

重庆市北碚区新城建设有限责任公司
2024 年度财务报表审计报告

目 录

一、审计报告	1—3 页
二、审计报告附件	
1、合并资产负债表	4—5 页
2、母公司资产负债表	6—7 页
3、合并利润表	8 页
4、母公司利润表	9 页
5、合并现金流量表	10 页
6、母公司现金流量表	11 页
7、合并所有者权益变动表	12—13 页
8、母公司所有者权益变动表	14—15 页
9、财务报表附注	16—78 页



审 计 报 告

[2025]京会兴审字第 00110006 号

重庆市北碚区新城建设有限责任公司：

一、审计意见

我们审计了重庆市北碚区新城建设有限责任公司（以下简称或“新城公司”）合并及母公司财务报表（以下简称财务报表），包括 2024 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2024 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了新城公司 2024 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2024 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，我们独立于新城公司，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、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，管理层负责评估新城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新城公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督新城公司的财务报告过程。

四、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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，就可能导致对新城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新城公司不能持续经营。

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、就新城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。

北京兴华会计师事务所
(特殊普通合伙) (盖章)

中国注册会计师：

中国·北京
二〇二五年四月二十五日

中国注册会计师：

合并资产负债表

编制单位：重庆市北碚区新城建设有限公司

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金	六、（一）	534,425,210.23	761,555,050.87
结算备付金*			
拆出资金*			
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	六、（二）	86,354,530.33	50,732,793.12
应收款项融资			
预付款项	六、（三）	1,658,189,408.13	2,237,554,657.65
应收保费*			
应收分保账款*			
应收分保合同准备金*			
其他应收款	六、（四）	1,441,380,774.52	1,570,031,136.26
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产*			
存货	六、（五）	21,274,635,650.10	19,004,574,732.08
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产		-	-
其他流动资产	六、（六）	23,052,570.75	1,773.00
流动资产合计		25,018,038,144.06	23,624,450,142.98
非流动资产：			
发放贷款和垫款*			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资			
其他权益工具投资	六、（七）	25,444,400.00	25,444,400.00
其他非流动金融资产			
投资性房地产	六、（八）	57,075,202.68	38,133,625.08
固定资产	六、（九）	582,112,660.74	586,925,841.03
在建工程	六、（十）	1,100,143,838.37	1,136,695,355.36
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	六、（十一）	644,598,037.54	647,666,666.67
开发支出			-
商誉			
长期待摊费用	六、（十二）	9,367,223.03	10,070,845.77
递延所得税资产	六、（十三）	1,227,490.20	564,193.14
其他非流动资产	六、（十四）	976,018,125.87	670,977,149.32
非流动资产合计		3,395,986,978.43	3,116,478,076.37
资产总计		28,414,025,122.49	26,740,928,219.35

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

注：标注“*”的项目为金融企业专用行项目。

公司负责人：

洪毅

主管会计工作负责人：

洪毅

会计机构负责人：王林芝

合并资产负债表（续）

编制单位：重庆市北碚区新城建设有限公司

项目	附注	期末余额	期初余额
流动负债：			
短期借款	六、（十五）	308,000,000.00	248,000,000.00
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			
应付账款	六、（十六）	77,875,637.86	69,752,505.15
预收款项	六、（十七）		1,600.00
合同负债	六、（十八）	2,026,681,993.43	1,544,283,525.01
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	六、（十九）	506,390.01	311,054.51
应交税费	六、（二十）	471,178,452.47	394,796,442.36
其他应付款	六、（二十一）	2,413,762,676.55	2,535,781,483.26
其中：应付利息			
应付股利		3,012,670.19	3,012,670.19
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	六、（二十二）	1,717,323,229.85	2,812,540,113.72
其他流动负债	六、（二十三）	178,208,696.60	170,127,449.72
流动负债合计		7,193,537,076.77	7,775,594,173.73
非流动负债：			
保险合同准备金*			
长期借款	六、（二十四）	5,970,074,945.46	6,496,013,171.73
应付债券	六、（二十五）	2,589,234,951.39	1,964,120,562.29
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款	六、（二十六）	420,698,916.14	1,037,944,046.87
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	六、（十三）	28,772,385.24	59,972,759.97
其他非流动负债			
非流动负债合计		9,008,781,198.23	9,558,050,540.86
负债合计		16,202,318,275.00	17,333,644,714.59
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	六、（二十七）	701,800,000.00	701,800,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	六、（二十八）	8,686,858,199.59	6,033,507,522.86
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	六、（二十九）	300,648,010.04	280,577,257.87
一般风险准备*			
未分配利润	六、（三十）	2,496,173,238.69	2,391,398,724.03
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		12,185,479,448.32	9,407,283,504.76
少数股东权益		26,227,399.17	
所有者权益（或股东权益）合计		12,211,706,847.49	9,407,283,504.76
负债和所有者权益（或股东权益）总计		28,414,025,122.49	26,740,928,219.35

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

注：标注“*”的项目为金融负债类科目。

公司负责人： 主管会计工作负责人：

会计机构负责人： 王林芝

母公司资产负债表

编制单位：重庆山北碚区新城建设有限责任公司

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金		244,427,901.28	336,298,498.42
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十二、（一）	23,464,500.00	22,464,500.00
应收款项融资			
预付款项		1,664,085,580.33	2,237,437,614.29
其他应收款	十二、（二）	911,674,683.80	953,278,875.22
其中：应收利息			
应收股利			
存货		19,416,957,483.74	17,289,637,131.43
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			
流动资产合计		22,260,610,149.15	20,839,116,619.36
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	十二、（三）	4,010,728,086.90	3,436,247,747.55
其他权益工具投资		25,444,400.00	25,444,400.00
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产		24,717,025.94	25,626,280.68
在建工程		612,464,689.90	612,804,355.36
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		576,710.09	564,193.14
其他非流动资产		208,730,798.47	624,290,798.47
非流动资产合计		4,882,661,711.30	4,724,977,775.20
资产总计		27,143,271,860.45	25,564,094,394.56

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

公司负责人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：王林芝

母公司资产负债表（续）

编制单位：重庆市北碚区新城建设有限责任公司

项目	附注	期末余额	期初余额
流动负债：			
短期借款			200,000,000.00
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		55,999,590.66	49,692,224.48
预收款项			
合同负债		1,962,975,545.29	1,453,967,837.23
应付职工薪酬			
应交税费		458,232,262.56	382,619,198.05
其他应付款		3,739,634,033.92	3,030,354,407.09
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		1,418,221,782.60	2,604,981,626.59
其他流动负债		178,198,744.90	169,351,902.90
流动负债合计		7,813,261,959.93	7,890,967,196.34
非流动负债：			
长期借款		4,461,114,945.46	5,776,293,171.73
应付债券		2,589,234,951.39	1,964,120,562.29
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款		316,460,500.00	663,441,635.43
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		7,366,810,396.85	8,403,855,369.45
负债合计		15,180,072,356.78	16,294,822,565.79
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		701,800,000.00	701,800,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		8,491,195,103.35	5,907,134,950.14
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		300,648,010.04	280,577,257.87
未分配利润		2,469,556,390.28	2,379,759,620.76
所有者权益（或股东权益）合计		11,963,199,503.67	9,269,271,828.77
负债和所有者权益（或股东权益）总计		27,143,271,860.45	25,564,094,394.56

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

公司负责人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：

王林芝

合并利润表

编制单位：重庆市北碚区新城建设有限责任公司

项目	附注	本年金额	上年金额
一、营业总收入		910,381,809.98	894,417,504.80
其中：营业收入	六、（三十一）	910,381,809.98	894,417,504.80
利息收入*			
已赚保费*			
手续费及佣金收入*			
二、营业总成本		746,309,194.88	811,121,096.30
其中：营业成本	六、（三十一）	673,655,619.47	739,589,077.36
利息支出*			
手续费及佣金支出*			
退保金*			
赔付支出净额*			
提取保险合同准备金净额*			
保单红利支出*			
分保费用*			
税金及附加		16,377,460.10	18,559,353.42
销售费用		6,564,027.91	12,036,050.30
管理费用		51,076,902.11	42,168,057.71
研发费用			
财务费用	六、（三十二）	-1,364,814.71	-1,231,442.49
其中：利息费用			
利息收入		1,564,057.70	1,327,218.52
加：其他收益	六、（三十三）	56,609,436.88	160,020,489.89
投资收益（损失以“-”号填列）	六、（三十四）	75,000.00	1,633,102.99
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
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）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）	六、（三十五）	-2,653,188.25	-4,860.99
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）	六、（三十六）	2,991,909.01	
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		221,095,772.74	244,945,140.39
加：营业外收入	六、（三十七）	56,198,914.43	149,157.71
减：营业外支出	六、（三十八）	9,344,003.18	139,431.77
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		267,950,683.99	244,954,866.33
减：所得税费用	六、（三十九）	53,188,017.99	22,104,309.03
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		214,762,666.00	222,850,557.30
（一）按经营持续性分类			
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		214,762,666.00	222,850,557.30
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类			
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		215,685,266.83	222,850,557.30
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-922,600.83	
六、其他综合收益的税后净额		0.00	0.00
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		0.00	0.00
1.不能重分类进损益的其他综合收益		0.00	0.00
（1）重新计量设定受益计划变动额			
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益			
（3）其他权益工具投资公允价值变动			
（4）企业自身信用风险公允价值变动			
（5）其他			
2.将重分类进损益的其他综合收益		0.00	0.00
（1）权益法下可转损益的其他综合收益			
（2）其他债权投资公允价值变动			
（3）金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
（4）其他债权投资信用减值准备			
（5）现金流量套期储备			
（6）外币财务报表折算差额			
（7）其他			
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		214,762,666.00	222,850,557.30
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		215,685,266.83	222,850,557.30
（二）归属于少数股东的综合收益总额		-922,600.83	
八、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：_____元，上期被合并方实现的净利润为：_____元。

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

注：标注“*”的数据取自合并财务报表附注。

公司负责人：_____ 主管会计工作负责人：_____

会计机构负责人：_____



母公司利润表

编制单位：重庆市北碚区新城建设有限责任公司

项目	附注	本年金额	上年金额
一、营业收入	十二、（四）	680,469,196.68	689,949,116.77
减：营业成本	十二、（四）	450,212,061.83	561,278,083.25
税金及附加		14,112,052.45	16,578,253.03
销售费用		4,588,523.66	9,906,505.93
管理费用		20,885,355.94	28,400,697.36
研发费用			
财务费用		-1,165,043.81	-869,528.16
其中：利息费用		117,663.38	26,752.84
利息收入		1,282,707.19	896,281.00
加：其他收益		56,443,380.38	160,000,000.00
投资收益（损失以“-”号填列）		75,000.00	
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-50,067.80	-4,860.99
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		248,304,559.19	234,650,244.37
加：营业外收入		541,009.61	83,736.57
减：营业外支出		50,000.00	130,423.41
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		248,795,568.80	234,603,557.53
减：所得税费用		48,088,047.11	18,653,437.88
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		200,707,521.69	215,950,119.65
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		200,707,521.69	215,950,119.65
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额		-	-
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-	-
1.重新计量设定受益计划变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
3.其他权益工具投资公允价值变动			
4.企业自身信用风险公允价值变动			
5.其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益		-	-
1.权益法下可转损益的其他综合收益			
2.其他债权投资公允价值变动			
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4.其他债权投资信用减值准备			
5.现金流量套期储备			
6.外币财务报表折算差额			
7.其他			
六、综合收益总额		200,707,521.69	215,950,119.65

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

公司负责人：

洪毅

主管会计工作负责人：

洪毅

会计机构负责人：

王林芝

合并现金流量表

编制单位：重庆市北碚区新城建设有限责任公司

项目	附注	本年金额	上年金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,223,438,225.68	1,455,958,519.91
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*			
收到再保险业务现金净额*			
保户储金及投资款净增加额*			
收取利息、手续费及佣金的现金*			
拆入资金净增加额*			
回购业务资金净增加额*			
代理买卖证券收到的现金净额*			
收到的税费返还		108,718.32	
收到其他与经营活动有关的现金		769,795,698.54	1,434,271,118.69
经营活动现金流入小计		1,993,342,642.54	2,890,229,638.60
购买商品、接受劳务支付的现金		1,710,176,871.92	2,316,816,569.16
客户贷款及垫款净增加额*			
存放中央银行和同业款项净增加额*			
支付原保险合同赔付款项的现金*			
拆出资金净增加额*			
支付利息、手续费及佣金的现金*			
支付保单红利的现金*			
支付给职工以及为职工支付的现金		32,533,252.11	28,168,166.86
支付的各项税费		82,297,513.64	54,983,007.23
支付其他与经营活动有关的现金		780,708,954.28	413,660,798.51
经营活动现金流出小计		2,605,716,591.95	2,813,628,541.76
经营活动产生的现金流量净额		-612,373,949.41	76,601,096.84
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			10,000,000.00
取得投资收益收到的现金			1,633,102.99
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,609.60	5,868.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金		100,001,111.11	
投资活动现金流入小计		100,002,720.71	11,638,970.99
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,459,456.79	511,839,345.17
投资支付的现金			3,750,000.00
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		253,000,000.00	
投资活动现金流出小计		254,459,456.79	515,589,345.17
投资活动产生的现金流量净额		-154,456,736.08	-503,950,374.18
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		2,776,683,971.23	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		5,103,959,904.73	3,111,258,379.73
收到其他与筹资活动有关的现金		141,912,784.18	481,666,500.00
筹资活动现金流入小计		8,022,556,660.14	3,592,924,879.73
偿还债务支付的现金		5,914,263,475.81	2,021,310,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		814,494,945.48	642,635,877.18
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金		907,097,394.00	182,613,188.17
筹资活动现金流出小计		7,635,855,815.29	2,846,559,065.35
筹资活动产生的现金流量净额		386,700,844.85	746,365,814.38
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-380,129,840.64	319,016,537.04
加：期初现金及现金等价物余额		761,555,050.87	442,538,513.83
六、期末现金及现金等价物余额		381,425,210.23	761,555,050.87

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

注：标注“*”的项目为金融企业专用行项目。

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

王林芝

母公司现金流量表

编制单位：重庆市北碚区新城建设有限责任公司

项目	附注	本年金额	上年金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		997,925,245.71	1,268,357,937.76
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		784,126,205.02	1,116,527,648.14
经营活动现金流入小计		1,782,051,450.73	2,384,885,585.90
购买商品、接受劳务支付的现金		1,229,434,889.88	2,127,595,292.95
支付给职工以及为职工支付的现金		14,018,828.63	10,190,495.77
支付的各项税费		24,869,795.47	46,297,681.10
支付其他与经营活动有关的现金		152,790,701.53	21,673,345.60
经营活动现金流出小计		1,421,114,215.51	2,205,756,815.42
经营活动产生的现金流量净额		360,937,235.22	179,128,770.48
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,409.60	5,868.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		1,409.60	5,868.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		78,700.16	508,386,692.67
投资支付的现金		49,500,000.00	3,750,000.00
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			
投资活动现金流出小计		49,578,700.16	512,136,692.67
投资活动产生的现金流量净额		-49,577,290.56	-512,130,824.67
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		2,749,533,971.23	
取得借款收到的现金		3,769,499,904.73	3,035,258,379.73
收到其他与筹资活动有关的现金		35,728,842.86	143,666,500.00
筹资活动现金流入小计		6,554,762,718.82	3,178,924,879.73
偿还债务支付的现金		5,773,623,475.81	1,961,250,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		741,407,495.99	604,843,402.00
支付其他与筹资活动有关的现金		442,962,288.82	106,769,219.56
筹资活动现金流出小计		6,957,993,260.62	2,672,862,621.56
筹资活动产生的现金流量净额		-403,230,541.80	506,062,258.17
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-91,870,597.14	173,060,203.98
加：期初现金及现金等价物余额		336,298,498.42	163,238,294.44
六、期末现金及现金等价物余额		244,427,901.28	336,298,498.42

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

公司负责人：

洪毅

主管会计工作负责人：

洪毅

会计机构负责人：

王林芝



合并所有者权益变动表
2024年度

归属于母公司所有者权益										少数股东权益		所有者权益合计
项目	实收资本(或股本)	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	小计	少数股东权益	
一、上年期末余额	701,800,000.00	6,033,307,523.86	-	-	-	288,577,257.87	-	2,391,398,724.03	-	9,407,283,584.76	-	9,407,283,584.76
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年期初余额	701,800,000.00	6,033,307,523.86	-	-	-	288,577,257.87	-	2,391,398,724.03	-	9,407,283,584.76	-	9,407,283,584.76
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	-	2,653,350,676.73	-	-	-	38,076,752.17	-	184,774,514.66	-	2,776,195,943.56	26,227,399.17	2,802,423,342.73
(一)综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(二)所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.所有者投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(三)利润分配	-	2,653,350,676.73	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.对所有者(或股东)的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(四)所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.资本公积转增资本(或股本)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.盈余公积转增资本(或股本)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.设定受益计划变动额结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5.其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(五)专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.本期计提	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(六)其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	701,800,000.00	8,686,658,199.59	-	-	-	306,654,010.04	-	2,496,173,238.69	-	12,185,479,448.32	26,227,399.17	12,211,706,847.49

前期财务报表附注为本财务报表的组成部分。

公司负责人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：

王林芝



合并所有者权益变动表

2024年度

2024年度															单位：元，币种：人民币	
归属于母公司所有者权益																
项目	其他权益工具				资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备*	未分配利润	其他	小计	少数股东权益	所有者权益合计	
	实收资本（或股本）	其他权益工具	永续债	其他												
一、上年期末余额	701,800,000.00				5,636,574,933.86				250,982,345.98		2,193,155,888.89		8,799,513,028.65		8,799,513,028.65	
加：会计政策变更																
前期差错更正																
其他																
二、本年期初余额	701,800,000.00				5,636,574,933.86				250,982,345.98		2,193,155,888.89		8,799,513,028.65		8,799,513,028.65	
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					396,932,589.00				21,595,011.97		198,242,875.14		616,776,476.11		616,776,476.11	
（一）综合收益总额																
（二）所有者投入和减少资本																
1.所有者投入的普通股					396,932,589.00						222,850,557.30		222,850,557.30		222,850,557.30	
2.其他权益工具持有者投入资本					396,932,589.00								396,932,589.00		396,932,589.00	
3.股份支付计入所有者权益的金额																
4.其他																
（三）利润分配																
1.提取盈余公积									21,595,011.97		-24,607,682.16		-3,012,670.19		-3,012,670.19	
2.提取一般风险准备*									21,595,011.97		-21,595,011.97					
3.对所有者（或股东）的分配																
4.其他											-3,012,670.19		-3,012,670.19		-3,012,670.19	
（四）所有者权益内部结转																
1.资本公积转增资本（或股本）																
2.盈余公积转增资本（或股本）																
3.盈余公积弥补亏损																
4.设定受益计划变动额结转留存收益																
5.其他综合收益结转留存收益																
6.其他																
（五）专项储备																
1.本期提取																
2.本期使用																
（六）其他																
四、本期期末余额	701,800,000.00				6,033,507,522.86				280,577,257.97		2,391,398,724.83		9,497,383,084.76		9,497,383,084.76	

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

王林芝



母公司所有者权益变动表

2024年度

项目	实收资本(或股本)		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	所有者权益合计
	优先股	永续债	其他	其他								
一、上年期末余额	701,800,000.00				5,907,134,950.14				280,577,287.87	2,379,759,620.76		9,269,271,828.77
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	701,800,000.00				5,907,134,950.14				280,577,287.87	2,379,759,620.76		9,269,271,828.77
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					2,584,060,153.21				20,070,752.17	89,796,769.52		2,693,927,671.30
（一）综合收益总额												
（二）所有者投入和减少资本										200,707,521.69		200,707,521.69
1.所有者投入的普通股												
2.其他权益工具持有者投入资本												
3.股份支付计入所有者权益的金额												
4.其他												
（三）利润分配												
1.提取盈余公积									20,070,752.17	-110,910,752.17		2,584,060,153.21
2.对所有者（或股本）的分配									20,070,752.17	-20,070,752.17		-90,840,000.00
3.其他												
（四）所有者权益内部结转												
1.资本公积转增股本（或股本）												
2.盈余公积转增股本（或股本）												
3.盈余公积弥补亏损												
4.设定受益计划变动额结转留存收益												
5.其他综合收益结转留存收益												
6.其他												
（五）专项储备												
1.本期提取												
2.本期使用												
（六）其他												
四、本期期末余额	701,800,000.00				8,491,195,103.35				300,648,040.04	2,469,556,390.28		11,963,199,503.67

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

洪毅

洪毅

王林芝



母公司所有者权益变动表

2024年度

母公司所有者权益变动表	2024年度				上年				单位：元，币种：人民币	
	实收资本（或股本）	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	所有者权益合计
一、上年期末余额	701,800,000.00		5,457,666,353.45				258,982,245.90	2,185,404,513.08		8,603,853,112.43
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年期初余额	701,800,000.00		5,457,666,353.45				258,982,245.90	2,185,404,513.08		8,603,853,112.43
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）			449,468,596.69				21,595,011.97	194,365,107.68		665,438,716.34
（一）综合收益总额										
（二）所有者投入和减少资本										
1.所有者投入的普通股										
2.其他权益工具持有者投入资本										
3.股份支付计入所有者权益的金额										
4.其他										
（三）利润分配										
1.提取盈余公积										
2.对所有者（或股东）的分配										
3.其他										
（四）所有者权益内部结转										
1.资本公积转增资本（或股本）										
2.盈余公积转增资本（或股本）										
3.盈余公积弥补亏损										
4.设定受益计划变动额结转留存收益										
5.其他综合收益结转留存收益										
6.其他										
（五）专项储备										
1.本期提取										
2.本期使用										
（六）其他										
四、本期期末余额	701,800,000.00		5,907,134,950.14				280,577,257.87	2,379,759,620.76		9,269,271,838.77

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

王林芝



重庆市北碚区新城建设有限责任公司

2024年度财务报表附注

一、公司基本情况

重庆市北碚区新城建设有限责任公司（以下简称“公司”或“本公司”）系由重庆缙云资产经营（集团）有限公司和国开发展基金有限公司出资组建的有限责任公司（非上市）。统一社会信用代码：9150010970934592XD。公司注册资本人民币 70,180.00 万元整，公司住所：重庆市北碚区冯时行路 286 号；法定代表人：洪毅。

公司经营范围：许可项目：房地产开发、经营，城市建筑垃圾处置(清运)(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)一般项目：土地受让，依法转让，土地综合整治开发，房屋建筑工程，市政公用工程，土石方工程，建筑装修工程，园林绿化工程，土地整治服务(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)

二、财务报表编制基础

（一）编制基础

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

（二）持续经营

本公司自本报告期末至少 12 个月内具备持续经营能力，无影响持续经营能力的重大事项。

三、遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司的财务状况及经营成果和现金流量等有关信息。

四、主要会计政策、会计估计和前期差错

（一）会计期间

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

（二）记账本位币

本公司的记账本位币为人民币，编制财务报表采用的货币为人民币。本公司及子公司选定记账本位币的依据是主要业务收支的计价和结算币种。本公司的部分子公司采用本公司记账本位币以外的货币作为记账本位币，本公司在编制财务报表时对这些子公司的外币财务报表进行了折算。

（三）记账基础和计价原则

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

（四）企业合并

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

1、同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。同一控制下的企业合并，在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方，参与合并的其他企业为被合并方。合并日，是指合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

合并方取得的资产和负债均按合并日在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积（股本溢价）；资本公积（股本溢价）不足以冲减的，调整留存收益。

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

2、非同一控制下企业合并

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

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

价值份额的，其差额计入当期损益。

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

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据《财政部关于印发企业会计准则解释第 5 号的通知》（财会[2012]19 号）和《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准（参见本附注四、（五）“合并财务报表的编制方法”2），判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及本附注四、（十四）“长期股权投资”进行会计处理；不属于“一揽子交易”的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转入当期投资收益）。

在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转为购买日所属当期投资收益）。

（五）合并财务报表的编制方法

1、合并财务报表范围的确定原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本集团拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响该回报金额。合并范围包括本公司及全部子公司。子公司，是指被本集团控制的主体。

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

2、合并财务报表编制的方法

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

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

本集团内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

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

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与该子公司直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》或《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注四、（十四）“长期股权投资”或本附注四、（九）“金融工具”。

本集团通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；④一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”（详见本附注四、（十四）“长期股权投资”、2、（4））和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对

原有子公司的控制权”（详见前段）适用的原则进行会计处理。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

（六）合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。本集团根据在合营安排中享有的权利和承担的义务，将合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指本集团享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指本集团仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本集团对合营企业的投资采用权益法核算，按照本附注四、（十四）“长期股权投资”、2、（2）“权益法核算的长期股权投资”中所述的会计政策处理。

本集团作为合营方对共同经营，确认本集团单独持有的资产、单独所承担的负债，以及按本集团份额确认共同持有的资产和共同承担的负债；确认出售本集团享有的共同经营产出份额所产生的收入；按本集团份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；确认本集团单独所发生的费用，以及按本集团份额确认共同经营发生的费用。

当本集团作为合营方向共同经营投出或出售资产（该资产不构成业务，下同）、或者自共同经营购买资产时，在该等资产出售给第三方之前，本集团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。该等资产发生符合《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定的资产减值损失的，对于由本集团向共同经营投出或出售资产的情况，本集团全额确认该损失；对于本集团自共同经营购买资产的情况，本集团按承担的份额确认该损失。

（七）现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。现金等价物是指持有的期限短（一般是指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金及价值变动风险很小的投资。

（八）外币业务和外币报表折算

1、外币交易折算

本集团发生的外币交易在初始确认时，按交易日的即期汇率折算为记账本位币金额。

2、对于外币货币性项目和外币非货币性项目的折算方法

资产负债表日，对于外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除：①属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理；以及②分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的外币货币性项目，除

摊余成本（含减值）之外的其他账面余额变动产生的汇兑差额计入其他综合收益之外，均计入当期损益。

以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算的记账本位币金额计量。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动（含汇率变动）处理，计入当期损益或确认为其他综合收益。

3、 外币财务报表的折算方法

境外经营的外币财务报表按以下方法折算为人民币报表：资产负债表中的资产和负债项目，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”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。年初未分配利润为上一年折算后的年末未分配利润；年末未分配利润按折算后的利润分配各项目计算列示；折算后资产类项目与负债类项目和所有者权益类项目合计数的差额，作为外币报表折算差额，确认为其他综合收益。处置境外经营并丧失控制权时，将资产负债表中所有者权益项目下列示的、与该境外经营相关的外币报表折算差额，全部或按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

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作为调节项目，在现金流量表中单独列报。

年初数和上年实际数按照上年财务报表折算后的数额列示。

在处置本集团在境外经营的全部所有者权益或因处置部分股权投资或其他原因丧失了对境外经营控制权时，将资产负债表中所有者权益项目下列示的、与该境外经营相关的归属于母公司所有者权益的外币报表折算差额，全部转入处置当期损益。

在处置部分股权投资或其他原因导致持有境外经营权益比例降低但不丧失对境外经营控制权时，与该境外经营处置部分相关的外币报表折算差额将归属于少数股东权益，不转入当期损益。在处置境外经营为联营企业或合营企业的部分股权时，与该境外经营相关的外币报表折算差额，按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

如有实质上构成对境外经营净投资的外币货币性项目，在合并财务报表中，其因汇率变动而产生的汇兑差额，作为“外币报表折算差额”确认为其他综合收益；处置境外经营时，计入处置当期损益。

（九）金融工具

在本集团成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

1、金融资产的分类、确认和计量

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

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

(1) 以摊余成本计量的金融资产

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

(2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

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

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

(3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

2、金融负债的分类、确认和计量

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

(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

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

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

(2) 其他金融负债

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

3、金融工具减值

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

(1) 减值准备的确认方法

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

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

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

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，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/不选择简化处理方法，依据其信用风险自初始确认后是否已显著增加，而采用未来 12 月内或者整个存续期内预期信用损失金额为基础计量损失准备。

（2）信用风险自初始确认后是否显著增加的判断标准

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

（3）以组合为基础评估预期信用风险的组合方法

本集团对信用风险显著不同的金融资产单项评价信用风险，如：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。

4、金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

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

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

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

5、金融负债终止确认

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

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

6、金融资产和金融负债的抵销

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

7、权益工具

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

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

（十）应收票据

本集团对于应收票据按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。对信用风险显著不同的应收票据单项评估信用风险，如：应收关联方票据；已有明显迹象表明承兑人很可能无法履行承兑义务的应收票据等。除了单项评估信用风险的应收票据外，基于其信用风险特征，将应收票据划分为不同组合：

项 目	确定组合的依据
银行承兑汇票	承兑人为信用风险较小的银行

商业承兑汇票	承兑人为非金融企业
--------	-----------

(十一) 应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款等。

1、应收账款

对于不含重大融资成分的应收账款，本集团按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。对于包含重大融资成分的应收账款、合同资产和租赁应收款，本集团选择始终按照相当于存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

本集团对信用风险显著不同的应收账款单项评估信用风险，如：应收关联方款项；与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收账款；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账款等。

除了单项评估信用风险的应收账款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项 目	确定组合的依据
组合 1、账龄分析法组合	以账龄作为风险特征组成类似信用风险特征组合。
组合 2：应收关联方公司、政府及相关部门款项	客户受同一最终控制，可以控制收款时间，具有类似风险特征、债务信用性质及可收回程度。

2、其他应收款

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

项 目	确定组合的依据
组合 1、账龄分析法组合	以账龄作为风险特征组成类似信用风险特征组合。
组合 2、关联方公司、政府及相关部门组合	债务信用性质及可收回程度。
组合 3、押金、保证金组合	资产可收回程度。

1、减值准备的确认方法

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

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

预期信用损失计量的一般方法是指，本集团在每个资产负债表日评估金融资产（含合同资产

等其他适用项目，下同)的信用风险自初始确认后是否已经显著增加，如果信用风险自初始确认后已显著增加，本集团按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；如果信用风险自初始确认后未显著增加，本集团按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备。本集团在评估预期信用损失时，考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，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/不选择简化处理方法，依据其信用风险自初始确认后是否已显著增加，而采用未来 12 月内或者整个存续期内预期信用损失金额为基础计量损失准备。

2、信用风险自初始确认后是否显著增加的判断标准

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

3、以组合为基础评估预期信用风险的组合方法

本集团对信用风险显著不同的金融资产单项评价信用风险，如：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，本集团基于共同风险特征将金融资产划分为不同的组别，在组合的基础上评估信用风险。

4、金融资产减值的会计处理方法

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

5、各类金融资产信用损失的确定方法

(1) 应收票据

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

项 目	确定组合的依据
银行承兑汇票	承兑人为信用风险较小的银行
商业承兑汇票	承兑人为非金融企业

(2) 应收款项

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

对于包含重大融资成分的应收款项、合同资产和租赁应收款，本集团选择始终按照相当于存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。依据其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，而采用未来 12 个月内或者整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

除了单项评估信用风险的应收账款和合同资产外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项 目	确定组合的依据
组合 1、账龄分析法组合	以账龄作为风险特征组成类似信用风险特征组合。
组合 2、关联方组合	客户受同一最终控制，可以控制收款时间，具有类似风险特征。
组合 3、政府部门组合	债务信用性质及可收回程度。

（3）其他应收款

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

项 目	确定组合的依据
组合 1、账龄分析法组合	以账龄作为风险特征组成类似信用风险特征组合。
组合 2、关联方公司、政府及相关部门组合	债务信用性质及可收回程度。
组合 3、押金、保证金组合	资产可收回程度。

（4）债权投资

债权投资主要核算以摊余成本计量的债券投资等。本集团依据其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来 12 个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。

除了单项评估信用风险的债权投资外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项 目	确定组合的依据
组合 1、有担保投资	根据是否有担保划分
组合 2、无担保投资	根据是否有担保划分

（5）其他债权投资

其他债权投资主要核算以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债券投资等。本集团依据其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来 12 个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。

（十二）存货

1、存货的分类

存货分类为：库存商品、开发成本。

2、取得和发出存货的计价方法

取得存货时按照成本进行计量。存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。

存货发出时按加权平均计价。

3、存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

期末对存货进行全面清查后，按存货的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。

产成品、库存商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，在正常生产经营过程中，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；需要经过加工的材料存货，在正常生产经营过程中，以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算，若持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

期末按照单个存货项目计提存货跌价准备；但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备；与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，则合并计提存货跌价准备。

以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

4、存货的盘存制度

采用永续盘存制。

5、低值易耗品和包装物的摊销方法

(1) 低值易耗品采用一次转销法。

(2) 包装物采用一次转销法。

6、开发成本的核算方法

本公司开发项目的成本包括：

(1) 土地征用及拆迁补偿费：归集开发房地产所购买或参与拍卖土地所发生的各项费用，包括土地价款、安置费、原有建筑物的拆迁补偿费、契税、拍卖服务等。

(2) 前期工程费：归集开发前发生的规划、设计、可行性研究以及水文地质勘查、测绘、场地平整等费用。

(3) 基础设施费：归集开发过程中发生的供水、供电、供气、排污、排洪、通讯、照明、绿

化、环卫设施、光彩工程以及道路等基础设施费用。

(4) 建筑安装工程费：归集开发过程中按建筑安装工程施工图施工所发生的各项建筑安装工程费和设备费。

(5) 配套设施费：归集在开发项目内发生的公共配套设施费用，如锅炉房、水塔（箱）、自行车棚、治安消防室、配电房、公厕、幼儿园、学校、娱乐文体设施、会所、居委会、垃圾房等设施支出。

开发间接费用：归集在开发项目现场组织管理开发工程所发生的不能直接确定由某项目负担的费用，月末需按一定标准在各个开发项目间进行分配。包括：开发项目完工之前所发生的借款费用、工程管理部门的办公费、电话费、交通差旅费、修理费、劳动保护费、折旧费、低值易耗品摊销，周转房摊销、管理机构人员的薪酬、以及其他支出等。

开发项目竣工时，经有关政府部门验收合格达到交房条件时，计算或预计可售住宅、商铺、写字间及车位等开发产品的总可售面积，并按各开发产品的可售面积占总可售面积的比例将归集的开发成本在各开发产品之间进行分摊，计算出各开发产品实际成本。尚未决算的，按预计成本计入开发产品，并在决算后按实际成本数与预计成本的差额调整开发产品。

（十三）合同资产

本公司已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利，且该权利取决于时间流逝之外的其他因素的，确认为合同资产。本公司拥有的无条件（即仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项单独列示。

本公司对合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注四、（十一）金融工具减值。

（十四）长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本集团对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本集团对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算，但对于其中属于非交易性的，在初始确认时可选择将其指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产核算，其会计政策详见附注四、（九）“金融工具”。

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

1、投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方所有者权益在最终

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

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

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

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

2、后续计量及损益确认方法

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

（1）成本法核算的长期股权投资

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

(2) 权益法核算的长期股权投资

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

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本集团不一致的，按照本集团的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本集团与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本集团的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本集团与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。

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

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

(3) 收购少数股权

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

(4) 处置长期股权投资

在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益；母公司部分处置对子

公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按本附注四、（五）“合并财务报表编制的方法”、2 中所述的相关会计政策处理。

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

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

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

3、长期股权投资减值准备的确认标准、计提方法

长期股权投资减值准备的确认标准、计提方法详见附注四、（二十二）“非流动非金融资产减值”。

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出。

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值为基础确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

3、长期股权投资的后续计量及损益确认方法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算。

采用成本法核算的长期股权投资按照初始投资成本计价。追加或收回投资调整长期股权投资的成本。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益。

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

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

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

本公司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可辨认净资产的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。

被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益等。

本公司确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，本公司负有承担额外损失义务的除外。

被投资单位以后实现净利润的，本公司在其收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

本公司计算确认应享有或应分担被投资单位的净损益时，与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于本公司的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益。

本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》等的有关规定属于资产减值损失的，全额确认交易损失。

本公司因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的，按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有的股权投资的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。原持有的股权投资分类为可供出售金融资产的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入改按权益法核算的当期损益。

本公司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，处置后的剩余股权改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

本公司因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该

剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理。

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款之间的差额，计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，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，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。

（十五）投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物等。此外，对于本集团持有以备经营出租的空置建筑物，若董事会（或类似机构）作出书面决议，明确表示将其用于经营出租且持有意图短期内不再发生变化的，也作为投资性房地产列报。

本集团对投资性房地产采用成本模式进行后续计量。

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

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

投资性房地产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、二十二“非流动非金融资产减值”。

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

（十六）固定资产

1、固定资产确认条件

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

2、固定资产的分类、计价方法及折旧方法

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率、折旧方法如下：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋建筑物	直线法	20-50	5.00	1.90-4.75

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
运输工具	直线法	5	5.00	19.60
办公设备	直线法	3-5	5.00	19.00-31.67

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

3、固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、（二十二）“非流动非金融资产减值”。

4、其他说明

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

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

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

（十七）在建工程

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

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、（二十二）非流动非金融资产减值。

（十八）借款费用

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

专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部

分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

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

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

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

（十九）使用权资产

使用权资产的确定方法及会计处理方法，参见本附注四、（三十三）“租赁”。

本公司对使用权资产按照成本进行初始计量，该成本包括：

（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）本公司发生的初始直接费用；

（4）本公司为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本（不包括为生产存货而发生的成本）。

在租赁期开始日后，本公司采用成本模式对使用权资产进行后续计量。

能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本公司在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，本公司在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。对计提了减值准备的使用权资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值参照上述原则计提折旧。

（二十）无形资产

1、无形资产的确认及计价方法

无形资产是指本集团拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

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

取得的土地使用权通常作为无形资产核算。自行开发建造厂房等建筑物，相关的土地使用权支出和建筑物建造成本则分别作为无形资产和固定资产核算。如为外购的房屋及建筑物，则将有

关价款在土地使用权和建筑物之间进行分配，难以合理分配的，全部作为固定资产处理。

2、无形资产的摊销

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

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

3、无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、（二十二）“非流动非金融资产减值”。

（二十一）商誉

因非同一控制下企业合并形成的商誉，其初始成本是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。

商誉在其相关资产组或资产组组合处置时予以转出，计入当期损益。

对商誉不摊销，商誉至少在每年年度终了进行减值测试。

关于商誉减值测试，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。在将商誉的账面价值分摊至相关的资产组或者资产组组合时，按照各资产组或者资产组组合的公允价值占相关资产组或者资产组组合公允价值总额的比例进行分摊。公允价值难以可靠计量的，按照各资产组或者资产组组合的账面价值占相关资产组或者资产组组合账面价值总额的比例进行分摊。

在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失。

商誉减值损失在发生时计入当期损益，且在以后会计期间不予转回。

（二十二）非流动非金融资产减值

对于固定资产、在建工程、使用权资产、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资、商誉等非流动非金融资产，本

集团于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

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

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

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回。

（二十三）长期待摊费用

对于已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在 1 年以上的各项费用，包括经营租入固定资产改良支出，作为长期待摊费用按预计受益年限分期摊销。如果长期待摊费用项目不能使以后会计期间受益的，则将其尚未摊销的摊余价值全部转入当期损益。

（二十四）合同负债

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

（二十五）租赁负债

租赁负债的确认方法及会计处理方法，参见本附注四、（三十三）“租赁”。

本公司对租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。在计算租赁付款额的现值时，本公司采用租赁内含利率作为折现率；无法确定租赁内含利率的，采用

本公司增量借款利率作为折现率。租赁付款额包括：

- （1）扣除租赁激励相关金额后的固定付款额及实质固定付款额；
- （2）取决于指数或比率的可变租赁付款额；
- （3）在本公司合理确定将行使该选择权的情况下，租赁付款额包括购买选择权的行权价格；
- （4）在租赁期反映出本公司将行使终止租赁选择权的情况下，租赁付款额包括行使终止租赁选择权需支付的款项；
- （5）根据本公司提供的担保余值预计应支付的款项。

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

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额应当在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

（二十六）预计负债

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

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

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

（二十七）职工薪酬

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

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

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

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

并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

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

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

（二十八）应付债券

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

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

（二十九）收入

1、收入确认的一般原则

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务（简称：商品）控制权时，按照分摊至该项履约义务的交易价格确认收入。

履约义务，是指合同中本公司向客户转让可明确区分商品或服务的承诺。

取得相关商品控制权，是指能够主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

本公司在合同开始日即对合同进行评估，识别该合同所包含的各单项履约义务，并确定各单项履约义务是在某一时段内履行，还是某一时点履行。满足下列条件之一的，属于在某一时段内履行的履约义务，本公司按照履约进度，在一段时间内确认收入：（1）客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益；（2）客户能够控制本公司履约过程中在建的商品；（3）本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。否则，本公司在客户取得相关商品或服务控制权的时点确认收入。

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司根据商品和劳务的性质，采用产出法确定恰当的履约进度。当履约进度不能合理确定时，公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发

生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

2、 可变对价

合同中存在可变对价的，本公司按照期望值或有可能发生金额确定可变对价的佳估计数，但包含可变对价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。每一资产负债表日，本公司重新估计应计入交易价格的可变对价金额。

3、 重大融资成分

对于合同中存在重大融资成分的，本公司按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格，使用将合同对价的名义金额折现为商品或服务现销价格的折现率，将确定的交易价格与合同承诺的对价金额之间的差额在合同期间内采用实际利率法摊销。

对于预计客户取得商品或服务控制权与客户支付价款间隔未超过一年的，本公司未考虑合同中存在的重大融资成分。

4、 应付客户对价

合同中存在应付客户对价的，除非该对价是为了向客户取得其他可明确区分商品或服务的，本公司将该应付对价冲减交易价格，并在确认相关收入与支付（或承诺支付）客户对价二者孰晚的时点冲减当期收入。

5、 交易价格分配至各单项履约义务

合同中包含两项或多项履约义务的，本公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务。但在有确凿证据表明合同折扣或可变对价仅与合同中一项或多项（而非全部）履约义务相关的，本公司将该合同折扣或可变对价分摊至相关一项或多项履约义务。

单独售价，是指本公司向客户单独销售商品或服务的价格。单独售价无法直接观察的，本公司综合考虑能够合理取得的全部相关信息，并最大限度地采用可观察的输入值估计单独售价。

6、 主要责任人/代理人

本公司根据在向客户转让商品或服务前是否拥有对该商品或服务的控制权，来判断从事交易时本公司的身份是主要责任人还是代理人。本公司在向客户转让商品或服务前能够控制该商品或服务的，本公司为主要责任人，按照已收或应收对价总额确认收入；否则，本公司为代理人，按照预期有权收取的佣金或手续费的金额确认收入，该金额应当按照已收或应收对价总额扣除应支付给其他相关方的价款后的净额，或者按照既定的佣金金额或比例等确定。

7、 合同变更

本公司与客户之间的建造合同发生合同变更时：

（1）如果合同变更增加了可明确区分的建造服务及合同价款，且新增合同价款反映了新增建造服务单独售价的，本公司将该合同变更作为一份单独的合同进行会计处理；

（2）如果合同变更不属于上述第（1）种情形，且在合同变更日已转让的建造服务与未转让的建造服务之间可明确区分的，本公司将其视为原合同终止，同时，将原合同未履约部分与合同变更部分合并为新合同进行会计处理；

（3）如果合同变更不属于上述第（1）种情形，且在合同变更日已转让的建造服务与未转让的建造服务之间不可明确区分，本公司将该合同变更部分作为原合同的组成部分进行会计处理，由此产生的对已确认收入的影响，在合同变更日调整当期收入。

8、 特定交易的收入处理原则

（1）附有销售退回条款的合同

在客户取得相关商品控制权时，按照因向客户转让商品而预期有权收取的对价金额（即，不包含预期因销售退回将退还的金额）确认收入，按照预期因销售退回将退还的金额确认负债。

销售商品时预期将退回商品的账面价值，扣除收回该商品预计发生的成本（包括退回商品的价值减损）后的余额，在“应收退货成本”项下核算。

（2）附有质量保证条款的合同

评估该质量保证是否在向客户保证所销售商品符合既定标准之外提供了一项单独的服务。公司提供额外服务的，则作为单项履约义务，按照收入准则规定进行会计处理；否则，质量保证责任按照或有事项的会计准则规定进行会计处理。

（3）附有客户额外购买选择权的销售合同

公司评估该选择权是否向客户提供了一项重大权利。提供重大权利的，则作为单项履约义务，将交易价格分摊至该履约义务，在客户未来行使购买选择权取得相关商品控制权时，或者该选择权失效时，确认相应的收入。客户额外购买选择权的单独售价无法直接观察的，则综合考虑客户行使和不行使该选择权所能获得的折扣的差异、客户行使该选择权的可能性等全部相关信息后，予以合理估计。

（4）向客户授予知识产权许可的合同

评估该知识产权许可是否构成单项履约义务，构成单项履约义务的，则进一步确定其是在某一时段内履行还是在某一时点履行。向客户授予知识产权许可，并约定按客户实际销售或使用情况收取特许权使用费的，则在下列两项孰晚的时点确认收入：客户后续销售或使用行为实际发生；公司履行相关履约义务。

（5）售后回购

1）因与客户的远期安排而负有回购义务的合同：这种情况下客户在销售时点并未取得相关商品控制权，因此作为租赁交易或融资交易进行相应的会计处理。其中，回购价格低于原售价的视为租赁交易，按照企业会计准则对租赁的相关规定进行会计处理；回购价格不低于原售价的视为融资交易，在收到客户款项时确认金融负债，并将该款项和回购价格的差额在回购期间内确认为利息费用等。公司到期未行使回购权利的，则在该回购权利到期时终止确认金融负债，同时确认收入。

2）应客户要求产生的回购义务的合同：经评估客户具有重大经济动因的，将售后回购作为租赁交易或融资交易，按照本条 1）规定进行会计处理；否则将其作为附有销售退回条款的销售交易进行处理。

9、 收入确认的具体方法

本公司的收入主要来源于如下业务类型：

（1）销售商品合同：本公司与客户之间的销售商品合同通常仅包含转让商品的履约义务。本公司通常在综合考虑了下列因素的基础上，以控制权转移时点确认收入：取得商品的现时收款权利、商品所有权上的主要风险和报酬的转移、商品的法定所有权的转移、商品实物资产的转移、客户接受该商品。

（2）出租物业收入：按与承租方签订的合同或协议规定的承租方付租日期和金额，确认房屋出租收入的实现。合同约定有免租期的，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法对应收取的租赁费进行分摊，确认为出租收入。

（3）政府委托代建项目结算收入和土地综合整理收入：对于政府委托代建项目、土地综合整理，在签订了不可撤销的建造合同，代建工程和土地综合整理的成本能够可靠地确定，按甲方审核确认的金额确认。

（三十）合同成本

1、 合同履约成本

本公司对于为履行合同发生的成本，不属于除收入准则外的其他企业会计准则范围且同时

满足下列条件的作为合同履约成本确认为一项资产：

（1）该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；

（2）该成本增加了企业未来用于履行履约义务的资源。

（3）该成本预期能够收回。

该资产根据其初始确认时摊销期限是否超过一个正常营业周期在存货或其他非流动资产中列报。

2、 合同取得成本

本公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产。增量成本是指本公司不取得合同就不会发生的成本，如销售佣金等。对于摊销期限不超过一年的，在发生时计入当期损益。

3、 合同成本摊销

上述与合同成本有关的资产，采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础，在履约义务履行的时点或按照履约义务的履约进度进行摊销，计入当期损益。

4、 合同成本减值

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

（1）企业因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；

（2）为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

以前期间减值的因素之后发生变化，使得（1）减（2）的差额高于该资产账面价值的，应当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。

（三十一）政府补助

政府补助是指本集团从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府以投资者身份并享有相应所有者权益而投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

本集团将所取得的用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助界定为与资产相关的政府补助；其余政府补助界定为与收益相关的政府补助。若政府文件未明确规定补助对象，则采用以下方式将补助款划分为与收益相关的政府补助和与资产相关的政府补助：（1）政府文件明确了补助所针对的特定项目的，根据该特定项目的预算中将形成资产的支出金额和计入费用的支出金

额的相对比例进行划分，对该划分比例需在每个资产负债表日进行复核，必要时进行变更；（2）政府文件中对用途仅作一般性表述，没有指明特定项目的，作为与收益相关的政府补助。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

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

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

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

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

已确认的政府补助需要退回时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益或对初始确认时冲减相关资产账面价值的与资产相关的政府补助）调整资产账面价值；属于其他情况的，直接计入当期损益。

（三十二）递延所得税资产和递延所得税负债

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

与商誉的初始确认有关，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的应纳税暂时性差异，不予确认有关的递延所得税负债。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，

如果本集团能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回，也不予确认有关的递延所得税负债。除上述例外情况，本集团确认其他所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

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

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

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

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

（三十三）租赁

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

1、本集团作为承租人

（1）初始计量

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

（2）后续计量

本集团参照《企业会计准则第 4 号——固定资产》有关折旧规定对使用权资产计提折旧（详见本附注四、（十六）“固定资产”），能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，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。

对于租赁负债，本集团按照固定的周期性利率计算其在租赁期内各期间的利息费用，计入

当期损益或计入相关资产成本。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

租赁期开始日后，当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变化、用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动、购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化时，本集团按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值。使用权资产账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，将剩余金额计入当期损益。

（3）短期租赁和低价值资产租赁

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

2、本集团作为出租人

本公司在租赁开始日，基于交易的实质，将租赁确认为融资租赁 and 经营租赁。融资租赁是指实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁。经营租赁是指除融资租赁以外的其他租赁。

（1）经营租赁

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

（三十四）持有待售

本集团若主要通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换，下同）而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值的，则将其划分为持有待售类别。具体标准为同时满足以下条件：某项非流动资产或处置组根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；本集团已经就出售计划作出决议且获得确定的购买承诺；预计出售将在一年内完成。其中，处置组是指在一项交易中作为整体通过出售或其他方式一并处置的一组资产，以及在该交易中转让的与这些资产直接相关的负债。处置组所属的资产组或资产组组合按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》分摊了企业合并中取得的商誉的，该处置组应当包含分摊至处置组的商誉。

本集团初始计量或在资产负债表日重新计量划分为持有待售的非流动资产和处置组时，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。对于处置组，所确认的资产减值损失先抵减处置组中商誉的账面价值，再按比例抵减该处置组内适用《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》（以下简称

“持有待售准则”)的计量规定的各项非流动资产的账面价值。后续资产负债表日持有待售的处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的,以前减记的金额应当予以恢复,并在划分为持有待售类别后适用持有待售准则计量规定的非流动资产确认的资产减值损失金额内转回,转回金额计入当期损益,并根据处置组中除商誉外适用持有待售准则计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重按比例增加其账面价值;已抵减的商誉账面价值,以及适用持有待售准则计量规定的非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。

持有待售的非流动资产或处置组中的非流动资产不计提折旧或摊销,持有待售的处置组中负债的利息和其他费用继续予以确认。

非流动资产或处置组不再满足持有待售类别的划分条件时,本集团不再将其继续划分为持有待售类别或将非流动资产从持有待售的处置组中移除,并按照以下两者孰低计量:(1)划分为持有待售类别前的账面价值,按照假定不划分为持有待售类别情况下本应确认的折旧、摊销或减值等进行调整后的金额;(2)可收回金额。

(三十五) 公允价值计量

公允价值是市场参与者在计量日发生的有序交易中,出售资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。无论公允价值是可观察到的还是采用估值技术估计的,在本财务报表中计量和/或披露的公允价值均在此基础上予以确定。

1、公允价值计量的资产

本集团本年末采用公允价值计量的资产主要包括交易性金融资产、其他权益工具投资及其他债权投资

2、会计处理方法

本集团以公允价值计量相关资产或负债、公允价值变动应当计入当期损益还是其他综合收益等会计处理问题,由要求或允许本集团采用公允价值进行计量或披露的其他相关会计准则规范,参见本附注四中其他部分相关内容。

(三十六) 终止经营

终止经营,是指满足下列条件之一的、能够单独区分的组成部分,且该组成部分已经处置或划分为持有待售类别:

- 1、该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区;
- 2、该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关计划的一部分;
- 3、该组成部分是专为转售而取得的子公司。

符合持有待售的资产的会计处理见本附注四、(十四)。

(三十七) 关联方

一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制的，构成关联方。关联方可为个人或企业。仅仅同受国家控制而不存在其他关联方关系的企业，不构成关联方。

本公司关联方包括但不限于：

- 1、母公司；
- 2、子公司；
- 3、受同一母公司控制的其他企业；
- 4、实施共同控制的投资方；
- 5、施加重大影响的投资方；
- 6、合营企业，包括合营企业的子公司；
- 7、联营企业，包括联营企业的子公司；
- 8、主要投资者个人及与其关系密切的家庭成员；
- 9、本公司或其母公司的关键管理人员及与其关系密切的家庭成员；
- 10、本公司主要投资者个人、关键管理人员或与其关系密切的家庭成员控制、共同控制的其他企业。

（三十八）会计政策、会计估计变更以及差错更正的说明

1、会计政策变更

无。

2、会计估计变更

无。

五、税项

（一）主要税种及税率

本公司本报告期适用的主要税种及其税率列示如下：

税种	计税依据	税率（%）
增值税	按应税销售收入计算销项税，并扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税	3%、5%、6%、9%、13%
城市维护建设税	实缴增值税、消费税	7%
教育费附加	实缴增值税、消费税	3%
地方教育附加	实缴增值税、消费税	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

（二）税收优惠及批文

无。

六、合并财务报表主要项目注释

（以下金额单位若未特别注明者均为人民币元。）

（一）货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金	1,140.00	3,728.00
银行存款	381,424,070.23	761,551,322.87
其他货币资金	153,000,000.00	
合计	534,425,210.23	761,555,050.87

其中，受限制的货币资金明细如下：

项目	期末余额	期初余额
定期存款或通知存款	153,000,000.00	
合计	153,000,000.00	

（二）应收账款

1、按账龄披露

账 龄	期末余额		期初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
1 年以内	49,478,592.75	-	26,019,885.55	440.00
1 至 2 年	18,227,703.76	2,448,040.45	9,328,347.57	
2 至 3 年	5,711,274.27	-	-	
3 至 4 年	-	-	15,379,500.00	
4 至 5 年	15,379,500.00	-	-	
5 年以上	261,621.00	256,121.00	261,621.00	256,121.00
合计	89,058,691.78	2,704,161.45	50,989,354.12	256,561.00

2、应收账款分类披露

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	比例（%）	
单项计提坏账准备的应收账款					
按组合计提坏账准备的应收账款	89,058,691.78	100.00	2,704,161.45	3.04	86,354,530.330
其中：组合 1、账龄分析法组合	68,088,368.44	76.45	2,704,161.45	3.97	65,384,206.990
组合 2：应收关联方公司、政府及相关部门款项	20,970,323.34	23.55	-	-	20,970,323.340
合计	89,058,691.78	100.00	2,704,161.45	3.04	86,354,530.330

续表 1

类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	比例（%）	
单项计提坏账准备的应收账款					

类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	比例（%）	
按组合计提坏账准备的应收账款	50,989,354.12	100.00	256,561.00	0.50	50,732,793.12
其中：组合 1、账龄分析法组合	28,559,847.58	56.01	256,561.00	0.90	28,303,286.58
组合 2：应收关联方公司、政府及相关部门款项	22,429,506.54	43.99	-	-	22,429,506.54
合计	50,989,354.12	100.00	256,561.00	0.50	50,732,793.12

3、按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

（1）账龄组合

项 目	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内	42,762,810.81	-	
1-2 年	25,069,436.63	2,448,040.45	9.77
2-3 年	-	-	
3-4 年	-	-	
4-5 年	-	-	
5 年以上	256,121.00	256,121.00	100.00
合 计	68,088,368.44	2,704,161.45	

续表一

项 目	期初数		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内	28,303,726.58	440.00	0.01
1-2 年			
2-3 年			
3-4 年			
4-5 年			
5 年以上	256,121.00	256,121.00	100.00
合计	28,559,847.58	256,561.00	

4、实际核销的应收账款情况

无。

5、应收账款大额明细列示

单位名称	期末余额	账龄	占应收账款期末余额合计数的比例（%）	坏账准备期末余额
重庆盛誉合能房地产开发有限公司	32,841,159.27	1 年以内	34.08	
重庆智新科技服务有限公司	24,476,004.50	1-2 年	29.26	2,447,600.45
重庆市北碚区土地整治储备中心	15,379,500.00	4-5 年	18.39	
重庆新众远置业有限公司	3,474,124.00	1 年以内	4.15	
重庆市北碚区国联企业管理有限公司	880,488.23	1 年以内	1.05	
合计	77,051,276.00	——	92.11	——

(三) 预付款项

1、预付账款按账龄列示

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	占总额比例（%）	金额	占总额比例（%）
1 年以内	21,617,302.82	1.30	1,073,755.69	0.05
1-2 年	1,014,433.35	0.06	393,220.59	0.02
2-3 年	393,220.59	0.02	23,839,193.57	1.06
3 年以上	1,635,164,451.37	98.61	2,212,248,487.80	98.87
合计	1,658,189,408.13	100.00	2,237,554,657.65	100.00

2、按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例（%）	预付款时间	未结算原因
重庆市北碚区征地事务中心	1,283,511,481.49	77.40	1 年以内、3 年以上	
重庆市北碚区住房和城乡建设委员会	283,648,200.000	17.11	1 年以内、3 年以上	
重庆市北碚区人民政府歇马街道办事处	57,885,056.71	3.49	1-2 年、2-3 年、3 年以上	
重庆市北碚区人民政府北温泉街道办事处	16,129,465.02	0.97	2-3 年、3 年以上	
重庆市北碚区土地整治储备中心	7,933,850.00	0.48	1 年以内	
合计	1,649,108,053.22	99.45	——	——

(四) 其他应收款

1、总表情况

(1) 分类列示

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	1,441,380,774.52	1,570,031,136.26
合计	1,441,380,774.52	1,570,031,136.26

2、其他应收款

(1) 按账龄披露

账 龄	期末余额		期初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
1 年以内（含 1 年）	88,073,243.92	-	279,109,573.71	-
1 至 2 年	273,354,534.69	43,977.93	373,505,784.91	2,752.12
2 至 3 年	316,727,384.54	5,504.24	19,382,247.91	3,337.74
3 至 4 年	15,702,930.44	162,195.49	116,494,257.89	-
4 至 5 年	50,866,996.89	-	15,601,236.73	-
5 年以上	698,861,483.34	1,994,121.64	767,938,246.61	1,994,121.64
合 计	1,443,586,573.82	2,205,799.30	1,572,031,347.76	2,000,211.50

(2) 按坏账准备计提方法分类披露其他应收款项

类 别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率/计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的其他应收款	155,520.00	0.01	155,520.00	100.00	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	1,443,431,053.82	99.99	2,050,279.30	0.14	1,441,380,774.52
组合 1：应收外部款项	8,712,053.54	0.60	2,050,279.30	23.53	6,661,774.24
组合 2：应收关联方公司、政府及相关部门款项	1,431,218,194.83	99.14	-	-	1,431,218,194.83
组合 3：押金、保证金	3,500,805.45	0.24	-	-	3,500,805.45
合 计	1,443,586,573.82	100.00	2,205,799.30	0.15	1,441,380,774.52

续表 1

类 别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率/计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	1,572,031,347.76	100.00	2,000,211.50	0.13	1,570,031,136.26
组合 1：应收外部款项	4,761,071.37	0.30	2,000,211.50	42.01	2,760,859.87
组合 2：应收关联方公司、政府及相关部门款项	1,549,417,614.94	98.56	-	-	1,549,417,614.94
组合 3：押金、保证金	17,852,661.45	1.14	-	-	17,852,661.45
合 计	1,572,031,347.76	100.00	2,000,211.50	0.13	1,570,031,136.26

(3) 单项计提坏账准备的其他应收款项

债务人名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	预期信用损失率 (%)	计提理由
北碚区房屋测绘管理所	140,520.00	140,520.00	100.00	款项无法收回
佳友白蚁所	15,000.00	15,000.00	100.00	款项无法收回
合 计	155,520.00	155,520.00		——

(4) 按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项

①账龄组合

项 目	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	5,749,953.46	-	-
1-2 年	879,558.57	43,977.93	5.00
2-3 年	55,042.44	5,504.24	10.00

项 目	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
3-4 年	33,377.43	6,675.49	20.00
4-5 年	-	-	
5 年以上	1,994,121.64	1,994,121.64	100.00
合 计	8,712,053.54	2,050,279.30	—

（4）坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
2024 年 1 月 1 日余额		2,000,211.50	-	2,000,211.50
2024 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		50,067.80	155,520.00	205,587.80
本期转回		-	-	-
本期转销		-	-	-
本期核销		-	-	-
其他变动		-	-	-
2024 年 12 月 31 日余额		2,050,279.30	155,520.00	2,205,799.30

（5）坏账准备的情况

类 别	年初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
坏账准备	2,000,211.50	205,587.80			2,205,799.30
合 计	2,000,211.50	205,587.80			2,205,799.30

（6）按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例（%）	坏账准备期末余额
重庆市北碚区土地整治储备中心	311,050,000.00	5 年以上	21.55	
重庆市新碚建设开发有限公司	302,773,302.67	1 年以内、1-2 年、2-3 年	20.97	
重庆海峡两岸农业发展有限公司	220,045,000.01	2-3 年、3-4 年、4-5 年、5 年以上	15.24	
重庆市碚城建设开发有限责任公司	262,607,000.00	5 年以上	18.19	
重庆市蔡家建设组团开发有限公司	147,788,677.00	1 年以内、1-2 年	10.24	
合计	1,244,263,979.68	—	86.19	—

（五）存货

1、存货分类

项目	期末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	20,979,180,838.58	-	20,979,180,838.58
库存商品	295,454,811.52	-	295,454,811.52
合计	21,274,635,650.10	-	21,274,635,650.10

续表 1

项目	期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	18,709,119,920.56	-	18,709,119,920.56
库存商品	295,454,811.52		295,454,811.52
合计	19,004,574,732.08	-	19,004,574,732.08

2、存货跌价准备

经测算存货的可变现净值，截止 2024 年 12 月 31 日存货的可变现净值大于账面价值，故未计提跌价准备。

（六）其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
待抵扣进项税额	23,051,269.19	1,773.00
多缴城建税	1,301.56	
合计	23,052,570.75	1,773.00

（七）他权益工具投资

项目	期末余额	期初余额
重庆市北碚大学科技园发展有限公司	7,444,400.00	7,444,400.00
中铁建重庆建筑科技有限公司	15,000,000.00	15,000,000.00
西南大学（重庆）产业技术研究院	3,000,000.00	3,000,000.00
合计	25,444,400.00	25,444,400.00

（八）投资性房地产

1、采用成本计量模式的投资性房地产

项目	房屋、建筑物	合计
一、账面原值		
1.期初余额	70,692,957.68	70,692,957.68
2.本期增加金额	24,354,414.01	24,354,414.01
（1）外购	-	-
（2）存货\固定资产\在建工程转入	24,354,414.01	24,354,414.01
3.本期减少金额		
（1）处置		
4.期末余额	95,047,371.69	95,047,371.69
二、累计折旧和累计摊销		
1. 期初余额	32,559,332.60	32,559,332.60
2.本期增加金额	5,412,836.41	5,412,836.41
（1）计提或摊销	2,525,327.57	2,525,327.57
（2）存货\固定资产\在建工程转入	2,887,508.84	2,887,508.84

项目	房屋、建筑物	合计
3.本期减少金额		
(1) 处置		
4.期末余额	37,972,169.01	37,972,169.01
三、减值准备		
1. 期初余额		
2.本期增加金额		
(1) 计提		
3.本期减少金额		
(1) 处置		
4.期末余额		
四、账面价值		
1.期末账面价值	57,075,202.68	57,075,202.68
2.期初账面价值	38,133,625.08	38,133,625.08

2、 未办妥产权证书的投资性房地产情况

截止 2024 年 12 月 31 日本公司不存在未办妥产权证书的投资性房地产。

(九) 固定资产

1、总表情况

(1) 分类列示

项目	期末余额	期初余额
固定资产	582,112,660.74	586,925,841.03
固定资产清理		
合计	582,112,660.74	586,925,841.03

2、固定资产

(1) 固定资产情况

项目	房屋及建筑物	办公设备	运输工具	合计
一、账面原值：				
1. 期初余额	654,736,922.43	3,508,767.94	4,356,224.64	662,601,915.01
2.本期增加金额	52,573,442.00	1,522,660.49	2,097,910.99	56,194,013.48
(1)购置	-	1,234,413.66	1,144,147.96	2,378,561.62
(2)在建工程转入	16,465,904.00	-	-	16,465,904.00
(3)其他转入	36,107,538.00	288,246.83	953,763.03	37,349,547.86
3.本期减少金额	40,013,034.01	291,530.98	316,533.45	40,621,098.44
(1)处置或报废	15,658,620.00	291,530.98	316,533.45	16,266,684.43
(2)其他转出	24,354,414.01	-	-	24,354,414.01
4.期末余额	667,297,330.42	4,739,897.45	6,137,602.18	678,174,830.05
二、累计折旧				
1. 期初余额	70,377,955.83	2,564,628.22	2,733,489.93	75,676,073.98
2.本期增加金额	22,266,064.30	659,214.93	1,453,318.42	24,378,597.65
(1)计提	19,146,207.80	505,550.62	499,555.38	20,151,313.80
(2)其他投入	3,119,856.50	153,664.31	953,763.04	4,227,283.85
3.本期减少金额	3,403,828.66	272,140.21	316,533.45	3,992,502.32

项目	房屋及建筑物	办公设备	运输工具	合计
(1)处置或报废	516,319.82	272,140.21	316,533.45	1,104,993.48
(2)其他转出	2,887,508.84			2,887,508.84
4.期末余额	89,240,191.47	2,951,702.94	3,870,274.90	96,062,169.31
三、减值准备				
1. 期初余额				
2.本期增加金额				
(1)计提				
3.本期减少金额				
(1)处置或报废				
4.期末余额				
四、账面价值				
1.期末账面价值	578,057,138.95	1,788,194.51	2,267,327.28	582,112,660.74
2.期初账面价值	584,358,966.60	944,139.72	1,622,734.71	586,925,841.03

(2) 暂时闲置的固定资产情况

截止 2024 年 12 月 31 日本公司不存在闲置的固定资产。

(3) 未办妥产权证书的固定资产情况

截止 2024 年 12 月 31 日本公司未办妥产权证书的房屋建筑物账面价值 253,506,454.00 元。

(十) 在建工程

1、总表情况

(1) 分类列示

项目	期末余额	期初余额
在建工程	1,100,143,838.37	1,136,695,355.36
工程物资		
合计	1,100,143,838.37	1,136,695,355.36

2、在建工程

(1) 在建工程情况

项目	期末余额		
	账面余额	减值准备	账面净值
竹类博物馆	58,921,245.25	-	58,921,245.25
老干部活动中心工程	10,354,237.18	-	10,354,237.18
朝阳中学城南分校	543,189,207.47	-	543,189,207.47
停车系统	76,548.68	-	76,548.68
北碚区建筑垃圾再生利用建设项目	487,602,599.79	-	487,602,599.79
合计	1,100,143,838.37	-	1,100,143,838.37

续表 1

项目	期初余额		
	账面余额	减值准备	账面净值
竹类博物馆	58,920,695.25		58,920,695.25
老干部活动中心工程	10,354,237.18		10,354,237.18

项目	期初余额		
	账面余额	减值准备	账面净值
朝阳中学城南分校	543,189,207.47		543,189,207.47
中国铁建山语城房产	16,561,215.46		16,561,215.46
北碚区建筑垃圾再生利用建设项目	507,670,000.00		507,670,000.00
合计	1,136,695,355.36		1,136,695,355.36

（十一）无形资产

项目	经营权	停车位收益权	合计
一、账面原值			
1.期初余额	-	670,000,000.00	670,000,000.00
2.本期增加金额	20,067,400.21	-	20,067,400.21
（1）购置	20,067,400.21	-	20,067,400.21
（2）内部研发	-	-	-
（3）企业合并增加	-	-	-
3.本期减少金额	-	-	-
（1）处置	-	-	-
4.期末余额	20,067,400.21	670,000,000.00	690,067,400.21
二、累计摊销			-
1. 期初余额	-	22,333,333.33	22,333,333.33
2.本期增加金额	802,696.01	22,333,333.33	23,136,029.34
（1）计提	802,696.01	22,333,333.33	23,136,029.34
3.本期减少金额	-	-	-
（1）处置	-	-	-
4.期末余额	802,696.01	44,666,666.66	45,469,362.67
三、减值准备			-
四、账面价值			-
1.期末账面价值	19,264,704.20	625,333,333.34	644,598,037.54
2.期初账面价值	-	647,666,666.67	647,666,666.67

（十二）长期待摊费用

项目	期初余额	本期增加	本期摊销	期末余额
装修费	1,036,738.32	1,638,183.00	534,984.24	2,139,937.08
项目工程款	9,034,107.45	-	1,806,821.50	7,227,285.95
合计	10,070,845.77	1,638,183.00	2,341,805.74	9,367,223.03

（十三）递延所得税资产/递延所得税负债

1、未经抵销的递延所得税资产

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
坏账准备	4,909,960.80	1,227,490.20	2,256,772.50	564,193.14
合计	4,909,960.80	1,227,490.20	2,256,772.50	564,193.14

2、未经抵销的递延所得税负债

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税负债	可抵扣暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制企业合并资产评估增值	115,089,540.95	28,772,385.24	239,891,039.91	59,972,759.97
合计	115,089,540.95	28,772,385.24	239,891,039.91	59,972,759.97

（十四）其他非流动资产

项目	期末余额	期初余额
体育文化中心	583,887,676.45	415,560,000.00
地票指标	46,686,350.85	46,686,350.85
安置房商业车库	208,730,798.47	208,730,798.47
北碚滨江公园	32,053,300.10	
普惠养老服务设施建设项目	104,660,000.00	
合计	976,018,125.87	670,977,149.32

（十五）短期借款

1、短期借款分类

项目	期末余额	期初余额
保证借款	49,000,000.00	209,000,000.00
信用借款		39,000,000.00
质押借款	249,000,000.00	
抵押借款	10,000,000.00	
合计	308,000,000.00	248,000,000.00

2、已到期未偿还的短期借款情况

无。

（十六）应付账款

1、应付账款按账龄列示

账龄	期末余额		期初余额	
	账面余额	比例 (%)	账面余额	比例 (%)
1 年以内	34,791,151.85	44.68	54,010,275.86	77.44
1 至 2 年	30,571,999.85	39.26	10,470,102.55	15.01
2 至 3 年	7,461,677.49	9.58	1,265,523.17	1.81
3 年以上	5,050,808.67	6.48	4,006,603.57	5.74
合计	77,875,637.86	100.00	69,752,505.15	100.00

2、应付账款前五名列示

单位名称	与本公司关系	期末余额	账龄	占应付账款总额的比例 (%)
重庆缙和工程质量检测有限公司	关联方	15,067,362.78	1 年以内、1-2 年	19.35
重庆市北碚区财政局	非关联方	8,265,800.00	1 年以内	10.61
重庆市北碚区保安服务有限责任公司	关联方	3,874,580.00	1-2 年	4.98
重庆建工桥梁工程有限责任公司	非关联方	3,358,467.07	1 年以内	4.31

单位名称	与本公司关系	期末余额	账龄	占应付账款总额的比例 (%)
重庆建工第四建设有限公司	非关联方	3,181,759.10	1-2 年	4.09
合计	——	33,747,968.95	——	43.34

(十七) 预收账款

账龄	期末余额		期初余额	
	账面余额	比例 (%)	账面余额	比例 (%)
1 年以内			1,600.00	100.00
1 至 2 年				
2 至 3 年				
3 年以上				
合计			1,600.00	100.00

(十八) 合同负债

1、合同负债情况

项 目	期末余额	期初余额
预收项目款	1,994,296,367.72	1,512,240,756.44
预收房款	32,093,713.33	31,750,856.19
预收渣票款	291,912.38	291,912.38
合 计	2,026,681,993.43	1,544,283,525.01

(十九) 应付职工薪酬

1、应付职工薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	311,054.51	29,279,088.85	29,083,753.35	506,390.01
二、离职后福利-设定提存计划		3,053,191.63	3,053,191.63	-
三、辞退福利				-
四、一年内到期的其他福利				-
合计	311,054.51	32,332,280.48	32,136,944.98	506,390.01

2、短期薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	311,054.51	21,916,003.53	21,720,668.03	506,390.01
二、职工福利费		1,342,628.53	1,342,628.53	-
三、社会保险费		2,501,852.61	2,501,852.61	-
其中：医疗保险费		2,286,169.54	2,286,169.54	-
工伤保险费		215,683.07	215,683.07	-
四、住房公积金		1,892,482.00	1,892,482.00	-
五、工会经费和职工教育经费		1,626,122.18	1,626,122.18	-
六、短期带薪缺勤		-	-	-
七、短期利润分享计划		-	-	-
合计	311,054.51	29,279,088.85	29,083,753.35	506,390.01

3、设定提存计划列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1.基本养老保险		2,699,525.46	2,699,525.46	
2.失业保险费		93,044.17	93,044.17	
3.企业年金缴费		260,622.00	260,622.00	
合计		3,053,191.63	3,053,191.63	

(二十) 应交税费

项目	期末余额	期初余额
增值税	193,288,515.02	171,795,962.61
城建税	20,610,959.68	18,976,401.42
教育附加	8,862,794.17	8,133,440.64
地方教育附加	5,859,556.64	5,422,293.75
所得税	241,322,063.61	189,757,622.28
房产税	1,189,131.99	705,798.38
土地使用税		4,923.28
个人所得税	2,147.33	
印花税	43,284.03	
合计	471,178,452.47	394,796,442.36

(二十一) 其他应付款

1、总表情况

(1) 分类列示

项目	期末余额	期初余额
应付利息		
应付股利	3,012,670.19	3,012,670.19
其他应付款	2,410,750,006.36	2,532,768,813.07
合计	2,413,762,676.55	2,535,781,483.26

2、其他应付款

(1) 按款项性质列示其他应付款

项目	期末余额	期初余额
资金往来款	2,388,888,378.21	2,413,086,187.08
保证金	21,228,266.45	83,634,863.85
社保个人部分	633,361.70	36,047,762.14
合计	2,410,750,006.36	2,532,768,813.07

(2) 其他应付款前五名列示

单位名称	与本公司关系	期末余额	账龄	占其他应付款总额的比例(%)
重庆市北碚区财政局	非关联方	1,192,444,248.43	1 年以内、1-2 年、2-3 年、3 年以上	49.46
重庆缙云资产经营（集团）有限公司	关联方	303,227,491.92	1 年以内、2-3 年、3 年以上	12.58
重庆海宇置业公司	非关联方	279,000,000.00	3 年以上	11.57

单位名称	与本公司关系	期末余额	账龄	占其他应付款总额的比例 (%)
重庆市北碚区征地事务中心	非关联方	277,533,720.33	1 年以内、2-3 年	11.51
重庆缙碚城市建设有限公司	关联方	107,268,547.06	1 年以内、1-2 年、3 年以上	4.45
合计	——	2,159,474,007.74	——	89.57

（二十二）一年内到期的非流动负债

1、分类列示

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	526,655,000.00	544,995,000.00
一年内到期的应付债券	1,085,086,782.60	2,037,687,288.99
一年内到期的长期应付款	105,581,447.25	229,857,824.73
合计	1,717,323,229.85	2,812,540,113.72

（二十三）其他流动负债

1、其他流动负债情况

项目	期末余额	期初余额
待转销项税额	97,236,251.76	72,183,068.19
应计利息	80,962,493.14	97,934,429.83
待转资产价值	9,951.70	9,951.70
合计	178,208,696.60	170,127,449.72

（二十四）长期借款

1、长期借款分类

类别	期末余额	期初余额
抵押借款	1,798,449,945.46	1,021,793,388.57
质押借款	1,033,520,000.00	2,136,414,783.16
保证借款	3,276,760,000.00	3,882,800,000.00
信用借款	388,000,000.00	
合计	6,496,729,945.46	7,041,008,171.73
减：一年内到期部分附注八（二十一）	526,655,000.00	544,995,000.00
合计	5,970,074,945.46	6,496,013,171.73

2、已到期未偿还的长期借款情况

无。

（二十五）应付债券

1、应付债券

项目	期末余额	期初余额
19 北碚 01		998,232,934.77
21 渝新城停车场债	341,651,043.12	427,007,598.96
21 渝北碚新城 ZR001		240,043,484.39
北碚新城 PPN001		799,410,869.83
21 北碚 01		540,195,578.78

项目	期末余额	期初余额
22 北碚 01	499,299,828.41	498,439,492.69
23 北碚 01	499,786,954.19	498,477,891.86
24 北碚新城 PPN001	797,478,754.49	
24 北碚 01	1,536,105,153.78	
小计	3,674,321,733.99	4,001,807,851.28
减：一年内到期部分附注附注八（二十一）	1,085,086,782.60	2,037,687,288.99
合计	2,589,234,951.39	1,964,120,562.29

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

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	期初一年内到期
19 北碚 01	100	2019 年 10 月 24 日	5 年	15 亿元		998,232,934.77
21 渝新城停车场债	100	2021 年 3 月 16 日	7 年	4.3 亿	427,007,598.96	
21 渝北碚新城 ZR001	100	2021 年 1 月 7 日	3 年	4 亿		240,043,484.39
北碚新城 PPN001	100	2021 年 5 月 7 日	3 年	8 亿		799,410,869.83
21 北碚 01	100	2021 年 11 月 4 日	3 年	5.4 亿	540,195,578.78	
22 北碚 01	100	2022 年 10 月 13 日	3 年	5 亿	498,439,492.69	
23 北碚 01	100	2023 年 3 月 30 日	2 年	5 亿	498,477,891.86	
24 北碚新城 PPN001	100	2024 年 3 月 26 日	3+2 年	8 亿		
24 北碚 01	100	2024 年 9 月 26 日	3 年	15.4 亿		
合计					1,964,120,562.29	2,037,687,288.99

续表 1

债券名称	本期发行	利息调整	本期偿还	一年内到期	期末余额
19 北碚 01		1,767,065.23	1,000,000,000.00		
21 渝新城停车场债		643,444.16	86,000,000.00	86,000,000.00	255,651,043.12
21 渝北碚新城 ZR001		-43,484.39	240,000,000.00		
北碚新城 PPN001		589,130.17	800,000,000.00		
21 北碚 01		-195,578.78	540,000,000.00		
22 北碚 01		860,335.72		499,299,828.41	
23 北碚 01		1,309,062.33		499,786,954.19	
24 北碚新城 PPN001	800,000,000.000	-2,521,245.51			797,478,754.49
24 北碚 01	1,540,000,000.000	-3,894,846.22			1,536,105,153.78
合计	2,340,000,000.000	-1,486,117.29	2,666,000,000.00	1,085,086,782.60	2,589,234,951.39

（二十六）长期应付款

1、总表情况

（1）分类列示

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	159,696,618.30	815,489,255.07

项目	期末余额	期初余额
专项应付款	261,002,297.84	222,454,791.80
合计	420,698,916.14	1,037,944,046.87

2、长期应付款

(1) 按款项性质列示长期应付款

项目	期末余额	期初余额
往来款	93,456,095.56	103,456,095.56
融资租赁	66,240,522.74	712,033,159.51
合计	159,696,618.30	815,489,255.07

注：截止到 2024 年 12 月 31 日未确认融资费用 7,473,586.30 元。

3、专项应付款

(1) 专项应付款明细表

拨款单位名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
城镇老旧小区改造	70,580,000.00			70,580,000.00
周家岩次干道棚户区改造工程	15,000,000.00			15,000,000.00
状元小学人行天桥	1,650,000.00			1,650,000.00
城市污水管网6条建设专项资金	1,102,500.00			1,102,500.00
棚改中央专项资金	582,000.00			582,000.00
马鞍溪湿地公园（三期）金龙桥至龙滩子水坝景观工程	4,000,000.00			4,000,000.00
八号路排水管网工程专项资金	1,500,000.00			1,500,000.00
I03-03/04 号地块（邮政集团）	13,800,000.00			13,800,000.00
大科园一、四、六号次干路	5,910,000.00			5,910,000.00
周家岩龙凤溪桥梁	8,500,000.00			8,500,000.00
I 标准分区横一路道路工程	2,500,000.00			2,500,000.00
文远路延伸段	2,000,000.00			2,000,000.00
朝阳小学人行天桥	1,040,000.00			1,040,000.00
中央土壤污染防治专项资金	1,164,000.00			1,164,000.00
文创大道专项经费	150,000.00			150,000.00
重庆市第一二二中学校教学楼及辅助用房改扩建项目	3,472,024.98			3,472,024.98
产业园项目	10,000,000.00			10,000,000.00
两岸青山 千里拎袋（滨江二期）	800,000.00			800,000.00
大仪平台及军民两用政策补贴兑现	400,000.00			400,000.00
妇幼保健院	29,000,256.82		29,000,256.82	
梁滩河流域生态综合治理	48,638,500.00	5,500,000.00	-	54,138,500.00
公立综合性师范托育服务中心	28,000.00	15,714,692.86		15,742,692.86
财政局债券资金	637,510.00	1,086,570.00		1,724,080.00

拨款单位名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
统战文化公园建设费		100,000.00		100,000.00
人才港建设经费		399,000.00		399,000.00
服务平台专项资金		4,000,000.00		4,000,000.00
北碚区 I10-02/05 地块保障性住房项目		40,747,500.00		40,747,500.00
合计	222,454,791.80	67,547,762.86	29,000,256.82	261,002,297.84

（二十七）实收资本

1、实收资本增减变动情况

股东名称	期初余额	本次变动增减（+、—）					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
重庆缙云资产经营(集团)有限公司	551,800,000.00						551,800,000.00
国开发展基金有限公司	150,000,000.00						150,000,000.00
合计	701,800,000.00						701,800,000.00

（二十八）资本公积

1、资本公积增减变动明细

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）				
其他资本公积	6,033,507,522.86	2,758,835,712.64	105,485,035.91	8,686,858,199.59
合计	6,033,507,522.86	2,758,835,712.64	105,485,035.91	8,686,858,199.59

（二十九）盈余公积

1、盈余公积明细

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	280,577,257.87	20,070,752.17		300,648,010.04
合计	280,577,257.87	20,070,752.17		300,648,010.04

（三十）未分配利润

项目	期末余额	期初余额
调整前上期末未分配利润	2,391,398,724.03	2,193,155,848.89
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	2,391,398,724.03	2,193,155,848.89
加：本期归属于母公司所有者的净利润	215,685,266.83	222,850,557.30
减：提取法定盈余公积	20,070,752.17	21,595,011.97
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	90,840,000.00	3,012,670.19
转作股本的普通股股利		
其他		
期末未分配利润	2,496,173,238.69	2,391,398,724.03

（三十一）营业收入和营业成本

1、营业收入和营业成本

项目	本期发生额	
	营业收入	营业成本
主营业务	880,567,601.60	653,385,114.90
其他业务	29,814,208.38	20,270,504.57
合计	910,381,809.98	673,655,619.47

续表 1

项目	上期发生额	
	营业收入	营业成本
主营业务	887,248,700.09	732,145,693.92
其他业务	7,168,804.71	7,443,383.44
合计	894,417,504.80	739,589,077.36

2、主营业务收入、主营业务成本（业务类别）

业务类别名称	本期发生额	
	营业收入	营业成本
项目建造收入	396,061,533.32	365,664,466.35
土地收入	441,636,473.51	244,451,463.23
物业收入	14,211,079.37	8,820,592.67
运营收入	28,658,515.40	34,448,592.65
合计	880,567,601.60	653,385,114.90

续表 1

业务类别名称	上期发生额	
	营业收入	营业成本
项目建造收入	371,964,682.21	337,506,222.23
土地收入	462,674,400.00	355,560,000.00
租金收入	22,482,314.61	8,405,495.32
物业收入	7,672,253.27	7,584,109.84
停车场运营收入	22,455,050.00	23,089,866.53
合计	887,248,700.09	732,145,693.92

（三十二）财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出		
减：利息收入	1,564,057.70	1,327,218.52
利息净支出	-1,564,057.70	-1,327,218.52
手续费支出	199,242.99	95,776.03
合计	-1,364,814.71	-1,231,442.49

（三十三）其他收益

项目	本期发生额	上期发生额
项目费用补贴	56,443,380.38	160,000,000.00
增值税加计抵减、税收优惠减免	166,056.50	20,489.89
合计	56,609,436.88	160,020,489.89

（三十四）投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
处置其他债权投资的投资收益		1,633,102.99
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入	75,000.00	
合计	75,000.00	1,633,102.99

（三十五）信用减值损失

项 目	本期发生额	上年同期发生额
一、坏账损失	-2,653,188.25	-4,860.99
合 计	-2,653,188.25	-4,860.99

（三十六）资产处置收益

项目	本期发生额	上期发生额
出售划分为持有待售的非流动资产（金融工具、长期股权投资和投资性房地产除外）或处置组时确认的处置利得或损失小计		
其中：		
处置未划分为持有待售的固定资产、在建工程、生产性生物资产及无形资产而产生的处置利得或损失小计	2,991,909.01	
其中：固定资产处置	2,991,909.01	
无形资产处置		
非流动资产债务重组利得或损失		
非货币性资产交换利得或损失		
合计	2,991,909.01	

（三十七）营业外收入

项目	本期发生额	上期发生额
非流动资产毁损报废利得	1,409.60	4,415.00
与企业日常活动无关的政府补助		
接受捐赠		
违约赔偿收入	21,200.00	128,295.35
不予支付的款项	55,639,861.32	
其他利得	536,443.51	16,447.36
合计	56,198,914.43	149,157.71

（三十八）营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额
非流动资产毁损报废损失	483,498.30	6,423.31
对外捐赠	50,000.00	
赔偿金、违约金及罚款支出	1,104.54	133,008.27
其他支出	0.14	0.19
无法收回的款项	8,809,400.20	
合计	9,344,003.18	139,431.77

（三十九）所得税费用

1、所得税费用表

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	54,401,034.41	23,430,069.77
递延所得税费用	-1,213,016.42	-1,325,760.74
合计	53,188,017.99	22,104,309.03

（四十）现金流量表补充资料

1、现金流量表补充资料表

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	214,762,666.00	222,850,557.30
加：资产减值准备		
信用减值损失	2,653,188.25	4,860.99
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	22,676,641.37	20,362,146.77
无形资产摊销	23,136,029.34	22,333,333.33
长期待摊费用摊销	2,341,805.74	1,639,114.32
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“－”号填列）		
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）		-
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）		
财务费用（收益以“－”号填列）		
投资损失（收益以“－”号填列）	-75,000.00	
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	-663,297.06	-1,215.25
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	-31,200,374.73	
存货的减少（增加以“－”号填列）	-1,591,724,769.54	-1,567,761,226.11
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	669,740,685.80	526,494,093.24
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	75,978,475.42	850,679,432.25
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-612,373,949.41	76,601,096.84
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
销售商品、提供劳务收到的银行承兑汇票背书转让的金额		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	381,425,210.23	761,555,050.87
减：现金的上年年末余额	761,555,050.87	442,538,513.83
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的上年年末余额		
现金及现金等价物净增加额	-380,129,840.64	319,016,537.04

2、现金和现金等价物的构成

项目	本期发生额	上期发生额
一、现金	381,425,210.23	761,555,050.87
其中：库存现金	1,140.00	3,728.00
可随时用于支付的银行存款	381,424,070.23	761,551,322.87

项目	本期发生额	上期发生额
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	381,425,210.23	761,555,050.87
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		

（四十一）所有权或使用权受到限制的资产

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	153,000,000.00	定期存款/存单质押
存货	2,015,810.82	借款抵押
投资性房地产	18,611,678.08	借款抵押
固定资产	116,423,744.14	借款抵押
其他非流动资产	240,784,098.57	借款抵押
合计	530,835,331.61	

七、合并范围的变更

（一）其他变动

根据重庆市北碚区国有资产监督管理委员会文件《北碚国资委〔2024〕56 号》关于同意新城公司下属佳友公司重组整合相关事宜的批复，同意以重庆北碚佳友物业发展有限公司为整合主体，吸收合并重庆北碚生辉物业发展有限公司，吸收合并完成后，重庆北碚佳友物业发展有限公司存续，重庆北碚生辉物业发展有限公司注销。

八、在其他主体中的权益

（一）在子公司中的权益

1、企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	经营范围	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
重庆北碚佳友物业发展有限公司	重庆	重庆	房屋维修	49.00		同一控制下企业合并

（二）在合营安排或联营企业中的权益

无。

九、关联方及关联交易

（一）本公司的母公司及最终控制方情况

单位名称	与本公司关系	注册地	经济性质	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)
重庆缙云资产经营（集团）有限公司	母公司	重庆	国有	78.63	78.63

本公司最终控制方是重庆市北碚区国有资产监督管理委员会。

(二) 本公司的子公司情况

本公司子公司的情况详见附注八、（一）。

(三) 本公司合营和联营企业情况

本公司本报告期无重要的合营或联营企业。

(四) 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
重庆市蔡家组团建设开发有限公司	同一控制下企业
重庆市同兴工业园区开发建设有限公司	同一控制下企业
重庆石圣建设有限公司	同一控制下企业
重庆市碚城建设开发有限责任公司	同一控制下企业
重庆市北碚区兴农融资担保有限公司	同一控制下企业
重庆市北碚区园林市政建设有限公司	同一控制下企业
重庆市北碚区环卫服务有限公司	同一控制下企业
能投北碚关闭单位管理中心	同一控制下企业
重庆市嘉星半岛城市建设发展有限公司	同一控制下企业
国开发展基金有限公司	股东

(五) 关联交易情况

1、购销商品、提供和接受劳务的关联交易

(1) 销售商品/提供劳务情况表

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额	上期发生额
重庆众为建设工程有限公司	物业服务	市场价	1,518,083.91	

(2) 采购商品/接受劳务情况表

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额	上期发生额
重庆市北碚区保安服务有限责任公司	保安服务	市场价		2,361,980.95
重庆缙和工程质量检测有限公司	检测服务	市场价	3,970,268.90	4,633,148.54
重庆市北碚区环卫服务有限公司	保洁服务	市场价		1,162,361.62
重庆市北碚区园林市政建设有限公司	垃圾清扫服务	市场价		2,162,771.25

2、关联担保情况

(1) 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
重庆缙云资产经营（集团）有限公司	4,975.00	2023 年 12 月 25 日	2026 年 12 月 19 日	否
重庆市碚城建设开发有限责任公司	25,000.00	2015 年 5 月 29 日	2028 年 10 月 20 日	否
重庆市碚城建设开发有限责任公司	39,000.00	2016 年 10 月 21 日	2028 年 10 月 20 日	否
重庆缙云资产经营（集团）有限公司	5,000.00	2024 年 1 月 30 日	2027 年 1 月 19 日	否
重庆缙云资产经营（集团）有限公司	5,000.00	2024 年 1 月 31 日	2027 年 1 月 19 日	否



被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
重庆缙云资产经营（集团）有限公司	5,000.00	2023 年 12 月 21 日	2026 年 12 月 19 日	否
重庆缙云资产经营（集团）有限公司	5,000.00	2023 年 12 月 22 日	2026 年 12 月 19 日	否
重庆缙云资产经营（集团）有限公司	5,000.00	2024 年 2 月 2 日	2027 年 1 月 19 日	否
重庆缙云资产经营（集团）有限公司	5,000.00	2024 年 2 月 5 日	2027 年 1 月 19 日	否
重庆市蔡家组团建设开发有限公司	8,400.00	2023 年 3 月 7 日	2042 年 12 月 31 日	否
重庆缙云资产经营（集团）有限公司	4,800.00	2023 年 12 月 26 日	2034 年 12 月 21 日	否
重庆市蔡家组团建设开发有限公司	17,000.00	2023 年 5 月 17 日	2030 年 5 月 17 日	否
重庆市蔡家组团建设开发有限公司	40,000.00	2023 年 8 月 23 日	2030 年 8 月 22 日	否
重庆市蔡家组团建设开发有限公司	7,999.90	2023 年 10 月 23 日	2030 年 8 月 22 日	否
重庆缙云资产经营（集团）有限公司	18,200.00	2024 年 5 月 31 日	2034 年 5 月 30 日	否
重庆缙云资产经营（集团）有限公司	20,000.00	2023 年 12 月 27 日	2028 年 12 月 27 日	否

(2) 本公司作为被担保方

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
重庆市蔡家组团建设开发有限公司	10,000.00	2022 年 10 月 19 日	2030 年 10 月 18 日	否
重庆市蔡家组团建设开发有限公司	150,000.00	2022 年 12 月 15 日	2042 年 12 月 8 日	否
重庆市蔡家组团建设开发有限公司	50,000.00	2023 年 5 月 30 日	2042 年 12 月 20 日	否
重庆市蔡家组团建设开发有限公司	50,000.00	2022 年 12 月 27 日	2052 年 12 月 20 日	否
重庆市碚城建设开发有限责任公司	290,000.00	2019 年 7 月 31 日	2030 年 10 月 29 日	否
重庆市碚城建设开发有限责任公司	83,000.00	2022 年 7 月 27 日	2034 年 4 月 26 日	否
重庆市碚城建设开发有限责任公司	83,000.00	2020 年 4 月 30 日	2034 年 4 月 26 日	否
重庆缙云资产经营（集团）有限公司	30,000.00	2018 年 9 月 3 日	2038 年 8 月 29 日	否
重庆缙云资产经营（集团）有限公司	9,500.00	2023 年 4 月 21 日	2026 年 4 月 21 日	否
重庆缙云资产经营（集团）有限公司	27,000.00	2023 年 6 月 6 日	2026 年 6 月 6 日	否
重庆缙云资产经营（集团）有限公司	17,000.00	2023 年 6 月 16 日	2026 年 6 月 15 日	否
重庆缙云资产经营（集团）有限公司	13,500.00	2023 年 6 月 28 日	2026 年 6 月 26 日	否
重庆缙云资产经营（集团）有限公司	3,000.00	2023 年 9 月 28 日	2025 年 9 月 27 日	否
重庆缙云资产经营（集团）有限公司	43,605.00	2023 年 12 月 19 日	2033 年 11 月 20 日	否
重庆缙云资产经营（集团）有限公司	83,000.00	2020 年 4 月 30 日	2034 年 4 月 26 日	否
重庆缙云资产经营（集团）有限公司	8,600.00	2021 年 3 月 15 日	2028 年 3 月 16 日	否
重庆缙云资产经营（集团）有限公司	15,000	2024 年 3 月 22 日	2027 年 3 月 20 日	否
重庆缙云资产经营（集团）有限公司	21,000	2024 年 4 月 1 日	2034 年 3 月 19 日	否
重庆缙云资产经营（集团）有限公司	5,000	2024 年 12 月 5 日	2027 年 12 月 3 日	否
重庆缙云资产经营（集团）有限公司	24,000	2024 年 1 月 1 日	2026 年 12 月 31 日	否
重庆缙云资产经营（集团）有限公司	16,400	2024 年 5 月 14 日	2034 年 4 月 16 日	否

十、或有事项

(一) 或有事项

1、对外担保情况：



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
重庆缙云资产经营（集团）有限公司	4,975.00	2023 年 12 月 25 日	2026 年 12 月 19 日	否
重庆市碚城建设开发有限责任公司	25,000.00	2015 年 5 月 29 日	2028 年 10 月 20 日	否
重庆市碚城建设开发有限责任公司	39,000.00	2016 年 10 月 21 日	2028 年 10 月 20 日	否
重庆缙云资产经营（集团）有限公司	5,000.00	2024 年 1 月 30 日	2027 年 1 月 19 日	否
重庆缙云资产经营（集团）有限公司	5,000.00	2024 年 1 月 31 日	2027 年 1 月 19 日	否
重庆缙云资产经营（集团）有限公司	5,000.00	2023 年 12 月 21 日	2026 年 12 月 19 日	否
重庆缙云资产经营（集团）有限公司	5,000.00	2023 年 12 月 22 日	2026 年 12 月 19 日	否
重庆缙云资产经营（集团）有限公司	5,000.00	2024 年 2 月 2 日	2027 年 1 月 19 日	否
重庆北泉温泉开发有限公司	14,000.00	2023 年 9 月 27 日	2043 年 9 月 19 日	否
重庆北泉温泉开发有限公司	5,000.00	2023 年 10 月 27 日	2043 年 9 月 19 日	否
重庆缙云资产经营（集团）有限公司	5,000.00	2024 年 2 月 5 日	2027 年 1 月 19 日	否
重庆市粟谷农业发展有限公司	1,000.00	2024 年 5 月 15 日	2025 年 5 月 15 日	否
重庆市碚江水务有限公司	1,000.00	2023 年 8 月 31 日	2026 年 8 月 29 日	否
重庆北泉温泉开发有限公司	22,990.00	2021 年 5 月 31 日	2028 年 12 月 29 日	否
重庆市蔡家组团建设开发有限公司	8,400.00	2023 年 3 月 7 日	2042 年 12 月 31 日	否
重庆北泉温泉开发有限公司	17,500.00	2020 年 4 月 30 日	2038 年 4 月 27 日	否
重庆北泉温泉开发有限公司	33,000.00	2021 年 6 月 18 日	2035 年 6 月 1 日	否
重庆市粟谷农业发展有限公司	20,000.00	2022 年 1 月 4 日	2036 年 9 月 21 日	否
重庆北碚农业发展有限公司	25,200.00	2023 年 2 月 24 日	2042 年 12 月 31 日	否
重庆缙云资产经营（集团）有限公司	4,800.00	2023 年 12 月 26 日	2034 年 12 月 21 日	否
重庆市蔡家组团建设开发有限公司	17,000.00	2023 年 5 月 17 日	2030 年 5 月 17 日	否
重庆市蔡家组团建设开发有限公司	40,000.00	2023 年 8 月 23 日	2030 年 8 月 22 日	否
重庆市蔡家组团建设开发有限公司	7,999.90	2023 年 10 月 23 日	2030 年 8 月 22 日	否
重庆市沐风农业发展有限公司	800.00	2023 年 9 月 26 日	2026 年 9 月 24 日	否
重庆市粟谷农业发展有限公司	800.00	2023 年 6 月 21 日	2026 年 6 月 21 日	否
重庆北泉温泉开发有限公司	9,000.00	2024 年 9 月 29 日	2027 年 5 月 20 日	否
重庆北泉温泉开发有限公司	3,000.00	2024 年 5 月 20 日	2027 年 5 月 20 日	否
重庆缙云资产经营（集团）有限公司	18,200.00	2024 年 5 月 31 日	2034 年 5 月 30 日	否
重庆缙云资产经营（集团）有限公司	20,000.00	2023 年 12 月 27 日	2028 年 12 月 27 日	否
重庆缙融资本运营管理有限公司	9,900.00	2023 年 9 月 25 日	2026 年 9 月 15 日	否
重庆市粟谷农业发展有限公司	7,900.00	2024 年 1 月 19 日	2027 年 1 月 19 日	否
重庆市碚江水务有限公司	5,000.00	2023 年 11 月 27 日	2027 年 5 月 27 日	否
重庆智新科技服务有限公司	3,600.00	2023 年 12 月 1 日	2026 年 12 月 1 日	否

十一、资产负债表日后事项

截止财务报表报出日，本公司不存在应披露资产负债表日后事项。

十二、母公司财务报表主要项目注释

（一）应收账款

1、按账龄披露

账 龄	期末余额		期初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
1 年以内	3,500,000.00		7,085,440.00	440.00
1 至 2 年	4,585,440.00	440.00		
2 至 3 年				
3 至 4 年			15,379,500.00	
4 至 5 年	15,379,500.00			
5 年以上	256,121.00	256,121.00	256,121.00	256,121.00



账 龄	期末余额		期初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
合计	23,721,061.00	256,561.00	22,721,061.00	256,561.00

2、应收账款分类披露

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	比例（%）	
单项计提坏账准备的应收账款					
按组合计提坏账准备的应收账款	23,721,061.00	100.00	256,561.00	1.08	23,464,500.00
其中：组合 1、账龄分析法组合	256,561.00	1.08	256,561.00	100.00	-
组合 2：应收关联方公司、政府及相关部门款项	23,464,500.00	98.92		-	23,464,500.00
合计	23,721,061.00	100.00	256,561.00	1.08	23,464,500.00

续表 1

类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	比例（%）	
单项计提坏账准备的应收账款					
按组合计提坏账准备的应收账款	22,721,061.00	100.00	256,561.00	1.13	22,464,500.00
其中：组合 1、账龄分析法组合	256,561.00	1.13	256,561.00	100.00	
组合 2：应收关联方公司、政府及相关部门款项	22,464,500.00	98.87			22,464,500.00
合计	22,721,061.00	100.00	256,561.00	1.13	22,464,500.00

3、实际核销的应收账款情况

无。

4、应收账款大额明细列示

单位名称	期末余额	账龄	占应收账款期末余额合计数的比例（%）	坏账准备期末余额
重庆市北碚区土地整治储备中心	15,379,500.00	4-5 年	64.83	
重庆市优博企业管理服务有限公司	4,585,000.00	1-2 年	19.33	
重庆市缙善生态环境建设有限责任公司	3,500,000.00	1 年以内	14.75	
合计	23,464,500.00	——	98.91	——

（二）其他应收款

1、总表情况

（1）分类列示

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		



项目	期末余额	期初余额
其他应收款	911,674,683.80	953,278,875.22
合计	911,674,683.80	953,278,875.22

2、其他应收款

(1) 按账龄披露

账 龄	期末余额		期初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
1 年以内（含 1 年）	73,336,851.78		154,914,656.77	
1 至 2 年	170,444,613.66	43,977.93	309,264,111.67	2,752.12
2 至 3 年	257,000,179.38	5,504.24	4,964,900.27	3,337.74
3 至 4 年	4,964,900.27	6,675.49	22,116,934.67	
4 至 5 年	22,116,934.67	-	15,601,236.73	
5 年以上	385,861,483.34	1,994,121.64	448,417,246.61	1,994,121.64
合 计	913,724,963.10	2,050,279.30	955,279,086.72	2,000,211.50

(2) 按坏账准备计提方法分类披露其他应收款项

类 别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	预期信用损失率/计提比例（%）	
单项计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	913,724,963.10	100.00	2,050,279.30	0.22	911,674,683.80
组合 1：应收外部款项	3,135,182.08	0.32	2,050,279.30	65.40	1,084,902.78
组合 2：应收关联方公司、政府及相关部门款项	907,737,119.57	99.37			907,737,119.57
组合 3：押金、保证金	2,852,661.45	0.31			2,852,661.45
合 计	913,724,963.10	100.00	2,050,279.30	0.22	911,674,683.80

续表 1

类 别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	预期信用损失率/计提比例（%）	
单项计提坏账准备的其他应收款	-	-	-		-
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	955,279,086.72	100.00	2,000,211.50	0.21	953,278,875.22
组合 1：应收外部款项	2,962,100.08	0.31	2,000,211.50	67.53	961,888.58
组合 2：应收关联方公司、政府及相关部门款项	934,464,325.19	97.82		-	934,464,325.19
组合 3：押金、保证金	17,852,661.45	1.87			17,852,661.45
合 计	955,279,086.72	100.00	2,000,211.50	0.21	953,278,875.22

(3) 按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项



①账龄组合

项 目	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内	173,082.00		-
1-2 年	879,558.57	43,977.93	5.00
2-3 年	55,042.44	5,504.24	10.00
3-4 年	33,377.43	6,675.49	20.00
4-5 年			
5 年以上	1,994,121.64	1,994,121.64	100.00
合 计	3,135,182.08	2,050,279.30	—

(4) 坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
2024 年 1 月 1 日余额		2,000,211.50		2,000,211.50
2024 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		50,067.80		50,067.80
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2024 年 12 月 31 日余额		2,050,279.30	-	2,050,279.30

(5) 坏账准备的情况

类 别	年初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
坏账准备	2,000,211.50	50,067.80			2,050,279.30
合 计	2,000,211.50	50,067.80			2,050,279.30

(6) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例（%）	坏账准备期末余额
重庆市新碚建设开发有限公司	302,773,302.67	1 年以内、1-2 年、2-3 年	33.14	
重庆海峡两岸农业发展有限公司	189,400,000.00	2-3 年、3-4 年、4-5 年、5 年以上	20.73	
重庆市碚城建设开发有限责任公司	262,607,000.00	5 年以上	28.74	
重庆市北碚区缙云人文科技城管理委员会	121,254,217.47	1-2 年、2-3 年	13.27	
重庆北温泉开发有限公司	20,250,006.15	1 年以内	2.22	
合计	896,284,526.29	—	98.10	—



(三) 长期股权投资			
项目	期末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	4,010,728,086.90		4,010,728,086.90
对联营、合营企业投资			
合计	4,010,728,086.90		4,010,728,086.90

1、对子公司投资

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
重庆北碚生辉物业发展有限公司	222,065,954.34		222,065,954.34			
重庆北碚佳友物业发展有限公司	3,214,181,793.21	796,546,293.69		4,010,728,086.90		
合计	3,436,247,747.55	796,546,293.69	222,065,954.34	4,010,728,086.90		

(四) 营业收入和营业成本

1、营业收入和营业成本

项目	本期发生额	
	收入	成本
主营业务	661,959,734.05	448,783,948.26
其他业务	18,509,462.63	1,428,113.57
合计	680,469,196.68	450,212,061.83

续表 1

项目	上期发生额	
	收入	成本
主营业务	680,679,277.39	557,681,599.85
其他业务	9,269,839.38	3,596,483.40
合计	689,949,116.77	561,278,083.25

2、主营业务收入、主营业务成本（业务类别）

业务类别名称	本期发生额	
	营业收入	营业成本
项目建造收入	220,323,260.54	204,332,485.03
土地收入	441,636,473.51	244,451,463.23
合计	661,959,734.05	448,783,948.26

续表 1

业务类别名称	上期发生额	
	营业收入	营业成本
项目建造收入	218,004,877.39	202,121,599.85
土地收入	462,674,400.00	355,560,000.00
合计	680,679,277.39	557,681,599.85



十三、财务报表的批准报出

本财务报表已于 2025 年 4 月 25 日经公司董事会批准报出。

重庆市北碚区新城建设有限责任公司

二〇二五年四月二十五日





仅供报告附件使用





营业执照

统一社会信用代码

911101020855463270



扫描市场主体身份码
了解更多登记、备案、
许可、监管信息，体
验更多应用服务。

仅供报告附件使用

名称 北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

注册资本 1900 万元

类型 特殊普通合伙企业

成立日期 2013 年 11 月 22 日

执行事务合伙人 张恩军

主要经营场所 北京市西城区裕民路 18 号 2206 房间

经营范围

许可项目：注册会计师业务；代理记账。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：税务服务；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）；企业管理；企业管理咨询；社会经济咨询服务；工程管理服务；工程造价咨询业务。（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）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）



登记机关

2024 年 11 月 27 日



会计师事务所 执业证书

名称：北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：张恩军

主任会计师：

经营场所：北京市西城区裕民路18号2206房间

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11000010

批准执业文号：京财会许可（2013）0060号

批准执业日期：2013年10月10日

证书序号：0011908

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

二〇一九年八月六日

中华人民共和国财政部制

仅供报告附件使用