，本集团将其差额确认为应收账款减值损失，借记“信用减值损失”，贷记“坏账准备”。相反，本集团将差额确认为减值利得，做相反的会计记录。

本集团实际发生信用损失，认定相关应收账款无法收回，经批准予以核销的，根据批准的核销金额，借记“坏账准备”，贷记“应收账款”。若核销金额大于已计提的损失准备，按其差额借记“信用减值损失”。

重庆华宇集团有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

(2) 信用风险自初始确认后是否显著增加的判断标准

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

(3) 以组合为基础评估预期信用风险的组合方法

本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：应收关联方款项；与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项等。除了单项评估信用风险的金融资产外，本公司基于共同风险特征将金融资产划分为不同的组别，在组合的基础上评估信用风险。

本集团对单项评估未发生信用减值的金融资产，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

1) 信用风险特征组合的确认依据

项目	确认组合的依据
账龄组合	除已单独计量损失准备的应收账款和其他应收款外，本公司根据以前年度与之相同或相类似的、按账龄段划分的具有类似信用风险特征的应收账款组合的预期信用损失为基础，考虑前瞻性信息，确定损失准备
关联方组合	关联方的应收款项
其他信用风险较低组合	根据预期信用损失测算，信用风险较低的应收款项

应收账款均基于其入账日期来确认账龄。

2) 按组合方式实施信用风险评估时，根据金融资产组合结构及类似信用风险特征(债务人根据合同条款偿还欠款的能力)，结合历史违约损失经验及目前经济状况、考虑前瞻性信息，以预计存续期基础计量其预期信用损失，确认金融资产的损失准备。

按组合计提坏账准备的计提方法

项目	计提方法
账龄组合	账龄分析法
关联方组合	关联方分析法
其他信用风险较低组合	其他分析方法

3) 各组合预期信用损失率如下列示：

重庆华宇集团有限公司财务报表附注

2021 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

对于账龄组合，采用简化方法，预期信用损失率为：

项目	应收账款预期信用损失率 (%)
1 年以内 (含 1 年, 下同)	0
1—2 年 (含 2 年)	5
2—3 年 (含 3 年)	20
3—4 年 (含 4 年)	50
4—5 年 (含 5 年)	80
5 年以上	100

关联方组合：结合历史违约损失经验及目前经济状况、考虑前瞻性信息，预期信用损失率为0；

其他信用风险较低的组合：结合历史违约损失经验及目前经济状况、考虑前瞻性信息，预期信用损失率为0。

12. 其他应收款

本公司按照下列情形计量其他应收款损失准备：

项 目	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
其他应收款—合作方经营往来款组合	款项性质	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
其他应收款—关联方往来款组合		
其他应收款—保证金组合		
其他应收款—其他款项组合		

合作方经营往来款组合、关联方往来款组合、保证金组合，结合历史违约损失经验及目前经济状况、考虑前瞻性信息，预期信用损失率为 0；

其他款项组合，预期信用损失率为：

其他款项组合	其他应收款计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年, 以下同)	0
1—2 年 (含 2 年)	5
2—3 年 (含 3 年)	20
3—4 年 (含 4 年)	50
4—5 年 (含 5 年)	80
5 年以上	100

13. 存货

(1) 存货的分类

存货主要包括开发成本、开发产品等。

(2) 存货取得和发出的计价方法

开发产品及开发成本在取得时按实际成本计价。开发产品的成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。发出材料、设备采用月末一次加权平均法。项目开发时,开发土地按开发产品占地面积计算分摊计入项目的开发成本。开发产品按建筑面积平均法核算。意图出售而暂时出租的开发产品按公司同类固定资产的预计使用年限分期平均摊销。如果公共配套设施早于有关开发产品完工的,在公共配套设施完工决算后,按有关开发项目的建筑面积分配计入有关开发项目的开发成本;如果公共配套设施晚于有关开发产品完工的,则先由有关开发产品预提公共配套设施费,待公共配套设施完工决算后再按实际发生数与预提数之间的差额调整有关开发产品成本。

(3) 存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

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

在资产负债表日,存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时,提取存货跌价准备。存货跌价准备按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。

计提存货跌价准备后,如果以前减记存货价值的影响因素已经消失,导致存货的可变现净值高于其账面价值的,在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回,转回的金额计入当期损益。

(4) 存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

(5) 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品于领用时按一次摊销法。

14. 合同成本

(1) 与合同成本有关的资产金额的确定方法

本集团与合同成本有关的资产包括合同履约成本和合同取得成本。

合同履约成本,即本集团为履行合同发生的成本,不属于其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的,作为合同履约成本确认为一项资产:该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关,包括直接人工、直接材料、制造费用(或类似费用)、明确由

客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；该成本增加了本集团未来用于履行履约义务的资源；该成本预期能够收回。

合同取得成本，即本集团为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产；该资产摊销期限不超过一年的，在发生时计入当期损益。增量成本，是指本集团不取得合同就不会发生的成本（如销售佣金等）。本集团为取得合同发生的、除预期能够收回的增量成本之外的其他支出（如无论是否取得合同均会发生的差旅费等），在发生时计入当期损益，但是，明确由客户承担的除外。

(2) 与合同成本有关的资产的摊销

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

(3) 与合同成本有关的资产的减值

本集团在确定与合同成本有关的资产的减值损失时，首先对按照其他相关企业会计准则确认的、与合同有关的其他资产确定减值损失；然后根据其账面价值高于本集团因转让与该资产相关的商品预期能够取得的剩余对价以及为转让该相关商品估计将要发生的成本这两项差额的，超出部分应当计提减值准备，并确认为资产减值损失。

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

15. 长期股权投资

本集团长期股权投资主要是对子公司的投资、对联营企业的投资和对合营企业的投资。

本集团对共同控制的判断依据是所有参与方或参与方组合集体控制该安排，并且该安排相关活动的政策必须经过这些集体控制该安排的参与方一致同意。

本集团直接或通过子公司间接拥有被投资单位20%（含）以上但低于50%的表决权时，通常认为对被投资单位具有重大影响。持有被投资单位20%以下表决权的，还需要综合考虑在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表、或参与被投资单位财务和经营政策制定过程、或与被投资单位之间发生重要交易、或向被投资单位派出管理人员、或向被投资单位提供关键技术资料等事实和情况判断对被投资单位具有重大影响。

对被投资单位形成控制的，为本集团子公司。通过同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照取得被合并方在最终控制方合并报表中净资产的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。被合并方在合并日的净资产账面价值为负数的，长期股权投资成本按零确定。

通过多次交易分步取得同一控制下被投资单位的股权，最终形成企业合并的，应在取得控制权的报告期，补充披露在母公司财务报表中的长期股权投资的处理方法。例如：通过多次交易分步取得同一控制下被投资单位的股权，最终形成企业合并，属于一揽子交易的，本集团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，根据合并后享有被合并方净资产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。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，冲减留存收益。

通过非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，以合并成本作为初始投资成本。

通过多次交易分步取得非同一控制下被投资单位的股权，最终形成企业合并的，应在取得控制权的报告期，补充披露在母公司财务报表中的长期股权投资成本处理方法。例如：通过多次交易分步取得非同一控制下被投资单位的股权，最终形成企业合并，属于一揽子交易的，本集团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初始投资成本。购买日之前持有的股权采用权益法核算的，原权益法核算的相关其他综合收益暂不做调整，在处置该项投资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。购买日之前持有的股权为指定以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具，原计入其他综合收益的累计公允价值变动不得转入当期损益。

除上述通过企业合并取得的长期股权投资外，以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为投资成本；以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为投资成本；投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值作为投资成本。

本集团对子公司投资采用成本法核算，对合营企业及联营企业投资采用权益法核算。

后续计量采用成本法核算的长期股权投资，在追加投资时，按照追加投资支付的成本额公允价值及发生的相关交易费用增加长期股权投资成本的账面价值。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，按照应享有的金额确认为当期投资收益。

后续计量采用权益法核算的长期股权投资，随着被他投资单位所有者权益的变动相应调整增加或减少长期股权投资的账面价值。其中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，按照本集团的会计政策及会计期间，并抵销与联营企业及合营企业之间发生的内部交易损益按照持股比例计算归属于投资企业的部分，对被投资单位的净利润进行调整后确认。

处置长期股权投资,其账面价值与实际取得价款的差额,计入当期投资收益。采用权益法核算的长期股权投资,因被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动而计入所有者权益的,处置该项投资时将原计入所有者权益的部分按相应比例转入当期投资损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的,处置后的剩余股权适用《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量(财会[2017]7号)》核算的,剩余股权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处理并按比例结转,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,应当按比例转入当期投资收益。

因处置部分长期股权投资丧失了对被投资单位控制的,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,处置股权账面价值和处置对价的差额计入投资收益,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,适用《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量(财会[2017]7号)》进行会计处理,处置股权账面价值和处置对价的差额计入投资收益,剩余股权在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

本集团对于分步处置股权至丧失控股股权的各项交易不属于一揽子交易的,对每一项交易分别进行会计处理。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交易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,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。

16. 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。

投资性房地产按照成本进行初始计量,采取公允价值模式进行后续计量。

采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产,会计政策选择的依据为:

①投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场。

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

重庆华宇集团有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

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。

17. 固定资产

(1) 固定资产确认条件

本集团固定资产是指同时具有以下特征，即为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一年的有形资产。

固定资产在与其有关的经济利益很可能流入本集团、且其成本能够可靠计量时予以确认。本集团固定资产包括房屋建筑物、运输设备、机器设备、电子设备及其他等。

(2) 固定资产分类和折旧方法

除已提足折旧仍继续使用的固定资产和单独计价入账的土地外，本集团对所有固定资产计提折旧。计提折旧时采用平均年限法。本集团固定资产的分类折旧年限、预计净残值率、折旧率如下：

序号	类别	折旧年限(年)	预计残值率(%)	年折旧率(%)
1	房屋建筑物	20	5	4.75
2	机器设备	5-10	5	9.50-19.00
3	运输设备	4-10	5	9.50-23.75
4	办公设备	3-10	5	9.50-31.67

本集团于每年年度终了，对固定资产的预计使用寿命、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。

(3) 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

资产负债表日，本集团对固定资产检查是否存在可能发生减值的迹象，当存在减值迹象时应进行减值测试确认其可收回金额，按账面价值与可收回金额孰低计提减值准备，减值损失一经计提，在以后会计期间不再转回。

固定资产可收回金额根据资产公允价值减去处置费用后净额与资产预计未来现金流量的现值两者孰高确定。固定资产的公允价值减去处置费用后净额，如存在公平交易中的销售协议价格，则按照销售协议价格减去可直接归属该资产处置费用的金额确定；或不存在公平交易销售协议但存在资产活跃市场或同行业类似资产交易价格，按照市场价格减去处置费用后的金额确定。

18. 在建工程

在建工程在达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或工程实际成本等，按估计的价值结转固定资产，次月起开始计提折旧，待办理了竣工决算手续后再对固定资产原值差异进行调整。

19. 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构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。

20. 使用权资产

使用权资产，是指本集团作为承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。

(1) 初始计量

在租赁期开始日，本集团按照成本对使用权资产进行初始计量。该成本包括下列四项：①租赁负债的初始计量金额；②在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；③发生的初始直接费用，即为达成租赁所发生的增量成本；④为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本，属于为生产存货而发生的除外。

(2) 后续计量

在租赁期开始日后，本集团采用成本模式对使用权资产进行后续计量，即以成本减累计折旧及累计减值损失计量使用权资产。

本集团按照租赁准则有关规定重新计量租赁负债的，相应调整使用权资产的账面价值。

(3) 使用权资产的折旧

自租赁期开始日起，本集团对使用权资产计提折旧。使用权资产通常自租赁期开始的当月计提折旧（如果企业选择自租赁期开始的下月计提折旧，需要根据描述具体情况）。计提的折旧金额根据使用权资产的用途，计入相关资产的成本或者当期损益。

本集团在确定使用权资产的折旧方法时，根据与使用权资产有关的经济利益的预期消耗方式做出决定，以直线法对使用权资产计提折旧。

本集团在确定使用权资产的折旧年限时，遵循以下原则：能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产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，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。

如果使用权资产发生减值，本集团按照扣除减值损失之后的使用权资产的账面价值，进行后续折旧。

21. 无形资产

本集团无形资产主要系软件使用权和其他无形资产等，为日常经营活动取得的土地使用权作为存货核算。无形资产按取得时的实际成本计量，其中，购入的无形资产，按实际支付的价款和相关的其他支出作为实际成本；投资者投入的无形资产，按投资合同或协议约定的价值确定实际成本，但合同或协议约定价值不公允的，按公允价值确定实际成本。

软件和其他无形资产按预计使用年限、合同规定的受益年限和法律规定的有效年限三者中最短者分期平均摊销。摊销金额按其受益对象计入相关资产成本和当期损益。对使用寿命有限的无形资产的预计使用寿命及摊销方法于每年年度终了进行复核，如发生改变，则作为会计估计变更处理。

22. 长期资产减值

本集团于每一资产负债表日对长期股权投资、采用成本模式计量的固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产等项目进行检查，当存在减值迹象时，本集团进行减值测试。对商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年末均进行减值测试。

减值测试后，若该资产的账面价值超过其可收回金额，其差额确认为减值损失，上述资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

23. 长期待摊费用

本集团长期待摊费用是指已经支出，但受益期限在一年以上（不含一年）的各项费用，主要包括房屋装修费、过道维护费等。长期待摊费用按费用项目的受益期限分期摊销。若长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益，则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

24. 合同负债

合同负债反映本集团已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。本集团在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取合同对价权利的，在客户实际支付款项与到期应支付款项孰早时点，按照已收或应收的金额确认合同负债。

25. 职工薪酬

本集团职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

短期薪酬主要包括职工工资、职工福利、医疗保险、工伤保险、生育保险、住房公积金、工会经费、教育经费和短期带薪缺勤等，在职工提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并按照受益对象计入当期损益或相关资产成本。

离职后福利主要包括基本养老保险费、失业保险费等，按照公司承担的风险和义务，分类为设定提存计划。对于设定提存计划在根据在资产负债表日为换取职工在会计期间提供的服务而向单独主体缴存的提存金确认为负债，并按照受益对象计入当期损益或相关资产成本。

本集团向职工提供辞退福利时，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：（1）企业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。（2）企业确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

26. 租赁负债

（1）初始计量

本集团按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值对租赁负债进行初始计量。

1) 租赁付款额

租赁付款额，是指本集团向出租人支付的与在租赁期内使用租赁资产的权利相关的款项，包括：①固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；②取决于指数或比率的可变租赁付款额，该款项在初始计量时根据租赁期开始日的指数或比率确定；③本集团合理确定将行使购买选择权时，购买选择权的行权价格；④租赁期反映出本集团将行使终止租赁选择权时，行使终止租赁选择权需支付的款项；⑤根据本集团提供的担保余值预计应支付的款项。

2) 折现率

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，该利率是指使出租人的租赁收款额的现值与未担保余值的现值之和等于租赁资产公允价值与出租人的初始直接费用之和的利率。本集团因无法确定租赁内含利率的，采用增量借款利率作为折现率。该增量借款利率，是指本集团在类似经济环境下为获得与使用权资产价值接近的资产，在类似期间以类似抵押条件借入资金须支付的利率。该利率与下列事项相关：①本集团自身情况，即公司的偿债能力和信用状况；②“借款”的期限，即租赁期；③“借入”资金的金额，即租赁负债的金额；④“抵押条件”，即标的资产的性质和质量；⑤经济环境，包括承租人所处的司法管辖区、计价货币、合同签订时间等。本集团以银行贷款利率/相关租赁合同利率/本集团最近一期类似资产抵押贷款利率/企业发行的同期债券利率为基础，考虑上述因素进行调整而得出该增量借款利率。

(2) 后续计量

在租赁期开始日后，本集团按以下原则对租赁负债进行后续计量：①确认租赁负债的利息时，增加租赁负债的账面金额；②支付租赁付款额时，减少租赁负债的账面金额；③因重估或租赁变更等原因导致租赁付款额发生变动时，重新计量租赁负债的账面价值。

按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益，但应当资本化的除外。周期性利率是指本集团对租赁负债进行初始计量时所采用的折现率，或者因租赁付款额发生变动或因租赁变更而需按照修订后的折现率对租赁负债进行重新计量时，本集团所采用的修订后的折现率。

(3) 重新计量

在租赁期开始日后，发生下列情形时，本集团按照变动后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值。使用权资产的账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，本集团将剩余金额计入当期损益。①实质固定付款额发生变动；②担保余值预计的应付金额发生变动；③用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动；④购买选择权的评估结果发生变化；⑤续租选择权或终止租赁选择权的评估结果或实际行使情况发生变化。

27. 应付债券

本公司应付债券初始确认时按公允价值计量,相关交易费用计入初始确认金额。后续按摊余成本计量。

债券支付价格与债券面值总额的差额作为债券溢价或折价,在债券存续期间内按实际利率法于计提利息时摊销,并按借款费用的处理原则处理。

28. 预计负债

(1) 预计负债的确认标准

当与或有事项相关的义务是公司承担的现时义务,且履行该义务很可能导致经济利益流出,同时其金额能够可靠地计量时确认该义务为预计负债。

(2) 预计负债的计量方法

按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量,如所需支出存在一个连续范围,且该范围内各种结果发生的可能性相同,最佳估计数按照该范围内的中间值确定;如涉及多个项目,按照各种可能结果及相关概率计算确定最佳估计数。

资产负债表日应当对预计负债账面价值进行复核,有确凿证据表明该账面价值不能真实反映当前最佳估计数,应当按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

29. 维修基金核算方法

根据开发项目所在地的有关规定,维修基金在开发产品销售(预售)时,向购房人收取或由公司计提计入有关开发产品的开发成本,并统一上缴维修基金管理部门。

30. 质量保证金核算方法

在支付建安工程结算款时,按合同确定的质量保证金比例进行扣款。质量保证期满,未发生工程质量问题,公司退还质量保证金。

31. 收入确认原则和计量方法

本集团的营业收入主要包括房地产销售收入、租赁收入。

本集团在履行了合同中的履约义务,即在客户取得相关商品或服务的控制权时,确认收入。

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

交易价格是本集团因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额,不包括代第三方收取的款项。本集团确认的交易价格不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。预期将退还给客户的款项作为负债不计入交易价

格。合同中存在重大融资成分的，本集团按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。合同开始日，本集团预计客户取得商品或服务控制权与客户支付价款间隔不超过一年的，不考虑合同中存在的重大融资成分。

满足下列条件之一时，本集团属于在某一时段内履行履约义务；否则，属于在某一时点履行履约义务：

(1) 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。

(2) 客户能够控制本集团履约过程中在建的商品。

(3) 在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。

对于在某一时段内履行的履约义务，本集团在该段时间内按照履约进度确认收入，并按照履约进度百分比法确定履约进度。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。

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

(1) 本集团就该商品或服务享有现时收款权利。

(2) 本集团已将该商品的法定所有权转移给客户。

(3) 本集团已将该商品的实物转移给客户。

(4) 本集团已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户。

(5) 客户已接受该商品或服务。

①开发产品

已经完工并验收合格，签订了销售合同并履行了合同规定的义务，即开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权，也不再对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入；并且该项目已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。

②分期收款销售

在开发产品已经完工并验收合格，签订了分期收款销售合同并履行了合同规定的义务，相关的经济利益很可能流入，并且该开发产品成本能够可靠地计量时，按照应收的合同或协议价款的公允价值确定收入金额；应收的合同或协议价款与其公允价值间的差额，在合同或协议期间内采用实际利率法进行摊销，计入当期损益。

③出售自用房屋

自用房屋所有权上的主要风险和报酬转移给购货方，公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权，也不再对已售出的商品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入，并且该房屋成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。

④代建房屋和工程业务

代建房屋和工程签订有不可撤销的建造合同，与代建房屋和工程相关的经济利益能够流入企业，代建房屋和工程的完工进度能够可靠地确定，并且代建房屋和工程有关的成本能够可靠地计量时，采用完工百分比法确认营业收入的实现。

⑤出租物业收入确认方法

按租赁合同、协议约定的承租日期（有免租期的考虑免租期）与租金额，在相关租金已经收到或取得了收款的证据时确认出租物业收入的实现。

⑥其他业务收入确认方法

按相关合同、协议的约定，与交易相关的经济利益很可能流入企业，收入金额能够可靠计量，与收入相关的已发生或将发生成本能够可靠地计量时，确认其他业务收入的实现。

本集团以向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利作为合同资产列示，合同资产以预期信用损失为基础计提减值。本集团拥有的无条件向客户收取对价的权利作为应收款项列示。本集团已收货应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务作为合同负债列示。

32. 政府补助

政府补助为货币性资产的，按照实际收到的金额计量，对于按照固定的定额标准拨付的补助，或对年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且预计能够收到财政扶持资金时，按照应收的金额计量；政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量，公允价值不能可靠取得的，按照名义金额(1元)计量。

与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值或确认为递延收益。确认为递延收益的在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，应当将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

与收益相关的政府补助，用于补偿企业以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益或冲减相关成本。用于补偿企业已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。与企业

日常活动相关的政府补助,应当按照经济业务实质,计入其他收益或冲减相关成本费用。与企业日常活动无关的政府补助,应当计入营业外收支。

33. 递延所得税资产和递延所得税负债

本集团递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂时性差异)计算确认。对于按照税法规定能够于以后年度抵减应纳税所得额的可抵扣亏损,确认相应的递延所得税资产。对于商誉的初始确认产生的暂时性差异,不确认相应的递延所得税负债。对于既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)的非企业合并的交易中产生的资产或负债的初始确认形成的暂时性差异,不确认相应的递延所得税资产和递延所得税负债。于资产负债表日,递延所得税资产和递延所得税负债,按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

本集团以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限,确认递延所得税资产。

34. 租赁

(1) 租赁的识别

租赁,是指在一定期间内,出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。在合同开始日,本公司评估合同是否为租赁或者包含租赁。如果合同一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价,则该合同为租赁或者包含租赁。为确定合同是否让渡了在一定期间内控制已识别资产使用的权利,本公司评估合同中的客户是否有权获得在使用期间内因使用已识别资产所产生的几乎全部经济利益,并有权在该使用期间主导已识别资产的使用。

合同中同时包含多项单独租赁的,本公司将合同予以分拆,并分别各项单独租赁进行会计处理。合同中同时包含租赁和非租赁部分的,本公司将租赁和非租赁部分分拆后进行会计处理。

(2) 本公司作为承租人

在租赁期开始日,本公司对租赁确认使用权资产和租赁负债。使用权资产按照成本进行初始计量,包括租赁负债的初始计量金额、在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额(扣除已享受的租赁激励相关金额),发生的初始直接费用以及为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。

在本公司作为承租人对租赁确认使用权资产和租赁负债。

1) 租赁变更

租赁变更,是指原合同条款之外的租赁范围、租赁对价、租赁期限的变更,包括增加或终止一项或多项租赁资产的使用权,延长或缩短合同规定的租赁期等。租赁变更生效日,是指双方就租赁变更达成一致的日期。

租赁发生变更且同时符合下列条件的,本公司将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理:①该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围;②增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理的,在租赁变更生效日,本公司按照租赁准则有关规定对变更后合同的对价进行分摊,重新确定变更后的租赁期;并采用修订后的折现率对变更后的租赁付款额进行折现,以重新计量租赁负债。在计算变更后租赁付款额的现值时,本公司采用剩余租赁期间的租赁内含利率作为折现率;无法确定剩余租赁期间的租赁内含利率的,本公司采用租赁变更生效日的承租人增量借款利率作为折现率。就上述租赁负债调整的影响,本公司区分以下情形进行会计处理:①租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的,承租人应当调减使用权资产的账面价值,并将部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益;②其他租赁变更导致租赁负债重新计量的,承租人相应调整使用权资产的账面价值。

2) 短期租赁和低价值资产租赁

对于租赁期不超过12个月的短期租赁和单项租赁资产为全新资产时价值较低的低价值资产租赁,本公司选择不确认使用权资产和租赁负债。本公司将短期租赁和低价值资产租赁的租赁付款额,在租赁期内各个期间按照直线法或其他系统合理的方法计入相关资产成本或当期损益。

(3) 本公司为出租人

在(1)评估的该合同为租赁或包含租赁的基础上,本公司作为出租人,在租赁开始日,将租赁分为融资租赁和经营租赁。

如果一项租赁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,出租人将该项租赁分类为融资租赁,除融资租赁以外的其他租赁分类为经营租赁。

一项租赁存在下列一种或多种情形的,本公司通常将其分类为融资租赁:①在租赁期届满时,租赁资产的所有权转移给承租人;②承租人有购买租赁资产的选择权,所订立的购买价款与预计行使选择权时租赁资产的公允价值相比足够低,因而在租赁开始日就可以合理确定承租人将行使该选择权;③资产的所有权虽然不转移,但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分(不低于租赁资产使用寿命的75%);④在租赁开始日,租赁收款额的现值几乎相当于租赁资产的公允价值(不低于租赁资产公允价值的90%);⑤租赁资产性质特殊,如果不作较大改造,只有承租人才能使用。一项租赁存在下列一项或多项迹象的,本公司也可能将其分类为融资租赁:①若承租人撤销租赁,撤销租赁对出租人造成的损失由承租人承担;②资产余值的公允价值波动所产生的利得或损失归属于承租人;③承租人有能力以远低于市场水平的租金继续租赁至下一期间。

1) 融资租赁会计处理

初始计量

在租赁期开始日，本公司对融资租赁确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。本公司对应收融资租赁款进行初始计量时，以租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值。

租赁投资净额为未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和。租赁收款额，是指出租人因让渡在租赁期内使用租赁资产的权利而应向承租人收取的款项，包括：①承租人需支付的固定付款额及实质固定付款额；存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；②取决于指数或比率的可变租赁付款额，该款项在初始计量时根据租赁期开始日的指数或比率确定；③购买选择权的行权价格，前提是合理确定承租人将行使该选择权；④承租人行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权；⑤由承租人、与承租人有关的一方以及有经济能力履行担保义务的独立第三方向出租人提供的担保余值。

后续计量

本公司按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。该周期性利率，是指确定租赁投资净额采用内含折现率（转租情况下，若转租的租赁内含利率无法确定，采用原租赁的折现率（根据与转租有关的初始直接费用进行调整）），或者融资租赁的变更未作为一项单独租赁进行会计处理，且满足假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为融资租赁条件时按相关规定确定的修订后的折现率。

租赁变更的会计处理

融资租赁发生变更且同时符合下列条件的，本公司将该变更作为一项单独租赁进行会计处理：①该变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；②增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

如果融资租赁的变更未作为一项单独租赁进行会计处理，且满足假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为经营租赁条件的，本公司自租赁变更生效日开始将其作为一项新租赁进行会计处理，并以租赁变更生效日前的租赁投资净额作为租赁资产的账面价值。

2) 经营租赁的会计处理

租金的处理

在租赁期内各个期间，本公司采用直线法/其他系统合理的方法将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。

提供的激励措施

提供免租期的，本公司将租金总额在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分配，免租期内应当确认租金收入。本公司承担了承租人某些费用的，将该费用自租金收入总额中扣除，按扣除后的租金收入余额在租赁期内进行分配。

初始直接费用

本公司发生的与经营租赁有关的初始直接费用应当资本化至租赁标的资产的成本，在租赁期内按照与租金收入相同的确认基础分期计入当期损益。

折旧

对于经营租赁资产中的固定资产，本公司采用类似资产的折旧政策计提折旧；对于其他经营租赁资产，采用系统合理的方法进行摊销。

可变租赁付款额

本公司取得的与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额，在实际发生时计入当期损益。

经营租赁的变更

经营租赁发生变更的，本公司自变更生效日开始，将其作为一项新的租赁进行会计处理，与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

35. 所得税的会计核算

所得税的会计核算采用资产负债表债务法。所得税费用包括当期所得税和递延所得税。除将与直接计入股东权益的交易和事项相关的当年所得税和递延所得税计入股东权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余的当年所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

当年所得税是指企业按照税务规定计算确定的针对当年发生的交易和事项，应缴纳给税务部门的金额，即应交所得税；递延所得税是指按照资产负债表债务法应予确认的递延所得税资产和递延所得税负债在期末应有的金额相对于原已确认金额之间的差额。

五、 会计政策和会计估计变更的说明

1. 会计政策变更及影响

财政部于2017年颁布了修订后的《企业会计准则第14号—收入》（以下简称“新收入准则”）以及修订后的《企业会计准则第22号—金融工具确认和计量》、《企业会计准则第23号—金融资产转移》及《企业会计准则第37号—金融工具列报》等（以下合称“新金融工具准则”），于2018年颁布了修订后的《企业会计准则第21号—租赁》（以下简称“新租赁准则”）。于2019年9月9日发布的《关于修订印发合并财务报表格式（2019版）的通知》（财会〔2019〕16号）。本集团于2021年1月1日首次执行上述准则或规定，对本集团报表的影响列示如下：

（1）新收入准则

重庆华宇集团有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

根据新收入准则的相关规定，本集团对于首次执行该准则的累积影响数调整2021年年初留存收益以及财务报表其他相关项目金额，涉及前期比较财务报表数据与新收入准则要求不一致的，本集团不进行调整。

首次执行新收入准则调整首次执行当年年初合并财务报表相关项目情况如下：

项目	2020年12月31日	2021年1月1日	调整数
其他流动资产	2,132,924,114.92	2,160,075,040.97	27,150,926.05
未分配利润	8,326,052,533.26	8,341,582,465.33	15,529,932.07
少数股东权益	9,600,722,652.79	9,612,343,646.77	11,620,993.98
预收账款	25,949,161,368.43	36,688,833.58	-25,912,472,534.85
合同负债		23,772,910,582.43	23,772,910,582.43
其他流动负债		2,139,561,952.42	2,139,561,952.42

首次执行新收入准则调整首次执行当年年初母公司财务报表相关项目情况如下：

项目	2020年12月31日	2021年1月1日	调整数
预收账款	3,746,546,348.72	21,434,985.24	-3,725,111,363.48
合同负债		3,417,533,360.99	3,417,533,360.99
其他流动负债		307,578,002.49	307,578,002.49

(2) 金融工具准则

根据新金融工具准则的相关规定，本集团按照规定对金融工具进行分类和计量，涉及前期比较财务报表数据与本准则要求不一致的，本集团未调整可比期间信息。

首次执行新金融工具准则调整首次执行当年年初合并财务报表相关项目情况如下：

项目	2020年12月31日	2021年1月1日	调整数
交易性金融资产		2,040,704,641.12	2,040,704,641.12
其他权益工具投资		240,580,780.00	240,580,780.00
可供出售的金融资产	2,281,285,421.12		-2,281,285,421.12
其他应付款-应付利息	6,118,019,769.17	5,848,348,578.51	-269,671,190.66
短期借款-应付利息	439,900,000.00	440,028,000.00	128,000.00
一年内到期的非流动负债	5,603,698,815.88	5,876,771,932.39	273,073,116.51
其他综合收益	9,842,970,003.68	9,309,050,400.36	-533,919,603.32
未分配利润	8,326,052,533.26	8,859,972,136.58	533,919,603.32

首次执行新金融工具准则调整首次执行当年年初母公司财务报表相关项目情况如下：

项目	2020年12月31日	2021年1月1日	调整数
交易性金融资产		1,365,704,641.12	1,365,704,641.12

重庆华宇集团有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

其他权益工具投资		199,200,000.00	199,200,000.00
可供出售的金融资产	1,564,904,641.12		-1,564,904,641.12
其他应付款-应付利息	12,162,728,714.58	11,924,715,586.45	-238,013,128.13
一年内到期的非流动负债	2,502,958,815.88	2,740,971,944.01	238,013,128.13
其他综合收益	7,115,215,237.43	6,863,604,540.96	-251,610,696.47
未分配利润	4,639,077,889.76	4,890,688,586.23	251,610,696.47

(3) 新租赁准则

本集团于2021年1月1日首次执行新租赁准则，根据相关规定，本集团对于首次执行日前已存在的合同选择不再重新评估。涉及前期比较财务报表数据与新租赁准则要求不一致的，本集团不进行调整。

首次执行租赁准则调整首次执行当年年初合并财务报表相关项目：

项目	2020年12月31日	2021年1月1日	调整数
使用权资产		11,217,747.22	11,217,747.22
租赁负债		7,687,821.37	7,687,821.37
一年内到期的非流动负债	5,603,698,815.88	5,607,228,741.73	3,529,925.85

首次执行租赁准则调整首次执行当年年初母公司财务报表相关项目：

项目	2020年12月31日	2021年1月1日	调整数
使用权资产		8,882,605.62	8,882,605.62
租赁负债		5,405,043.51	5,405,043.51
一年内到期的非流动负债	2,502,958,815.88	2,506,436,377.99	3,477,562.11

2. 会计估计变更

本集团报告期无会计估计变更事项。

3. 重大会计差错更正及影响

本集团报告期无重大会计差错更正事项。

六、 税项

1. 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	应纳税增值额(应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计算)	3%、5%、6%、9%、13%
城市维护建设税	缴纳的流转税税额	7%
教育费附加	缴纳的流转税税额	3%
地方教育费附加	缴纳的流转税税额	2%
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除30%后余值的1.2%计缴； 从租计征的，按租金收入的12%计缴	1.2%、12%

重庆华宇集团有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

税种	计税依据	税率
土地增值税	按清算土地增值额或按预计的土地增值额	四级超率累进税率、预征率
企业所得税	应纳税所得额	25%

2. 税收优惠及批文

无。

七、合并财务报表主要项目注释

下列所披露的财务报表数据，除特别注明之外，“年初”系指2021年1月1日，“年末”系指2021年12月31日，“本年”系指2021年1月1日至12月31日，“上年”系指2020年1月1日至12月31日，除另有注明外，货币单位为人民币元。

(一) 货币资金

项目	年末余额	年初余额
库存现金	124,287.15	129,209.10
银行存款	8,714,800,139.78	11,766,231,915.32
其他货币资金	10,000,000.00	11,060,101.04
合计	8,724,924,426.93	11,777,421,225.46
其中：存放在境外的款项总额		

使用受到限制的货币资金

项目	年末余额	年初余额
银行存款	139,579,697.50	326,633,921.35
其他货币资金	10,000,000.00	11,060,101.04
合计	149,579,697.50	337,694,022.39

注1：银行存款中按揭保证金、贷款保证金等受限资金为139,579,697.50元。

注2：其他货币资金受限资金为10,000,000.00元，该受限资金为银行承兑保证金。

(二) 交易性金融资产

项目	年末余额	年初余额
以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产：		
齐鲁银行股份有限公司	1,271,430,256.58	1,365,704,641.12
重庆农村商业银行股份有限公司	408,100,000.00	675,000,000.00
合计	1,679,530,256.58	2,040,704,641.12

注：期初数与上期期末余额（2020年12月31日）差异详见本财务报表五、会计政策和会计估计变更的说明。

(三) 应收账款

重庆华宇集团有限公司财务报表附注

2021 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

1. 应收账款

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 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	54,568,291.46	100.00	3,287,075.86	6.02	51,281,215.60
其中: 账龄组合	50,103,715.95	91.82	3,287,075.86	6.56	46,816,640.09
关联方组合	4,464,575.51	8.18			4,464,575.51
合计	54,568,291.46	100.00	3,287,075.86		51,281,215.60

续表

类别	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 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	113,446,010.71	100.00	1,807,070.38	1.59	111,638,940.33
其中: 账龄组合	97,285,027.69	85.75	1,807,070.38	1.86	95,477,957.31
关联方组合	16,160,983.02	14.25			16,160,983.02
合计	113,446,010.71	100.00	1,807,070.38		111,638,940.33

(1) 组合中, 按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	年末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	28,855,474.70		
1—2 年 (含 2 年)	11,537,473.45	576,873.67	5.00
2—3 年 (含 3 年)	8,750,707.02	1,750,141.41	20.00
3—4 年 (含 4 年)			
4—5 年 (含 5 年)			
5 年以上	960,060.78	960,060.78	100.00
合计	50,103,715.95	3,287,075.86	

续表

账龄	年初余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)

重庆华宇集团有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

账龄	年初余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内 (含1年)	81,094,774.91		
1—2年 (含2年)	15,140,192.00	757,009.60	5.00
2—3年 (含3年)			
3—4年 (含4年)			
4—5年 (含5年)			
5年以上	1,050,060.78	1,050,060.78	100.00
合计	97,285,027.69	1,807,070.38	

(2) 关联方组合明细详见“十一、6.关联方应收应付款项”。

(四) 预付款项

1. 预付款项按账龄列示

项目	年末余额		年初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1年以内	66,582,321.55	84.11	70,214,585.05	81.56
1-2年	8,951,708.86	11.31	13,722,406.24	15.94
2-3年	2,891,767.52	3.65	1,293,289.50	1.50
3-4年	361,497.81	0.46	344,418.06	0.40
4-5年	282,418.06	0.36	166,963.86	0.19
5年以上	90,710.93	0.11	348,985.68	0.41
合计	79,160,424.73	100.00	86,090,648.39	100.00

2. 截至2021年12月31日, 预付款项金额前五位单位情况

单位名称	金额	账龄	款项性质	占预付款项总额的比例 (%)
南京浦口城乡水务发展有限公司	24,211,072.25	1年以内	工程款	30.58
国网江苏省电力有限公司太仓市供电公司	7,118,140.61	1年以内	工程款	8.99
太仓市给排水安装工程有限公司	4,062,808.63	1年以内	工程款	5.13
江苏华江建设集团有限公司	3,260,510.58	1年以内	工程款	4.12
江苏久辉土石方建设工程有限公司	3,210,981.98	1年以内	工程款	4.06
合计	41,863,514.05			52.88

(五) 其他应收款

项目	年末余额	年初余额
应收利息	9,673,248.27	

重庆华宇集团有限公司财务报表附注

2021 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	年末余额	年初余额
应收股利		
其他应收款	17,682,635,126.02	17,079,056,938.46
合计	17,692,308,374.29	17,079,056,938.46

1. 应收利息

项目	年末余额	年初余额
贷款利息	9,673,248.27	
合计	9,673,248.27	

2. 其他应收款

(1) 其他应收款类别明细情况

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					
按组合计提坏账准备	17,698,709,227.06	100.00	16,074,101.04	0.09	17,682,635,126.02
合计	17,698,709,227.06	100.00	16,074,101.04	0.09	17,682,635,126.02

续表

类别	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					
按组合计提坏账准备	17,096,007,346.71	100.00	16,950,408.25	0.10	17,079,056,938.46
合计	17,096,007,346.71	100.00	16,950,408.25	0.10	17,079,056,938.46

(2) 采用组合计提坏账准备的其他应收款

组合名称	年末金额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
其他应收款—合作方经营往来款组合	10,009,946,706.63		
其他应收款—关联方组合	6,680,110,748.82		
其他应收款—保证金组合	311,729,811.42		
其他应收款—其他款项组合	696,921,960.19	16,074,101.04	2.31
其中: 1 年以内 (含 1 年)	547,598,178.34		
1—2 年 (含 2 年)	119,181,191.11	5,959,059.56	5.00

重庆华宇集团有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

2—3年(含3年)	17,045,395.16	3,409,079.03	20.00
3—4年(含4年)	12,771,170.25	6,385,585.12	50.00
4—5年(含5年)	28,240.00	22,592.00	80.00
5年以上	297,785.33	297,785.33	100.00
小计	17,698,709,227.06	16,074,101.04	

(3) 坏账准备变化情况

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	16,950,408.25			16,950,408.25
2021年1月1日其他应收款账面余额在本期				
转入第二阶段				
转入第三阶段				
转回第二阶段				
转回第一阶段				
本期计提				
本期转回	876,307.21			876,307.21
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2021年12月31日余额	16,074,101.04			16,074,101.04

(4) 关联方组合明细详见“十一、6. 关联方应收应付款项”

(5) 截至2021年12月31日，其他应收款金额前五位单位情况

单位名称	金额	账龄	款项性质	占其他应收款总额的比例(%)
陕西瑞迅置业有限公司	2,116,558,740.08	1年以内、1-2年	关联方往来	11.96
华姿建设集团有限公司	988,172,875.90	1年以内	关联方往来	5.58
堆龙德庆智旭企业管理有限公司	758,878,821.42	1年以内、1-2年	合作方经营往来款	4.29
常州新城亿昊企业管理有限公司	633,737,381.00	1年以内、1-2年	合作方经营往来款	3.58
长淮信达地产有限公司	595,000,000.00	1年以内、1-2年	合作方经营往来款	3.36
合计	5,092,347,818.40			28.77

(六) 存货

重庆华宇集团有限公司财务报表附注

2021 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	年末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	45,228,926,180.79		45,228,926,180.79
开发产品	7,195,436,883.21	423,614,151.95	6,771,822,731.26
原材料	806,145.01		806,145.01
合计	52,425,169,209.01	423,614,151.95	52,001,555,057.06

续表

项目	年初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	38,435,739,445.56		38,435,739,445.56
开发产品	6,167,993,539.11		6,167,993,539.11
原材料	950,314.53		950,314.53
合计	44,604,683,299.20		44,604,683,299.20

存货跌价准备和合同履约成本减值准备

项目	年初余额	本年增加		本年减少		年末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
开发成本						
开发产品		423,614,151.95				423,614,151.95
原材料						
合同履约成本						
合计		423,614,151.95				423,614,151.95

(七) 其他流动资产

项目	年末余额	年初余额
预缴税金:	2,810,153,333.17	2,119,577,458.14
其中: 城建税	58,844,335.73	38,773,467.88
教育费附加	25,541,750.61	27,841,246.76
土地增值税	932,104,303.25	731,808,719.26
所得税	460,455,922.05	319,552,096.57
增值税	1,333,207,021.53	1,001,601,927.67
合同取得成本	340,679,135.47	27,150,926.05
其他	25,728,727.81	13,346,656.78
合计	3,176,561,196.45	2,160,075,040.97

注: 期初数与上期期末余额(2020 年 12 月 31 日)差异详见本财务报表五、会计政策和会计估计变更的说明。

重庆华宇集团有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

(八) 发放贷款和垫款

贷款分类	年初金额	本年增加	本年减少	年末金额
贷款总额	1,178,236,614.19	703,582,935.26	1,523,888,942.08	357,930,607.37
减：贷款损失准备	39,539,135.49	13,386,820.79	10,175,027.28	42,750,929.00
贷款净值	1,138,697,478.70	690,196,114.47	1,513,713,914.80	315,179,678.37

(九) 长期股权投资

被投资单位	核算方法	年初余额	增减变动	年末余额	在被投资单位持股比例(%)	减值准备	本年计提减值准备	本年现金红利
无锡业璟房地产开发有限公司	权益法		17,152,350.20	17,152,350.20	24.75			
重庆华辉盛锦房地产开发有限公司	权益法	11,831,312.64	48,550,405.07	60,381,717.71	31.81			
重庆业博实业有限公司	权益法	95,962,467.02	-23,565,054.52	72,397,412.50	25.00			
重庆华宇业翔实业有限公司	权益法		47,914,527.67	47,914,527.67	25.00			
重庆华宇业睿实业有限公司	权益法		98,967,018.77	98,967,018.77	32.33			
重庆隆士京商业管理有限公司	权益法		130,957,267.40	130,957,267.40	50.00			
重庆瑞磊企业管理有限公司	权益法		205,524,234.68	205,524,234.68	49.00			
重庆金宇洋房地产开发有限公司	权益法		1,115,683.22	1,115,683.22	26.40			
湖南盛创房地产开发有限公司	权益法	22,092,532.76	-6,935,377.34	15,157,155.42	28.14			
宁波旭鄞置业有限公司	权益法	53,598,665.04	9,893,975.15	63,492,640.19	28.23			
重庆锦樾房地产开发有限公司	权益法		64,719,528.56	64,719,528.56	33.00			
沈阳辉明置业有限公司	权益法	85,187,663.50	1,558,329.91	86,745,993.41	28.16			
无锡北辰盛阳置业有限公司	权益法	98,693,669.17	91,112,769.65	189,806,438.82	29.00			
许昌市昱恒房地产开发有限公司	权益法	141,620,738.46	-25,986,947.09	115,633,791.37	33.00			
杭州锦玉企业管理有限公司	权益法	73,490,733.80	139,909,680.40	213,400,414.20	45.68			
温州鸿隆实业有限公司	权益法	8,459,422.71	-8,459,422.71		50.00			
宁波龙晟房地产发展有限公司	权益法	162,942,383.32	-102,608,308.34	60,334,074.98	47.26			98,000,000.00
南宁市瑞华房地产开发有限公司	权益法		41,664,605.48	41,664,605.48	49.00			
沈阳和广房地产开发有限公司	权益法	143,691,582.66	-5,351,144.76	138,340,437.90	30.00			
珠海东万元唐企业管理合伙企业(有限合伙)	权益法	165,000,000.00		165,000,000.00	16.02			
武汉业硕房地产开发有限公司	权益法	95,200,000.00	-2,125,326.52	93,074,673.48	34.00			
合肥业诺置业有限公司	权益法	29,387,485.44	-6,614,251.93	22,773,233.51	50.00			
重庆昌熙房地产开发有限公司	权益法	33,113,108.94	11,848,717.86	44,961,826.80	47.54			
武汉辉卓置业有限公司	权益法	28,576,891.44	-3,942,188.73	24,634,702.71	28.32			

重庆华宇集团有限公司财务报表附注

2021 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

被投资单位	核算方法	年初余额	增减变动	年末余额	在被投资单位持股比例(%)	减值准备	本年计提减值准备	本年现金红利
公司	法							
武汉盛全置业有限公司	权益法		5,480.97	5,480.97	29.42			
沈阳聚宏房地产开发有限公司	权益法		12,949,763.37	12,949,763.37	46.62			
重庆旭宇华锦房地产开发有限公司	权益法	42,384,973.45	26,813,480.86	69,198,454.31	32.83			
成都韵泽房地产开发有限公司	权益法	99,537,710.19	-3,319,613.03	96,218,097.16	22.80			
成都益丰天成置业有限公司	权益法	327,739.44	296,401.86	624,141.30	22.22			
西安招华永盛房地产开发有限公司	权益法		147,800.00	147,800.00	49.00			
西安招航房地产有限公司	权益法		153,724,016.25	153,724,016.25	49.00			
常州亿隆房地产开发有限公司	权益法	51,067,695.20	-43,180,502.62	7,887,192.58	31.21			42,900,000.00
苏州业方房地产开发有限公司	权益法	18,677,941.23	257,649.80	18,935,591.03	20.00			
苏州立泰置业有限公司	权益法	22,006,128.38	2,302,531.66	24,308,660.04	19.01			
常州申迈实业投资有限公司	权益法	29,664,460.57	2,714,428.25	32,378,888.82	39.17			
徐州正升置业发展有限公司	权益法	71,466,248.37	-1,212,065.65	70,254,182.72	26.60			
苏州泓昶置业有限公司	权益法		23,223,986.93	23,223,986.93	25.00			
南京锦逸置业有限公司	权益法	4,950,229.92	-4,950,229.92		32.06			
南京弘保宇房地产开发有限公司	权益法		162,245,012.76	162,245,012.76	31.76			
南京海乾房地产开发有限公司	权益法	93,019,973.29	143,177,245.46	236,197,218.75	32.07			
咸阳业高置业有限公司	权益法		1,340.79	1,340.79	62.04			
杭州盛锋商务信息咨询有限公司	权益法		201,504,805.05	201,504,805.05	22.17			
武汉东原天成投资有限公司	权益法	414,579,176.69	-414,579,176.69					
成都益丰天澈置业有限公司	权益法	5,208,127.99	-5,208,127.99					
杭州悦清企业管理合伙企业(有限合伙)	权益法	9,100,000.00	-9,100,000.00					
重庆华宇业乾实业有限公司	权益法	19,600,000.00	-19,600,000.00					
合计		2,130,439,061.62	953,515,300.18	3,083,954,361.80				140,900,000.00

注: 持股比例按照本公司最终在被投资单位净资产中所享有的权益比例填列。

(十) 其他权益工具投资

项目	年末账面价值	年初账面价值	本期股利收入	本期从综合收益转入留存收益的累计收益和损失	
				金额	原因
业如金融控股有限公司	199,000,000.00	199,000,000.00			
重庆渝潼欣商业管理有限公司		41,580,780.00			

重庆华宇集团有限公司财务报表附注

2021 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外, 均以人民币元列示)

重庆华宇业乾实业有限公司	19,600,000.00				
合计	218,600,000.00	240,580,780.00			

注: 期初数与上期期末余额(2020 年 12 月 31 日)差异详见本财务报表五、会计政策和会计估计变更的说明。

(十一) 投资性房地产

1. 采用公允价值计量模式的投资性房地产

项目	房屋、建筑物	合计
一、年初余额	17,989,648,112.00	17,989,648,112.00
二、本期变动		
加: 外购		
存货转入	849,724,700.00	849,724,700.00
减: 处置		
其他转出		
公允价值变动	-1,906,430.00	-1,906,430.00
三、年末余额	18,837,466,382.00	18,837,466,382.00

(十二) 固定资产

项目	年末账面价值	年初账面价值
固定资产	504,589,503.63	541,811,753.73
固定资产清理		
合计	504,589,503.63	541,811,753.73

1. 固定资产情况

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	办公设备	合计
一、账面原值					
1、年初余额	775,635,123.38	225,749.55	20,692,512.18	32,949,054.44	829,502,439.55
2、本年增加金额	15,459,500.00	2,249,933.30	900,432.70	896,661.48	19,506,527.48
(1) 购置		196,551.36	81,667.29	709,720.29	987,938.94
(2) 其他	15,459,500.00	2,053,381.94	818,765.41	186,941.19	18,518,588.54
3、本年减少金额	15,459,500.00	80,509.70	475,208.47	11,620,524.68	27,635,742.85
(1) 处置或报废		80,509.70	475,208.47	11,620,524.68	12,176,242.85
(2) 其他	15,459,500.00				15,459,500.00
4、年末余额	775,635,123.38	2,395,173.15	21,117,736.41	22,225,191.24	821,373,224.18
二、累计折旧					
1、年初余额	245,475,428.52	88,119.98	13,193,206.87	28,933,930.45	287,690,685.82

重庆华宇集团有限公司财务报表附注

2021 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别说明外, 均以人民币元列示)

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	办公设备	合计
2、本年增加金额	37,030,980.75	1,468,179.00	3,097,185.29	1,512,000.97	43,108,346.01
(1) 计提	37,030,980.75	452,886.83	2,454,729.69	1,430,979.73	41,369,577.00
(2) 其他		1,015,292.17	642,455.60	81,021.24	1,738,769.01
3、本年减少金额	2,325,366.30	22,159.02	412,988.33	11,254,797.63	14,015,311.28
(1) 处置或报废		22,159.02	412,988.33	11,254,797.63	11,689,944.98
(2) 其他	2,325,366.30				2,325,366.30
4、年末余额	280,181,042.97	1,534,139.96	15,877,403.83	19,191,133.79	316,783,720.55
三、减值准备					
1、年初余额					
2、本年增加金额					
3、本年减少金额					
4、年末余额					
四、账面价值					
1、年末账面价值	495,454,080.41	861,033.19	5,240,332.58	3,034,057.45	504,589,503.63
2、年初账面价值	530,159,694.86	137,629.57	7,499,305.31	4,015,123.99	541,811,753.73

(十三) 使用权资产

1. 本公司作为承租人的租赁情况

项目	房屋建筑物
账面原值	
年初余额	11,217,747.22
本年增加	8,564,065.79
本年减少	2,717,849.92
合并范围变化	-6,271,776.94
年末余额	10,792,186.15
累计折旧	
年初余额	
本年计提	8,565,364.71
本年减少	
合并范围变化	-4,703,832.71
年末余额	3,861,532.00
账面价值	
年末账面价值	6,930,654.15
年初账面价值	11,217,747.22

重庆华宇集团有限公司财务报表附注

2021 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

注：期初数与上期期末余额（2020 年 12 月 31 日）差异详见本财务报表五、会计政策和会计估计变更的说明。

(十四)无形资产

项目	土地使用权	软件	合计
一、账面原值			
1、年初余额		37,930,410.49	37,930,410.49
2、本年增加金额		13,951,401.05	13,951,401.05
(1) 购置		13,951,401.05	13,951,401.05
3、本年减少金额			
(1) 处置			
(2) 其他			
4、年末余额		51,881,811.54	51,881,811.54
二、累计摊销			
1、年初余额		23,273,652.05	23,273,652.05
2、本年增加金额		13,387,549.48	13,387,549.48
计提		13,387,549.48	13,387,549.48
3、本年减少金额			
(1) 处置			
(2) 其他			
4、年末余额		36,661,201.53	36,661,201.53
三、减值准备			
1、年初余额			
2、本年增加金额			
计提			
3、本年减少金额			
处置			
4、年末余额			
四、账面价值			
1、年末账面价值		15,220,610.01	15,220,610.01
2、年初账面价值		14,656,758.44	14,656,758.44

(十五)长期待摊费用

项目	年初余额	本期增加	本期摊销	年末余额
装修费	312,769.59	2,158,007.36	1,066,468.91	1,404,308.04
其他	1,226,266.46	694,557.21	237,302.98	1,683,520.69
合计	1,539,036.05	2,852,564.57	1,303,771.89	3,087,828.73

(十六)递延所得税资产和递延所得税负债

重庆华宇集团有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	年末余额		年初余额	
	暂时性差异	递延所得税资产/负债	暂时性差异	递延所得税资产/负债
递延所得税资产:				
坏账准备	10,036,194.54	2,509,048.64	18,757,478.63	4,689,369.66
可抵扣亏损	1,200,756,654.1	300,189,163.53	1,546,087,075.40	386,521,768.85
存货跌价准备	423,614,151.95	105,903,538.00		
小计	1,634,407,000.59	408,601,750.17	1,564,844,554.03	391,211,138.51
递延所得税负债:				
交易性金融资产公允价值变动	513,835,986.84	128,458,996.71	735,710,371.40	183,927,592.85
存货账面价值大于计税基础	140,473,175.08	35,118,293.77	140,490,468.80	35,122,617.20
投资性房地产公允价值变动	15,974,598,141.66	3,699,892,729.41	15,564,654,367.05	3,597,406,785.76
其中:转换日账面价值与公允价值差异	13,821,912,072.44	3,268,122,215.24	13,410,061,867.83	3,165,159,664.09
持有期间公允价值变动	2,152,686,069.22	431,770,514.17	2,154,592,499.22	432,247,121.67
小计	16,628,907,303.58	3,863,470,019.89	16,440,855,207.25	3,816,456,995.81

(十七)其他非流动资产

项目	年末余额	年初余额
信托计划	4,200,000.00	17,159,000.00
其他	15,000,000.00	15,000,000.00
合计	19,200,000.00	32,159,000.00

(十八)短期借款

借款类别	年末余额	年初余额
质押借款		190,028,000.00
抵押借款		
信用借款		250,000,000.00
合计		440,028,000.00

注:期初数与上期期末余额(2020年12月31日)差异详见本财务报表五、会计政策和会计估计变更的说明。

(十九)应付票据

票据种类	年末余额	年初余额
银行承兑汇票	10,000,000.00	225,060,101.04
商业承兑汇票	231,121,396.97	256,167,699.10
合计	241,121,396.97	481,227,800.14

年末已到期未支付的应付票据总额为0元。

重庆华宇集团有限公司财务报表附注

2021 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

(二十) 应付账款

(1) 应付账款按账龄列示

项目	年末余额	年初余额
1 年以内	2,449,915,096.88	2,668,340,144.44
1-2 年	1,030,223,184.39	165,515,111.08
2-3 年	73,714,882.21	45,357,370.15
3-4 年	12,869,812.25	15,911,859.54
4-5 年	14,080,415.47	1,725,127.32
5 年以上	7,251,245.14	5,792,379.30
合计	3,588,054,636.34	2,902,641,991.83

(2) 截至 2021 年 12 月 31 日，账龄超过 1 年的重要应付账款

项目	年末余额	未偿还或结转的原因
河南贝壳信息技术有限公司	23,600,960.49	未到结算期
重庆嘉逊建筑营造工程有限公司	40,535,697.23	未到结算期
重庆诚业建筑工程有限公司	77,490,876.82	未到结算期
河南诚宸建设工程有限公司	135,188,049.67	未到结算期
河南万立建筑安装有限公司	219,115,707.20	未到结算期
合计	495,931,291.41	

(二十一) 预收款项

项目	年末余额	年初余额
1 年以内	54,944,101.10	36,688,833.58
1-2 年		
2-3 年	1,267,865.05	
3 年以上		
合计	56,211,966.15	36,688,833.58

注：期初数与上期期末余额（2020 年 12 月 31 日）差异详见本财务报表五、会计政策和会计估计变更的说明。

(二十二) 合同负债

1. 余额账龄列示

项目	年末余额	年初余额
1 年以内	26,982,212,367.36	14,258,141,115.21
1-2 年	6,670,756,423.37	9,514,769,467.22
2-3 年		
3 年以上		

重庆华宇集团有限公司财务报表附注

2021 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	年末余额	年初余额
合计	33,652,968,790.73	23,772,910,582.43

2. 合同负债分类

项目	年末余额	年初余额
预收房款	33,652,968,790.73	23,772,910,582.43
合计	33,652,968,790.73	23,772,910,582.43

注：期初数与上期期末余额（2020 年 12 月 31 日）差异详见本财务报表五、会计政策和会计估计变更的说明。

(二十三) 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
短期薪酬	125,808,547.57	695,782,155.64	713,650,951.35	107,939,751.86
离职后福利-设定提存计划	40,972.47	21,781,659.26	21,772,624.19	50,007.54
辞退福利及其他		917,603.84	917,603.84	
合计	125,849,520.04	718,481,418.74	736,341,179.38	107,989,759.40

2. 短期薪酬

项目	年初余额	本期增加	本期减少	年末余额
工资、奖金、津贴和补贴	125,237,500.12	629,947,249.26	647,570,425.84	107,614,323.54
职工福利费	82,918.14	16,835,235.61	16,851,886.91	66,266.84
社会保险费	49,681.70	12,868,243.77	12,886,310.17	31,615.30
其中：医疗保险费	49,580.19	12,359,905.66	12,378,278.63	31,207.22
工伤保险费	101.51	508,338.11	508,031.54	408.08
住房公积金	151,644.70	31,519,186.21	31,665,505.71	5,325.20
工会经费和职工教育经费	286,802.91	4,612,240.79	4,676,822.72	222,220.98
合计	125,808,547.57	695,782,155.64	713,650,951.35	107,939,751.86

3. 设定提存计划

项目	年初余额	本期增加	本期减少	年末余额
基本养老保险	38,012.50	21,073,515.95	21,063,891.49	47,636.96
失业保险费	2,959.97	708,143.31	708,732.70	2,370.58
合计	40,972.47	21,781,659.26	21,772,624.19	50,007.54

(二十四) 应交税费

项目	年末余额	年初余额
增值税	31,910,938.56	88,542,175.09

重庆华宇集团有限公司财务报表附注

2021 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	年末余额	年初余额
企业所得税	282,431,194.98	258,635,725.55
个人所得税	334,758.29	400,923.56
城市维护建设税	10,564,457.69	9,105,192.29
教育费附加	7,861,375.8	6,540,841.31
土地增值税	174,124,115.83	32,923,210.93
房产税	5,165,750.61	5,719,515.30
印花税	743,573.36	1,411,004.80
土地使用税	2,328,264.47	3,347,812.14
其他	547,131.13	852,629.39
合计	516,011,560.72	407,479,030.36

(二十五) 其他应付款

项目	年末余额	年初余额
应付利息		
应付股利	15,000,000.00	
其他应付款	4,854,967,337.47	5,848,348,578.51
合计	4,869,967,337.47	5,848,348,578.51

注：期初数与上期期末余额（2020 年 12 月 31 日）差异详见本财务报表五、会计政策和会计估计变更的说明。

1. 应付股利

项目	年末余额	年初余额
普通股股利	15,000,000.00	
合计	15,000,000.00	

2. 其他应付款

(1) 其他应付款

项目	年末余额	年初余额
1 年以内	2,917,974,631.90	4,516,424,102.38
1-2 年	1,098,260,866.55	815,218,404.19
2-3 年	513,183,359.47	504,167,104.83
3-4 年	316,429,627.98	8,831,825.92
4-5 年	6,833,514.65	719,385.05
5 年以上	2,285,336.92	2,987,756.14
合计	4,854,967,337.47	5,848,348,578.51

(2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款

重庆华宇集团有限公司财务报表附注

2021 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	年末余额	未偿还或结转的原因
安徽梁盛置业有限公司	176,036,469.00	未到结算期
杭州德信锦玉置业有限公司	159,250,000.00	未到结算期
无锡北辰盛阳置业有限公司	156,000,000.00	未到结算期
沈阳和广房地产开发有限公司	150,000,000.00	未到结算期
徐州正升置业发展有限公司	144,778,378.45	未到结算期
合计	786,064,847.45	

(二十六) 一年内到期的非流动负债

项目	年末余额	年初余额
一年内到期的长期借款	5,128,323,400.00	4,179,460,000.00
一年内到期的应付债券		1,424,238,815.88
一年内到期的租赁负债		3,529,925.85
一年内到期的应计利息	219,764,783.50	269,543,190.66
合计	5,348,088,183.50	5,876,771,932.39

注：期初数与上期期末余额（2020 年 12 月 31 日）差异详见本财务报表五、会计政策和会计估计变更的说明。

(二十七) 其他流动负债

项目	年末余额	年初余额
待转销项税额	3,022,538,825.24	2,139,561,952.42
合计	3,022,538,825.24	2,139,561,952.42

注：期初数与上期期末余额（2020 年 12 月 31 日）差异详见本财务报表五、会计政策和会计估计变更的说明。

(二十八) 长期借款

借款类别	年末余额	年初余额
抵押借款	19,649,502,100.00	24,809,875,000.00
减：一年内到期的长期借款	5,128,323,400.00	4,179,460,000.00
合计	14,521,178,700.00	20,630,415,000.00

(二十九) 应付债券

1. 应付债券

项目	年末余额	年初余额
2018 年公开发行公司债（第一期）		762,987,864.49
2019 年公开发行第一期	399,664,000.00	399,284,481.04
2019 年非公开发行第一期		599,372,769.95

重庆华宇集团有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	年末余额	年初余额
2019年非公开发行第二期		299,442,831.00
2020年公开发行第一期	998,453,000.00	998,068,149.66
2020年非公开发行第一期	349,489,581.00	349,132,788.91
2020年非公开发行第二期	648,862,498.00	648,238,250.31
2020年公开发行第二期	798,040,000.00	797,561,017.01
2021年公开发行第一期	509,719,339.63	
合计	3,704,228,418.63	4,854,088,152.37

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
2016年公司债(第一期)	900,000,000.00	2016-06-08	5年	894,950,000.00	520,000,000.00
2018年非公开发行公司债(第二期)	700,000,000.00	2018-05-29	3年	997,880,000.00	699,802,425.19
2018年公开发行公司债(第一期)	2,000,000,000.00	2018-06-27	5年	1,994,400,000.00	762,987,864.49
2018年华宇集团CB18121201美元债	205,896,000.00	2018-12-14	3年	205,896,000.00	204,436,390.69
2019年公开发行第一期	400,000,000.00	2019-03-06	5年	398,880,000.00	399,284,481.04
2019年非公开发行第一期	600,000,000.00	2019-09-10	3年	598,950,000.00	599,372,769.95
2019年非公开发行第二期	300,000,000.00	2019-11-22	3年	298,950,000.00	299,442,831.00
2020年公开发行第一期	1,000,000,000.00	2020-03-27	5年	997,620,000.00	998,068,149.66
2020年非公开发行第一期	350,000,000.00	2020-03-23	3年	348,775,000.00	349,132,788.91
2020年非公开发行第二期	650,000,000.00	2020-06-11	3年	647,725,000.00	648,238,250.31
2020年公开发行第二期	800,000,000.00	2020-07-30	5年	797,200,000.00	797,561,017.01
2021年公开发行第一期	510,000,000.00	2021-07-05	3年	507,450,000.00	
小计	8,415,896,000.00			8,688,676,000.00	6,278,326,968.25
减:一年内到期部分期末余额					1,424,238,815.88
合计	8,415,896,000.00			8,688,676,000.00	4,854,088,152.37

续表

债券名称	本期发行	本期按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	其他变动	年末余额
2016年公司债(第一期)				520,000,000.00		
2018年非公开发行公司债(第二期)		79,900,000.00	197,574.81	700,000,000.00		

重庆华宇集团有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

债券名称	本期发行	本期按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	其他变动	年末余额
2018年公开发行公司债(第一期)		123,723,000.00	7,012,135.51	780,000,000.00	10,000,000.00	
2018年华宇集团CB18121201美元债		1,200,000.00	1,459,609.31	205,896,000.00		
2019年公开发行第一期		30,000,000.00	379,518.96			399,664,000.00
2019年非公开发行第一期		51,000,000.00	627,230.05	600,000,000.00		
2019年非公开发行第二期		25,500,000.00	557,169.00	300,000,000.00		
2020年公开发行第一期		70,000,000.00	384,850.34			998,453,000.00
2020年非公开发行第一期		29,750,000.00	356,792.09			349,489,581.00
2020年非公开发行第二期		55,250,000.00	624,247.69			648,862,498.00
2020年公开发行第二期		56,000,000.00	478,982.99			798,040,000.00
2021年公开发行第一期	510,000,000.00	17,850,000.00	-280,660.37			509,719,339.63
小计	510,000,000.00	540,173,000.00	11,797,450.38	3,105,896,000.00	10,000,000.00	3,704,228,418.63
减:一年内到期部分期末余额						
合计	510,000,000.00	540,173,000.00	11,797,450.38	3,105,896,000.00	10,000,000.00	3,704,228,418.63

注1: 2016年6月8日, 本公司发行总额为90,000.00万元的公司债券, 票面固定利率现为6.5%, 按年付息, 该债券期限为5年(含第三年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售权选择权)。截至2021年12月31日, 该债券已全部偿还。

注2: 2018年5月29日, 本公司发行总额为100,000.00万元的公司债券, 票面固定利率7.99%, 按年付息, 该债券期限为3年(含第二年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权)。截至2021年12月31日, 该债券已全部偿还。

注3: 2018年6月27日, 本公司发行总额为200,000.00万元的公司债券, 票面固定利率6.99%, 按年付息, 该债券期限为5年(含第2.5年末及3.5年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权), 截至2021年12月31日, 该债券已全部偿还。

注4: 2018年12月14日, 本公司发行总额为3,000.00万美元的美元债, 票面利率为4%, 按半年付息, 该债券期限为3年。截至2021年12月31日, 该债券已全部偿还。

注5: 2019年3月6日, 本公司发行总额为40,000.00万元的公司债券, 票面固定利率7.5%, 按年付息, 该债券期限为5年(含第二年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权)。

重庆华宇集团有限公司财务报表附注

2021 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

注6：2019年9月10日，本公司发行总额为60,000.00万元的公司债券，票面固定利率8.5%，按年付息，该债券期限为3年（含第二年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权）。截至2021年12月31日，该债券已全部偿还。

注7：2019年11月22日，本公司发行总额为30,000.00万元的公司债券，票面固定利率8.5%，按年付息，该债券期限为3年（含第一年末及第二年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权）。截至2021年12月31日，该债券已全部偿还。

注8：2020年3月27日，本公司发行总额为100,000.00万元的公司债券，票面固定利率7.0%，按年付息，该债券期限为5年（含第三年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权）。

注9：2020年3月23日，本公司发行总额为35,000.00万元的公司债券，票面固定利率8.5%，按年付息，该债券期限为3年（含第一年末及第二年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权）。

注10：2020年6月11日，本公司发行总额为65,000.00万元的公司债券，票面固定利率8.5%，按年付息，该债券期限为3年（含第一年末及第二年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权）。

注11：2020年7月30日，本公司发行总额为80,000.00万元的公司债券，票面固定利率7.0%，按年付息，该债券期限为5年（含第三年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权）。

注12：2021年7月05日，本公司发行总额为51,000.00万元的公司债券，票面固定利率7.0%，按年付息，该债券期限为3年（含第一年末及第二年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权）。

(三十) 租赁负债

项目	年末余额	年初余额
租赁负债	6,550,213.84	11,217,747.22
减：一年内到期的租赁负债		3,529,925.85
合计	6,550,213.84	7,687,821.37

注：期初数与上期期末余额（2020 年 12 月 31 日）差异详见本财务报表五、会计政策和会计估计变更的说明。

(三十一) 其他非流动负债

项目	年末余额	年初余额
华西证券-重庆华宇集团商业物业资产支持专项计划	1,268,000,000.00	
华西证券-重庆华宇瑞融资产支持专项计划资产支持证券		870,000,000.00
减：本公司购买	64,000,000.00	549,000,000.00
合计	1,204,000,000.00	321,000,000.00

重庆华宇集团有限公司财务报表附注

2021 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外, 均以人民币元列示)

(三十二) 实收资本

项目	年初余额	本期增加	本期减少	年末余额
蒋业华	131,800,000.00			131,800,000.00
重庆远业实业有限公司	567,300,000.00			567,300,000.00
合计	699,100,000.00			699,100,000.00

(三十三) 资本公积

项目	年初余额	本期增加	本期减少	年末余额
股本溢价		13,416,746.91		13,416,746.91
其他资本公积	3,959,281.42			3,959,281.42
合计	3,959,281.42	13,416,746.91		17,376,028.33

(三十四) 其他综合收益

项目	年初余额	本期所得税 前发生额	减: 前期 计入其他 综合收益 当期转入 损益	减: 所得税 费用	税后归属于 母公司	税后归属于 少数股东	年末余额
一、以后不能重 分类进损益的其 他综合收益							
二、以后将重分 类进损益的其 他综合收益	9,309,050,400.36	411,850,204.61		102,962,551.15	199,850,311.79	109,037,341.67	9,508,900,712.15
其中: 其他权益 工具投资公允价 值变动损益							
投资性房地产转 换时公允价值变 动	9,309,050,400.36	411,850,204.61		102,962,551.15	199,850,311.79	109,037,341.67	9,508,900,712.15
合计	9,309,050,400.36	411,850,204.61		102,962,551.15	199,850,311.79	109,037,341.67	9,508,900,712.15

注: 期初数与上期期末余额 (2020 年 12 月 31 日) 差异详见本财务报表五、会计政策和会计估计变更的说明。

(三十五) 盈余公积

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
法定盈余公积	190,520,011.75	13,787,151.54		204,307,163.29
任意盈余公积				
合计	190,520,011.75	13,787,151.54		204,307,163.29

(三十六) 未分配利润

项目	年末余额	年初余额
上年年末余额	8,326,052,533.26	7,786,727,791.29

重庆华宇集团有限公司财务报表附注

2021 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	年末余额	年初余额
加: 会计政策变更	549,449,535.39	
前期差错更正		
其他		
本年初余额	8,875,502,068.65	7,786,727,791.29
本年增加	835,058,773.82	626,549,780.82
其中: 本年归属于母公司所有者的净利润转入	835,058,773.82	626,549,780.82
盈余公积弥补亏损		
其他调整因素		
本年减少	152,908,301.93	87,225,038.85
其中: 本年提取盈余公积数	13,787,151.54	2,175,038.85
本年提取一般风险准备数		
本年分配现金股利数	136,250,000.00	85,050,000.00
转增资本		
其他	2,871,150.39	
本年年末余额	9,557,652,540.54	8,326,052,533.26

注: 未分配本年减少“其他”系因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额。

(三十七) 营业收入、营业成本

项目	本年发生额	上年发生额
主营业务收入	18,366,977,407.13	15,833,215,392.78
其他业务收入	397,362,648.15	359,652,104.85
合计	18,764,340,055.28	16,192,867,497.63
主营业务成本	13,835,165,260.51	12,562,261,765.61
其他业务成本	69,253,094.26	18,785,286.75
合计	13,904,418,354.77	12,581,047,052.36

(三十八) 利息收入

项目	本年发生额	上年发生额
贷款利息收入	83,808,361.74	143,274,923.07
合计	83,808,361.74	143,274,923.07

(三十九) 税金及附加

项目	本年发生额	上年发生额
土地增值税	484,759,357.41	251,943,332.37
房产税	44,541,251.62	31,459,689.16
城市维护建设税	44,014,791.60	43,356,298.44

重庆华宇集团有限公司财务报表附注

2021 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项 目	本年发生额	上年发生额
土地使用税	21,581,411.65	21,086,010.64
教育费附加	31,504,620.50	31,301,741.97
印花税	18,666,849.19	20,397,581.33
水利建设基金	3,345,144.76	2,758,830.21
其他	2,141,092.16	6,404,055.69
合计	650,554,518.89	408,707,539.81

(四十)销售费用

项目	本年发生额	上年发生额
合计	887,790,221.99	879,120,106.54
其中前 10 项大额费用项目:		
销售代理服务	354,502,346.17	445,351,578.62
广告宣传费	217,056,494.14	121,123,277.28
工资薪酬	158,523,352.01	151,692,067.54
运营费	29,690,623.03	54,450,179.51
咨询费	19,790,466.09	42,974,687.37
办公费	9,573,074.99	11,901,024.50
客户服务费	9,747,833.81	6,501,534.98
劳务费	2,630,731.99	
差旅费	2,109,856.49	1,960,559.26
交易税费	1,916,032.1	421,818.91

(四十一)管理费用

项目	本年发生额	上年发生额
合计	635,422,139.55	544,544,046.19
其中前 10 项大额费用项目:		
工资薪酬	405,260,342.17	346,734,223.78
咨询费	100,257,061.52	44,548,513.78
业务招待费	21,557,252.73	26,215,387.26
办公费	15,164,675.97	16,596,501.52
无形资产摊销	13,502,295.75	9,415,608.83
折旧费	10,512,299.09	3,336,153.74
差旅费	6,878,558.74	9,436,944.97
租赁费	4,826,000.99	10,285,974.33
保险费	3,309,603.10	3,716,980.54
招聘培训费	2,829,834.15	4,325,419.61

(四十二)财务费用

重庆华宇集团有限公司财务报表附注

2021 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	本年发生额	上年发生额
利息支出	615,122,568.92	815,660,569.58
减：利息收入	238,572,794.48	461,487,902.87
利息净支出	376,549,774.44	354,172,666.71
汇兑损失		329,990.77
减：汇兑收益	2,754,149.76	
汇兑净损失	-2,754,149.76	329,990.77
银行手续费	3,202,081.23	13,643,326.25
融资费	13,698,343.66	55,950,905.30
其他	4,772,264.35	271,809.29
合计	395,468,313.92	424,368,698.32

(四十三) 其他收益

项目	本年发生额	上年发生额	计入当年非经常性损益的金额
稳岗补贴	12,321.54	245,503.46	12,321.54
稳投资促增长专项资金	3,000,000.00		3,000,000.00
个税返还	100,246.16		100,246.16
新办鼓励类中小企业财政扶持资金		719,700.00	
其他	2,743,175.80	1,217,139.41	2,743,175.80
合计	5,855,743.50	2,182,342.87	5,855,743.50

(四十四) 投资收益

项目	本年发生额	上年发生额
权益法核算的长期股权投资收益	432,541,384.87	257,582,248.85
处置长期股权投资产生的投资收益	-25,522,880.00	-28,661.54
交易性金融资产在持有期间的投资收益	89,745,995.50	157,919,415.79
处置交易性金融资产取得的投资收益	-38,417,997.29	
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
其他	-208,870.12	337,867.72
合计	458,137,632.96	415,810,870.82

(四十五) 公允价值变动收益

项目	本年发生额	上年发生额
按公允价值计量的投资性房地产	-1,906,430.00	73,687,767.96
交易性金融资产	-163,174,384.54	
合计	-165,080,814.54	73,687,767.96

(四十六) 信用减值损失

重庆华宇集团有限公司财务报表附注

2021 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	本年发生额	上年发生额
坏账损失	-284,831.74	
合计	-284,831.74	

(四十七) 资产减值损失

项目	本年发生额	上年发生额
长投减值损失		
存货跌价损失	-423,614,151.95	
坏账损失		14,559,210.18
贷款减值损失	-18,847,476.94	-32,251,490.22
合计	-442,461,628.89	-17,692,280.04

(四十八) 资产处置收益

项目	本年发生额	上年发生额
固定资产处置收益	340,061.19	3,756.81
合计	340,061.19	3,756.81

(四十九) 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	4,778.76	33,588.84
与企业日常活动无关的政府补助		8,525,720.01
违约金	12,131,602.05	50,668,766.96
其他	9,824,347.79	4,810,579.74
合计	21,960,728.60	64,038,655.55

(五十) 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	840,273.10	1,014.20
对外捐赠支出	2,872,594.80	18,393,539.00
其他	7,724,083.4	15,576,258.34
合计	11,436,951.30	33,970,811.54

(五十一) 所得税费用

项目	本年发生额	上年发生额
当年所得税费用	487,166,035.26	542,676,773.56
递延所得税费用	-86,590,434.33	-253,340,065.07
合计	400,575,600.93	289,336,708.49

(五十二) 现金流量表补充资料

重庆华宇集团有限公司财务报表附注

2021 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

1. 合并现金流量表补充资料

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	1,840,949,206.75	1,713,078,571.42
加: 资产减值准备	442,746,460.63	17,692,280.04
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	64,475,674.05	53,793,891.57
无形资产摊销	13,387,549.48	9,536,160.51
长期待摊费用摊销	1,303,771.89	1,126,983.28
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“-”填列)	-340,061.19	-3,756.81
固定资产报废损失(收益以“-”填列)	835,494.34	-32,574.64
公允价值变动损益(收益以“-”填列)	165,080,814.54	-73,687,767.96
财务费用(收益以“-”填列)	612,368,419.16	871,611,474.88
投资损失(收益以“-”填列)	-458,137,632.96	-415,810,870.82
递延所得税资产的减少(增加以“-”填列)	-17,390,611.66	-211,063,518.71
递延所得税负债的增加(减少以“-”填列)	-69,199,822.67	-42,276,546.36
存货的减少(增加以“-”填列)	-1,655,660,641.09	-11,407,966,508.85
经营性应收项目的减少(增加以“-”填列)	97,541,310.82	2,542,566,676.70
经营性应付项目的增加(减少以“-”填列)	5,640,687,297.58	8,366,239,160.87
其他		
经营活动产生的现金流量净额	6,678,647,229.67	1,424,803,655.12
2.不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3.现金及现金等价物净变动情况:		
现金的年末余额	8,575,344,729.43	11,439,727,203.07
减: 现金的年初余额	11,439,727,203.07	5,969,864,682.15
加: 现金等价物的年末余额		
减: 现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	-2,864,382,473.64	5,469,862,520.92

2. 现金和现金等价物

项目	年末余额	年初余额
现金	8,575,344,729.43	11,439,727,203.07
其中: 库存现金	124,287.15	129,209.10
可随时用于支付的银行存款	8,575,220,442.28	11,439,597,993.97
可随时用于支付的其他货币资金		

重庆华宇集团有限公司财务报表附注

2021 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	年末余额	年初余额
年末现金和现金等价物余额	8,575,344,729.43	11,439,727,203.07
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

(五十三) 所有权或使用权受到限制的资产

项目	2021年12月31日	受限原因
货币资金	149,579,697.50	银行承兑汇票保证金、按揭保证金
存货	13,543,598,369.41	抵押担保
长期股权投资	356,058,622.39	质押
固定资产	421,804,444.71	抵押担保
投资性房地产	13,569,166,399.00	抵押担保
交易性金融资产	689,785,500.00	质押
合计	28,729,993,033.01	

八、 合并范围的变化

序号	公司名称	合并范围变化原因
1	重庆业航企业管理有限公司	投资设立
2	重庆瑞瑞企业管理有限公司	投资设立
3	重庆业凌企业管理有限公司	投资设立
4	重庆业璟企业管理有限公司	投资设立
5	重庆盛悦佳宁房地产开发有限公司	投资设立
6	重庆业嘉企业管理有限公司	投资设立
7	重庆业恭企业管理有限公司	投资设立
8	重庆业鸿企业管理有限公司	投资设立
9	重庆业锦企业管理有限公司	投资设立
10	重庆业泽企业管理有限公司	投资设立
11	重庆业阔企业管理有限公司	投资设立
12	重庆瑞农企业管理有限公司	投资设立
13	海南瑞乾企业管理有限公司	投资设立
14	南宁华宇业瑞房地产开发有限公司	投资设立
15	杭州业致企业管理有限公司	投资设立
16	杭州业雅企业管理有限公司	投资设立
17	杭州业耀企业管理有限公司	投资设立
18	杭州业桐企业管理有限公司	投资设立
19	杭州业航企业管理有限公司	投资设立
20	沈阳业丰企业管理有限公司	投资设立
21	沈阳业景企业管理有限公司	投资设立
22	武汉业如房地产开发有限公司	投资设立
23	武汉业润房地产开发有限公司	投资设立
24	合肥业昌企业管理有限公司	投资设立
25	合肥业涛置业有限公司	投资设立

重庆华宇集团有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

序号	公司名称	合并范围变化原因
26	合肥梁泽置业有限公司	投资设立
27	六安业铭置业有限公司	投资设立
28	绵阳瑞豪房地产开发有限责任公司	控股合并
29	成都益丰天澈置业有限公司	控股合并
30	成都渝诚商业管理有限公司	投资设立
31	成都瑞铭玺企业管理有限公司	投资设立
32	成都瑞郡玺企业管理有限公司	投资设立
33	陕西业卓企业管理有限公司	投资设立
34	常州新城悦兴房地产开发有限公司	控股合并
35	南京渝杰房地产开发有限公司	投资设立
36	苏州业安企业管理有限公司	投资设立
37	苏州业驰企业管理有限公司	投资设立
38	苏州业恒企业管理有限公司	投资设立
39	苏州业乾企业管理有限公司	投资设立
40	苏州业仁企业管理有限公司	投资设立
41	苏州业威企业管理有限公司	投资设立
42	苏州业耀企业管理有限公司	投资设立
43	苏州业翊企业管理有限公司	投资设立
44	上海业璟企业管理有限公司	投资设立
45	天津业圳房地产开发有限公司	投资设立
46	天津业嵘房地产开发有限公司	投资设立
47	天津业城房地产开发有限公司	投资设立
48	武汉东原天成投资有限公司	控股合并
49	武汉东原长天房地产开发有限公司	控股合并
50	河南荣田房地产开发有限公司	控股合并
51	广州业远企业管理有限公司	投资设立
52	广州皓远房地产开发有限公司	投资设立
53	广州业赢企业管理有限公司	投资设立
54	重庆创欣渝企业管理有限公司	控股合并
55	重庆华宇业景实业有限公司	注销
56	重庆华宇业翔实业有限公司	丧失控制权
57	慈溪华宇业瑞房地产开发有限公司	丧失控制权

九、 在其他主体中的权益

(一) 在子公司中的权益

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
1	重庆瑞如企业管理有限公司	重庆市	重庆市正阳工业园区园区路白家河标准化厂房A栋2楼	人力资源信息服务;企业管理,企业形象策划,市场营销策划,品牌策划,会务服务,展览展示服务,市场管理	70.00		投资设立

重庆华宇集团有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
2	重庆华宇业恒企业管理有限公司	重庆市	重庆市正阳工业园区园区路白家河标准化厂房A栋2楼	房地产开发经营, 职业中介活动; 企业管理, 信息咨询服务, 市场营销策划, 企业形象策划, 住房租赁, 房地产经纪, 会议及展览服务, 物业管理	100.00		投资设立
3	重庆华宇业逸企业管理有限公司	重庆市	重庆市泰山大道东段118号7-6号	企业管理; 企业管理咨询服务; 企业形象策划; 市场营销策划; 品牌策划; 人力资源信息咨询服务; 商务信息咨询		100.00	投资设立
4	重庆华宇盛丰企业管理有限公司	重庆市	重庆市渝北区泰山大道中段118号8-2号	企业管理、企业管理咨询服务; 企业形象策划、市场营销策划、品牌策划; 人力资源信息咨询服务; 商务信息咨询		100.00	投资设立
5	重庆业航企业管理有限公司	重庆市	重庆市渝北区泰山大道东段118号9-6号	企业管理, 会议及展览服务, 销售代理, 市场营销策划, 企业形象策划, 信息咨询服务, 品牌管理, 土地使用权租赁		100.00	投资设立
6	重庆瑞瑞企业管理有限公司	重庆市	重庆两江新区天宫殿街道泰山大道东段118号9-8号	房地产开发经营; 企业管理咨询; 信息咨询服务; 人力资源服务; 市场营销策划; 企业形象策划; 住房租赁; 会议及展览服务		100.00	投资设立
7	重庆华宇业德实业有限公司	重庆市	重庆市渝北区泰山大道东段118号7-1号	房屋租赁; 销售; 企业营销策划		100.00	投资设立
8	重庆华宇业跃实业有限公司	重庆市	重庆市渝北区泰山大道东段118号4-2号	金属制品加工; 房屋租赁; 销售; 企业营销策划		100.00	投资设立
9	重庆华宇盛如实业有限公司	重庆市	重庆市渝北区泰山大道东段118号3-8号	房地产开发经营; 金属制品加工; 房屋租赁; 销售; 企业营销策划		100.00	投资设立
10	广州凤凰文化产业投资有限公司	广东省	广州市南沙区黄阁镇金茂中二街01号南沙金茂湾(T7)栋及地下室908房	策划创意服务; 公共关系服务; 企业管理咨询服务; 企业管理服务等		80.00	投资设立
11	广州凤凰华宇文化投资有限公司	广东省	广州市南沙区横沥镇明珠一街1号308房-J034(仅限办公)	企业管理服务; 房地产估价; 投资咨询服务; 文化艺术咨询服务等		100.00	投资设立
12	重庆业凌企业管理有限公司	重庆市	重庆两江新区天宫殿街道泰山大道东段118号9-11号	房地产开发经营; 企业管理咨询; 人力资源服务; 市场营销策划; 企业形象策划; 品牌管理; 非居住房地产租赁; 会议及展览服务		100.00	投资设立
13	重庆业璟企业管理有限公司	重庆市	重庆两江新区天宫殿街道泰山大道东段118号9-9号	企业管理咨询; 信息咨询服务; 人力资源服务; 企业形象策划; 市场营销策划等		51.00	投资设立

重庆华宇集团有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
14	重庆盛悦佳宁房地产开发有限公司	重庆市	重庆市渝北区仙桃街道中央公园西路555号	房地产开发经营;企业管理咨询;信息咨询服务;人力资源服务;企业形象策划等		100.00	投资设立
15	重庆业嘉企业管理有限公司	重庆市	重庆两江新区天宫殿街道泰山大道东段118号9-10号	企业管理咨询;人力资源服务;市场营销策划;企业形象策划;品牌管理;非居住房地产租赁;会议及展览服务		100.00	投资设立
16	重庆业恭企业管理有限公司	重庆市	重庆两江新区天宫殿街道泰山大道东段118号9-12号	房地产开发经营;企业管理;企业管理咨询;人力资源服务;市场营销策划;非居住房地产租赁;会议及展览服务;企业形象策划;品牌管理		100.00	投资设立
17	重庆业鸿企业管理有限公司	重庆市	重庆市沙坪坝区小龙坎街道华宇广场1-31号	房地产开发经营;企业管理咨询;信息咨询服务;税务服务;人力资源服务;市场营销策划等		100.00	投资设立
18	重庆业锦企业管理有限公司	重庆市	重庆市沙坪坝区小龙坎街道华宇广场1-30-2号	房地产开发经营;企业管理咨询;信息咨询服务;税务服务;人力资源服务;市场营销策划等		100.00	投资设立
19	重庆业泽企业管理有限公司	重庆市	重庆市沙坪坝区小龙坎街道华宇广场1-30-1号	房地产开发经营;企业管理咨询;信息咨询服务;税务服务;人力资源服务;市场营销策划等		100.00	投资设立
20	重庆业阔企业管理有限公司	重庆市	重庆市沙坪坝区小龙坎街道华宇广场1-30-3号	房地产开发经营;企业管理咨询;信息咨询服务;税务服务;人力资源服务;市场营销策划等		100.00	投资设立
21	重庆华宇业信实业有限公司	重庆市	重庆市渝北区泰山大道东段118号2-5号	金属制品加工;房屋租赁;销售;企业营销策划		100.00	投资设立
22	重庆瑞农企业管理有限公司	重庆市	重庆市渝北区泰山大道东段118号9-7号	房地产开发经营;企业管理;企业管理咨询;信息咨询服务;市场营销策划;企业形象策划;品牌管理;住房租赁;销售代理;会议及展览服务		100.00	投资设立
23	海南瑞乾企业管理有限公司	海南省	海南省三亚市吉阳区迎宾路中信南航大厦16楼1628-17	企业管理;企业管理咨询;信息咨询服务;社会经济咨询服务;创业投资等	100.00		投资设立
24	重庆华宇业朗实业有限公司	重庆市	重庆市渝北区泰山大道东段118号5-4号	金属制品加工;房屋租赁;销售;企业营销策划	100.00		投资设立
25	重庆业如房地产开发有限公司	重庆市	重庆市渝北区泰山大道东段68号附6号	房地产开发贰级;房屋出租、出售;房地产营销策划	80.00		投资设立

重庆华宇集团有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
26	南通瑞棠房地产开发有限公司	江苏省	南通市开发区小海街道紫琅社区20号楼201室	房地产开发经营; 人力资源服务; 企业管理; 信息咨询服务; 税务服务; 市场营销策划等		65.00	投资设立
27	重庆天聚实业有限公司	重庆市	重庆市渝北区泰山大道东段118号6-1号	金属制品加工; 房屋租赁; 销售; 企业营销策划		100.00	控股合并
28	河南浦晨置业有限公司	河南省	河南省许昌市魏都区产业集聚区龙祥路与西苑路交叉口裕祥花园18号楼1单元2号	房地产开发经营; 物业管理; 房屋租赁; 企业形象策划服务		70.00	控股合并
29	河南业辉房地产开发有限公司	河南省	河南省许昌市魏都区龙祥路与西苑路交叉口裕祥花园18号楼1单元2号	房地产开发经营; 房屋租赁; 物业管理; 房地产营销与策划		60.00	投资设立
30	重庆业瑞房地产开发有限公司	重庆市	重庆市沙坪坝区华宇广场1号	房地产开发贰级; 房屋出租、出售	88.63		同一控制下企业合并
31	重庆业润房地产开发有限公司	重庆市	重庆市沙坪坝区华宇广场1-32-1	房地产开发贰级; 房屋出租、出售		51.00	同一控制下企业合并
32	重庆金宸锦宇房地产开发有限公司	重庆市	重庆市北碚区云汉大道117号附648号	房地产开发经营; 非居住房地产租赁, 市场营销策划, 信息咨询服务, 销售代理, 企业管理		50.00	投资设立
33	重庆盛毓锦鑫房地产开发有限公司	重庆市	重庆市大渡口区仁义街9号	房地产开发经营; 非居住房地产租赁, 市场营销策划, 信息咨询服务, 销售代理, 企业管理		51.00	投资设立
34	重庆华宇业升实业有限公司	重庆市	重庆市渝北区泰山大道东段118号2-4号	金属制品加工; 房屋租赁; 销售; 企业营销策划		33.33	控股合并
35	重庆华宇盛瑞房地产开发有限公司	重庆市	渝北区新牌坊转盘都会九号6F	房地产开发; 物业管理; 房屋租赁	1.00	99.00	投资设立
36	重庆业如小额贷款有限公司	重庆市	重庆市渝北区泰山大道东段118号	开展各项贷款、票据贴现、资产转让和以自有资金进行股权投资	50.00	29.60	投资设立

重庆华宇集团有限公司财务报表附注

2021 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
37	重庆华宇酒店管理 有限公司	重庆市	重庆市渝北区 泰山大道东段 116 号	酒店管理；住宿、餐饮服务、 销售；干洗服务；停车场经 营；健身服务；游泳池管理、 会议服务；场地租赁	100.00		投资设 立
38	重庆业界 实业有限公司	重庆市	重庆市渝北区 泰山大道东段 98 号附 276 号	销售；企业营销策划；商务信 息咨询；房屋租赁	100.00		投资设 立
39	重庆业方 实业有限公司	重庆市	重庆市渝北区 泰山大道东段 118 号附 11 号	销售、租赁、维修建筑设备及 建材；金属制品加工；销售； 企业营销策划；商务信息咨 询；房屋租赁	93.80		投资设 立
40	重庆业茂 实业有限公司	重庆市	重庆市渝北区 泰山大道东段 118 号附 7 号	销售、租赁、维修建筑设备及 建材；金属制品加工；销售； 企业营销策划；商务信息咨 询；房屋租赁	93.96		投资设 立
41	重庆睿丰 致元实业 有限公司	重庆市	重庆市南岸区 南滨路 80 号东 原 1891D 馆 4 楼	从事建筑相关业务；房屋经 纪；销售建筑材料		33.40	控股合 并
42	重庆至元 成方房地 产开发有 限公司	重庆市	重庆市南岸区 弹子石街道求 新村 4 号附 1 号 3-1 号	房地产开发		100.00	控股合 并
43	重庆业远 实业有限公司	重庆市	重庆市渝北区 泰山大道东段 118 号附 12 号	销售、租赁、维修建筑设备及 建材；金属制品加工；销售； 企业营销策划；商务信息咨 询；房屋租赁	100.00		投资设 立
44	合肥华宇 业瑞房地 产开发有 限公司	安徽省	合肥市蜀山区 井岗镇长江西 路 990 号	房地产开发、房屋出租、出 售；装修装饰工程设计、施工 与维护		69.01	投资设 立
45	重庆华宇 盛泰房地 产开发有 限公司	重庆市	重庆市渝北区 泰山大道东段 118 号附 17-1 号	房地产开发；物业管理；房屋 出租；销售；企业营销策划	69.26		投资设 立

重庆华宇集团有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
46	重庆渝欣荣业实业有限公司	重庆市	重庆市渝北区泰山大道东段118号附15-1号	金属制品加工;房屋租赁;设计制作、代理、发布国内外广告;销售、租赁、维修建筑设备;销售;企业营销策划;商务信息咨询	94.09		投资设立
47	重庆华宇业扬实业有限公司	重庆市	重庆市渝北区泰山大道东段118号5-7	金属制品加工;房屋租赁;销售;企业营销策划	100.00		投资设立
48	重庆华宇盛和实业有限公司	重庆市	重庆市渝北区泰山大道东段118号5-5号	金属制品加工;房屋租赁;销售;企业营销策划		95.00	投资设立
49	重庆华宇业钰实业有限公司	重庆市	重庆市渝北区泰山大道东段118号5-3	金属制品加工;房屋租赁;销售;企业营销策划	100.00		投资设立
50	重庆华宇盛荣实业有限公司	重庆市	重庆市渝北区泰山大道东段118号5-8号	金属制品加工;房屋租赁;销售;企业营销策划		93.86	投资设立
51	重庆华宇业凯实业有限公司	重庆市	重庆市渝北区泰山大道东段118号6-3号	金属制品加工;房屋租赁;销售;企业营销策划	100.00		投资设立
52	重庆华宇业熙实业有限公司	重庆市	重庆市渝北区泰山大道东段118号5-2号	金属制品加工;房屋租赁;销售;企业营销策划	96.66		投资设立
53	重庆华宇业鑫实业有限公司	重庆市	重庆市渝北区泰山大道东段118号1-1号	金属制品加工;房屋租赁;销售;企业营销策划	100.00		投资设立
54	重庆华宇盛元实业有限公司	重庆市	重庆市渝北区泰山大道东段118号1-5号	金属制品加工;房屋租赁;销售;企业营销策划		97.17	投资设立

重庆华宇集团有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
55	杭州华宇业瑞企业管理有限公司	浙江省	浙江省杭州市萧山区宁围街道平澜路259号1单元1501室	企业管理咨询;商务信息咨询;财务咨询;税务咨询;人力资源信息咨询;市场营销策划;企业形象策划;品牌策划;房地产战略策划等		100.00	投资设立
56	宁波华宇业翰商务信息咨询有限公司	浙江省	浙江省宁波市余姚市锦山府一期40幢东面二楼	商务信息咨询;企业营销策划;企业管理咨询;经济贸易信息咨询;以及其他按法律、法规、国务院决定等规定未禁止或无需经营许可的项目和未列入地方产业发展负面清单的项目		95.03	投资设立
57	宁波华宇业祥商务信息咨询有限公司	浙江省	浙江省宁波市余姚市锦山府一期40幢东面二楼	商务信息咨询;企业营销策划;企业管理咨询;经济贸易信息咨询;以及其他按法律、法规、国务院决定等规定未禁止或无需经营许可的项目和未列入地方产业发展负面清单的项目		95.08	投资设立
58	宁波华宇业亨商务信息咨询有限公司	浙江省	浙江省宁波市余姚市锦山府一期40幢东面二楼	商务信息咨询;企业营销策划;企业管理咨询;经济贸易信息咨询		95.48	投资设立
59	杭州业晖企业管理有限公司	浙江省	浙江省杭州市萧山区北干街道永久路288号909室-1(自行分割)	服务:企业管理咨询,商务信息咨询,财务咨询,税务咨询,人力资源信息咨询,市场营销策划,企业形象策划等		100.00	投资设立
60	杭州瑞逸企业管理有限公司	浙江省	浙江省杭州市萧山区经济技术开发区百瑞广场1幢1123室-1(自行分割)	企业管理咨询,商务信息咨询,财务咨询,税务咨询,人力资源信息咨询,市场营销策划,企业形象策划等		100.00	投资设立
61	温州瑞泓房地产开发有限公司	浙江省	浙江省温州市鹿城区牛山北路13号牛山商务大厦2407室	房地产开发经营;职业中介活动;房地产经纪;房地产咨询;物业管理;非居住房地产租赁;住房租赁;社会经济咨询服务;信息咨询服务;财务咨询等		100.00	投资设立
62	杭州业珀企业管理有限公司	浙江省	浙江省杭州市萧山区新街街道融创印时代中心1幢525室	人力资源服务;信息咨询服务;企业管理;社会经济咨询服务;财务咨询;税务服务;市场营销策划;企业形象策划;住房租赁;礼仪服务;会议及展览服务;市场调查;社会调查		98.43	投资设立

重庆华宇集团有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
63	杭州业磊企业管理有限公司	浙江省	浙江省杭州市萧山区北干街道永久路288号909室-3(自行分割)	企业管理咨询;商务信息咨询;财务咨询;税务咨询;人力资源信息咨询;市场营销策划;企业形象策划;品牌策划;房地产战略策划等		100.00	投资设立
64	杭州瑞辉企业管理有限公司	浙江省	浙江省杭州市萧山区经济技术开发区百瑞广场1幢1123室-2(自行分割)	企业管理咨询;商务信息咨询;财务咨询;税务咨询;人力资源信息服务;市场营销策划;企业形象策划;品牌策划;房地产战略策划等		100.00	投资设立
65	杭州业瑾企业管理有限公司	浙江省	浙江省杭州市萧山区城厢街道金湖艺境城13幢710室	人力资源服务;信息咨询服务;企业管理;社会经济咨询服务;财务咨询;税务服务;市场营销策划;企业形象策划;住房租赁;礼仪服务;会议及展览服务;市场调查;社会调查		100.00	投资设立
66	杭州瑞声企业管理有限公司	浙江省	浙江省杭州市萧山区新街街道融创印时代中心1幢628室	人力资源服务;信息咨询服务;企业管理;社会经济咨询服务;财务咨询;税务服务;市场营销策划;企业形象策划;住房租赁;礼仪服务;会议及展览服务;市场调查;社会调查		100.00	投资设立
67	杭州业玫企业管理有限公司	浙江省	浙江省杭州市萧山区宁围街道平澜路259号1单元1501室	企业管理;企业管理咨询;信息咨询服务;财务咨询;税务服务;人力资源服务;市场营销策划;企业形象策划;房地产咨询;品牌管理;会议及展览服务;房地产经纪		100.00	投资设立
68	杭州业雅企业管理有限公司	浙江省	浙江省杭州市上城区秋涛路178号5号楼352室	企业管理;企业管理咨询;信息咨询服务;财务咨询;税务服务;人力资源服务;市场营销策划;企业形象策划;房地产咨询;品牌管理;会议及展览服务;房地产经纪		100.00	投资设立
69	杭州业耀企业管理有限公司	浙江省	浙江省杭州市上城区秋涛路178号5号楼354室	企业管理;企业管理咨询;信息咨询服务;财务咨询;税务服务;人力资源服务;市场营销策划;企业形象策划;房地产咨询;品牌管理;会议及展览服务;房地产经纪		100.00	投资设立
70	杭州业桐企业管理有限公司	浙江省	浙江省杭州市上城区秋涛路178号5号楼407室	企业管理;企业管理咨询;信息咨询服务;财务咨询;税务服务;人力资源服务;市场营销策划;企业形象策划;房地产咨询;品牌管理;会议及展览服务;房地产经纪		100.00	投资设立

重庆华宇集团有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
71	杭州业航企业管理有限公司	浙江省	浙江省杭州市上城区秋涛路178号5号楼406室	企业管理;企业管理咨询;信息咨询服务		100.00	投资设立
72	宁波渝瑞房地产开发有限公司	浙江省	浙江省宁波市余姚市锦山府一期40幢东面二楼	房地产开发、经营;房地产销售代理;房地产营销策划		93.90	投资设立
73	宁波业如房地产开发有限公司	浙江省	浙江省宁波市余姚市锦山府一期40幢东面二楼	房地产开发;房地产销售代理;房地产营销策划		96.45	投资设立
74	河南华宇业瑞置业有限公司	河南省	河南省郑州市郑东新区(金水东路88号)楷林IFC-C座1611号	房地产营销策划;房地产评估;房地产经纪;房屋租赁;企业管理咨询;商务信息咨询;税务信息咨询;人力资源信息咨询;市场营销策划;品牌形象策划;会议及展览展示服务		100.00	投资设立
75	河南业达置业有限公司	河南省	郑州市高新技术开发区银屏路9号	房地产开发与经营;物业服务;商务信息咨询;人力资源服务;市场营销策划;企业形象策划;品牌策划;展览展示服务;会议会务服务		100.00	投资设立
76	河南业诚管理咨询有限公司	河南省	郑州航空港经济综合实验区裕鸿世界港8号楼C座404	企业管理咨询;房屋租赁;室内外装饰装修工程设计与施工;销售:建筑材料、办公设备、家用电器、电子产品		100.00	投资设立
77	河南业融企业管理有限公司	河南省	郑州市中原区淮河路与华山路交叉口启福花园3号楼1单元101室	企业管理咨询,商务信息咨询,财务咨询,税务咨询;市场营销策划,企业形象策划,品牌策划,房地产营销策划;房屋租赁;人才中介服务,房地产中介服务,会务服务,展览展示服务,市场管理服务		100.00	投资设立
78	郑州瑞港置业有限公司	河南省	郑州航空港经济综合实验区郑港办事处锦绣枣园小区1楼111房间	房地产开发经营;房屋租赁;室内外装饰装修工程设计与施工;销售:建筑材料、办公设备、家用电器、电子产品		51.00	投资设立
79	河南业恒管理咨询有限公司	河南省	郑州航空港经济综合实验区裕鸿世界港8号楼C座405	企业管理咨询;房屋租赁;室内外装饰装修工程设计与施工;销售:建筑材料、办公设备、家用电器、电子产品		100.00	投资设立
80	郑州瑞宏置业有限公司	河南省	郑州航空港经济综合实验区裕鸿世界港8号楼C座406	房地产开发经营;房屋租赁;室内外装饰装修工程设计与施工;销售:建筑材料、办公设备、家用电器、电子产品		100.00	投资设立

重庆华宇集团有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
81	南宁华宇业瑞房地产开发有限公司	广西壮族自治区	中国(广西)自由贸易试验区南宁片区金龙路8号16号楼2层	房地产开发经营; 职业中介活动; 房地产经纪; 房地产咨询; 企业管理咨询; 信息咨询服务; 财务咨询; 市场营销策划; 企业形象策划; 房地产评估; 住房租赁; 礼仪服务; 会议及展览服务	100.00		投资设立
82	广西华宇业瑞企业管理有限公司	广西壮族自治区	中国(广西)自由贸易试验区南宁片区平乐大道21号大唐总部1号1号楼1315号	房地产开发经营; 职业中介活动; 企业管理咨询; 信息咨询服务; 市场营销策划; 企业形象策划; 住房租赁; 房地产经纪; 会议及展览服务; 物业管理		96.64	投资设立
83	广西业逸企业管理有限公司	广西壮族自治区	中国(广西)自由贸易试验区南宁片区平乐大道21号大唐总部1号1号楼708号	房地产开发经营; 职业中介活动		100.00	投资设立
84	广西业乾企业管理有限公司	广西壮族自治区	中国(广西)自由贸易试验区南宁片区平乐大道21号大唐总部1号1号楼709号	房地产开发经营; 职业中介活动; 企业管理咨询; 信息咨询服务; 市场营销策划; 企业形象策划; 住房租赁; 房地产经纪; 会议及展览服务; 物业管理		100.00	投资设立
85	辽宁华宇业瑞企业管理有限公司	辽宁省	辽宁省沈阳市沈河区青年大街1-1号5903单元	企业管理咨询; 商务信息咨询; 财务咨询; 税务咨询; 人力资源信息服务; 市场营销策划; 企业形象策划; 品牌策划; 自有房屋租赁; 房屋销售代理; 会务服务、展览展示服务; 市场管理	100.00		投资设立
86	沈阳雅居乐企业管理咨询有限公司	辽宁省	辽宁省沈阳市沈北新区道义南大街70-9号	企业管理信息咨询		50.00	投资设立
87	沈阳雅颂房地产开发有限公司	辽宁省	辽宁省沈阳经济技术开发区浑河六街4-5号(4门)	房地产开发; 商品房销售; 物业管理		100.00	投资设立
88	沈阳嘉城房地产开发有限公司	辽宁省	辽宁省沈阳市沈北新区沈北路72-1号	房地产开发; 商品房销售; 自有房屋租赁		50.00	投资设立
89	沈阳业昌企业管理有限公司	辽宁省	辽宁省沈阳市沈河区青年大街1-1号1座5901单元	企业管理; 商务信息咨询; 财务信息咨询; 税务信息咨询; 人力资源服务; 市场营销策划; 企业形象设计; 房地产营销策划; 自有房屋租赁; 房产中介服务; 会议、展览展示服务; 市场管理		100.00	投资设立

重庆华宇集团有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
90	沈阳业辉企业管理有限公司	辽宁省	辽宁省沈阳市沈河区青年大街1-1号1座5902单元	企业管理;商务信息咨询;财务信息咨询;税务信息咨询;人力资源服务;市场营销策划;企业形象设计;房地产营销策划;自有房屋租赁;房产中介服务;会议、展览展示服务;市场管理		100.00	投资设立
91	沈阳业帆企业管理有限公司	辽宁省	辽宁省沈阳市沈河区青年大街1-1号1座5903-1单元	企业管理, 信息咨询服务, 房地产咨询, 财务咨询, 市场营销策划, 会议及展览服务, 住房租赁, 企业形象策划		100.00	投资设立
92	沈阳业熙企业管理有限公司	辽宁省	辽宁省沈阳市沈河区青年大街1-1号1座5903-2单元	企业管理, 信息咨询服务, 会议及展览服务, 住房租赁, 企业形象策划, 房地产咨询, 财务咨询, 市场营销策划		100.00	投资设立
93	沈阳业磊企业管理有限公司	辽宁省	辽宁省沈阳市沈河区青年大街1-1号1座5901-3单元	房地产咨询; 财务咨询; 市场营销策划; 企业管理; 信息咨询服务; 会议及展览服务; 住房租赁; 税务服务; 企业形象策划		100.00	投资设立
94	沈阳业盛企业管理有限公司	辽宁省	辽宁省沈阳市沈河区青年大街1-1号1座5901-5单元	房地产咨询, 财务咨询, 信息咨询服务, 企业管理咨询, 市场营销策划, 企业形象策划, 会议及展览服务, 住房租赁		100.00	投资设立
95	沈阳业如企业管理有限公司	辽宁省	辽宁省沈阳市沈河区青年大街1-1号1座5901-4单元	房地产咨询, 财务咨询, 信息咨询服务, 企业管理咨询, 市场营销策划, 企业形象策划, 会议及展览服务, 住房租赁		100.00	投资设立
96	沈阳业丰企业管理有限公司	辽宁省	辽宁省沈阳市沈河区青年大街165-10号(2203)	企业管理, 财务咨询, 市场营销策划, 信息咨询服务, 会议及展览服务, 住房租赁, 企业形象策划		100.00	投资设立
97	沈阳业景企业管理有限公司	辽宁省	辽宁省沈阳市沈河区青年大街165-10号(2203)	企业管理, 财务咨询, 市场营销策划, 信息咨询服务, 会议及展览服务, 住房租赁, 企业形象策划		100.00	投资设立
98	武汉华宇业瑞企业管理有限公司	湖北省	武昌区中山路338号凤凰国际办公楼26层5、6、7、8、9号	企业管理咨询服务; 商务咨询服务; 财务咨询; 税务咨询; 人力资源服务; 市场营销策划; 企业形象策划; 品牌策划; 房地产策划; 商品房销售; 会议及展览服务; 展览展示服务; 市场管理; 房地产中介服务; 房地产经纪服务; 房地产居间代理服务	100.00		投资设立
99	武汉华宇业辉房地产投资有限公司	湖北省	武汉东湖新技术开发区光谷大道58号1栋H0601	对房地产项目的投资; 房地产开发; 企业管理咨询; 商务信息咨询; 物业管理; 建筑工程设计、施工; 计算机软硬件及信息设备技术开发、技术咨询、技术服务; 日用百货、建筑材料、计算机软硬件批发零售		100.00	投资设立

重庆华宇集团有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
100	武汉业升房地产开发有限公司	湖北省	武汉市汉南区纱帽街汉南大道358号	对房地产项目的投资;房地产开发;企业管理咨询;商务信息咨询;物业管理;建筑工程设计、施工;计算机软硬件及信息设备技术开发、技术咨询、技术服务;日用百货、建筑材料、计算机软硬件销售		100.00	投资设立
101	武汉业恒房地产开发有限公司	湖北省	武汉市汉南区纱帽街汉南大道358号	对房地产项目的投资;房地产开发;企业管理咨询;商务信息咨询;物业管理;建筑工程设计、施工;计算机软硬件及信息设备技术开发、技术咨询、技术服务;日用百货、建筑材料、计算机软硬件销售		100.00	投资设立
102	武汉业锦房地产开发有限公司	湖北省	武汉市汉南区纱帽镇汉南大道358号	房地产开发及商品房销售;企业管理咨询;建筑装饰装修工程施工;财务咨询;税务咨询;人力资源信息咨询服务;市场营销策划;企业形象策划;品牌策划;房地产信息策划;房屋租赁;房屋销售代理;会务服务;展览展示服务		34.00	投资设立
103	武汉业如房地产开发有限公司	湖北省	武汉市硚口区古田路41号15栋1层21号1247号	房地产开发经营;住房租赁;非居住房地产租赁;企业管理;企业管理咨询;信息咨询服务;社会经济咨询服务;企业信用管理咨询服务;财务咨询;咨询策划服务;品牌管理;市场营销策划;人力资源服务;劳务服务;会议及展览服务		100.00	投资设立
104	武汉业润房地产开发有限公司	湖北省	武汉市硚口区古田路41号15栋1层21号1248	房地产开发经营;住房租赁;非居住房地产租赁;企业管理;企业管理咨询;企业形象策划;企业信用管理咨询服务;信息咨询服务;社会经济咨询服务;财务咨询;人力资源服务等		100.00	投资设立
105	湖南业瑞企业管理有限公司	湖南省	湖南省长沙市天心区湘府西路31号尚玺苑20栋602号	房地产开发经营;企业管理咨询;商务信息咨询;企业财务咨询服务;税务咨询;市场营销策划服务;企业形象策划服务;品牌策划咨询服务;自有厂房租赁;承办展览展示;市场管理服务;房屋租赁;自建房屋的销售	100.00		投资设立
106	长沙业创企业管理有限公司	湖南省	湖南省长沙市天心区湘府西路31号尚玺苑20栋602房	企业管理咨询;商务信息咨询;税务咨询;人力资源信息软件服务;市场营销策划服务;企业形象策划服务;品牌策划咨询服务;房屋租赁;承办展览展示;市场管理服务;企业财务咨询服务;会议服务		100.00	投资设立

重庆华宇集团有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
107	安徽业瑞企业管理有限公司	安徽省	安徽省合肥市蜀山区祁门路333号新地中心A座3303室	企业管理咨询;信息咨询服务;财务咨询;税务服务;人力资源服务;市场营销策划;企业形象策划;品牌管理;住房租赁;销售代理;房地产经纪;会议及展览服务;旅游开发项目策划咨询	100.00		投资设立
108	合肥业祥置业有限公司	安徽省	安徽省合肥市长丰县双墩镇谯城路与济水路交口东北角地块CF202009号	房地产开发经营;企业管理咨询;商务信息咨询;财务信息咨询;税务事务代理;企业形象策划咨询;品牌经营管理;自有商业房屋租赁;房屋托管、房地产中介、房屋租赁代理服务;文化会议服务;文化会展服务;市场管理服务		51.00	投资设立
109	合肥业茂置业有限公司	安徽省	安徽省合肥市长丰县双墩镇谯城路与涡河路交叉口东北角CF202012号地	房地产开发经营;企业管理咨询;商务信息咨询;财务信息咨询;会计、审计及税务服务;房地产营销策划;企业形象策划咨询;策划创意服务;项目策划与公关服务;房屋营销策划;文化会展服务;房地产展览服务;市场管理服务		100.00	投资设立
110	合肥业凯房地产开发有限公司	安徽省	合肥市政务区新地中心A座3304室	房地产开发;房屋租赁、销售		75.15	投资设立
111	合肥瑞钰置业有限公司	安徽省	安徽省合肥市包河区花园大道与环圩西路交叉口东南侧大圩镇游客接待中心206室	房地产开发、销售及租赁		50.00	投资设立
112	合肥业昌企业管理有限公司	安徽省	安徽省合肥市蜀山区祁门路333号新地中心A座3305室	企业管理咨询;信息咨询服务;财务咨询;税务服务;人力资源服务;市场营销策划;企业形象策划;品牌管理;住房租赁;会议及展览服务;房地产经纪		100.00	投资设立
113	合肥业涛置业有限公司	安徽省	安徽省合肥市长丰县双墩镇凤麟路与明王台路交叉口东北角CF202108号地	房地产开发经营;企业管理咨询;信息咨询服务;财务咨询;人力资源服务;市场营销策划;企业形象策划;咨询策划服务;住房租赁;销售代理;会议及展览服务		60.00	投资设立
114	合肥梁泽置业有限公司	安徽省	安徽省合肥市包河区信达天御枫丹阁5栋1104室	房地产开发经营		51.00	投资设立

重庆华宇集团有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
115	合肥业博房地产开发有限公司	安徽省	合肥市政务区新地中心A座3302室	房地产开发;房屋租赁、销售	75.85		投资设立
116	合肥瑞远置业有限公司	安徽省	安徽省合肥市包河区万泉河路2167号康园商业楼501室	房地产开发、销售及租赁		60.00	投资设立
117	合肥业昊房地产开发有限公司	安徽省	合肥市政务区新地中心A座3303室	房地产开发;房屋租赁、销售	85.08		投资设立
118	合肥宇信龙置业有限公司	安徽省	安徽省合肥市包河区淝河路199号办公楼401	房地产开发;房屋租赁、销售		50.00	投资设立
119	六安业铭置业有限公司	安徽省	安徽省六安经济技术开发区迎宾大道以西许继慎路以南	房地产开发、销售;企业管理咨询、商务信息咨询、财务咨询、税务咨询;市场营销策划、企业形象策划、品牌策划、房地产营销策划;人力资源信息服务;自有房屋租赁;房屋销售代理;会务服务、展览展示服务	50.00		投资设立
120	重庆华宇业轩实业有限公司	重庆市	重庆市渝北区泰山大道东段118号1-2号	金属制品加工;房屋租赁;销售;企业营销策划	100.00		投资设立
121	重庆华宇盛辉实业有限公司	重庆市	重庆市渝北区泰山大道东段118号1-6号	金属制品加工;房屋租赁;销售;企业营销策划		95.08	投资设立
122	重庆业翰实业有限公司	重庆市	重庆市渝北区泰山大道东段118号2-1号	金属制品加工;房屋租赁;广告设计;销售、租赁、维修建筑设备及建材;销售办公用品、文化用品、家用电器、摩托车零部件、日用百货、化工产品、防水材料、塔机配件、五金交电、日用杂品、计算机及配件、照明器材、消防器材、交通设施;企业营销策划;商务信息咨询	27.91		控股合并

重庆华宇集团有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
123	苏州盛乾房地产开发有限公司	江苏省	太仓市沙溪镇白云南路	房地产开发经营、物业管理、自有房地产经营活动		100.00	控股合并
124	重庆华宇业辉实业有限公司	重庆市	重庆市渝北区泰山大道东段118号1-3号	金属制品加工;房屋租赁;销售;企业营销策划	94.41		投资设立
125	重庆华宇业科实业有限公司	重庆市	重庆市渝北区泰山大道东段118号1-4号	金属制品加工;房屋租赁;销售;企业营销策划	98.06		投资设立
126	重庆华宇业晟实业有限公司	重庆市	重庆市渝北区泰山大道东段118号5-6	金属制品加工;房屋租赁;销售;企业营销策划	100.00		投资设立
127	重庆华宇业元实业有限公司	重庆市	重庆市渝北区泰山大道东段118号4-3号	金属制品加工;房屋租赁;销售;企业营销策划	98.18		投资设立
128	重庆两江新区新桐实业有限公司	重庆市	重庆市渝北区龙兴镇两江大道618号	房地产开发;从事建筑相关业务;普通机械设备租赁;设计、制作、代理、发布国内外广告;货运代理;仓储服务		51.00	投资设立
129	重庆华宇业帆实业有限公司	重庆市	重庆市渝北区泰山大道东段118号4-5号	金属制品加工;房屋租赁;销售;企业营销策划	98.49		投资设立
130	重庆华宇业林实业有限公司	重庆市	重庆市渝北区泰山大道东段118号4-6号	金属制品加工;房屋租赁;销售;企业营销策划	94.05		投资设立
131	上海行栋实业有限公司	上海市	上海市长宁区淞虹路207号明基广场D栋3楼	实业投资;计算机软硬件、电子产品、通讯器材的技术开发;销售;企业管理咨询,商务咨询;房地产经纪		27.91	控股合并

重庆华宇集团有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
132	苏州长天房地产开发有限公司	江苏省	太仓市沙溪镇白云南路	房地产开发经营，物业管理，自有房地产经营活动		100.00	控股合并
133	重庆华宇业荣实业有限公司	重庆市	重庆市渝北区泰山大道东段118号6-6号	金属制品加工；房屋租赁；销售；企业营销策划	100.00		投资设立
134	重庆华宇业玺实业有限公司	重庆市	重庆市渝北区泰山大道东段118号6-5号	金属制品加工；房屋租赁；销售；企业营销策划	100.00		投资设立
135	重庆华宇业磊企业管理有限公司	重庆市	重庆市渝北区泰山大道东段118号7-8号	企业管理；企业管理咨询；企业形象策划；市场营销策划；品牌策划；人力资源信息咨询服务；商务信息咨询	95.15		投资设立
136	重庆华宇业亨企业管理有限公司	重庆市	重庆市渝北区泰山大道东段118号6-7号	企业管理；企业管理咨询；企业形象策划；市场营销策划；品牌策划；人力资源信息咨询服务；商务信息咨询	100.00		投资设立
137	重庆华宇盛福实业有限公司	重庆市	重庆市渝北区泰山大道东段118号7-3号	房屋租赁；销售；企业营销策划		100.00	投资设立
138	重庆昊如房地产开发有限公司	重庆市	重庆市石柱土家族自治县黄水镇雪原路66号(华宇林语岚山)第17-3幢(派28幢)1-商1	房地产开发、销售；企业管理咨询；商务信息咨询；人力资源信息服务；市场营销策划；企业形象策划；品牌策划；房地产战略策划；自有房屋租赁；房屋销售代理；会务服务、展览展示服务；市场管理		100.00	投资设立
139	重庆华宇业和实业有限公司	重庆市	重庆市渝北区泰山大道东段118号4-7号	金属制品加工；房屋租赁；销售；企业营销策划	98.59		投资设立

重庆华宇集团有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
140	重庆业峰创艺旅游投资开发有限公司	重庆市	重庆市石柱土家族自治县黄水镇七龙村马蹄组	旅游投资、房地产开发、资产管理、投资咨询	52.38		控股合并
141	四川华宇业瑞企业管理有限公司	四川省	成都市武侯区人民南路四段12号	企业管理咨询;商务信息咨询;财务咨询服务;税务咨询服务;人力资源服务;企业营销策划;企业形象策划;房地产营销策划;自有房屋租赁;房地产经纪服务;会务服务;展览展示服务;市场调研	100.00		投资设立
142	成都业享房地产开发有限公司	四川省	成都市武侯区人民南路四段12号6栋22层2201号	房地产开发经营;企业管理咨询;信息咨询服务;财务咨询;税务服务;人力资源服务;市场营销策划;企业形象策划;会议及展览服务;集贸市场管理服务		100.00	投资设立
143	成都业尹房地产开发有限公司	四川省	成都市武侯区人民南路四段12号6栋22层2201号	房地产开发经营;企业管理咨询;信息咨询服务;财务咨询;税务服务;人力资源服务;市场营销策划;企业形象策划;会议及展览服务;集贸市场管理服务		100.00	投资设立
144	成都业昌企业管理咨询有限公司	四川省	成都市武侯区人民南路四段12号6栋22层2201号	企业管理咨询、商务信息咨询、技术咨询、展览服务;销售:工艺美术品、计算机及辅助设备		60.00	投资设立
145	绵阳瑞豪房地产开发有限责任公司	四川省	四川省绵阳市游仙区一环路东段288号	房地产开发经营;住房租赁;物业管理;建筑装饰材料销售;卫生洁具制造;木材加工;建筑装饰、水暖管道零件及其他建筑用金属制品制造;家具制造		100.00	控股合并
146	成都业伦房地产开发有限公司	四川省	成都业伦房地产开发有限公司	房地产开发;物业管理;房地产经纪、房地产营销策划		95.01	投资设立
147	成都业靖企业管理咨询有限公司	四川省	成都市武侯区人民南路四段12号	企业管理咨询;商务信息咨询;展览展示服务;销售:工艺品、计算机软硬件及配件		95.04	投资设立

重庆华宇集团有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
148	成都益丰天澈置业有限公司	四川省	成都市新津区五津街道兴园3路5号3栋9层7号-2	房地产开发经营		50.00	控股合并
149	成都业铭房地产开发有限公司	四川省	成都市武侯区人民南路四段12号	房地产开发;物业管理;房地产经纪、房地产营销策划		98.51	投资设立
150	成都庆年房地产开发有限公司	四川省	成都市武侯区人民南路四段12号	房地产开发经营;企业管理咨询;商务信息咨询;财务咨询;税务咨询;人力资源中介服务;市场营销策划;企业形象策划;品牌营销策划;会议及展览展示服务;受市场开办方委托,从事市场管理服务		70.00	投资设立
151	成都业然企业管理咨询有限公司	四川省	成都市武侯区人民南路四段12号	企业管理咨询;商务信息咨询;展览服务;销售;工艺美术品、计算机及辅助设备		100.00	投资设立
152	成都业皓房地产开发有限公司	四川省	成都市武侯区人民南路四段12号6栋21楼2105号	房地产开发;物业管理;房地产经纪、房地产营销策划		97.16	投资设立
153	绵阳瑞正房地产开发有限公司	四川省	成都市武侯区人民南路四段12号	房地产开发经营;个人商务服务;税务服务;人力资源服务;市场营销策划服务;企业形象策划服务;品牌营销策划服务;房地产营销策划;自有商业房屋租赁服务;自有住房租赁服务;房屋中介服务;会议、展览及相关服务;市场管理服务		100.00	投资设立
154	成都华宇业鼎实业有限公司	四川省	成都市武侯区人民南路四段12号	房屋租赁;销售;房地产开发经营		98.71	投资设立
155	成都华宇业锐实业有限公司	四川省	成都市武侯区人民南路四段12号6栋2102	自有房屋租赁;销售;企业营销策划、房地产开发经营		98.74	投资设立
156	成都华宇业茂实业有限公司	四川省	成都市武侯区人民南路四段12号	房地产经纪;销售;企业营销策划;房地产开发		95.19	投资设立
157	四川双马绵阳新材料有限公司	四川省	绵阳市经开区绵州大道北段8号	新材料研发及技术推广服务,房地产开发经营,建筑材料销售;废旧物资回收销售,物业管理		50.00	控股合并
158	眉山业焱房地产开发有限公司	四川省	成都市武侯区人民南路四段13号	房地产开发经营;物业管理;房地产经纪、房地产营销代理	95.00	5.00	投资设立

重庆华宇集团有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
159	四川华宇业昊房地产开发有限公司	四川省	成都市武侯区人民南路四段12号	房地产开发经营；物业管理；房地产经纪、房地产营销代理	80.00		同一控制下企业合并
160	成都渝瑞房地产开发有限公司	四川省	成都市武侯区人民南路四段12号	房地产开发经营；物业管理；房地产经纪；商业综合体管理服务；住房租赁；非居住房地产租赁；信息咨询服务	64.70		投资设立
161	成都渝诚商业管理有限公司	四川省	四川省成都市成华区龙树路8号1栋2层附201	商业综合体管理服务；物业管理；房地产经纪；非居住房地产租赁；信息咨询服务		100.00	投资设立
162	成都华宇业瑞房地产开发有限公司	四川省	成都市武侯区人民南路四段12号	房地产开发经营；物业管理；房屋经纪、房地产营销代理	70.00		同一控制下企业合并
163	成都华瑞房地产开发有限公司	四川省	成都市武侯区人民南路四段12号	房地产开发经营，物业管理，房地产中介服务		95.00	同一控制下企业合并
164	成都瑞铭玺企业管理有限公司	四川省	四川省成都市锦江区上沙河铺街789号1栋3层附3054号	企业管理咨询；停车场服务；信息咨询服务；财务咨询；市场营销策划；企业形象策划；会议及展览服务		100.00	投资设立
165	成都瑞郡玺企业管理有限公司	四川省	四川省成都市锦江区上沙河铺街789号1栋3层附3054号	企业管理咨询；停车场服务；信息咨询服务		100.00	投资设立
166	成都华宇业如实业有限公司	四川省	四川省成都市武侯区人民南路四段12号6栋2101	房屋租赁；企业营销策划；设计、制作、代理国内各类广告；销售	100.00		投资设立
167	成都华宇业辉实业有限公司	四川省	成都市武侯区人民南路四段12号	企业营销策划；销售；物业管理		100.00	投资设立
168	西安圣林柏睿置业有限公司	陕西省	陕西省西安市沣东新城三桥街道华宇东原阅境19号楼3层	房地产开发、经营		50.00	控股合并
169	西安东华成丰置业有限公司	陕西省	陕西省西安市沣东新城后围寨立交以西世纪大道以北启航时代广场第1幢2单元5层20503号房	房地产开发、经营；物业管理；建筑工程、园林绿化工程的设计、施工		100.00	投资设立

重庆华宇集团有限公司财务报表附注

2021 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外, 均以人民币元列示)

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
					直接	间接	
170	西安世元申川置业有限公司	陕西省	陕西省西安市沣东新城征和四路 2168 号沣东自贸产业园 4 号楼 2 层 4-2-4164	房地产开发、经营; 物业管理; 建筑工程、园林绿化工程的设计、施工		100.00	投资设立
171	陕西华宇业瑞企业管理有限公司	陕西省	陕西省西安市高新区丈八一路 10 号 1 幢 13003-13004 室	企业管理咨询; 商务信息咨询; 财务咨询; 税务咨询; 人力资源信息服务; 市场营销策划; 企业形象策划; 企业品牌策划; 房地产信息咨询; 房屋租赁; 房屋销售代理; 会务服务; 展览展示服务; 市场调查	100.00		投资设立
172	陕西业泰企业管理有限公司	陕西省	陕西省西安市高新区丈八一路中铁西安中心 3004	企业管理; 商务代理代办服务; 个人商务服务; 项目策划与公关服务; 财务咨询; 税务服务; 市场营销策划; 企业形象策划; 品牌管理; 礼仪服务; 房地产咨询; 会议及展览服务; 人力资源服务		100.00	投资设立
173	陕西业润企业管理有限公司	陕西省	陕西省西安市高新区丈八一路中铁西安中心 3004	企业管理; 商务代理代办服务		100.00	投资设立
174	陕西业辉企业管理有限公司	陕西省	陕西省西安市雁塔区丈八一路中铁西安中心	企业管理咨询; 信息咨询服务		56.25	投资设立
175	陕西业卓企业管理有限公司	陕西省	陕西省西安市高新区丈八一路中铁西安中心 3003 室	企业管理; 商务代理代办服务; 房地产咨询; 房地产经纪; 房地产评估; 个人商务服务; 项目策划与公关服务; 财务咨询; 市场营销策划; 企业形象策划; 品牌管理; 礼仪服务; 会议及展览服务; 房地产开发经营		100.00	投资设立
176	陕西业昭企业管理有限公司	陕西省	陕西省西安市高新区丈八一路 10 号中铁西安中心 3004	企业管理; 商务代理代办服务; 个人商务服务; 项目策划与公关服务; 财务咨询; 税务服务; 人力资源服务; 市场营销策划; 企业形象策划; 品牌管理; 礼仪服务; 房地产评估; 房地产咨询; 房地产经纪; 会议及展览服务		100.00	投资设立
177	陕西瑞众置业有限公司	陕西省	陕西省西安市雁塔区丈八一路中铁西安中心 3004	企业管理; 商务代理代办服务; 个人商务服务; 项目策划与公关服务; 财务咨询; 税务服务; 市场营销策划; 企业形象策划; 品牌管理; 礼仪服务; 房地产评估; 会议及展览服务; 房地产开发经营; 人力资源服务		100.00	投资设立

重庆华宇集团有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
178	苏州业如房地产开发有限公司	江苏省	江苏省苏州市工业园区苏州大道东265号现代传媒广场43楼	房地产开发经营; 物业管理, 自有房屋租赁	100.00		投资设立
179	苏州业扬房地产开发有限公司	江苏省	中国(江苏)自由贸易试验区苏州片区苏州工业园区苏州大道东265号43楼A18室	房地产开发经营; 物业管理、自有房屋租赁		94.59	投资设立
180	常州业瑞房地产开发有限公司	江苏省	常州市天宁区中吴大道1009号菱港大厦8楼	房地产开发经营, 物业管理, 自有房屋租赁		94.75	投资设立
181	苏州华宇业瑞房地产开发有限公司	江苏省	江苏省苏州市工业园区苏州大道东265号现代传媒广场43楼	房地产开发经营; 物业管理, 自有房屋租赁	98.30		投资设立
182	余姚华宇业瑞房地产开发有限公司	浙江省	浙江省宁波市余姚市锦山府一期40幢东面二楼	房地产开发经营; 物业服务; 自有房屋租赁		50.00	投资设立
183	无锡华宇业瑞房地产开发有限公司	江苏省	江苏省苏州市工业园区苏州大道东265号现代传媒广场43楼	房地产开发经营; 物业管理; 自有房屋租赁	100.00		投资设立
184	苏州业博房地产开发有限公司	江苏省	苏州工业园区苏州大道东265号43楼A05室	房地产开发经营, 物业管理、自有房屋租赁		95.04	投资设立
185	苏州业远房地产开发有限公司	江苏省	中国(江苏)自由贸易试验区苏州片区苏州工业园区苏州大道东265号43楼A16室	房地产开发经营, 物业管理, 自有房屋租赁		94.95	投资设立
186	苏州业钰房地产开发有限公司	江苏省	苏州工业园区苏州大道东265号43楼A03室	房地产开发经营, 物业管理、自有房屋租赁		95.00	投资设立
187	苏州业昊房地产开发有限公司	江苏省	中国(江苏)自由贸易试验区苏州片区苏州工业园区苏州大道东265号43楼A17室	房地产开发经营, 物业管理, 自有房屋租赁		95.26	投资设立
188	徐州渝瑞房地产开发有限公司	江苏省	徐州市泉山区淮海西路38号理想国际大厦508室	房地产开发、销售		100.00	投资设立

重庆华宇集团有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
189	苏州渝瑞房地产开发有限公司	江苏省	江苏省苏州市工业园区苏州大道东265号现代传媒广场43楼	房地产开发经营;物业管理;房屋出租;企业管理咨询;商务信息咨询;法律信息咨询;工程信息咨询;工程招标代理;工程项目管理;房地产营销策划	100.00		投资设立
190	苏州业翔房地产开发有限公司	江苏省	苏州工业园区苏州大道东265号43楼A08室	房地产开发经营;物业管理、自有房屋租赁		100.00	投资设立
191	常州润辉置业有限公司	江苏省	常州市武进区潞城街道富民路280号	房地产开发、经营;自有房屋租赁;物业管理		50.00	投资设立
192	苏州业展房地产开发有限公司	江苏省	苏州工业园区苏州大道东265号43楼A04室	房地产开发经营,物业管理,自有房屋销售		95.00	投资设立
193	南京悦颐房地产开发有限公司	江苏省	南京市雨花台区凤台南路138号3-306	房地产开发经营;物业管理;房地产中介服务;房屋建筑工程、土木工程、建筑安装工程、建筑装饰工程设计、施工		30.00	控股合并
194	江苏华宇业瑞企业管理有限公司	江苏省	苏州市相城区元和街道嘉元路959号元和大厦851室	企业管理咨询;信息咨询服务;财务咨询;税务服务;市场营销策划;企业形象策划;会议及展览服务;住房租赁	100.00		投资设立
195	苏州业凯房地产开发有限公司	江苏省	中国(江苏)自由贸易试验区苏州片区苏州工业园区苏州大道东265号43楼A13室	房地产开发经营;物业管理、自有房屋租赁		100.00	投资设立
196	苏州业江房地产开发有限公司	江苏省	中国(江苏)自由贸易试验区苏州片区苏州工业园区苏州大道东265号43楼A09室	房地产开发经营、物业管理、自有房屋租赁		100.00	投资设立
197	苏州业新房地产开发有限公司	江苏省	苏州工业园区苏州大道东265号43楼A10室	房地产开发经营、物业管理、自有房屋租赁		100.00	投资设立
198	苏州瑞农企业管理有限公司	江苏省	中国(江苏)自由贸易试验区苏州片区苏州工业园区苏州大道东265号43楼A15室	集贸市场管理服务;信息咨询服务;财务咨询;税务服务;市场营销策划;企业形象策划;房地产评估;房地产经纪;房地产咨询;住房租赁;礼仪服务;会议及展览服务		100.00	投资设立
199	苏州业昕房地产开发有限公司	江苏省	苏州工业园区苏州大道东265号43楼A11室	房地产开发经营、物业管理、自有房屋租赁		100.00	投资设立

重庆华宇集团有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
200	苏州瑞饒企业管理有限公司	江苏省	中国(江苏)自由贸易试验区苏州片区苏州大道东265号43楼A14室	企业管理;信息咨询服务;财务咨询;税务服务;市场营销策划;企业形象策划;房地产咨询;房地产经纪;房地产评估;住房租赁;礼仪服务;会议及展览服务;集贸市场管理服务		100.00	投资设立
201	苏州业航房地产开发有限公司	江苏省	中国(江苏)自由贸易试验区苏州片区苏州工业园区苏州大道东265号43楼A33室	房地产开发经营、物业管理、自有房屋租赁		97.92	投资设立
202	常州新城悦兴房地产开发有限公司	江苏省	常州市钟楼区通江南路88号新城国际大厦23楼	房地产开发、销售;自有房屋租赁		50.00	控股合并
203	苏州业涛房地产开发有限公司	江苏省	中国(江苏)自由贸易试验区苏州片区苏州工业园区苏州大道东265号43楼A35室	房地产开发经营、物业管理、自有房屋租赁		97.14	投资设立
204	苏州业茂房地产开发有限公司	江苏省	中国(江苏)自由贸易试验区苏州片区苏州工业园区苏州大道东265号43楼A34室	房地产开发经营、物业管理、自有房屋租赁		95.17	投资设立
205	南京瑞熙房地产开发有限公司	江苏省	南京市浦口区江浦街道浦滨路320号	房地产开发经营;企业管理咨询;财务咨询;税务咨询;人力资源服务;市场营销策划;企业形象策划;品牌管理;房地产营销策划;房屋租赁;商品房销售代理;会务服务;展览展示服务;市场管理服务		34.00	投资设立
206	苏州业明企业管理有限公司	江苏省	苏州工业园区苏州大道东265号43楼A06室	企业管理咨询;商务信息咨询;财务信息咨询;税务信息咨询;市场营销策划;企业形象策划;品牌策划;房地产营销策划;自有房屋租赁;楼盘代理;会务服务、展览展示服务		81.54	投资设立
207	常州祥泰房地产开发有限公司	江苏省	常州市天宁区中吴大道1009号	房地产开发经营;人力资源服务;企业管理;信息咨询服务;财务咨询;税务服务;市场营销策划;企业形象策划;品牌管理;会议及展览服务;住房租赁;房地产经纪		50.00	投资设立
208	苏州业淞企业管理有限公司	江苏省	苏州工业园区苏州大道东265号43楼A07室	企业管理咨询;商务信息咨询;财务信息咨询;税务信息咨询;人力资源管理咨询服务;市场营销策划;企业形象策划等		100.00	投资设立

重庆华宇集团有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
209	苏州业霄企业管理有限公司	江苏省	中国(江苏)自由贸易试验区苏州片区苏州工业园区苏州大道东265号43楼A21室	企业管理;集贸市场管理服务;信息咨询服务;财务咨询;税务服务;市场营销策划;企业形象策划;房地产评估;房地产经纪;房地产咨询等		100.00	投资设立
210	苏州瑞棠企业管理有限公司	江苏省	中国(江苏)自由贸易试验区苏州片区苏州工业园区苏州大道东265号43楼A30室	企业管理;集贸市场管理服务;信息咨询服务;财务咨询;税务服务;市场营销策划;企业形象策划;房地产评估;房地产经纪;房地产咨询;住房租赁;礼仪服务;会议及展览服务		100.00	投资设立
211	苏州业雪企业管理有限公司	江苏省	中国(江苏)自由贸易试验区苏州片区苏州工业园区苏州大道东265号43楼A23室	企业管理;集贸市场管理服务;信息咨询服务		96.25	投资设立
212	苏州业林企业管理有限公司	江苏省	中国(江苏)自由贸易试验区苏州片区苏州工业园区苏州大道东265号43楼A22室	企业管理;集贸市场管理服务;信息咨询服务;财务咨询;税务服务;市场营销策划;企业形象策划;房地产评估;房地产经纪;房地产咨询;住房租赁;礼仪服务;会议及展览服务		100.00	投资设立
213	苏州业璟企业管理有限公司	江苏省	中国(江苏)自由贸易试验区苏州片区苏州工业园区苏州大道东265号43楼A20室	企业管理;集贸市场管理服务;信息咨询服务;财务咨询;税务服务;市场营销策划;企业形象策划;房地产评估;房地产经纪;房地产咨询;住房租赁;礼仪服务;会议及展览服务		100.00	投资设立
214	苏州业荣房地产开发有限公司	江苏省	中国(江苏)自由贸易试验区苏州片区苏州工业园区苏州大道东265号43楼A12室	房地产开发经营;物业管理、自有房屋租赁		100.00	投资设立
215	苏州业栋企业管理有限公司	江苏省	中国(江苏)自由贸易试验区苏州片区苏州工业园区苏州大道东265号43楼A28室	企业管理;集贸市场管理服务;信息咨询服务;财务咨询;税务服务;市场营销策划;企业形象策划;房地产评估;房地产经纪;房地产咨询;住房租赁;礼仪服务;会议及展览服务		100.00	投资设立
216	苏州瑞冉企业管理有限公司	江苏省	中国(江苏)自由贸易试验区苏州片区苏州工业园区苏州大道东265号43楼A28室	企业管理;集贸市场管理服务;信息咨询服务;财务咨询;税务服务;市场营销策划;企业形象策划;房地产评估;房地产经纪;房地产咨询;住房租赁;礼仪服务;会议及展览服务		98.11	投资设立

重庆华宇集团有限公司财务报表附注

2021 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
					直接	间接	
217	南京渝杰房地产开发有限公司	江苏省	南京市江宁区联域路 3 号 C2 幢 2 层 1-13(江宁高新园)	房地产开发经营；住宅室内装饰装修；企业管理咨询；信息咨询服务；财务咨询；人力资源服务；市场营销策划；企业形象策划；品牌管理；房地产咨询；住房租赁等		100.00	投资设立
218	苏州业海企业管理有限公司	江苏省	中国(江苏)自由贸易试验区苏州片区苏州工业园区苏州大道东 265 号 43 楼 A24 室	企业管理；房地产经纪；房地产咨询；住房租赁		100.00	投资设立
219	苏州瑞标企业管理有限公司	江苏省	中国(江苏)自由贸易试验区苏州片区苏州工业园区苏州大道东 265 号 43 楼 A19 室	企业管理；集贸市场管理服务；信息咨询服务		100.00	投资设立
220	苏州业杰企业管理有限公司	江苏省	中国(江苏)自由贸易试验区苏州片区苏州工业园区苏州大道东 265 号 43 楼 A26 室	企业管理；集贸市场管理服务；信息咨询服务；财务咨询；税务服务；市场营销策划；企业形象策划；房地产评估；房地产经纪；房地产咨询等		100.00	投资设立
221	苏州瑞宣企业管理有限公司	江苏省	中国(江苏)自由贸易试验区苏州片区苏州工业园区苏州大道东 265 号 43 楼 A32 室	企业管理；集贸市场管理服务；信息咨询服务		100.00	投资设立
222	苏州业嘉企业管理有限公司	江苏省	中国(江苏)自由贸易试验区苏州片区苏州工业园区苏州大道东 265 号 43 楼 A27 室	企业管理；集贸市场管理服务；信息咨询服务		100.00	投资设立
223	苏州瑞霄企业管理有限公司	江苏省	中国(江苏)自由贸易试验区苏州片区苏州工业园区苏州大道东 265 号 43 楼 A31 室	企业管理；集贸市场管理服务；信息咨询服务		100.00	投资设立
224	苏州业棠企业管理有限公司	江苏省	中国(江苏)自由贸易试验区苏州片区苏州工业园区苏州大道东 265 号 43 楼 A25 室	企业管理；集贸市场管理服务；信息咨询服务；财务咨询；税务服务；市场营销策划；企业形象策划；房地产评估；房地产经纪；房地产咨询；住房租赁；礼仪服务		97.18	投资设立
225	苏州业安企业管理有限公司	江苏省	中国(江苏)自由贸易试验区苏州片区苏州工业园区苏州大道东 265 号 43 楼 A36 室	企业管理；信息咨询服务；财务咨询；市场营销策划；企业形象策划；房地产咨询；非居住房地产租赁；住房租赁；会议及展览服务		100.00	投资设立

重庆华宇集团有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
226	苏州业驰企业管理有限公司	江苏省	中国(江苏)自由贸易试验区苏州片区苏州工业园区苏州大道东265号43楼A41室	企业管理;信息咨询服务;财务咨询;市场营销策划;企业形象策划;房地产咨询;非居住房地产租赁;住房租赁;会议及展览服务		100.00	投资设立
227	苏州业恒企业管理有限公司	江苏省	中国(江苏)自由贸易试验区苏州片区苏州工业园区苏州大道东265号43楼A43室	企业管理;信息咨询服务		100.00	投资设立
228	苏州业乾企业管理有限公司	江苏省	中国(江苏)自由贸易试验区苏州片区苏州工业园区苏州大道东265号43楼A38室	企业管理;信息咨询服务;财务咨询;市场营销策划;企业形象策划;房地产咨询;非居住房地产租赁;住房租赁;会议及展览服务		100.00	投资设立
229	苏州业仁企业管理有限公司	江苏省	中国(江苏)自由贸易试验区苏州片区苏州工业园区苏州大道东265号43楼A42室	企业管理;信息咨询服务;财务咨询;市场营销策划;企业形象策划;房地产咨询;非居住房地产租赁;住房租赁;会议及展览服务		100.00	投资设立
230	苏州业威企业管理有限公司	江苏省	中国(江苏)自由贸易试验区苏州片区苏州工业园区苏州大道东265号43楼A44室	企业管理;信息咨询服务;财务咨询;市场营销策划;企业形象策划;房地产咨询;非居住房地产租赁;住房租赁;会议及展览服务		100.00	投资设立
231	苏州业耀企业管理有限公司	江苏省	中国(江苏)自由贸易试验区苏州片区苏州工业园区苏州大道东265号43楼A37室	企业管理;信息咨询服务;财务咨询;市场营销策划;企业形象策划;房地产咨询;非居住房地产租赁;住房租赁;会议及展览服务		100.00	投资设立
232	苏州业翊企业管理有限公司	江苏省	中国(江苏)自由贸易试验区苏州片区苏州工业园区苏州大道东265号43楼A39室	企业管理;信息咨询服务;财务咨询;市场营销策划;企业形象策划;房地产咨询;非居住房地产租赁;住房租赁;会议及展览服务		100.00	投资设立
233	上海业璟企业管理有限公司	上海市	上海市金山区亭林镇松育路181号2幢(金粮经济小区)	企业管理;企业管理咨询;信息咨询服务;财务咨询;税务服务;市场营销策划;企业形象策划;会议及展览服务;住房租赁		100.00	投资设立
234	太仓华瑞房地产开发有限公司	江苏省	太仓市城厢镇人民南路162号	房地产开发经营、物业管理、房地产租赁代理、房地产销售代理、房地产营销策划	33.40		投资设立

重庆华宇集团有限公司财务报表附注

2021 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
					直接	间接	
235	天津华宇业瑞企业管理有限公司	天津市	天津市津南区咸水沽镇海棠众创大街 A 座 3 楼	企业管理; 财务咨询服务; 税务信息咨询; 市场营销策划; 企业形象策划; 品牌策划; 房屋租赁; 会议服务; 展览展示服务	100.00		投资设立
236	天津业堃房地产开发有限公司	天津市	天津市津南区海棠众创大街 A 座	房地产开发经营; 市场营销策划; 企业形象策划; 自有房屋租赁; 房地产经纪服务; 会议及展览服务		55.83	投资设立
237	天津瑞瑾房地产开发有限公司	天津市	天津市河西区郁江道 17 号 333 室	房地产开发经营; 市场营销策划; 企业形象策划; 住房租赁; 房地产经纪; 会议及展览服务		100.00	投资设立
238	天津业泽房地产开发有限公司	天津市	天津市津南区咸水沽镇金才园 48 号楼底商 4-301 室	房地产开发经营; 市场营销策划; 企业形象策划; 住房租赁; 房地产经纪; 会议及展览服务		100.00	投资设立
239	天津业圳房地产开发有限公司	天津市	天津市津南区咸水沽镇聚兴道 7 号 1 号楼 521-101	房地产开发经营; 市场营销策划; 企业形象策划; 住房租赁; 会议及展览服务		100.00	投资设立
240	天津业嵘房地产开发有限公司	天津市	天津市津南区咸水沽镇聚兴道 7 号 1 号楼 521-56	房地产开发经营; 市场营销策划; 企业形象策划; 会议及展览服务		100.00	投资设立
241	天津业城房地产开发有限公司	天津市	天津市津南区咸水沽镇聚兴道 7 号 1 号楼 521-100	房地产开发经营; 市场营销策划; 企业形象策划; 住房租赁; 会议及展览服务		100.00	投资设立
242	重庆盛飞实业有限公司	重庆市	重庆市渝北区泰山大道东段 118 号 6-2 号	金属制品加工; 房屋租赁; 销售; 企业营销策划	97.53		投资设立
243	武汉东原天成投资有限公司	湖北省	洪山区珞狮南路 517 号明泽大厦 1288 号	对房地产、商业行业项目的投资; 房地产开发		50.00	控股合并
244	武汉东原长天房地产开发有限公司	湖北省	洪山区洪山街南湖小路 28 号东原晴天见(物业服务中心)7 栋 2 单元 1 楼 101 室	房地产开发和商品房销售		85.30	控股合并
245	河南荣田房地产开发有限公司	河南省	河南省郑州市高新技术产业开发区秋棠路 7 号欢河城一号院 3 号楼 1 层 102 室	房地产开发经营; 物业服务; 城镇化建设、开发; 旧城改造建设、开发; 棚户区改造建设、开发		51.00	控股合并
246	广州华宇业瑞荣轩企业管理有限公司	广东省	广州市南沙区横沥镇明珠一街 1 号 310 房-J027(仅限办公)	企业形象策划; 市场营销策划; 财务咨询	100.00		投资设立

重庆华宇集团有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
247	广州业耀企业管理有限公司	广东省	广州市南沙区横沥镇明珠一街1号310房-J029(仅限办公)	企业形象策划;市场营销策划;财务咨询		100.00	投资设立
248	广州瑞玺企业管理有限公司	广东省	广州市南沙区横沥镇明珠一街1号308房-J030(仅限办公)	企业形象策划;市场营销策划;财务咨询		100.00	投资设立
249	广州业远企业管理有限公司	广东省	广州市南沙区横沥镇明珠一街1号308房-J043	企业管理咨询;财务咨询;市场营销策划;企业形象策划		98.85	投资设立
250	广州皓远房地产开发有限公司	广东省	广州市从化区街口街镇安横二巷七栋首层	财务咨询;住房租赁;市场营销策划;企业管理咨询;企业形象策划;房地产开发经营		100.00	投资设立
251	广州业赢企业管理有限公司	广东省	广州市南沙区横沥镇明珠一街1号308房-J044	企业形象策划;市场营销策划;财务咨询;企业管理咨询		100.00	投资设立
252	广州华宇业瑞企业管理有限公司	广东省	广州市南沙区黄阁镇金茂中二街01号南沙金茂湾(T7)栋及地下室908房(一址多照)(仅限办公)	市场营销策划服务;企业形象策划服务;企业财务咨询服务;商务信息咨询;企业管理咨询服务;人力资源管理咨询	100.00		投资设立
253	广州业繁房地产开发有限公司	广东省	广州市南沙区黄阁镇金茂中二街01号南沙金茂湾(T7)栋及地下室908房(一址多照)(仅限办公)	企业形象策划服务;市场营销策划服务;人力资源管理咨询;企业财务咨询服务;商务信息咨询;企业管理咨询服务;房地产开发经营		100.00	投资设立
254	重庆创欣渝企业管理有限公司	重庆市	重庆市九龙坡区奥体路1号裙楼重庆小时代天地项目5层525室自编号XC-004	企业管理,企业管理咨询,物业管理,住房租赁,非居住房地产租赁,工程管理服务	100.00		控股合并

注1: 持股比例按照本集团内各公司对子公司的持股比例之和填列。

注2: 本公司持有的半数及以下股权仍纳入合并的公司, 主要系本公司能行使超过51%的表决权, 且董事会成员过半, 能够对其实施控制, 因此将其纳入合并范围。

(二) 在合营企业或联营企业中的权益

(1) 重要的联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)	对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
-------------	-------	-----	------	---------	---------------------

重庆华宇集团有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
南京海乾房地产开发有限公司	南京市	南京市雨花台区板桥街道三山矶路1号	房地产开发经营一般项目;市场营销策划;住房租赁;工程管理服务;日用百货销售;物业管理;企业管理咨询;针纺织品销售;建筑装饰材料销售;餐饮管理		33.00	权益法
无锡北辰盛阳置业有限公司	无锡市	无锡市惠山区钱桥盛岸西路592号2112室	房地产开发经营和销售,房屋建筑工程、土石方工程、装饰装潢工程的设计、施工		30.00	权益法
西安招航房地产有限公司	西安市	西安市国家民用航天产业基地航天中路369号1楼122号	一般项目:物业管理。(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)许可项目:房地产开发经营		49.00	权益法
沈阳和广房地产开发有限公司	沈阳市	沈阳市苏家屯区迎春街167号5004室	房地产开发;商品房销售、房屋租赁;房地产信息咨询;物业管理;商务信息咨询;停车场服务		30.00	权益法

注:持股比例按照本集团内各公司对联营企业的持股比例之和填列。

(2) 重要联营企业的主要财务信息

项目	年末余额/本年发生额				年初余额/上年发生额			
	南京海乾房地产开发有限公司	无锡北辰盛阳置业有限公司	西安招航房地产有限公司	沈阳和广房地产开发有限公司	南京海乾房地产开发有限公司	无锡北辰盛阳置业有限公司	西安招航房地产有限公司	沈阳和广房地产开发有限公司
流动资产	2,411,324,642.28	1,030,171,448.39	774,248,251.59	3,102,605,107.71	1,354,605,003.72	2,813,202,800.84	589,023,834.74	2,578,657,268.84
非流动资产	271,811.01	73,977.90	2,235,962.49	13,716,531.37	271,811.01	166,564.97	38,008.87	7,971,191.49
资产合计	2,411,596,453.29	1,030,245,426.29	776,484,214.08	3,116,321,639.08	1,354,876,814.73	2,813,369,365.81	589,061,843.61	2,586,628,460.33
流动负债	1,079,572,490.75	387,050,476.03	258,487,482.90	2,205,547,020.90	599,901,508.09	1,954,890,468.62	589,175,870.23	1,107,680,632.52
非流动负债	623,000,000.00		204,540,443.00	451,082,764.37		529,500,000.00		1,001,418,824.78
负债合计	1,702,572,490.75	387,050,476.03	463,027,925.90	2,656,629,785.27	599,901,508.09	2,484,390,468.62	589,175,870.23	2,109,099,457.30
所有者权益	709,023,962.54	643,194,950.26	313,456,288.18	459,691,853.81	754,975,306.64	328,978,897.19	-114,026.62	477,529,003.03
按持股比例计算的净资产份额	233,977,907.64	192,958,485.08	153,593,581.21	137,907,556.14	86,822,160.26	98,693,669.16	-55,873.04	143,258,700.91
对联营企业权益投资的账面价值	236,197,218.75	189,806,438.82	153,724,016.25	138,340,437.90	93,019,973.29	98,693,669.16		143,691,582.67
营业收入		1,813,440,117.97				1,587,708,334.16		
净利润	-96,580,557.20	314,216,053.07	-6,575,885.20	-17,837,149.22	-1,130,667.04	272,183,287.11	-114,026.62	-20,930,193.28
综合收益总额	-96,580,557.20	314,216,053.07	-6,575,885.20	-17,837,149.22	-1,130,667.04	272,183,287.11	-114,026.62	-20,930,193.28
本期收到的来自联营企业的股利								

重庆华宇集团有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

十、公允价值的披露

1. 以公允价值计量的资产和负债的年末公允价值

项目	2021年期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量	408,100,000.00	20,108,896,638.58	218,600,000.00	20,735,596,638.58
（一）交易性金融资产	408,100,000.00	1,271,430,256.58		1,679,530,256.58
（二）其他权益工具投资			218,600,000.00	218,600,000.00
（三）投资性房地产		18,837,466,382.00		18,837,466,382.00
1、出租的土地使用权				
2、出租的建筑物		18,837,466,382.00		18,837,466,382.00
3、持有并准备增值后转让的土地使用权				

2. 持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

第一层市价依据为股票交易所当天收盘价和当天公布的基金净值。

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

按照同类型房地产市场价格或确定的租金合同现金流折现。

本集团第三层次公允价值计量项目主要为持有的非上市公司股权投资,本公司对其采用估值技术确定其公允价值。截止2021年12月31日,因持有的非上市公司股权投资用以确定公允价值的近期信息不足,本公司以其成本作为公允价值的最佳估计值。

十一、关联方及关联交易

1.本公司的控股股东情况

控股股东名称	注册地	业务性质	注册资本(万元)	对本公司的持股比例(%)	对本公司的表决权比例(%)
重庆远业实业有限公司	重庆市渝北区泰山大道东段118号附2-8号	制造业	1,000.00	87.23	87.23

注:本公司的最终控制方是蒋业华。

2.本公司的子公司情况

详见附注九、(一)在子公司中的权益。

3.本公司的合营和联营企业情况

合营或联营企业名称	与本公司的关系
无锡业璟房地产开发有限公司	本公司联营企业

重庆华宇集团有限公司财务报表附注

2021 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外, 均以人民币元列示)

合营或联营企业名称	与本公司的关系
重庆华宇业翔实业有限公司	本公司合营企业
重庆华宇业丰实业有限公司	本公司合营企业
温州鸿隆实业有限公司	本公司合营企业
重庆隆士京商业管理有限公司	本公司合营企业
沈阳市和诚房地产开发有限公司	本公司合营企业
合肥业诺置业有限公司	本公司合营企业
重庆昌熙房地产开发有限公司	本公司合营企业
成都昀泽房地产开发有限公司	本公司合营企业
陕西瑞迅置业有限公司	本公司合营企业
惠州兴浩置业有限公司	本公司合营企业
惠州兴汇房地产开发有限公司	本公司合营企业
咸阳业高置业有限公司	本公司联营企业
重庆华辉盛锦房地产开发有限公司	本公司联营企业
杭州卓凯贸易有限公司	本公司联营企业
重庆业博实业有限公司	本公司联营企业
重庆华宇业睿实业有限公司	本公司联营企业
重庆金字洋房地产开发有限公司	本公司联营企业
湖南盛创房地产开发有限公司	本公司联营企业
宁波旭鄞置业有限公司	本公司联营企业
重庆锦樾房地产开发有限公司	本公司联营企业
沈阳辉明置业有限公司	本公司联营企业
无锡北辰盛阳置业有限公司	本公司联营企业
许昌市昱恒房地产开发有限公司	本公司联营企业
杭州盛锋商务信息咨询有限公司	本公司联营企业
杭州锦玉企业管理有限公司	本公司联营企业
杭州水胜鑫房地产开发有限公司	本公司联营企业
宁波龙晟房地产发展有限公司	本公司联营企业
南宁市瑞华房地产开发有限公司	本公司联营企业
沈阳和广房地产开发有限公司	本公司联营企业
珠海东万元唐企业管理合伙企业(有限合伙)	本公司联营企业
武汉业硕房地产开发有限公司	本公司联营企业
重庆瑞磊企业管理有限公司	本公司联营企业
武汉辉卓置业有限公司	本公司联营企业
武汉盛全置业有限公司	本公司联营企业
沈阳梁宏房地产开发有限公司	本公司联营企业
重庆旭宇华锦房地产开发有限公司	本公司联营企业
成都益丰天成置业有限公司	本公司联营企业

重庆华宇集团有限公司财务报表附注

2021 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

合营或联营企业名称	与本公司的关系
西安招航房地产有限公司	本公司联营企业
常州亿隆房地产开发有限公司	本公司联营企业
苏州业方房地产开发有限公司	本公司联营企业
苏州立泰置业有限公司	本公司联营企业
常州申迈实业投资有限公司	本公司联营企业
徐州正升置业发展有限公司	本公司联营企业
南京弘保宇房地产开发有限公司	本公司联营企业
南京海乾房地产开发有限公司	本公司联营企业
苏州泓昶置业有限公司	本公司联营企业
南京锦逸置业有限公司	本公司联营企业

4.其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
杭州华宇业瑞房地产开发有限公司	本公司合营企业子公司
天津瑞雅房地产开发有限公司	本公司合营企业子公司
常州嘉宏采菱置业发展有限公司	本公司联营企业的联营企业
慈溪华宇业瑞房地产开发有限公司	本公司联营企业子公司
杭州昌赫置业有限公司	本公司联营企业子公司
杭州德信锦玉置业有限公司	本公司联营企业子公司
湖州卓鑫置业有限公司	本公司联营企业子公司
辽宁成源置业有限公司	本公司联营企业子公司
宁波光凯房地产开发有限公司	本公司联营企业子公司
苏州渝熙房地产开发有限公司	本公司联营企业子公司
武汉辉韵置业有限公司	本公司联营企业子公司
重庆华宇盛鑫实业有限公司	本公司联营企业子公司
重庆华宇盛越实业有限公司	本公司联营企业子公司
重庆金望宇房地产开发有限公司	本公司联营企业子公司
重庆盛越鑫融房地产开发有限公司	本公司联营企业子公司
业如金融控股有限公司	参股公司
重庆业如股权投资基金管理有限公司	参股公司子公司
重庆飞耀实业有限公司	母公司股东控制的企业
重庆融心筑享企业管理合伙企业（有限合伙）	母公司股东控制的企业
重庆睿宇天下实业有限公司	母公司股东控制的企业
重庆业昊置地有限公司	母公司股东控制的企业
郑州励川房地产开发有限公司	母公司股东控制的企业合营企业
郑州金合亨房地产开发有限公司	母公司股东控制的企业合营企业的子公司
华姿建设集团有限公司	最终控制方亲属控制的企业

重庆华宇集团有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
重庆华宇第一太平戴维斯物业服务集团有限公司	最终控制方亲属控制的企业
重庆华姿瑞园林景观工程有限公司	最终控制方亲属控制的企业
重庆华姿装饰工程有限公司	最终控制方亲属控制的企业
重庆天瑞合企业管理有限公司	最终控制方亲属控制的企业

5.关联方交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

①采购商品/接受劳务情况

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
华姿建设集团有限公司	建筑安装工程款	2,750,893,622.61	1,959,419,799.53
重庆华姿装饰工程有限公司	建筑安装工程款	355,086,805.66	227,527,060.62
重庆华宇第一太平戴维斯物业服务集团有限公司	物业服务费	15,539,385.79	42,467,518.95
重庆华姿瑞园林景观工程有限公司	装饰工程款	103,349,733.48	100,601,660.36
合计		3,224,869,547.54	2,330,016,039.46

②出售商品/提供劳务情况

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
武汉盛全置业有限公司	利息收入		124,967,744.74
苏州泓昶置业有限公司	利息收入		62,299,210.28
重庆旭宇华锦房地产开发有限公司	利息收入		60,353,700.33
杭州昌赫置业有限公司	利息收入		48,377,366.37
河南荣田房地产开发有限公司	利息收入		34,715,330.18
重庆华辉盛锦房地产开发有限公司	利息收入		31,974,354.32
重庆昌熙房地产开发有限公司	利息收入		10,298,698.09
徐州正升置业发展有限公司	利息收入		7,722,448.46
常州嘉宏采菱置业发展有限公司	利息收入		3,374,235.64
苏州立泰置业有限公司	利息收入	3,805,818.25	
沈阳市和诚房地产开发有限公司	利息收入	14,948,111.18	
南京锦逸置业有限公司	利息收入	80,656,877.10	
沈阳梁宏房地产开发有限公司	利息收入	16,714,695.52	
慈溪华宇业瑞房地产开发有限公司	利息收入	7,159,440.66	
苏州渝熙房地产开发有限公司	利息收入	2,461,871.80	
无锡业璟房地产开发有限公司	利息收入	15,745,577.45	
杭州昌赫置业有限公司	管理服务费	10,645,890.70	24,626,224.63
常州新城悦兴房地产开发有限公司	管理服务费		14,674,698.16
天津瑞雅房地产开发有限公司	管理服务费	12,055,417.36	9,474,337.11

重庆华宇集团有限公司财务报表附注

2021 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
苏州泓昶置业有限公司	管理服务费	3,867,924.54	9,031,081.26
南京锦逸置业有限公司	管理服务费		8,254,716.75
杭州德信锦玉置业有限公司	管理服务费	2,324,477.76	4,238,618.39
徐州正升置业发展有限公司	管理服务费	173,635.75	4,134,907.54
武汉盛全置业有限公司	管理服务费	506,592.01	3,710,358.99
宁波光凯房地产开发有限公司	管理服务费	4,824,712.28	3,421,779.25
许昌市昱恒房地产开发有限公司	管理服务费		2,955,648.69
杭州华宇业瑞房地产开发有限公司	管理服务费	1,876,865.53	2,619,418.97
无锡北辰盛阳置业有限公司	管理服务费	2,264,150.95	2,452,830.12
沈阳梁宏房地产开发有限公司	管理服务费	192,511.64	1,291,809.53
苏州立泰置业有限公司	管理服务费		1,273,584.87
宁波龙晟房地产发展有限公司	管理服务费	1,132,075.44	1,226,415.06
宁波旭鄞置业有限公司	管理服务费		1,005,630.89
苏州渝熙房地产开发有限公司	管理服务费		201,174.52
常州亿隆房地产开发有限公司	管理服务费		170,587.55
武汉辉卓置业有限公司	管理服务费	1,380,046.47	142,467.45
常州嘉宏采菱置业发展有限公司	管理服务费		34,235.83
重庆华辉盛锦房地产开发有限公司	管理服务费	568,301.88	
重庆昌熙房地产开发有限公司	管理服务费	1,657,778.21	
成都昀泽房地产开发有限公司	管理服务费	2,655,218.30	
慈溪华宇业瑞房地产开发有限公司	管理服务费	615,754.72	
合肥业诺置业有限公司	管理服务费	9,554,481.20	
湖州卓鑫置业有限公司	管理服务费	620,576.10	
惠州兴浩置业有限公司	管理服务费	1,023,977.60	
惠州兴汇房地产开发有限公司	管理服务费	1,974,268.56	
辽宁成源置业有限公司	管理服务费	102,003.70	
南京海乾房地产开发有限公司	管理服务费	6,277,220.23	
沈阳市和诚房地产开发有限公司	管理服务费	415,752.24	
温州鸿隆实业有限公司	管理服务费	14,356,270.56	
重庆金宇洋房地产开发有限公司	管理服务费	61,132.06	
合计		222,619,427.75	479,023,613.97

(2) 关联担保情况

本公司作为担保方

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
温州鸿隆实业有限公司	450,800,000.00	2021-2-9	2024-2-7	否

重庆华宇集团有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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
天津瑞雅房地产开发有限公司	375,000,000.00	2020-1-20	2023-1-2	否
沈阳市和诚房地产开发有限公司	248,000,000.00	2021-5-24	2024-5-23	否
南宁弘保宁房地产开发有限公司	224,400,000.00	2021-10-8	2025-9-13	否
合肥业诺置业有限公司	219,000,000.00	2021-1-1	2024-1-1	否
海乾房地产开发有限公司	205,590,000.00	2021-5-30	2024-5-20	否
华姿建设集团有限公司	150,000,000.00	2021-10-26	2022-10-15	否
南宁市瑞华房地产开发有限公司	146,510,000.00	2021-6-30	2024-6-20	否
沈阳和广房地产开发有限公司	135,300,000.00	2020-3-31	2023-3-30	否
业如商业保理(重庆)有限公司	114,000,000.00	2020-7-24	2022-7-15	否
成都昀泽房地产开发有限公司	99,200,000.00	2020-12-30	2023-9-2	否
武汉业硕房地产开发有限公司	91,698,000.00	2020-12-30	2023-12-17	否
华姿建设集团有限公司	90,000,000.00	2021-7-30	2022-7-27	否
重庆华辉盛锦房地产开发有限公司	70,596,000.00	2019-5-22	2022-9-5	否
湖州卓鑫置业有些公司	68,000,000.00	2021-9-30	2024-9-14	否
重庆盛越鑫融房地产开发有限公司	62,700,000.00	2021-4-23	2022-7-23	否
重庆锦樾房地产开发有限公司	58,245,000.00	2021-5-14	2022-8-14	否
华姿建设集团有限公司	57,000,000.00	2021-9-9	2022-9-8	否
惠州兴汇房地产开发有限公司	49,000,000.00	2021-6-1	2024-6-1	否
重庆金宇洋房地产开发有限公司	42,900,000.00	2021-3-12	2024-3-12	否
杭州华宇业瑞房地产开发有限公司	37,500,000.00	2019-7-22	2022-7-21	否
惠州兴浩房地产开发有限公司	36,750,000.00	2021-9-18	2024-6-1	否
华姿建设集团有限公司	30,000,000.00	2021-9-6	2022-9-5	否
华姿建设集团有限公司	25,000,000.00	2021-4-2	2022-4-1	否
重庆华姿装饰工程有限公司	24,000,000.00	2021-1-28	2022-1-27	否
重庆昌熙房地产开发有限公司	15,000,000.00	2020-9-7	2022-9-7	否
华姿建设集团有限公司	8,154,600.00	2020-10-13	2022-10-13	否
业如商业保理(重庆)有限公司	3,450,000.00	2020-7-7	2022-1-7	否
合计	3,137,793,600.00			

6.关联方应收应付款项

(1) 应收项目

项目名称	年末余额		年初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款:				
慈溪华宇业瑞房地产开发有限公司	36.00			
湖州卓鑫置业有限公司	657,810.67			

重庆华宇集团有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目名称	年末余额		年初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
辽宁成源置业有限公司	108,123.92			
天津瑞雅房地产开发有限公司	1,900,228.28		3,518,544.71	
重庆华宇第一太平戴维斯物业服务集团有限公司	1,798,376.64		7,043,544.62	
苏州立泰置业有限公司			1,350,000.00	
苏州渝熙房地产开发有限公司			213,245.00	
许昌市昱恒房地产开发有限公司			2,955,648.69	
成都益丰天澈置业有限公司			1,080,000.00	
合计	4,464,575.51		16,160,983.02	
其他应收款:				
成都益丰天成置业有限公司	9,651,187.00		9,651,187.00	
杭州德信锦玉置业有限公司	7,350,000.00			
杭州卓凯贸易有限公司	198,789,650.00		-	
湖南盛创房地产开发有限公司	9,156,875.00		64,334,737.90	
华姿建设集团有限公司	988,172,875.90		1,016,839,942.09	
惠州兴浩置业有限公司	73,996,799.97		98,702,799.97	
惠州兴汇房地产开发有限公司	114,902,611.25		161,795,611.25	
南京弘保宇房地产开发有限公司	85,944,224.52		-	
南京锦逸置业有限公司	44,246,289.73		201,430,664.40	
南宁市瑞华房地产开发有限公司	227,894,651.25		213,092,731.25	
宁波光凯房地产开发有限公司	16,148,932.80		49,428,932.80	
宁波龙晟房地产发展有限公司	600,000.00			
陕西瑞迅置业有限公司	2,116,558,740.08		2,791,608,492.00	
沈阳梁宏房地产开发有限公司	6,447,577.25			
沈阳市和诚房地产开发有限公司	161,596,667.73		162,786,110.64	
苏州泓昶置业有限公司	13,000,000.00		13,000,000.00	
苏州立泰置业有限公司	1,350,000.00			
苏州渝熙房地产开发有限公司	213,245.00			
天津瑞雅房地产开发有限公司	314,128,549.14		552,076,188.00	
温州鸿隆实业有限公司	200,000.00		-	
无锡业璟房地产开发有限公司	362,491,124.60			
武汉辉韵置业有限公司	127,606.75		127,606.75	
武汉辉卓置业有限公司	116,737,166.67		57,224,372.21	
武汉盛全置业有限公司	111,514,562.21		96,382,798.73	
武汉业硕房地产开发有限公司	283,884,480.98		108,122,480.98	
西安招航房地产有限公司	50,829,770.82		38,015,131.00	

重庆华宇集团有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目名称	年末余额		年初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
许昌市昱恒房地产开发有限公司	89,049,515.80		49,119,515.80	
业如金融控股有限公司	1,872,707.48			
郑州金合亨房地产开发有限公司	1,273,769.75		1,183,769.75	
郑州励川房地产开发有限公司	62,500.00		62,500.00	
重庆昌熙房地产开发有限公司	49,600.00			
重庆华辉盛锦房地产开发有限公司	248,746,886.60		295,472,486.60	
重庆华宇第一太平戴维斯物业服务集团有限公司	4,441,495.94		14,368,901.41	
重庆华宇盛鑫实业有限公司	40,100.00		40,100.00	
重庆华宇业丰实业有限公司	250,010,000.00		250,010,000.00	
重庆华宇业乾实业有限公司	40,100.00		40,100.00	
重庆华宇业翔实业有限公司	100,100.00			
重庆金望宇房地产开发有限公司	4,487,283.74			
重庆金字洋房地产开发有限公司	31,042,797.60		120,324,600.00	
重庆融心筑享企业管理合伙企业(有限合伙)	6,227,210.47			
重庆瑞磊企业管理有限公司	17,532,111.25			
重庆睿宇天下实业有限公司	111,425,721.74		111,425,721.74	
重庆盛越鑫融房地产开发有限公司	134,146,082.00			
重庆旭宇华锦房地产开发有限公司	463,615,958.28		692,157,487.72	
重庆远业实业有限公司	13,219.52		13,219.52	
河南荣田房地产开发有限公司			737,120,405.38	
杭州昌赫置业有限公司			424,883,835.71	
陕西华晖新科置业有限公司			112,000.00	
重庆华宇优家营销策划有限公司			1,635,770.00	
合肥业诺置业有限公司			368,958,051.07	
成都益丰天澈置业有限公司			77,299,192.11	
常州新城悦兴房地产开发有限公司			76,858,315.19	
重庆天瑞合企业管理有限公司			25,317,000.00	
常州亿隆房地产开发有限公司			180,822.80	
重庆飞耀实业有限公司			0.08	
合计	6,680,110,748.82		8,881,203,581.85	

(2) 应付项目

项目名称	年末余额	年初余额
应付账款:		
华姿建设集团有限公司	98,128,943.30	
重庆华宇第一太平戴维斯物业服务集团有限公司	7,414,721.02	26,435,823.94

重庆华宇集团有限公司财务报表附注

2021 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外, 均以人民币元列示)

项目名称	年末余额	年初余额
重庆华宇优家生活服务有限公司	151,663.99	
重庆华宇优家营销策划有限公司	906,985.67	
重庆华姿装饰工程有限公司	6,694,626.78	49,935,523.44
重庆华姿瑞园林景观工程有限公司	37,724,979.58	19,758,716.10
合计	151,021,920.34	96,130,063.48
其他应付款:		
常州嘉宏采菱置业发展有限公司	40,599,075.00	40,599,075.00
常州亿隆房地产开发有限公司	9,240,127.80	45,540,127.80
成都昀泽房地产开发有限公司	106,190,267.62	23,990,267.62
慈溪华宇业瑞房地产开发有限公司	45,000,000.00	-
杭州昌赫置业有限公司	146,701,164.29	
杭州德信锦玉置业有限公司	159,250,000.00	122,722,375.03
杭州华宇业瑞房地产开发有限公司	50,000,000.00	50,500,000.00
杭州盛锋商务信息咨询有限公司	23,330,000.00	27,636,632.11
合肥业诺置业有限公司	130,000,000.00	-
湖州卓鑫置业有限公司	66,980,000.00	
南京海乾房地产开发有限公司	31,301,726.50	202,362,000.00
宁波龙晟房地产发展有限公司	74,105,129.59	172,105,129.59
宁波旭鄞置业有限公司	64,711,401.52	63,627,011.91
沈阳和广房地产开发有限公司	150,000,000.00	150,991,283.05
沈阳辉明置业有限公司	144,300,000.00	153,600,000.00
苏州泓昶置业有限公司	24,397,961.99	
苏州立泰置业有限公司	20,000,000.00	15,965,832.65
苏州渝熙房地产开发有限公司	20,000,000.00	17,390,415.89
温州鸿隆实业有限公司	129,000,000.00	142,085,000.00
无锡北辰盛阳置业有限公司	156,000,000.00	285,000,000.00
武汉业硕房地产开发有限公司	1,183,540.00	
徐州正升置业发展有限公司	144,778,378.45	158,778,378.45
重庆昌熙房地产开发有限公司	12,000,000.00	19,083,380.06
重庆华宇第一太平戴维斯物业服务集团有限公司	153,977.15	258,079.88
重庆华宇盛越实业有限公司		89,629,918.00
重庆华宇优家营销策划有限公司	16,700.00	35,977,435.20
重庆华姿装饰工程有限公司	1,366,140.27	1,266,140.27
重庆金望宇房地产开发有限公司	5,676.50	
重庆锦樾房地产开发有限公司	55,125,994.69	
重庆盛越鑫融房地产开发有限公司	94,555,699.93	
重庆业博实业有限公司	125,073,300.00	129,253,507.11

重庆华宇集团有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目名称	年末余额	年初余额
重庆远业实业有限公司	4,900,000.00	4,900,000.00
武汉东原天成投资有限公司		380,000,000.00
沈阳梁宏房地产开发有限公司		10,618,372.24
杭州锦玉企业管理有限公司		9,952,235.54
武汉东原长天房地产开发有限公司		4,734,652.17
杭州水胜鑫房地产开发有限公司		3,013,553.98
重庆华辉盛锦房地产开发有限公司		156,594.33
重庆业如股权投资基金管理有限公司		48,040,796.72
重庆华姿瑞园林景观工程有限公司		350,000.00
合计	2,030,266,261.30	2,410,128,194.60

十二、或有事项

1. 重大承诺事项

截至2021年12月31日,本公司无需要披露的重大承诺事项。

2. 或有事项

为子公司及其他关联方担保情况

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
合肥瑞钰置业有限公司	180,000,000.00	2019-9-18	2022-4-29	否
重庆两江新区新桐实业有限公司	99,654,000.00	2019-9-29	2022-9-28	否
重庆两江新区新桐实业有限公司	15,300,000.00	2021-9-14	2024-9-14	否
重庆华宇盛泰房地产开发有限公司	189,000,000.00	2019-7-27	2022-7-26	否
重庆华宇盛泰房地产开发有限公司	315,560,000.00	2020-5-27	2023-5-26	否
重庆华宇盛泰房地产开发有限公司	272,440,000.00	2020-7-7	2023-5-26	否
重庆金宸锦宇房地产开发有限公司	56,474,350.00	2020-10-27	2023-10-20	否
眉山业焱房地产开发有限公司	430,000,000.00	2020-4-30	2022-4-29	否
成都庆年房地产开发有限公司	279,300,000.00	2021-3-24	2024-3-23	否
绵阳瑞正房地产开发有限公司	199,230,000.00	2021-5-24	2024-5-23	否
成都益丰天澈置业有限公司	160,000,000.00	2021-4-28	2023-11-8	否
南通瑞棠房地产开发有限公司	508,300,000.00	2020-10-9	2023-8-8	否
常州祥泰房地产开发有限公司	520,000,000.00	2020-9-29	2023-9-28	否
合肥业茂置业有限公司	650,000,000.00	2020-12-27	2023-12-13	否
合肥宇信龙置业有限公司	233,333,400.00	2019-4-12	2022-4-29	否

重庆华宇集团有限公司财务报表附注

2021 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

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
合肥宇信龙置业有限公司	290,000,000.00	2019-4-12	2022-4-29	否
合肥宇信龙置业有限公司	62,500,000.00	2019-4-12	2022-4-29	否
武汉业锦房地产开发有限公司	450,000,000.00	2020-10-15	2023-10-14	否
余姚华宇业瑞房地产开发有限公司	185,000,000.00	2020-8-30	2022-8-20	否
天津瑞瑾房地产开发有限公司	265,000,000.00	2020-12-30	2023-12-13	否
广州凤凰华宇文化投资有限公司	650,000,000.00	2021-3-30	2024-3-24	否
广州凤凰华宇文化投资有限公司	200,000,000.00	2021-6-25	2024-3-24	否
合肥业祥置业有限公司	183,600,000.00	2020-9-18	2023-9-13	否
苏州业如房地产开发有限公司	170,000,000.00	2018-12-29	2028-12-29	否
南京瑞熙房地产开发有限公司	187,000,000.00	2020-1-14	2023-1-13	否
陕西瑞众置业有限公司	136,200,000.00	2021-2-1	2024-1-24	否
成都华瑞房地产开发有限公司	257,600,000.00	2018-8-28	2031-8-22	否
广州皓远房地产开发有限公司	500,000,000.00	2021-11-3	2023-11-3	否
合肥梁泽置业有限公司	350,000,000.00	2021-11-29	2025-11-29	否
绵阳瑞豪房地产开发有限责任公司	480,000,000.00	2021-7-20	2023-7-19	否
河南荣田房地产开发有限公司	1,135,800,000.00	2020-12-14	2023-6-14	否
六安业铭置业有限公司	520,000,000.00	2021-9-1	2024-8-30	否
温州瑞泓房地产开发有限公司	400,000,000.00	2020-10-22	2023-10-21	否
合肥业涛置业有限公司	180,000,000.00	2021-12-29	2024-12-29	否
合计	10,711,291,750.00			

十三、 期后事项

无。

十四、 非经常性损益

项目	本年发生额	上年发生额
非流动性资产处置损益	-26,018,313.15	32,574.64
计入当期损益的政府补助，但与企业正常经营业务密切相关，符合国家政策规定，按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	5,855,743.50	2,182,342.87
同一控制下企业合并产生的子公司年初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	-1,906,430.00	73,687,767.96

重庆华宇集团有限公司财务报表附注

2021 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	本年发生额	上年发生额
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得投资收益	-201,592,381.83	
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	11,359,271.64	30,035,269.37
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
小计	-212,302,109.84	105,937,954.84
减：所得税影响额	-30,258,043.36	26,100,791.58
少数股东权益影响额（税后）	-1,971,131.74	18,917,512.69
归属于母公司所有者的非经常性损益净额	-180,072,934.75	60,919,650.57

十五、 母公司主要财务报表项目注释

(一) 其他应收款

项目	年末余额	年初余额
应收利息		
应收股利		200,000,000.00
其他应收款	19,342,215,977.69	19,123,103,971.21
合计	19,342,215,977.69	19,323,103,971.21

1. 应收股利

项目（或被投资单位）	年末余额	年初余额
苏州渝瑞房地产开发有限公司		200,000,000.00
合计		200,000,000.00

2. 其他应收款类别明细情况

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					
按组合计提坏账准备	19,350,817,611.38	100.00	8,601,633.69	0.04	19,342,215,977.69
合计	19,350,817,611.38	100.00	8,601,633.69	0.04	19,342,215,977.69

续表

类别	年初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值

重庆华宇集团有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	19,126,441,499.33	100.00	3,337,528.12	0.02	19,123,103,971.21
合计	19,126,441,499.33	100.00	3,337,528.12	0.02	19,123,103,971.21

3. 采用组合计提坏账准备的其他应收款

组合名称	年末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
其他应收款—合作方经营往来款组合	27,750,968.79		
其他应收款—关联方往来款组合	19,169,484,912.54		
其他应收款—保证金组合	13,286,347.27		
其他应收款—其他款项组合	140,295,382.78	8,601,633.69	6.13
其中: 1年以内(含1年)	40,792,352.08		
1—2年(含2年)	84,420,695.67	4,221,034.78	5.00
2—3年(含3年)	10,883,867.27	2,176,773.46	20.00
3—4年(含4年)	3,989,284.63	1,994,642.32	50.00
4—5年(含5年)			
5年以上	209,183.13	209,183.13	100.00
合计	19,350,817,611.38	8,601,633.69	

4. 坏账准备变动情况

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	3,337,528.12			3,337,528.12
2021年1月1日其他应收款账面余额在本期				
转入第二阶段				
转入第三阶段				
转回第二阶段				
转回第一阶段				
本期计提	5,264,105.57			5,264,105.57
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				

重庆华宇集团有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

2021年12月31日 余额	8,601,633.69			8,601,633.69
-------------------	--------------	--	--	--------------

(二) 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
对子公司的投资	8,884,108,982.88	7,641,029,503.43
对联营企业投资	139,345,796.64	96,317,761.70
长期股权投资合计	9,023,454,779.52	7,737,347,265.13
减: 长期股权投资减值准备		
长期股权投资价值	9,023,454,779.52	7,737,347,265.13

2. 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
海南瑞乾企业管理 有限公司		10,000.00		10,000.00		
重庆业瑞房地产开发 有限公司	576,506,624.88			576,506,624.88		
成都华宇业瑞房地 产开发有限公司	1,541,963,237.08			1,541,963,237.08		
四川华宇业昊房地 产开发有限公司	115,435,073.34			115,435,073.34		
成都渝瑞房地产开 发有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00		
重庆业如房地产开 发有限公司	16,000,000.00			16,000,000.00		
眉山业焱房地产开 发有限公司	190,000,000.00			190,000,000.00		
江苏华宇业瑞企业 管理有限公司	402,550,000.00			402,550,000.00		
重庆华宇业亨企业 管理有限公司	10,000.00			10,000.00		
苏州业如房地产开 发有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00		
无锡华宇业瑞房地 产开发有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00		
苏州华宇业瑞房地 产开发有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00		
合肥业昊房地产开 发有限公司	500,000,000.00			500,000,000.00		
合肥业博房地产开 发有限公司	200,000,000.00			200,000,000.00		
苏州渝瑞房地产开 发有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00		
重庆业远实业有限 公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
重庆业方实业有限 公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
重庆业茂实业有限 公司	10,000,000.00			10,000,000.00		

重庆华宇集团有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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
重庆业界实业有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00		
重庆业翰实业有限公司	9,996,568.13			9,996,568.13		
重庆渝欣荣业实业有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
重庆华宇盛泰房地产开发有限公司	580,778,000.00			580,778,000.00		
重庆华宇业扬实业有限公司	302,380,000.00			302,380,000.00		
重庆华宇业晟实业有限公司	400,000,000.00			400,000,000.00		
六安业铭置业有限公司		250,000,000.00		250,000,000.00		
安徽业瑞企业管理有限公司	500,000,000.00			500,000,000.00		
太仓华瑞房地产开发有限公司	116,900,000.00			116,900,000.00		
重庆华宇业和实业有限公司	500,000,000.00			500,000,000.00		
重庆华宇业帆实业有限公司	93,000,000.00			93,000,000.00		
重庆华宇业恒企业管理有限公司	450,000,000.00			450,000,000.00		
重庆华宇业凯实业有限公司	200,000,000.00			200,000,000.00		
重庆华宇业荣实业有限公司	230,000,000.00			230,000,000.00		
重庆华宇业玺实业有限公司	220,000,000.00			220,000,000.00		
重庆创欣渝企业管理有限公司		1,041,069,479.45		1,041,069,479.45		
广州华宇业瑞企业管理有限公司	10,000.00	200,000.00		210,000.00		
广州华宇业瑞荣轩企业管理有限公司	500,000.00	1,800,000.00		2,300,000.00		
重庆业如小额贷款有限公司	250,000,000.00			250,000,000.00		
重庆华宇酒店管理有限公司	5,000,000.00			5,000,000.00		
重庆华宇业翔实业有限公司	50,000,000.00		50,000,000.00	-		
合计	7,641,029,503.43	1,293,079,479.45	50,000,000.00	8,884,108,982.88		

3.对联营、合营企业投资

被投资单位	年初余额	本年增减变动				
		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
一、联营企业						
重庆华辉盛锦房地产开发有限公司	355,294.68			1,526,211.59		

重庆华宇集团有限公司财务报表附注

2021 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

被投资单位	年初余额	本年增减变动				
		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
重庆业博实业有限公司	95,962,467.02			-23,565,054.52		
无锡业璟房地产开发有限公司		20,047,500.00		-2,895,149.80		
重庆华宇业翔实业有限公司				-2,085,472.33		
小计	96,317,761.70	20,047,500.00		-27,019,465.06		
合计	96,317,761.70	20,047,500.00		-27,019,465.06		

续表

被投资单位	本年增减变动			年末余额	减值准备年末余额
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、联营企业					
重庆华辉盛锦房地产开发有限公司				1,881,506.27	
重庆业博实业有限公司				72,397,412.50	
无锡业璟房地产开发有限公司				17,152,350.20	
重庆华宇业翔实业有限公司			50,000,000.00	47,914,527.67	
小计			50,000,000.00	139,345,796.64	
合计			50,000,000.00	139,345,796.64	

十六、 财务报表的批准

本公司财务报表已经本公司批准。





照
叔
止
扣

统一—社会信用代码

91110101592354581W



(副本) (3-1)

名称 信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)

信永中和会计师事务所

类型 特殊普通合伙企业

特殊普通合伙企业

拆夥合伙 张克,叶韶勋,顾仁荣,李晓英,谭小书

张克, 叶韶勋, 顾仁荣, 李晓英, 谭小青

围
抱
指
经

成立日期 2012年03月02日

合伙期限 2012年03月02日至 2042年03月01日

主要经营场所
北京市东城区朝阳门北大街8号富华大厦A座8层

登记机关



国家企业信用信息公示系统网址:

<http://www.gsxt.gov.cn>

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

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

执业证书



名称：信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：谭小青

主任会计师：

经营场所：北京市东城区朝阳门北大街8号富华大厦A座8层

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11010136

批准执业文号：京财会许可[2011]0056号

批准执业日期：2011年07月07日

证书序号：0014624

说明

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

发证机关：北京市财政局



中华人民共和国财政部制

姓 名	卢秋平
性 别	男
出 生 日 期	1981年07月19日
工 作 单 位	重庆中金会计师事务所
身 份 证 号 码	330501810719941



证书编号：500301010001
No. of Certificate

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

发证日期：2005 年 11 月 10 日
Date of Issuance /y /m /d

同意转出北京五联方圆会计师事务所重庆分所
转入国富兴会计师事务所重庆分所

- 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。

瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)重庆分所

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.

同意转入：瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)重庆分所
2020.1.2



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



重庆市注册会计师协会制

文茂万
男
1970年11月04日
大信会计师事务所重庆分所
510224197011048290

姓名 Full name
性别 Sex
出生日期 Date of birth
工作单位 Working unit
身份证号码 Identity card No.



证书编号:
No. of Certificate 420003200744

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

发证日期:
Date of Issuance 2009 7 29
年 /y 月 /m 日 /d



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

年度检验登记
Annual Renewal Registration

同意调出
Agree the holder to be transferred from

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

会计师事务所
CPAs
中国注册会计师
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2019年8月19日
/y /m /d



供查证书有效性

同意调入
Agree the holder to be transferred to

会计师事务所(特殊普通合伙)
重庆分所
中国注册会计师
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2019年8月19日
/y /m /d

重庆市注册会计师协会
CPA
证书有效期:
2021年3月31日-2022年3月31日
年检专用章
重庆市注册会计师协会制