



中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）

Zhongshenzhonghuan Certified Public Accountants LLP

重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司

审 计 报 告

2024 年 12 月 31 日



目 录

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

审计报告

众环审字(2025)1800035号

重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司全体股东:

一、审计意见

我们审计了重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司(以下简称“迈瑞城投”)财务报表,包括2024年12月31日的合并及公司资产负债表,2024年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

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,公允反映了迈瑞城投2024年12月31日的合并及公司财务状况以及2024年度的合并及公司经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则,我们独立于迈瑞城投,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

迈瑞城投管理层(以下简称“管理层”)对其他信息负责。其他信息包括迈瑞城投2024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，管理层负责评估迈瑞城投的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项，并运用持续经营假设，除非管理层计划清算迈瑞城投、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督迈瑞城投的财务报告过程。

五、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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



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

(三) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(四) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对迈瑞城投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迈瑞城投不能持续经营。

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

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

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

中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)



中国·武汉

中国注册会计师：



(项目合伙人)

中国注册会计师：



2025 年 4 月 26 日



合并资产负债表

2024年12月31日

已审计·请与审计报告一并阅读
中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)

编制单位：重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司

单位：人民币元

项 目	附注	2024年12月31日	2023年12月31日
流动资产：			
货币资金	六、（一）	468,571,022.35	2,220,634,268.08
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	六、（二）	349,862,811.10	1,660,356,698.93
应收款项融资			
预付款项	六、（三）	45,992,025.76	31,930,951.04
其他应收款	六、（四）	9,866,560,263.88	15,274,724,893.47
其中：应收利息			
应收股利			
存货	六、（五）	16,527,523,441.90	16,106,653,872.33
其中：数据资源			
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）	36,869,823.39	148,404,997.09
流动资产合计		27,295,379,388.38	35,442,705,680.94
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	六、（七）		
其他权益工具投资	六、（八）	140,574,500.00	3,141,431,680.00
其他非流动金融资产	六、（九）	265,086,703.19	299,839,823.24
投资性房地产	六、（十）	476,213,561.70	454,867,246.48
固定资产	六、（十一）	1,523,617,418.85	1,331,126,489.73
在建工程	六、（十二）	247,447,054.79	235,372,853.31
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	六、（十三）	29,034,375.44	31,808,762.43
其中：数据资源			
开发支出			
其中：数据资源			
商誉			
长期待摊费用	六、（十四）	213,757.37	1,647,840.67
递延所得税资产	六、（十五）	45,782,221.26	83,467,817.66
其他非流动资产	六、（十六）	37,456,160,771.35	32,167,468,216.56
非流动资产合计		40,184,130,363.95	37,747,030,730.08
资产总计		67,479,509,752.33	73,189,736,411.02

单位负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



合并资产负债表(续)

2024年12月31日

已审计·请与审计报告一并阅读
中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)

单位:人民币元

编制单位:重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司

项 目	附注	2024年12月31日	2023年12月31日
流动负债:			
短期借款	六、(十八)	736,928,619.48	1,611,426,069.44
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	六、(十九)	131,960,714.66	105,228,742.91
预收款项	六、(二十)	20,069,221.58	23,382,653.82
合同负债	六、(二十一)	128,581.75	237,536.08
应付职工薪酬	六、(二十二)	11,068,753.59	18,999,727.25
应交税费	六、(二十三)	28,400,020.22	40,196,520.63
其他应付款	六、(二十四)	8,775,445,402.81	7,789,507,201.17
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	六、(二十五)	3,691,965,055.22	9,204,905,546.39
其他流动负债	六、(二十六)	5,571,131,126.37	4,572,498,493.38
流动负债合计		18,967,097,495.68	23,366,382,491.07
非流动负债:			
长期借款	六、(二十七)	13,605,955,279.65	13,938,476,329.38
应付债券	六、(二十八)	11,456,161,954.20	12,236,071,183.19
其中:优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款	六、(二十九)	308,135,456.44	719,241,364.87
长期应付职工薪酬			
预计负债	六、(三十)	704,416.42	2,688,323.25
递延收益			
递延所得税负债	六、(十五)	9,457,160.93	17,771,488.44
其他非流动负债	六、(三十一)	27,989,024.39	46,186,407.39
非流动负债合计		25,408,403,292.03	26,960,435,096.52
负债合计		44,375,500,787.71	50,326,817,587.59
所有者权益:			
实收资本	六、(三十二)	6,171,122,248.99	6,171,122,248.99
其他权益工具			
其中:优先股			
永续债			
资本公积	六、(三十三)	12,297,923,751.99	12,157,361,951.99
减:库存股			
其他综合收益	六、(三十四)	-20,461,625.00	-20,988,740.00
专项储备			
盈余公积	六、(三十五)	333,850,579.98	322,635,155.69
一般风险准备			
未分配利润	六、(三十六)	1,321,574,008.66	1,232,788,206.76
归属于母公司所有者权益合计		20,104,008,964.62	19,862,918,823.43
少数股东权益		3,000,000,000.00	3,000,000,000.00
所有者权益合计		23,104,008,964.62	22,862,918,823.43
负债和所有者权益总计		67,479,509,752.33	73,189,736,411.02

单位负责人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



合并利润表
2024年1-12月

已审计·请与审计报告一并阅读
中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)

编制单位:重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司

单位:人民币元

项 目	附注	2024年度	2023年度
一、营业总收入		1,006,524,738.49	1,063,233,688.47
其中:营业收入	六、(三十七)	1,006,524,738.49	1,063,233,688.47
二、营业总成本		1,079,367,542.06	1,084,149,193.12
其中:营业成本	六、(三十七)	838,671,941.67	769,031,513.04
税金及附加	六、(三十八)	25,607,541.49	31,207,443.75
销售费用	六、(三十九)	33,120.75	
管理费用	六、(四十)	142,493,814.13	142,599,483.81
研发费用			
财务费用	六、(四十一)	72,561,124.02	141,310,752.52
其中:利息费用	六、(四十一)	81,061,384.89	116,985,689.28
利息收入	六、(四十一)	27,261,635.43	6,616,824.34
加:其他收益	六、(四十二)	250,281,692.38	111,761,468.35
投资收益(损失以“-”号填列)	六、(四十三)	4,241,606.90	90,021,520.35
其中:对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益(损失以“-”号填列)			
净敞口套期收益(损失以“-”号填列)			
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	六、(四十四)	-33,317,930.06	5,813,640.00
信用减值损失(损失以“-”号填列)	六、(四十五)	-10,231,228.36	-20,796,710.38
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、(四十六)	-12,459,504.00	547,730.05
三、营业利润(亏损以“-”号填列)		125,671,833.29	166,432,143.72
加:营业外收入	六、(四十七)	3,047,537.08	2,239,249.15
减:营业外支出	六、(四十八)	743,986.12	13,872,567.35
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		127,975,384.25	154,798,825.52
减:所得税费用	六、(四十九)	20,975,922.52	45,748,329.66
五、净利润(净亏损以“-”号填列)		106,999,461.73	109,050,495.86
(一)按经营持续性分类:			
1、持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		106,999,461.73	109,050,495.86
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)		106,999,461.73	109,050,495.86
2、少数股东损益(净亏损以“-”号填列)			
六、其他综合收益的税后净额	六、(三十四)	527,115.00	-34,207,867.50
(一)归属母公司股东的其他综合收益的税后净额	六、(三十四)	527,115.00	-34,207,867.50
1、不能重分类进损益的其他综合收益	六、(三十四)	527,115.00	-34,207,867.50
(1)重新计量设定受益计划变动额			
(2)权益法下不能转损益的其他综合收益			
(3)其他权益工具投资公允价值变动	六、(三十四)	527,115.00	-34,207,867.50
(4)企业自身信用风险公允价值变动			
(5)其他			
2、将重分类进损益的其他综合收益			
(1)权益法下可转损益的其他综合收益			
(2)其他债权投资公允价值变动			
(3)金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
(4)其他债权投资信用减值准备			
(5)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		107,526,576.73	74,842,628.36
归属于母公司股东的综合收益总额		107,526,576.73	74,842,628.36
归属于少数股东的综合收益总额			

单位负责人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



合并现金流量表

2024年1-12月

已审计·请与审计报告一并阅读
中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)

编制单位: 重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司

单位: 人民币元

项 目	附注	2024年度	2023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		2,344,493,477.10	1,528,082,206.26
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	六、(五十)	8,871,503,850.44	3,423,530,975.39
经营活动现金流入小计		11,215,997,327.54	4,951,613,181.65
购买商品、接受劳务支付的现金		545,988,506.42	1,873,809,976.76
支付给职工以及为职工支付的现金		54,816,934.56	47,730,508.33
支付的各项税费		46,402,939.10	181,100,434.43
支付其他与经营活动有关的现金	六、(五十)	4,492,037,405.62	2,088,141,526.54
经营活动现金流出小计		5,139,245,785.70	4,190,782,446.06
经营活动产生的现金流量净额	六、(五十一)	6,076,751,541.84	760,830,735.59
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金		8,185,189.99	83,773,127.07
取得投资收益收到的现金		4,241,606.90	90,021,520.35
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		5,175,301.63	13,060,957.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金	六、(五十)		
投资活动现金流入小计		17,602,098.52	186,855,604.42
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,119,079,685.09	2,577,870,597.38
投资支付的现金		5,190,000.00	11,530,000.00
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		133,922,703.76	
投资活动现金流出小计		1,258,192,388.85	2,589,400,597.38
投资活动产生的现金流量净额		-1,240,590,290.33	-2,402,544,992.96
三、筹资活动产生的现金流量:			
吸收投资收到的现金		88,340,000.00	
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		12,272,233,700.00	14,382,218,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	六、(五十)	3,450,875,210.78	3,477,667,785.52
筹资活动现金流入小计		15,811,448,910.78	17,859,885,785.52
偿还债务支付的现金		18,377,916,864.00	11,727,621,605.09
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		2,150,879,642.63	2,179,562,505.89
其中: 子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金	六、(五十)	925,700,422.30	1,456,294,271.55
筹资活动现金流出小计		21,454,496,928.93	15,363,478,382.53
筹资活动产生的现金流量净额		-5,643,048,018.15	2,496,407,402.99
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	六、(五十一)	-806,886,766.64	854,693,145.62
加: 期初现金及现金等价物余额	六、(五十一)	1,275,457,788.99	420,764,643.37
六、期末现金及现金等价物余额	六、(五十一)	468,571,022.35	1,275,457,788.99

单位负责人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



合并所有者权益变动表

编制单位：重庆迈瑞城市建设投资有限公司

已审计·请与审计报告一并阅读
中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)

项目	2024年度											单位：元		
	实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	小计	少数股东权益	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他										
一、上年年末余额	6,171,122,248.99				12,157,361,951.99		-20,988,740.00		322,635,155.69		1,232,788,206.76	19,862,918,823.43	3,000,000,000.00	22,862,918,823.43
加：会计政策变更														
前期差错更正														
同一控制下企业合并														
其他														
二、本年初余额	6,171,122,248.99				12,157,361,951.99		-20,988,740.00		322,635,155.69		1,232,788,206.76	19,862,918,823.43	3,000,000,000.00	22,862,918,823.43
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					140,561,800.00		527,115.00		11,215,424.29		88,785,801.90	241,090,141.19		241,090,141.19
（一）综合收益总额							527,115.00				106,999,461.73	107,526,576.73		107,526,576.73
（二）所有者投入和减少资本					140,561,800.00							140,561,800.00		140,561,800.00
1.所有者投入的普通股					140,561,800.00							140,561,800.00		140,561,800.00
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									11,215,424.29		-18,213,659.83	-6,998,235.54		-6,998,235.54
1.提取盈余公积									11,215,424.29		-11,215,424.29			
2.提取一般风险准备														
3.对股东的分配														
4.其他											-6,998,235.54	-6,998,235.54		-6,998,235.54
（四）所有者权益内部结转														
1.资本公积转增资本														
2.盈余公积转增资本														
3.盈余公积弥补亏损														
4.设定受益计划变动额结转留存收益														
5.其他综合收益结转留存收益														
6.其他														
（五）专项储备														
1.本期提取														
2.本期使用														
（六）其他														
四、本年年末余额	6,171,122,248.99	-	-	-	12,297,923,751.99	-	(20,461,625.00)		333,850,579.98	-	1,321,574,008.66	20,104,008,964.62	3,000,000,000.00	23,104,008,964.62

单位负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



合并所有者权益变动表(续)

编制单位:重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司

2023年度

已审计·请与审计报告一并阅读
中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)

单位:人民币元

项目	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本	其他权益工具			资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	小计	
		优先股	永续债	其他									
一、上年年末余额	6,171,122,248.99				12,092,418,168.74		13,219,127.50		316,951,224.36		1,228,944,042.23	19,822,654,811.82	22,822,654,811.82
加:会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年初余额	6,171,122,248.99				12,092,418,168.74		13,219,127.50		316,951,224.36		1,228,944,042.23	19,822,654,811.82	22,822,654,811.82
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)					64,943,783.25		-34,207,867.50		5,683,931.33		3,844,164.53	40,264,011.61	40,264,011.61
(一)综合收益总额							-34,207,867.50				109,050,495.86	74,842,628.36	74,842,628.36
(二)所有者投入和减少资本					64,943,783.25							64,943,783.25	64,943,783.25
1.所有者投入的普通股					64,943,783.25							64,943,783.25	64,943,783.25
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									5,683,931.33		-105,206,331.33	-99,522,400.00	-99,522,400.00
1.提取盈余公积									5,683,931.33		-5,683,931.33		
2.提取一般风险准备													
3.对股东的分配											-99,522,400.00	-99,522,400.00	-99,522,400.00
4.其他													
(四)所有者权益内部结转													
1.资本公积转增资本													
2.盈余公积转增资本													
3.盈余公积弥补亏损													
4.设定受益计划变动额结转留存收益													
5.其他综合收益结转留存收益													
6.其他													
(五)专项储备													
1.本期提取													
2.本期使用													
(六)其他													
四、本年年末余额	6,171,122,248.99				12,157,361,951.99		20,988,740.00		322,635,155.69		1,232,788,206.76	19,862,918,823.43	22,862,918,823.43

单位负责人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



资产负债表

2024年12月31日

已审计·请与审计报告一并阅读
中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)

编制单位: 重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司

项 目	附注	2024年12月31日	2023年12月31日
流动资产:			
货币资金		192,728,010.66	1,337,277,821.60
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十五(一)	327,755,781.79	1,641,287,054.37
应收款项融资			
预付款项		44,152,732.08	30,091,657.36
其他应收款	十五(二)	9,304,634,629.69	13,416,308,015.07
其中: 应收利息			
应收股利			
存货		15,405,011,687.80	14,960,819,947.48
其中: 数据资源			
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			105,126,584.14
流动资产合计		25,274,282,842.02	31,490,911,080.02
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	十五(三)	3,402,083,079.57	6,495,945,897.01
其他权益工具投资		125,384,500.00	131,431,680.00
其他非流动金融资产		265,086,703.19	299,839,823.24
投资性房地产			
固定资产		1,254,499,000.28	1,055,969,296.76
在建工程		247,447,054.79	
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		4,446,586.27	5,710,259.25
其中: 数据资源			
开发支出			
其中: 数据资源			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		44,631,422.71	65,380,474.19
其他非流动资产		23,958,222,924.35	22,256,524,606.99
非流动资产合计		29,301,801,271.16	30,310,802,037.44
资产总计		54,576,084,113.18	61,801,713,117.46

单位负责人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



资产负债表(续)

2024年12月31日

已审计·请与审计报告一并阅读

由中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)审计

编制单位:重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司

项 目	附注	2024年12月31日	2023年12月31日
流动负债:			
短期借款		430,622,027.40	1,060,826,069.44
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		107,850,919.29	85,969,953.89
预收款项		26,472,482.40	23,076,282.72
合同负债			
应付职工薪酬		9,313,729.09	15,833,433.87
应交税费		27,023,630.28	6,003,561.42
其他应付款		9,247,486,104.67	8,447,246,772.48
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		2,025,733,902.97	7,952,864,947.41
其他流动负债		5,549,900,938.06	4,564,489,188.32
流动负债合计		17,424,403,734.16	22,156,310,209.55
非流动负债:			
长期借款		8,884,890,994.09	8,865,597,758.08
应付债券		11,456,161,954.20	11,700,677,432.58
其中:优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款		178,786,325.57	261,304,540.71
长期应付职工薪酬			
预计负债			1,983,906.83
递延收益			
递延所得税负债		9,457,160.93	17,771,488.44
其他非流动负债		27,989,024.39	46,186,407.39
非流动负债合计		20,557,285,459.18	20,893,521,534.03
负债合计		37,981,689,193.34	43,049,831,743.58
所有者权益:			
实收资本		6,171,122,248.99	6,171,122,248.99
其他权益工具			
其中:优先股			
永续债			
资本公积		8,444,758,614.94	10,744,099,514.94
减:库存股			
其他综合收益		-20,461,625.00	16,511,260.00
专项储备			
盈余公积		333,850,579.98	322,635,155.69
未分配利润		1,665,125,100.93	1,497,513,194.26
所有者权益合计		16,594,394,919.84	18,751,881,373.88
负债和所有者权益总计		54,576,084,113.18	61,801,713,117.46

单位负责人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



利润表
2024年度

已审计·请与审计报告一并阅读
中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)

编制单位: 重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司

项 目	附注	2024年度	2023年度
一、营业收入	十五(四)	922,099,357.17	958,766,941.19
减: 营业成本	十五(四)	814,499,492.52	744,826,825.00
税金及附加		15,808,995.44	25,855,307.38
销售费用			
管理费用		98,271,733.27	107,682,810.32
研发费用			
财务费用		42,641,011.76	87,865,630.06
其中: 利息费用		49,296,731.00	75,789,550.45
利息收入		25,347,610.64	4,747,913.93
加: 其他收益		241,740,534.12	86,688,450.35
投资收益(损失以“-”号填列)	十五(五)	4,620,833.58	4,080,677.03
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益(损失以“-”号填列)			
净敞口套期收益(损失以“-”号填列)			
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)		-33,317,930.06	5,813,640.00
信用减值损失(损失以“-”号填列)		-8,359,857.86	-8,265,856.87
资产减值损失(损失以“-”号填列)			
资产处置收益(损失以“-”号填列)		-12,803,165.61	6,576,122.79
二、营业利润(亏损以“-”号填列)		142,758,538.35	87,429,401.73
加: 营业外收入		2,565,936.27	2,151,751.70
减: 营业外支出		45,578.60	13,015,106.62
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		145,278,896.02	76,566,046.81
减: 所得税费用		33,124,653.18	19,726,733.54
四、净利润(净亏损以“-”号填列)		112,154,242.84	56,839,313.27
(一) 持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		112,154,242.84	56,839,313.27
(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		-36,972,885.00	3,292,132.50
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益		-36,972,885.00	3,292,132.50
1、重新计量设定受益计划变动额			
2、权益法下不能转损益的其他综合收益			
3、其他权益工具投资公允价值变动		-36,972,885.00	3,292,132.50
4、企业自身信用风险公允价值变动			
5、其他			
(二) 将重分类进损益的其他综合收益			
1、权益法下可转损益的其他综合收益			
2、其他债权投资公允价值变动			
3、金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4、其他债权投资信用减值准备			
5、现金流量套期储备			
6、外币财务报表折算差额			
7、其他			
六、综合收益总额		75,181,357.84	60,131,445.77

单位负责人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



现金流量表

2024年度

编制单位：重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司

已审计·请与审计报告一并阅读
中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)

项目	附注	2024年度	2023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		2,294,352,790.86	1,455,680,097.64
收到的税费返还		30,035,363.01	
收到其他与经营活动有关的现金		19,435,738,650.33	6,770,452,246.56
经营活动现金流入小计		21,760,126,804.20	8,226,132,344.20
购买商品、接受劳务支付的现金		508,376,792.01	1,763,399,692.05
支付给职工以及为职工支付的现金		37,523,687.12	37,685,710.16
支付的各项税费		15,991,872.25	155,611,971.26
支付其他与经营活动有关的现金		15,949,779,296.66	5,435,972,248.42
经营活动现金流出小计		16,511,671,648.04	7,392,669,621.89
经营活动产生的现金流量净额		5,248,455,156.16	833,462,722.31
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		8,185,189.99	2,040,000.00
取得投资收益收到的现金		4,986,570.41	4,080,677.03
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		5,169,430.00	13,060,957.00
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		18,341,190.40	19,181,634.03
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		994,999,758.64	1,967,183,080.73
投资支付的现金		75,010,300.00	7,530,000.00
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		133,922,703.76	
投资活动现金流出小计		1,203,932,762.40	1,974,713,080.73
投资活动产生的现金流量净额		-1,185,591,572.00	-1,955,531,446.70
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		11,046,333,700.00	12,196,710,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		3,153,065,928.76	2,535,260,000.00
筹资活动现金流入小计		14,199,399,628.76	14,731,970,000.00
偿还债务支付的现金		16,776,596,864.00	10,634,703,676.48
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,891,529,204.98	1,763,488,695.95
支付其他与筹资活动有关的现金		126,560,475.79	616,840,054.41
筹资活动现金流出小计		18,794,686,544.77	13,015,032,426.84
筹资活动产生的现金流量净额		-4,595,286,916.01	1,716,937,573.16
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		-532,423,331.85	594,868,848.77
加：期初现金及现金等价物余额		725,151,342.51	130,282,493.74
六、期末现金及现金等价物余额		192,728,010.66	725,151,342.51

单位负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



所有者权益变动表

编制单位：重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司

项目	实收资本	其他权益工具			资本公积	2024年度					未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他		减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积			
一、上年年末余额	6,171,122,248.99				10,744,099,514.94		16,511,260.00		322,635,155.69	1,497,513,194.26	18,751,881,373.88	
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年年年初余额	6,171,122,248.99				10,744,099,514.94		16,511,260.00		322,635,155.69	1,497,513,194.26	18,751,881,373.88	
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					-2,299,340,900.00		-36,972,885.00		11,215,424.29	167,611,906.67	-2,157,486,454.04	
（一）综合收益总额							-36,972,885.00			112,154,242.84	75,181,357.84	
（二）所有者投入和减少资本					-2,299,340,900.00						-2,299,340,900.00	
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					-2,299,340,900.00						-2,299,340,900.00	
（三）利润分配									11,215,424.29	-18,213,659.83	-6,998,235.54	
1. 提取盈余公积									11,215,424.29	-11,215,424.29		
2. 对股东的分配										-6,998,235.54	-6,998,235.54	
3. 其他												
（四）所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本												
2. 盈余公积转增资本												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
（五）专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
（六）其他										73,671,323.66	73,671,323.66	
四、本年年末余额	6,171,122,248.99				8,444,758,614.94		-20,461,625.00		333,850,579.98	1,665,125,100.93	16,594,394,919.84	

单位负责人：

汪明全

主管会计工作负责人：

王静

会计机构负责人：

匡倩



所有者权益变动表(续)

编制单位: 重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司

项目	实收资本	其他权益工具			资本公积	减: 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	6,171,122,248.99				10,933,251,431.69		13,219,127.50		316,951,224.36	1,540,881,212.32	18,975,425,244.86
加: 会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年初余额	6,171,122,248.99				10,933,251,431.69		13,219,127.50		316,951,224.36	1,540,881,212.32	18,975,425,244.86
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)					-189,151,916.75		3,292,132.50		5,683,931.33	-43,368,018.06	-223,543,870.98
(一) 综合收益总额							3,292,132.50			56,839,313.27	60,131,445.77
(二) 所有者投入和减少资本					-189,151,916.75						-189,151,916.75
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					-189,151,916.75						-189,151,916.75
(三) 利润分配									5,683,931.33	-100,207,331.33	-94,523,400.00
1. 提取盈余公积									5,683,931.33	-5,683,931.33	
2. 对股东的分配										-94,523,400.00	-94,523,400.00
3. 其他											
(四) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本											
2. 盈余公积转增资本											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本年年末余额	6,171,122,248.99				10,744,099,514.94		16,511,260.00		322,635,155.69	1,497,513,194.26	18,751,881,373.88

单位负责人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司

2024 年度财务报表附注

(除特别说明外, 金额单位为人民币元)

一、公司基本情况

重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司(以下简称“本公司”)是由重庆市沙坪坝区国有资产监督管理委员会投资,于2004年6月10日在重庆市注册成立的有限责任公司。统一社会信用代码:91500106762673180J;法定代表人:池福兵。

(一) 企业注册地、组织形式和总部地址。

注册地址:重庆市沙坪坝区月台路12号附1号

组织形式:有限责任公司(国有控股)

总部办公地址:重庆市沙坪坝区凤天大道157号

(二) 企业的业务性质和主要经营活动。

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

(三) 母公司和最终控制方的名称。

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

(四) 财务报告的批准报出者和财务报告批准报出日。

本财务报表于2025年4月26日经公司批准报出。

(五) 合并财务报表范围及其变化情况

截至2024年12月31日,本公司纳入合并范围的子公司共6户,详见本附注八“在其他主体中的权益”。本公司本年合并范围比上年增加1户,减少4户,详见本附注七“合并范围的变更”。

二、财务报表的编制基础

1、编制基础

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



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

2、持续经营

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

三、遵循企业会计准则的声明

本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 2024 年 12 月 31 日的财务状况及 2024 年度的经营成果和现金流量等有关信息。

四、重要会计政策和会计估计

（一）会计期间

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

（二）营业周期

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

（三）记账本位币

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

（四）重要性标准确定方法和选择依据

本公司相关披露事项涉及的重要性标准如下：

项目	重要性标准
重要的应收款项坏账准备收回或转回	单项收回或转回金额占各类应收款项总额的 10%(含 10%)以上或金额大于 500 万元。
其他非流动金融资产账面价值发生重大变化	其他非流动金融资产账面价值变动金额占年初余额的 15%以上。
投资性房地产账面价值发生重大变化	投资性房地产账面价值变动金额占年初账面价值的 50%以上。
重要的其他应付款	单项账龄超过 1 年的其他应付款占其他应付款总额的 10%（含 10%）以上或金额大于 5000 万元



（五）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

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、（六）“控制的判断标准和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、（十一）“长期股权投资”进行会计处理；不属于“一揽子交易”的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

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

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

（六）控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

1、控制的判断标准

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响该回报金额。其中，本公司享有现时权利使本公司目前有能力主导被投资方的相关活动，而不论本公司是否实际行使该权利，视为本公司拥有对被投资方的权力；本公司自被投资方取得的回报可能会随着被投资方业绩而变动的，视为享有可变回报；本公司以主要责任人身份行使决策权的，视为本公司有能力运用对被投资方的权力影响该回报金额。合并范围包括本公司及全部子公司。子公司，是指被本公司控制的主体。

本公司在综合考虑所有相关事实和情况的基础上对是否控制被投资方进行判断。相关事实和情况主要包括：被投资方的设立目的；被投资方的相关活动以及如何对相关活动作出决策；本公司享有的权利是否使本公司目前有能力主导被投资方的相关活动；本公司是否通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报；本公司是否有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额；本公司与其他方的关系等。一旦相关事实和情况的变化导致上述控制定义涉及的相关要素发生了变化，本公司将进行重新评估。

2、合并财务报表编制的方法

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

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



辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

公司内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

子公司的股东权益及当期净损益中不属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益及少数股东损益在合并财务报表中股东权益及净利润项下单独列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司年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、（十一）“长期股权投资”或本附注四、（八）“金融工具”。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；④一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”（详见本附注四、十一“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。

（七）现金及现金等价物的确定标准

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

（八）金融工具

在本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

1、金融资产的分类、确认和计量

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



入当期损益的金融资产。

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

（1）以摊余成本计量的金融资产

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

（2）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

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

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

（3）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

2、金融负债的分类、确认和计量

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

（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

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

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



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

（2）其他金融负债

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

3、金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

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

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

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

4、金融负债的终止确认

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

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



5、金融资产和金融负债的抵销

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

6、金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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

7、权益工具

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

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

（九）金融资产减值

本公司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，主要包括应收账款、其他应收款等。此外，对部分财务担保合同，也按照本部分所述会计政策计提减值准备和确认信用减值损失。

1、减值准备的确认方法

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

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

预期信用损失计量的一般方法是指，本公司在每个资产负债表日评估金融资产（含合同资产等其他适用项目，下同）的信用风险自初始确认后是否已经显著增加，如果信用风险自初始确认后已显著增加，本公司按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；如果信用风险自初始确认后未显著增加，



本公司按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备。本公司在评估预期信用损失时，考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。

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

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

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

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

4、金融资产减值的会计处理方法

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

5、各类金融资产信用损失的确定方法

(1) 应收账款

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

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

除了单项评估信用风险的应收账款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项目	确定组合的依据
应收账款：	
账龄组合	本组合以应收款项的账龄作为信用风险特征。
低风险组合	本组合为应收政府单位、关联方等的应收款项。

(2) 其他应收款

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

项目	确定组合的依据
----	---------



其他应收款：	
账龄组合	本组合以应收款项的账龄作为信用风险特征。
低风险组合	本组合为应收政府单位、关联方的应收款项及保证金类款项。

(十) 存货

1、存货的分类

存货主要包括土地开发成本、消耗性生物资产、低值易耗品。

2、存货取得和发出的计价方法

存货在取得时按实际成本计价。

土地开发成本主要是土地整治成本，本公司对储备土地进行整治，整治内容主要包括通给水、通排水（雨污排放）、通电力、通燃气、通电讯、通暖气、通道路、场地平整等，按实际发生的土地征用及安置补偿费、上缴税费、基础平场、线路管网等整治成本进行初始计量，结转时，本公司根据当年实际交地面积，按当年测算的土地整治单价成本确定土地整治成本。

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。存货跌价准备通常按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。

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

4、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摊销。包装物于领用时按一次摊销法摊销。

(十一) 长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算，其中如果属于非交易性的，本公司在初始确认时可选择将其指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产核算，其会计政策详见附注四、八“金融工具”。

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

1、投资成本的确定



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

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

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

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

2、后续计量及损益确认方法

对被投资单位具有共同控制（构成共同经营者除外）或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。



此外，公司财务报表采用成本法核算能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

（1）成本法核算的长期股权投资

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

（2）权益法核算的长期股权投资

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

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

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

（3）收购少数股权

在编制合并财务报表时，因购买少数股权新增的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司



自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

（4）处置长期股权投资

在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按本附注四、六“控制的判断标准和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。

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

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单



位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用权益法时全部转入当期投资收益。

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

（十二）投资性房地产

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

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

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

投资性房地产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、（十八）“长期资产减值”。

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

投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时，自改变之日起，将固定资产或无形资产转换为投资性房地产。发生转换时，本公司以转换前固定资产或无形资产的账面价值作为转换后投资性房地产的入账价值。

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

（十三）固定资产

1、固定资产确认条件

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

2、各类固定资产的折旧方法

本公司的固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：



类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	年限平均法	20	5	4.75
运输设备	年限平均法	5	5	19.00
办公设备及其他	年限平均法	3-10	5	9.5-31.67

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，本公司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、（十八）“长期资产减值”。

4、其他说明

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

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

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

（十四）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、（十八）“长期资产减值”。

（十五）借款费用

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

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

资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。符合资本化条件的资产指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或可销售状



态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

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

（十六）无形资产

1、无形资产

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

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

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

使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值减去预计净残值和已计提的减值准备累计金额在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。本公司所有的无形资产主要包括土地使用权，以土地使用权证书上的使用年限为使用寿命；软件使用权，以预期能够给本公司带来经济利益的年限作为使用寿命；采矿权，以采矿许可证上的有效期限为使用寿命。

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

2、无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、（十八）“长期资产减值”。

（十七）长期待摊费用

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

（十八）长期资产减值

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

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照



该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

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

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

（十九）合同负债

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

（二十）职工薪酬

本公司职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利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。本公司在职工为本公司提供服务的会计期间将实际发生的短期职工薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。

离职后福利主要包括基本养老保险、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，在本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时，和本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

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



本公司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。

（二十一）预计负债

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

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

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

（二十二）收入

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

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

对于合同中的每个单项履约义务，如果满足下列条件之一的，本公司在相关履约时段内按照履约进度将分摊至该单项履约义务的交易价格确认为收入：客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益；客户能够控制本公司履约过程中在建的商品；本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。履约进度根据所转让商品的性质采用投入法或产出法确定，当履约进度不能合理确定时，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

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



其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

本公司收入主要为土地整治业务收入、让渡资产使用权收入、工程管理业务收入。

1、在一段时间内确认收入

(1) 让渡资产使用权收入

本公司主要出租房产，根据与客户签订的租赁合同按客户已享受的受益期确认收入。

(2) 工程管理业务收入

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

2、在某一时点确认收入

土地整治业务收入

本公司的整治土地业务收入，在土地经整治完成并达到五通一平条件后，将土地、土地使用权移交给重庆市沙坪坝区政府部门，移交后重庆市沙坪坝区政府部门能控制该土地，根据双方认可的结算资料确认收入的实现。

(二十三) 政府补助

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

本公司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预计能够收到财政扶持资金，按照应收的金额计量。按照应收金额计量的政府补助应同时符合以下条件：(1) 应收补助款的金额已经过有权政府部门发文确认，或者可根据正式发布的财政资金管理办法的有关规定自行合理测算，且预计其金额不存在重大不确定性；(2) 所依据的是当地财政部门正式发布并按照《政府信息公开条例》的规定予以主动公开的财政扶持项目及其财政资



金管理办法,且该管理办法应当是普惠性的(任何符合规定条件的企业均可申请),而不是专门针对特定企业制定的;(3)相关的补助款批文中已明确承诺了拨付期限,且该款项的拨付是有相应财政预算作为保障的,因而可以合理保证其可在规定期限内收到;(4)根据本公司和该补助事项的具体情况,应满足的其他相关条件(如有)。

与资产相关的政府补助,确认为递延收益,并在相关资产的使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益。与收益相关的政府补助,用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的,确认为递延收益,并在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益;用于补偿已经发生的相关成本费用或损失的,直接计入当期损益。同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助,区分不同部分分别进行会计处理;难以区分的,将其整体归类为与收益相关的政府补助。

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

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

(二十四) 递延所得税资产/递延所得税负债

1、当期所得税

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

2、递延所得税资产及递延所得税负债

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

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

与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额(或可抵扣亏损)的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的可抵扣暂时性差异,不予确认有关的递延所得税资产(初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易除外)。此外,对与子公司、联营企业及合营



企业投资相关的可抵扣暂时性差异，如果暂时性差异在可预见的未来不是很可能转回，或者未来不是很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额，不予确认有关的递延所得税资产。除上述例外情况，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认其他可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

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

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

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

3、所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

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

4、所得税的抵销

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

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

（二十五）租赁

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

本公司作为出租人

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

经营租赁：本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。



（二十六）重要会计政策、会计估计的变更

1、会计政策变更

（1）《企业会计准则解释第 17 号》

本公司自 2024 年 1 月 1 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 17 号》关于流动负债与非流动负债的划分规定，该项会计政策变更对本公司财务报表无影响。

（2）《企业会计准则解释第 18 号》

本公司自 2024 年 12 月 6 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 18 号》关于不属于单项履约义务的保证类质量保证的会计处理规定，该项会计政策变更对本公司财务报表无影响。

（3）其他会计政策变更

本公司在报告期内无其他会计政策变更事项。

2、会计估计变更

本公司在报告期内无会计估计变更事项。

（二十七）重大会计判断和估计

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

本公司对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核，会计估计的变更仅影响变更当期的，其影响数在变更当期予以确认；既影响变更当期又影响未来期间的，其影响数在变更当期和未来期间予以确认。

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

（1）收入确认

如本附注四、（二十二）、“收入”所述，本公司在收入确认方面涉及到如下重大的会计判断和估计：识别客户合同；估计因向客户转让商品而有权取得的对价的可收回性；识别合同中的履约义务；估计合同中存在的可变对价以及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；估计合同中单项履约义务的单独售价；确定履约义务是在某一时段内履行还是在某一时点履行；履约进度的确定等等。

本公司主要依靠过去的经验和工作作出判断，这些重大判断和估计变更都可能对变更当期或以后期间的营业收入、营业成本，以及期间损益产生影响，且可能构成重大影响。

（2）租赁

①租赁的识别



本公司在识别一项合同是否为租赁或包含租赁时，需要评估是否存在一项已识别资产，且客户控制了该资产在一定期间内的使用权。在评估时，需要考虑资产的性质、实质性替换权、以及客户是否有权获得因在该期间使用该资产所产生的几乎全部经济利益，并能够主导该资产的使用。

②租赁的分类

本公司作为出租人时，将租赁分类为经营租赁和融资租赁。在进行分类时，管理层需要对是否已将与租出资产所有权有关的全部风险和报酬实质上转移给承租人作出分析和判断。

（3）金融资产减值

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

（4）金融工具公允价值

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

（5）长期资产减值准备

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

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

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

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

本公司至少每年测试商誉是否发生减值。这要求对分配了商誉的资产组或者资产组组合的未来现金流量的现值进行预计。对未来现金流量的现值进行预计时，本公司需要预计未来资产组或者资产组组合产生的现金流量，同时选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。



(6) 折旧和摊销

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

(7) 递延所得税资产

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

(8) 所得税

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

(9) 预计负债

本公司根据合约条款、现有知识及历史经验，对产品质量保证、预计合同亏损、延迟交货违约金等估计并计提相应准备。在该等或有事项已经形成一项现时义务，且履行该等现时义务很可能导致经济利益流出本公司的情况下，本公司对或有事项按履行相关现时义务所需支出的最佳估计数确认为预计负债。预计负债的确认和计量在很大程度上依赖于管理层的判断。在进行判断过程中本公司需评估该等或有事项相关的风险、不确定性及货币时间价值等因素。

其中，本公司会就出售、维修及改造所售商品向客户提供的售后质量维修承诺预计负债。预计负债时已考虑本公司近期的维修经验数据，但近期的维修经验可能无法反映将来的维修情况。这项准备的任何增加或减少，均可能影响未来年度的损益。

(10) 公允价值计量

本公司的某些资产和负债在财务报表中按公允价值计量。在对某项资产或负债的公允价值作出估计时，本公司采用可获得的可观察市场数据。如果无法获得第一层次输入值，本公司会聘用第三方有资质的评估师来执行估价，以确定适当的估值技术和相关模型的输入值。

五、税项

(一) 主要税种及税率

税种	具体税率/征收率情况	
增值税	简易计税	土地整治业务收入、老项目房屋租赁收入按 5%征收率简易



税种	具体税率/征收率情况	
		计税。
	一般计税	工程管理业务收入按照 6%税率计算销项税，新项目房屋租赁收入按照 9%税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。
土地增值税	累进税率30%-60%	
房产税	从租计征	对外出租的房产按照租金收入从租计征，税率为 12%
	从价计征	自用房产按照房产原值减除 30%后的余值从价计征，税率 1.2%
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的 7%计缴。	
教育费附加	按实际缴纳的流转税的 3%计缴。	
地方教育附加	按实际缴纳的流转税的 2%计缴。	
企业所得税	按应纳税所得额的 25%计缴。	

（二）税收优惠及批文

无。

六、合并财务报表项目注释

以下注释项目（含公司财务报表主要项目注释）除非特别指出，“年初”指 2024 年 1 月 1 日，“年末”指 2024 年 12 月 31 日，“上年年末”指 2023 年 12 月 31 日，“本年”指 2024 年度，“上年”指 2023 年度。

（一）货币资金

项目	年末余额	年初余额
库存现金		
银行存款	468,571,022.35	1,275,457,788.99
其他货币资金		945,176,479.09
合计	468,571,022.35	2,220,634,268.08

因抵押、质押或冻结等对使用有限制的货币资金：

项目	年末余额	年初余额
诉讼冻结		408,276,479.09
定期存款质押		536,900,000.00
合计		945,176,479.09



(二) 应收账款

1、按账龄披露

账龄	年末余额	年初余额
1 年以内	184,525,947.01	908,474,844.49
1 至 2 年	87,311,788.61	645,697,553.60
2 至 3 年	78,494,280.56	78,014,082.90
3 至 4 年	162,000.00	2,155,800.00
4 至 5 年	1,000,000.00	58,644,096.16
5 年以上	58,885,596.17	16,763,600.00
小计	410,379,612.35	1,709,749,977.15
减：坏账准备	60,516,801.25	49,393,278.22
合计	349,862,811.10	1,660,356,698.93

2、按坏账计提方法分类列示

类别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项计提坏账准备的应收账款					
按组合计提坏账准备的应收账款	410,379,612.35	100.00	60,516,801.25	14.75	349,862,811.10
其中：低风险组合	345,624,499.79	84.22	345,263.80	0.10	345,279,235.99
账龄组合	64,755,112.56	15.78	60,171,537.45	92.92	4,583,575.11
合计	410,379,612.35	100.00	60,516,801.25	—	349,862,811.10

(续)

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（%）	
单项计提坏账准备的应收账款					
按组合计提坏账准	1,709,749,977.15	100.00	49,393,278.22	2.89	1,660,356,698.93



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（%）	
备的应收账款					
其中：低风险组合	1,646,812,478.72	96.32	1,627,410.50	0.10	1,645,185,068.22
账龄组合	62,937,498.43	3.68	47,765,867.72	75.89	15,171,630.71
合计	1,709,749,977.15	100.00	49,393,278.22	——	1,660,356,698.93

① 组合中，按账龄组合计提坏账准备的应收账款

账 龄	年末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内	1,833,457.25	63,278.16	3.45
1 至 2 年	237,487.00	23,748.70	10.00
2 至 3 年	2,878,072.15	575,614.43	20.00
3 至 4 年	162,000.00	64,800.00	40.00
4 至 5 年	1,000,000.00	800,000.00	80.00
5 年以上	58,644,096.16	58,644,096.16	100.00
合 计	64,755,112.56	60,171,537.45	92.92

② 按其他组合计提坏账准备的应收账款

项 目	年末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
低风险组合	345,624,499.79	345,263.80	0.10
合 计	345,624,499.79	345,263.80	0.10

3、坏账准备的情况

项目	年初余额	本年变动金额					年末余额
		计提	其他增加	收回或转回	转销或核销	其他减少	
按组合计提坏账准备	49,393,278.22	12,405,669.73		1,282,146.70			60,516,801.25
其中：低风险组合	1,627,410.50			1,282,146.70			345,263.80
账龄组合	47,765,867.72	12,405,669.73					60,171,537.45



合计	49,393,278.22	12,405,669.73		1,282,146.70			60,516,801.25
----	---------------	---------------	--	--------------	--	--	---------------

其中：本年坏账准备转回或收回金额重要的

单位名称	收回或转回金额	转回原因	收回方式
重庆市沙坪坝区土地整治中心	1,282,146.70	收回欠款	转账收款
合 计	1,282,146.70	——	——

4、按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款

本公司按欠款方归集的账面余额前五名的应收账款汇总金额为 390,638,954.60 元，占应收账款账面余额合计数的比例为 95.19%，相应计提的坏账准备账面余额汇总金额为 58,976,091.02 元。

(三) 预付款项

1、预付款项按账龄列示

账龄	年末余额		年初余额	
	金额	比例（%）	金额	比例（%）
1 年以内	30,019,483.88	65.27	17,118,318.31	53.61
1 至 2 年	7,302,922.34	15.88	13,139,391.81	41.15
2 至 3 年	7,996,378.62	17.39	1,660,289.32	5.20
3 年以上	673,240.92	1.46	12,951.60	0.04
合计	45,992,025.76	100.00	31,930,951.04	100.00

2、账龄超过 1 年的大额预付款项情况

债权单位	债务单位	年末余额	其中：1 年以 上金额	未结算的原因
重庆迈瑞城市建设投 资有限责任公司	成都成铁工程项目管理 有限公司	24,096,693.30	1,000,000.00	未履约完毕
重庆迈瑞城市建设投 资有限责任公司	重庆燃气集团股份有限 公司沙坪坝分公司	3,767,741.96	3,308,136.24	未履约完毕
合 计		27,864,435.26	4,308,136.24	—

3、按预付对象归集的年末余额前五名的预付款情况

本公司按欠款方归集的账面余额前五名的预付款项汇总金额为 37,339,950.23 元，占预付款项账面余额合计数的比例为 81.19%。

(四) 其他应收款

项目	年末余额	年初余额
----	------	------



应收利息		
应收股利		
其他应收款	9,866,560,263.88	15,274,724,893.47
合计	9,866,560,263.88	15,274,724,893.47

1、其他应收款

(1) 按账龄披露

账龄	年末余额	年初余额
1 年以内	3,070,824,094.20	825,168,994.69
1 至 2 年	458,961,393.16	624,584,261.53
2 至 3 年	497,104,379.61	5,340,027,482.96
3 至 4 年	2,431,694,590.43	1,091,629,597.69
4 至 5 年	450,500,370.47	2,212,305,343.08
5 年以上	3,056,376,998.61	5,280,803,070.79
小计	9,965,461,826.48	15,374,518,750.74
减：坏账准备	98,901,562.60	99,793,857.27
合计	9,866,560,263.88	15,274,724,893.47

(2) 按款项性质分类情况

款项性质	年末余额	年初余额
关联方往来款	17,737,388.70	54,189,838.70
其他往来款款	4,172,514,239.50	6,142,594,505.85
政府单位往来款	5,735,717,720.97	9,122,060,052.08
保证金	37,979,353.47	54,844,309.02
其他	1,513,123.84	830,045.09
小计	9,965,461,826.48	15,374,518,750.74
减：坏账准备	98,901,562.60	99,793,857.27
合计	9,866,560,263.88	15,274,724,893.47

(3) 坏账准备计提情况

减值准备	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	99,793,857.27			99,793,857.27



减值准备	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 日余额在本 年：				
——转入第二阶段				
——转入第三阶段	-20,088,739.75		20,088,739.75	
——转回第二阶段				
——转回第一阶段				
本年计提	3,370,709.88			3,370,709.88
本年转回	4,263,004.55			4,263,004.55
本年转销				
本年核销				
其他变动				
2024 年 12 月 31 日余额	78,812,822.85		20,088,739.75	98,901,562.60

(4) 坏账准备的情况

项目	年初余额	本年变动金额					年末余额
		计提	其他增加	收回或转回	转销或 核销	其他减少	
单项计提坏账准备			20,088,739.75				20,088,739.75
按组合计提坏账准备	99,793,857.27	3,370,709.88		4,263,004.55		20,088,739.75	78,812,822.85
其中：低风险组合	13,457,022.73			4,263,004.55			9,194,018.18
账龄组合	86,336,834.54	3,370,709.88				20,088,739.75	69,618,804.67
合计	99,793,857.27	3,370,709.88	20,088,739.75	4,263,004.55		20,088,739.75	98,901,562.60

其中：本年坏账准备转回或收回金额重要的

单位名称	收回或转回金额	转回原因	收回方式
重庆市沙坪坝区财政局	3,575,520.29	收回欠款	转账收款
合 计	3,575,520.29	——	——

(5) 年末单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款项



名 称	年初余额		年末余额			
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理 由
重庆渝台融资担保有限公司			20,088,739.75	20,088,739.75	100	净资产为负，预计无法收回
合 计			20,088,739.75	20,088,739.75	100	——

(6) 按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况

本公司按欠款方归集的账面余额前五名其他应收款汇总金额为 8,798,521,393.66 元，占其他应收款账面余额合计数的比例为 88.29%，相应计提的坏账准备账面余额汇总金额为 8,798,521.39 元。

(五) 存货

1、存货分类

项目	年末余额		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值
开发成本	15,827,874,699.01		15,827,874,699.01
其中：土地使用权	4,553,486,491.81		4,553,486,491.81
消耗性生物资产	699,635,197.80		699,635,197.80
低值易耗品	13,545.09		13,545.09
合计	16,527,523,441.90		16,527,523,441.90

(续)

项目	年初余额		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值
开发成本	15,406,954,651.52		15,406,954,651.52
其中：土地使用权	4,524,226,491.81		4,524,226,491.81
消耗性生物资产	699,635,197.80		699,635,197.80
低值易耗品	64,023.01		64,023.01
合计	16,106,653,872.33		16,106,653,872.33

注：本年资本化利息金额为 661,938,542.29 元。

(六) 其他流动资产

项目	年末余额	年初余额
待抵扣进项税额	36,869,823.39	115,032,345.65



预缴企业所得税		33,372,651.44
合计	36,869,823.39	148,404,997.09



(七) 长期股权投资

1、对合营企业和联营企业的投资

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



(八) 其他权益工具投资

1、其他权益工具投资情况

项目	年初余额	本年增减变动					年末余额
		追加投资	减少投资	本年计入其 他综合收益 的利得	本年计入其 他综合收益 的损失	其他	
中垦融资租赁股 份有限公司	124,681,680.00			702,820.00			125,384,500.00
重庆渝台融资担 保有限公司							
重庆浪尖渝力科 技有限公司	6,750,000.00		6,750,000.00				
重庆沙坪坝三峡 水环境综合治理 有限责任公司	10,000,000.00	5,190,000.00					15,190,000.00
合计	141,431,680.00	5,190,000.00	6,750,000.00	702,820.00			140,574,500.00

(续)

项目	本年确认的股 利收入	累计计入其他综合 收益的利得	累计计入其他 综合收益的损 失	指定为以公允价值计量且其 变动计入其他综合收益的原 因
重庆青凤科技发展有限公司				非交易性，管理层持有意图
中垦融资租赁股份有限公司	4,006,000.00	29,384,500.00		非交易性，管理层持有意图
重庆渝台融资担保有限公司			50,000,000.00	非交易性，管理层持有意图
重庆浪尖渝力科技有限公司				非交易性，管理层持有意图
重庆沙坪坝三峡水环境综合治理有 限责任公司				非交易性，管理层持有意图
合计	4,006,000.00	29,384,500.00	50,000,000.00	——

(九) 其他非流动金融资产

项目	年末余额	年初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	265,086,703.19	299,839,823.24
其中：权益工具投资	265,086,703.19	299,839,823.24



项目	年末余额	年初余额
其中：重庆汉新众创股权投资基金管理合伙企业（有限合伙）	125,000.00	125,000.00
重庆汉新股权投资基金合伙企业（有限合伙）	84,261,579.95	119,656,900.00
重庆君岳共享高科股权投资基金合伙企业（有限合伙）	137,529,000.00	136,886,800.00
嘉兴渝迈投资合伙企业（有限合伙）	36,641,123.24	36,641,123.24
重庆高永都市快轨建设有限公司	6,530,000.00	6,530,000.00
合计	265,086,703.19	299,839,823.24

（十）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、年初余额	487,977,904.59	487,977,904.59
2、本年增加金额	52,475,780.00	52,475,780.00
（1）存货转入	52,475,780.00	52,475,780.00
3、本年减少金额		
4、年末余额	540,453,684.59	540,453,684.59
二、累计折旧和累计摊销		
1、年初余额	33,110,658.11	33,110,658.11
2、本年增加金额	31,129,464.78	31,129,464.78
（1）计提或摊销	31,129,464.78	31,129,464.78
3、本年减少金额		
4、年末余额	64,240,122.89	64,240,122.89
三、账面价值		
1、年末账面价值	476,213,561.70	476,213,561.70
2、年初账面价值	454,867,246.48	454,867,246.48

注：受限情况详见“（十七）所有权或使用权受限制的资产”。

（十一）固定资产

项目	年末余额	年初余额
固定资产	1,523,617,418.85	1,331,126,489.73
固定资产清理		
合计	1,523,617,418.85	1,331,126,489.73



1、固定资产

(1) 固定资产情况

项目	房屋及建筑物	运输设备	办公设备及其他	合计
一、账面原值				
1、年初余额	1,785,805,641.04	4,449,516.47	14,780,106.94	1,805,035,264.45
2、本年增加金额	321,903,346.08		8,861.39	321,912,207.47
(1) 购置	192,640,733.67		8,861.39	192,649,595.06
(2) 在建工程/存货转入	74,920,312.41			74,920,312.41
(3) 其他增加	54,342,300.00			54,342,300.00
3、本年减少金额	55,182,769.25	827.58	1,082,119.93	56,265,716.76
(1) 处置或报废	55,182,769.25	827.58	1,082,119.93	56,265,716.76
4、年末余额	2,052,526,217.87	4,448,688.89	13,706,848.40	2,070,681,755.16
二、累计折旧				
1、年初余额	457,292,222.64	4,112,549.60	12,504,002.48	473,908,774.72
2、本年增加金额	91,394,843.25	41,799.96	343,741.57	91,780,384.78
(1) 计提	91,394,843.25	41,799.96	343,741.57	91,780,384.78
3、本年减少金额	18,244,373.94		380,449.25	18,624,823.19
(1) 处置或报废	18,244,373.94		380,449.25	18,624,823.19
4、年末余额	530,442,691.95	4,154,349.56	12,467,294.80	547,064,336.31
三、账面价值				0.00
1、年末账面价值	1,522,083,525.92	294,339.33	1,239,553.60	1,523,617,418.85
2、年初账面价值	1,328,513,418.40	336,966.87	2,276,104.46	1,331,126,489.73

注：1、其他增加：为重庆市沙坪坝区国有资产监督管理委员会划拨入账。

2、受限情况详见“（十七）所有权或使用权受限制的资产”。

(十二) 在建工程

项目	年末余额	年初余额
在建工程	247,447,054.79	235,372,853.31
工程物资		
合计	247,447,054.79	235,372,853.31

1、在建工程

(1) 在建工程情况

项目	年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值



通正（新媒体）大厦	247,447,054.79		247,447,054.79
合计	247,447,054.79		247,447,054.79

（续）

项目	年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
通正（新媒体）大厦	234,998,800.00		234,998,800.00
其他	374,053.31		374,053.31
合计	235,372,853.31		235,372,853.31



(2) 重要在建工程项目本年变动情况

项目名称	预算数	年初余额	本年增加金额	本年转入固定资 产金额	本年其他减少金 额	年末余额	工程累计投入 占预算比例 (%)	工程进 度	资金来源
通正（新 媒体）大 厦	450,000,000.00	234,998,800.00	12,448,254.79			247,447,054.79	52.69		银行借款和 自有资金
合计	——	234,998,800.00	12,448,254.79			247,447,054.79	—	—	—



(十三) 无形资产

1、无形资产情况

项目	土地使用权	软件使用权	采矿权	合计
一、账面原值				
1、年初余额	46,652,171.80	4,328,339.96	109,392,322.00	160,372,833.76
2、本年增加金额			1,085,700.00	1,085,700.00
(1) 购置			1,085,700.00	1,085,700.00
3、本年减少金额				
4、年末余额	46,652,171.80	4,328,339.96	110,478,022.00	161,458,533.76
二、累计摊销				
1、年初余额	20,091,078.20	2,014,904.46	106,458,088.67	128,564,071.33
2、本年增加金额	2,421,757.10	245,468.35	1,192,861.54	3,860,086.99
(1) 计提	2,421,757.10	245,468.35	1,192,861.54	3,860,086.99
3、本年减少金额				
4、年末余额	22,512,835.30	2,260,372.81	107,650,950.21	132,424,158.32
三、账面价值				
1、年末账面价值	24,139,336.50	2,067,967.15	2,827,071.79	29,034,375.44
2、年初账面价值	26,561,093.60	2,313,435.50	2,934,233.33	31,808,762.43



(十四) 长期待摊费用

项目	年初余额	本年增加 金额	本年摊销金额	其他减少 金额	年末余额
办公室装修工程	1,220,325.92		1,220,325.92		
五云山寨后寨污水处理工程	237,847.33		118,923.67		118,923.66
新冠病毒疫情期间隔离点学生宿舍楼改造工程项目	189,667.42		94,833.71		94,833.71
合计	1,647,840.67		1,434,083.30		213,757.37

(十五) 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明细

项目	年末余额		年初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
应收款项减值准备	99,507,268.81	24,876,817.23	88,780,207.52	22,195,051.90
预计负债	704,416.42	176,104.11	2,688,323.25	672,080.82
可抵扣亏损	22,486,199.69	5,621,549.92	181,329,539.76	45,332,384.94
其他非流动金融资产公允价值变动	10,431,000.00	2,607,750.00	11,073,200.00	2,768,300.00
其他权益工具投资公允价值变动	50,000,000.00	12,500,000.00	50,000,000.00	12,500,000.00
合计	183,128,884.92	45,782,221.26	333,871,270.53	83,467,817.66

2、未经抵销的递延所得税负债明细

项目	年末余额		年初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
其他权益工具投资公允价值变动	25,384,500.00	6,346,125.00	24,681,680.00	6,170,420.00
其他非流动金融资产公允价值变动	12,444,143.72	3,111,035.93	46,404,273.78	11,601,068.44
合计	37,828,643.72	9,457,160.93	71,085,953.78	17,771,488.44

3、未确认递延所得税资产明细

项目	年末余额	年初余额
应收款项减值准备	59,911,095.04	60,406,927.89



项 目	年末余额	年初余额
长期股权投资减值准备	19,849,952.17	19,849,952.17
合 计	79,761,047.21	80,256,880.06

(十六) 其他非流动资产

项目	年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
工程建设项目成本	33,607,337,904.38		33,607,337,904.38
定期存单质押	406,031,132.04		406,031,132.04
水库	433,784,842.24		433,784,842.24
重庆青凤科技有限公司股权	3,000,000,000.00		3,000,000,000.00
待结算的民转公学校股权	8,589,840.43		8,589,840.43
五云山寨果树栽种项目	417,052.26		417,052.26
小计	37,456,160,771.35		37,456,160,771.35
减：一年内到期的其他非流动资产			
合计	37,456,160,771.35		37,456,160,771.35

(续)

项目	年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
工程建设项目成本	31,724,676,481.63		31,724,676,481.63
水库	433,784,842.24		433,784,842.24
待结算的民转公学校股权	8,589,840.43		8,589,840.43
五云山寨果树栽种项目	417,052.26		417,052.26
小计	32,167,468,216.56		32,167,468,216.56
减：一年内到期的其他非流动资产			
合计	32,167,468,216.56		32,167,468,216.56

注：受限情况详见“(十七) 所有权或使用权受限制的资产”。

(十七) 所有权或使用权受限制的资产

项目	年末账面价值	受限原因
其他非流动资产	406,031,132.04	定期存款质押
投资性房地产	343,279,643.84	抵押借款
固定资产	956,651,500.00	抵押借款



项目	年末账面价值	受限原因
应收款项		银行借款质押担保，用项目未来应收权益及收益 4,012,851.80 万元作为质押
合计	1,705,962,275.88	——

(十八) 短期借款

项目	年末余额	年初余额
信用借款		630,000,000.00
保证借款	430,000,000.00	524,700,000.00
质押借款	306,306,592.08	455,900,000.00
应付利息	622,027.40	826,069.44
合计	736,928,619.48	1,611,426,069.44

(1) 截至报告年末保证借款：

借款单位	贷款银行	借款起始日	借款终止日	年末余额	保证人
本公司	成都银行股份有限公司成都分行	2024-4-19	2025-4-18	430,000,000.00	西部（重庆）科学城沙兴实业发展集团有限公司
小 计				430,000,000.00	

(2) 截至报告年末质押借款：

借款单位	贷款银行	借款起始日	借款终止日	年末余额	质押标的
重庆瑞璟城市更新建设有限公司	成都银行股份有限公司重庆分行	2024-3-6	2025-3-6	95,126,270.83	银行定期存款质押
重庆瑞璟城市更新建设有限公司	成都银行股份有限公司重庆分行	2024-3-27	2025-3-26	47,563,135.42	银行定期存款质押
重庆瑞璟城市更新建设有限公司	成都银行股份有限公司重庆分行	2024-4-25	2025-4-24	163,617,185.83	银行定期存款质押
小 计				306,306,592.08	

(十九) 应付账款

1、应付账款分类列示

项目	年末余额	年初余额
工程款	131,960,714.66	105,157,880.14
其他		70,862.77



合计	131,960,714.66	105,228,742.91
----	----------------	----------------

2、年末账龄超过 1 年的重要应付账款

项目	年末余额	其中：超过 1 年金额	未偿还或结转的原因
重庆西永微电子产业园区开发有限公司	28,730,000.00	28,730,000.00	暂未结算
贵州建工第八建设集团有限公司	11,171,397.94	11,171,397.94	暂未结算
重庆市沙坪坝区房屋征收中心	9,320,493.34	9,320,493.34	暂未结算
合计	49,221,891.28	49,221,891.28	——

(二十) 预收款项

1、预收款项分类列示

项目	年末余额	年初余额
房屋租金	20,069,221.58	23,382,653.82
合计	20,069,221.58	23,382,653.82

(二十一) 合同负债

1、合同负债分类列示

项目	年末余额	年初余额
预收培训费	128,581.75	237,536.08
小计	128,581.75	237,536.08
减：计入其他非流动负债（附注六、二十一）		
合计	128,581.75	237,536.08

(二十二) 应付职工薪酬

1、应付职工薪酬列示

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、短期薪酬	18,999,727.25	41,383,975.73	49,314,949.39	11,068,753.59
二、离职后福利-设定提存计划		5,496,402.47	5,496,402.47	
三、辞退福利				
四、一期内到期的其他福利				
五、其他				
合计	18,999,727.25	46,880,378.20	54,811,351.86	11,068,753.59

2、短期薪酬列示

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	18,730,797.06	31,213,400.47	39,197,506.42	10,746,691.11



项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
2、职工福利费	250,000.00	239,087.12	489,087.12	
3、社会保险费		4,075,119.66	4,075,119.66	
其中：医疗保险费		3,581,564.47	3,581,564.47	
工伤保险费		493,555.19	493,555.19	
生育保险费				
其他保险费用				
4、住房公积金		4,209,547.00	4,209,547.00	
5、工会经费和职工教育经费		1,088,537.79	1,088,537.79	
6、短期带薪缺勤				
7、短期利润分享计划				
8、其他	18,930.19	558,283.69	255,151.40	322,062.48
合计	18,999,727.25	41,383,975.73	49,314,949.39	11,068,753.59

3、设定提存计划列示

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
1、基本养老保险		5,329,076.32	5,329,076.32	
2、失业保险费		167,326.15	167,326.15	
3、企业年金缴费				
合计		5,496,402.47	5,496,402.47	

(二十三) 应交税费

项目	年末余额	年初余额
企业所得税	915,479.16	30,448,270.44
城市维护建设税	4,170,801.81	3,899,546.34
增值税	20,322,747.29	3,041,916.38
教育费附加	1,783,040.78	1,671,454.98
地方教育附加	1,192,136.68	1,113,935.29
个人所得税	15,814.50	21,397.20
合计	28,400,020.22	40,196,520.63

(二十四) 其他应付款

项目	年末余额	年初余额
应付利息		



项目	年末余额	年初余额
应付股利		
其他应付款	8,775,445,402.81	7,789,507,201.17
合计	8,775,445,402.81	7,789,507,201.17

1、其他应付款

(1) 其他应付款分类列示

项目	年末余额	年初余额
政府往来款	2,791,028,154.15	2,069,023,763.67
关联方往来款	1,631,574,445.30	1,428,323,902.07
非关联方往来款	4,312,909,876.04	4,212,729,966.14
其他	39,932,927.32	79,429,569.29
合计	8,775,445,402.81	7,789,507,201.17

(2) 年末账龄超过 1 年的重要其他应付款

项目	年末余额	其中：超过 1 年 金额	未偿还或结转的原 因
重庆市沙坪坝区财政局	1,518,417,105.82	1,332,488,872.04	未结算
重庆园林绿化建设投资（集团）有限公司	560,800,000.00	356,314,354.40	未结算
重庆市地产集团	400,000,000.00	400,000,000.00	未结算
重庆市沙坪坝区征地事务中心	407,073,254.40	280,670,000.00	未结算
重庆市沙坪坝区房屋管理局	341,773,314.52	341,773,314.52	未结算
合计	3,228,063,674.74	2,711,246,540.96	

(二十五) 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（附注六、（二十七））	2,845,014,885.74	4,133,777,000.00
一年内到期的应付债券（附注六、（二十八））	538,144,485.90	4,547,823,034.61
一年内到期的长期应付款（附注六、（二十九））	308,805,683.58	523,305,511.78
合计	3,691,965,055.22	9,204,905,546.39

(二十六) 其他流动负债

项目	年末余额	年初余额
应付短期融资券	5,210,765,830.14	4,021,390,509.87
应付利息	360,357,581.33	551,093,731.34
待转销项税	7,714.90	14,252.17



合计	5,571,131,126.37	4,572,498,493.38
----	------------------	------------------

(二十七) 长期借款

项目	年末余额	年初余额
保证借款	9,248,334,871.31	8,644,908,571.30
质押+保证借款	5,277,085,294.08	6,916,937,758.08
信用借款	1,188,850,000.00	1,747,707,000.00
抵押+保证借款	736,700,000.00	762,700,000.00
小计	16,450,970,165.39	18,072,253,329.38
减：一年内到期的长期借款（附注六、（二十五））	2,845,014,885.74	4,133,777,000.00
合计	13,605,955,279.65	13,938,476,329.38

1、截至报告年末质押借款：

借款单位	贷款银行	借款起始日	借款终止日	年末余额	转入一年内到期	质押标的
重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司	中国银行股份有限公司重庆天马路支行	2019-2-28	2039-2-27	1,380,000,000.00	85,000,000.00	政府购买协议下的应收款
重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司	中国工商银行股份有限公司重庆天星桥支行	2017-12-29	2042-12-20	1,000,000,000.00		政府购买协议下的应收款
重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司	中国工商银行股份有限公司重庆天星桥支行	2018-12-29	2043-12-20	1,720,000,000.00	800,000,000.00	政府购买协议下的应收款
重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司	中国工商银行股份有限公司重庆天星桥支行	2018-12-29	2043-12-20	190,000,000.00		政府购买协议下的应收款
重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司	交通银行股份有限公司重庆凤天路支行	2018-12-24	2033-12-24	444,235,294.08	48,941,200.00	政府购买协议下的应收款
重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司	国家开发银行重庆市分行	2017-12-8	2042-12-7	344,000,000.00	17,000,000.00	政府购买协议下的应收款
重庆瑞璟城市更新建设有限责任公司	重庆三峡银行股份有限公司沙坪坝支行	2023-9-22	2026-9-13	49,000,000.00	1,000,000.00	定期存单质押
重庆瑞璟城市更新建设有限责任公司	重庆银行股份有限公司沙坪坝支行	2024-5-10	2027-5-10	49,950,000.00	100,000.00	定期存单质押
重庆沙坪坝滨江建设开发有限公司	重庆银行股份有限公司	2024-5-28	2027-5-28	49,950,000.00	100,000.00	银行存单质押



借款单位	贷款银行	借款起始日	借款终止日	年末余额	转入一年内到期	质押标的
司	公司沙坪坝支行					
重庆沙坪坝滨江建设开发有限公司	重庆银行股份有限公司沙坪坝支行	2024-6-5	2027-6-5	49,950,000.00	100,000.00	银行存单质押
小计				5,277,085,294.08	952,241,200.00	

2、截至报告年末抵押借款：

借款单位	贷款银行	借款起始日	借款终止日	年末余额	转入一年内到期	抵押标的
重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司	中国民生银行股份有限公司重庆沙坪坝支行	2021-4-23	2025-4-22	195,000,000.00	195,000,000.00	固定资产房屋建筑物抵押
重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司	中国民生银行股份有限公司重庆沙坪坝支行	2021-12-7	2025-12-6	24,900,000.00	24,900,000.00	固定资产房屋建筑物抵押
重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司	中国民生银行股份有限公司重庆沙坪坝支行	2022-3-4	2025-3-3	94,800,000.00	94,800,000.00	固定资产房屋建筑物抵押
重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司	中国民生银行股份有限公司重庆沙坪坝支行	2023-11-14	2026-11-14	98,000,000.00	2,000,000.00	固定资产房屋建筑物抵押
重庆瑞璟城市更新建设有限责任公司	重庆银行股份有限公司沙坪坝支行	2022-9-27	2027-9-26	130,000,000.00	10,000,000.00	固定资产房屋建筑物抵押
重庆瑞璟城市更新建设有限责任公司	重庆银行股份有限公司沙坪坝支行	2023-9-22	2028-9-25	194,000,000.00	6,000,000.00	投资性房地产房屋建筑物抵押
合计				736,700,000.00	332,700,000.00	



3、截至报告年末保证借款：

借款单位	贷款单位	借款起始日	借款终止日	年末余额	转入一年内到期	保证人
重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司	中国农业银行股份有限公司重庆沙坪坝凤鸣山支行	2020-4-8	2027-4-8	156,132,500.00		重庆西部现代物流产业园区开发建设有限责任公司
重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司	中国农业银行股份有限公司重庆沙坪坝凤鸣山支行	2023-6-28	2026-6-28	59,000,000.00	35,500,000.00	重庆沙坪坝滨江建设开发有限公司
重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司	中国农业发展银行重庆沙坪坝支行	2022-1-4	2047-1-3	300,000,000.00	600,000.00	重庆共享工业投资有限公司
重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司	中国农业发展银行重庆沙坪坝支行	2022-1-4	2027-1-3	5,710,000.00		重庆共享工业投资有限公司
重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司	中国农业发展银行重庆沙坪坝支行	2022-1-4	2027-1-3	320,000,000.00	170,000,000.00	重庆共享工业投资有限公司
重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司	重庆银行股份有限公司沙坪坝支行	2023-12-13	2026-12-4	193,000,000.00	2,000,000.00	西部（重庆）科学城沙兴实业发展集团有限公司
重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司	重庆银行股份有限公司沙坪坝支行	2024-12-4	2027-12-3	315,000,000.00	31,500,000.00	重庆共享工业投资有限公司
重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司	国家开发银行重庆市分行	2024-1-15	2034-1-15	532,000,000.00	56,000,000.00	西部（重庆）科学城沙兴实业发展集团有限公司
重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司	国家开发银行重庆市分行	2024-7-18	2034-7-18	1,260,633,800.01	126,999,400.00	西部（重庆）科学城沙兴实业发展集团有限公司
重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司	国家开发银行重庆市分行	2024-7-18	2034-7-18	89,730,000.00	9,960,000.00	西部（重庆）科学城沙兴实业发展集团有限公司



借款单位	贷款单位	借款起始日	借款终止日	年末余额	转入一年内到期	保证人
重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司	国家开发银行重庆市分行	2024-1-15	2034-1-15	551,000,000.00	58,000,000.00	西部(重庆)科学城沙兴实业发展集团有限公司
重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司	国家开发银行重庆市分行	2024-7-18	2034-7-18	541,500,000.00	57,000,000.00	西部(重庆)科学城沙兴实业发展集团有限公司
重庆丰文实业有限公司	中国工商银行股份有限公司重庆天星桥支行	2017-2-15	2031-12-20	2,030,000,000.00	290,000,000.00	重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司
重庆丰文实业有限公司	中国农业发展银行重庆沙坪坝支行	2016-6-21	2040-6-20	1,092,000,000.00	68,000,000.00	重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司
重庆丰文实业有限公司	交通银行股份有限公司重庆沙坪坝支行	2017-3-28	2026-12-29	91,428,571.30	45,714,285.74	重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司
重庆瑞璟城市更新建设有限责任公司	西部信托有限公司	2022-10-28	2025-10-28	47,000,000.00	47,000,000.00	重庆迈瑞城市建设投资有限公司
重庆瑞璟城市更新建设有限责任公司	安徽国元信托有限责任公司	2022-11-21	2025-11-21	114,200,000.00	114,200,000.00	西部(重庆)科学城沙兴实业发展集团有限公司
重庆瑞璟城市更新建设有限责任公司	重庆银行股份有限公司沙坪坝支行	2024-10-24	2034-10-24	170,000,000.00	2,000,000.00	重庆铁路口岸物流开发有限责任公司
重庆瑞璟城市更新建设有限责任公司	重庆农村商业银行股份有限公司沙坪坝支行	2024-12-25	2027-12-24	300,000,000.00	200,000.00	西部(重庆)科学城沙兴实业发展集团有限公司
重庆市沙坪坝区瑞教文化发展股份有限公司	重庆银行股份有限公司沙坪坝支行	2024-8-28	2027-8-27	300,000,000.00	2,000,000.00	重庆铁路口岸物流开发有限责任公司
重庆市沙坪坝区瑞教文化发展股份有限公司	中国工商银行股份有限公司重庆天星桥支行	2016-10-28	2026-9-20	260,000,000.00	120,000,000.00	重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司



借款单位	贷款单位	借款起始日	借款终止日	年末余额	转入一年内到期	保证人
重庆市沙坪坝区瑞教文化发展股份有限公司	重庆农村商业银行股份有限公司西永支行	2016-11-16	2026-11-13	180,000,000.00	120,000,000.00	重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司
重庆市沙坪坝区瑞教文化发展股份有限公司	新华信托股份有限公司	2017-1-3	2026-12-30	340,000,000.00	100,000,000.00	重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司
小计				9,248,334,871.31	1,456,673,685.74	



4、截至报告年末信用借款：

贷款单位	借款银行	借款起始日	借款终止日	年末余额	转入一年内到期
重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司	中国工商银行股份有限公司重庆天星桥支行	2024-3-20	2027-3-15	435,000,000.00	44,500,000.00
重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司	中国工商银行股份有限公司重庆天星桥支行	2024-11-8	2027-11-7	180,000,000.00	18,000,000.00
重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司	交通银行股份有限公司重庆凤天路支行	2024-3-27	2027-3-26	43,600,000.00	4,400,000.00
重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司	广发银行股份有限公司重庆两江支行	2023-2-28	2026-2-27	140,250,000.00	16,500,000.00
重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司	渤海银行股份有限公司重庆分行	2024-4-18	2027-4-17	190,000,000.00	20,000,000.00
重庆丰文实业有限公司	中国农发基金有限公司	2015-12-28	2036-2-23	200,000,000.00	
小计				1,188,850,000.00	103,400,000.00



(二十八) 应付债券

1、应付债券

项目	年末余额	年初余额
17 迈瑞 01		1,093,629,399.55
17 迈瑞 02		399,356,185.10
19 迈瑞 01		1,848,650,324.04
19 迈瑞 02		968,762,355.77
20 渝迈瑞	415,219,932.74	501,448,982.72
21 迈瑞 03	878,518,310.08	876,936,153.43
21 迈瑞 04	299,397,561.35	298,671,139.99
21 迈瑞 05	513,611,338.54	512,069,121.31
21 迈瑞城投 PPN001	448,758,399.08	497,814,619.55
22 迈瑞债	419,528,779.54	419,333,335.53
22 迈瑞 G1	997,325,995.82	996,439,125.68
22 迈瑞城投 PPN001		497,265,476.63
22 迈瑞城投 PPN002	1,165,193,695.52	1,183,182,335.75
23 迈瑞 G1	1,167,888,077.02	1,167,262,391.23
23 迈瑞 01	998,697,950.82	998,365,299.42
23 迈瑞 02	490,275,995.23	490,104,381.78
23 迈瑞 G2	484,323,826.73	484,155,624.14
23 迈瑞城投 MTN001	998,596,630.62	998,253,390.87
17 迈瑞 01 (转售)		5,014,043.70
19 迈瑞 01 (转售)		150,175,613.81
19 迈瑞 02 (转售)		82,235,112.64
20 迈瑞 01 (转售)		856,492,751.88
21 迈瑞 02 (转售)	503,874,985.46	502,902,894.84
21 迈瑞 03 (转售)	250,240,733.40	250,449,356.98
21 迈瑞 04 (转售)	169,729,856.85	169,531,050.85
22 迈瑞城投 PPN002(转售)	20,107,381.41	
24 迈瑞 01	1,234,872,503.99	
23 瑞教文化第一期 01	332,661,180.13	330,976,042.99
23 瑞教文化第一期 02	164,622,629.60	163,784,982.95



项目	年末余额	年初余额
23 瑞教文化第一期 03	30,300,035.03	30,146,028.68
23 瑞教文化第一期 04	10,560,641.14	10,486,695.99
小计	11,994,306,440.10	16,783,894,217.80
减：一年内到期的应付债券（附注六、（二十五））	538,144,485.90	4,547,823,034.61
合计	11,456,161,954.20	12,236,071,183.19



2、应付债券的增减变动

债券名称	面值	票面利率 (%)	发行日期	债券期限	发行金额	年初余额	本年发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本年偿还	年末余额	是否违约
17迈瑞01	1,100,000,000.00	6.38	2017-07-21	7	1,086,266,981.14	1,093,629,399.55			1,370,600.45	1,095,000,000.00		否
17迈瑞02	400,000,000.00	6.38	2017-09-01	7	395,000,000.00	399,356,185.10			643,814.90	400,000,000.00		否
19迈瑞01	2,000,000,000.00	6.2	2019-04-25	5	1,981,132,075.48	1,848,650,324.04			1,349,675.96	1,850,000,000.00		否
19迈瑞02	1,052,000,000.00	6.1	2019-07-22	5	1,042,075,471.69	968,762,355.77			1,237,644.23	970,000,000.00		否
20渝迈瑞	1,000,000,000.00	5.17	2020-10-29	7	987,400,000.00	501,448,982.72		3,083,189.70	3,470,950.02	89,700,000.00	415,219,932.74	否
21迈瑞03	1,130,000,000.00	5.08	2021-03-09	5	1,123,603,773.58	876,936,153.43		36,375,583.56	1,582,156.65		878,518,310.08	否
21迈瑞04	470,000,000.00	5.49	2021-04-13	5	467,339,622.65	298,671,139.99		11,822,301.37	726,421.36		299,397,561.35	否
21迈瑞05	1,000,000,000.00	5.29	2021-08-02	5	994,339,622.65	512,069,121.31		11,270,598.63	1,542,217.23		513,611,338.54	否
21 迈瑞城投 PPN001	500,000,000.00	5.39	2021-06-16	5	495,830,188.67	497,814,619.55		13,157,506.85	943,779.53	50,000,000.00	448,758,399.08	否
22 迈瑞债	420,000,000.00	5	2022-3-25	5	419,009,433.99	419,333,335.53		16,167,123.29	195,444.01		419,528,779.54	否
22 迈瑞 G1	1,000,000,000.00	4.2	2022-10-14	5	995,408,805.03	996,439,125.68		8,975,342.47	886,870.14		997,325,995.82	否
22 迈瑞城投 PPN001	500,000,000.00	5.49	2022-1-27	5	495,754,716.98	497,265,476.63			2,734,523.37	500,000,000.00		否
22 迈瑞城投 PPN002	1,190,000,000.00	5.5	2022-3-22	5	1,179,896,226.43	1,183,182,335.75		50,925,479.45	2,011,359.77	20,000,000.00	1,165,193,695.52	否
23 迈瑞 G1	1,170,000,000.00	6.3	2023-1-13	5	1,166,688,679.24	1,167,262,391.23		59,801,424.66	625,685.79		1,167,888,077.02	否



债券名称	面值	票面利率 (%)	发行日期	债券期限	发行金额	年初余额	本年发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本年偿还	年末余额	是否违约
23 迈瑞 01	1,000,000,000.00	5.8	2023-6-14	5	998,188,679.25	998,365,299.42		31,780,821.92	332,651.40		998,697,950.82	否
23 迈瑞 02	491,000,000.00	4.17	2023-10-28	5	490,073,584.90	490,104,381.78		3,702,274.52	171,613.45		490,275,995.23	否
23 迈瑞 G2	485,000,000.00	5.32	2023-7-27	5	484,084,905.66	484,155,624.15		11,098,394.52	168,202.59		484,323,826.74	否
23 迈瑞城 MTN001	1,000,000,000.00	3.98	2023-9-22	5	998,160,377.36	998,253,390.87		10,904,109.59	343,239.75		998,596,630.62	否
17 迈瑞 01 (转售)	5,000,000.00	5.3	2022-7-21	2	5,000,000.00	5,014,043.70			-14,043.70	5,000,000.00		否
19 迈瑞 01 (转售)	150,000,000.00	5.5	2022-4-25	2	150,000,000.00	150,175,613.81			-175,613.81	150,000,000.00		否
19 迈瑞 02 (转售)	82,000,000.00	5.3	2022-7-22	2	82,000,000.00	82,235,112.64			-235,112.64	82,000,000.00		否
20 迈瑞 01 (转售)	860,000,000.00	5.3	2023-1-13	2	853,397,609.28	856,492,751.88			3,507,248.12	860,000,000.00		否
21 迈瑞 02 (转售)	505,000,000.00	5.08	2023-2-5	3	502,066,592.39	502,902,894.84		23,123,742.47	972,090.62		503,874,985.46	否
21 迈瑞 03 (转售)	250,000,000.00	5.08	2023-3-9	3	250,629,313.74	250,449,356.98		11,447,397.26	-208,623.58		250,240,733.40	否
21 迈瑞 04 (转售)	170,000,000.00	5.49	2023-4-13	3	169,393,882.19	169,531,050.85		6,699,304.11	198,806.00		169,729,856.85	否
22 迈瑞城投 PPN002(转售)	20,000,000.00	5.5	2024-3-22	3	20,000,000.00		20,000,000.00	828,767.12	107,381.41		20,107,381.41	否



债券名称	面值	票面利率 (%)	发行日期	债券期限	发行金额	年初余额	本年发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本年偿还	年末余额	是否违约
24 迈瑞 01	1,238,000,000.00	2.55	2024-7-25	5	1,238,000,000.00		1,238,000,000.00	13,751,975.34	-3,127,496.01		1,234,872,503.99	否
23 瑞教文化第一期 01	333,140,000.00	7	2023-4-13	2	329,828,660.00	330,976,042.99		5,047,299.18	1,685,137.14		332,661,180.13	否
23 瑞教文化第一期 02	164,880,000.00	7	2023-4-21	2	163,231,200.00	163,784,982.95		2,245,078.36	837,646.65		164,622,629.60	否
23 瑞教文化第一期 03	30,350,000.00	7	2023-4-27	2	30,046,500.00	30,146,028.68		378,335.62	154,006.35		30,300,035.03	否
23 瑞教文化第一期 04	10,570,000.00	7	2023-7-24	2	10,464,300.00	10,486,695.98		324,339.73	73,945.15		10,560,641.13	否
小 计					26,508,685,162.5	16,783,894,217.80	1,258,000,000.00	332,910,389.72	24,112,222.30	6,071,700,000.00	11,994,306,440.10	
减：一年内到期部分						4,547,823,034.61					538,144,485.90	
合 计						12,236,071,183.19	—	—	—	—	11,456,161,954.20	



(二十九) 长期应付款

项目	年末余额	年初余额
长期应付款	289,731,171.44	717,912,804.87
专项应付款	18,404,285.00	1,328,560.00
合计	308,135,456.44	719,241,364.87

1、长期应付款

项目	年末余额	年初余额
中国环球租赁有限公司	245,448,606.20	321,053,995.72
佛山海晟金融租赁股份有限公司		320,830,056.33
海通恒信国际融资租赁股份有限公司	109,106,736.82	146,978,403.93
久实融资租赁有限公司	55,583,941.65	123,058,325.01
中国外贸金融租赁有限公司	36,614,165.28	105,403,220.44
中交融资租赁有限公司	74,559,045.67	76,400,347.25
中建投融资租赁（上海）有限公司	19,327,455.00	44,229,053.74
浙江国金融资租赁股份有限公司	20,504,918.70	40,164,782.60
利程融资租赁（上海）有限公司	21,701,607.06	37,229,456.44
广州越秀融资租赁有限公司	15,690,378.64	25,870,675.19
小计	598,536,855.02	1,241,218,316.65
减：一年内到期的长期应付款（附注六、（二十五））	308,805,683.58	523,305,511.78
合计	289,731,171.44	717,912,804.87

2、专项应付款

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
沙坪坝区档案馆	800,000.00			800,000.00
重庆市沙坪坝区疾病预防控制中心	528,560.00			528,560.00
保障性租赁住房补贴		13,600,000.00		13,600,000.00
政府专项债		3,475,725.00		3,475,725.00
合计	1,328,560.00	17,075,725.00		18,404,285.00

(三十) 预计负债

项目	年末余额	年初余额
矿山地质环境治理恢复基金	704,416.42	704,416.42
未决诉讼		1,983,906.83



项目	年末余额	年初余额
合计	704,416.42	2,688,323.25

(三十一) 其他非流动负债

项目	年末余额	年初余额
预收安置房购房款	27,989,024.39	42,372,850.82
待转销项税		3,813,556.57
合计	27,989,024.39	46,186,407.39

(三十二) 实收资本

投资者名称	年末余额		年初余额	
	持股比例	出资金额	持股比例	出资金额
中国农发重点建设基金有限公司	1.378%	85,000,000.00	1.54%	95,000,000.00
国开发展基金有限公司	0.81%	50,000,000.00	0.81%	50,000,000.00
西部（重庆）科学城沙兴实业发展集团有限公司	97.812%	6,036,122,248.99	97.65%	6,026,122,248.99
合计	100.00%	6,171,122,248.99	100.00%	6,171,122,248.99

(三十三) 资本公积

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
资本溢价		142,682,300.00		142,682,300.00
其他资本公积	12,157,361,951.99		2,120,500.00	12,155,241,451.99
合计	12,157,361,951.99	142,682,300.00	2,120,500.00	12,297,923,751.99

注：1、根据重庆市沙坪坝区国有资产监督管理委员会《关于将区国资中心 4 宗经营性房产无偿调拨给区城投公司的批复》（沙国资发〔2021〕13 号）、《区政府十八届第一百六十七次常务会议纪要》，重庆市沙坪坝区国有资产监督管理委员会将沙坪坝区国资中心渝碚路 30-7 号、沙杨路 49-1 号、山洞山峰路 60 号-4 等无偿划转给本公司，本年增加 405.63 万元。

2、根据本公司与重庆市沙坪坝区教育委员会签订的《房屋资产转让协议》，重庆市沙坪坝区教育委员会将位于新体村的部分房产无偿划转给本公司，本年资本公积增加 1,247.85 万元。

3、根据重庆市沙坪坝区国有资产监督管理委员会《关于将区国资中心 4 宗经营性房产无偿调拨给区城投公司的批复》（沙国资发〔2021〕13 号）文件，重庆市沙坪坝区国有资产监督管理委员会将位于重庆市渝中区单巷子 66 号 2-2 房产无偿划转给本公司，本年资本公积增加 124.19 万元。

4、根据重庆市沙坪坝区国有资产监督管理委员会下达《关于同意将沙坪坝区城乡建设开发有限公司等 26 宗房产无偿划转至区城投公司的批复》（沙国资发〔2022〕122 号）文件，重庆市沙坪坝区国有资产



监督管理委员会将重庆沙坪坝区城乡建设开发有限公司位于重庆市沙坪坝区天陈路 52 号房产无偿划转给本公司，本年资本公积增加 2,049.09 万元。

5、根据《重庆市财政局关于提前下达中央财政保障性租赁住房工程资金预算的通知》，本年下达中央资金 8,834.00 万元。

6、根据重庆市沙坪坝区国有资产监督管理委员会《关于将汇东房地产工人村 41 号等 49 套住宅无偿划转给瑞璟公司的函》（沙国资函〔2023〕28 号），重庆市沙坪坝区国有资产监督管理委员会将重庆市沙坪坝区教育委员会所属资产汇东房地产工人村 41 号等 49 套住宅无偿划转给本公司，本年增加资本公积 1,607.47 万元。



(三十四) 其他综合收益

项目	年初余额	本年发生金额						年末余额
		本年所得税前 发生额	减：前期计 入其他综合 收益当期转 入损益	减：前期计 入其他综合 收益当期转 入留存收益	减：所得税费 用	税后归属于母 公司	税后归属 于少数股 东	
一、不能重分类进损 益的其他综合收益	-20,988,740.00	702,820.00			175,705.00	527,115.00		-20,461,625.00
其中：其他权益工具 投资公允价值变动	-20,988,740.00	702,820.00			175,705.00	527,115.00		-20,461,625.00
其他综合收益合计	-20,988,740.00	702,820.00			175,705.00	527,115.00		-20,461,625.00



(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	322,635,155.69	11,215,424.29		333,850,579.98
合计	322,635,155.69	11,215,424.29		333,850,579.98

注：根据公司法、公司章程规定，法定盈余公积按照母公司净利润的 10%计提。

(三十六) 未分配利润

项 目	本 年	上 年
调整前上年年末未分配利润	1,232,788,206.76	1,228,944,042.23
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
本年年初未分配利润	1,232,788,206.76	1,228,944,042.23
加：本年归属于母公司股东的净利润	106,999,461.73	109,050,495.86
减：提取法定盈余公积	11,215,424.29	5,683,931.33
应付普通股股利	6,998,235.54	99,522,400.00
年末未分配利润	1,321,574,008.66	1,232,788,206.76

(三十七) 营业收入和营业成本

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
1、主营业务	989,271,733.86	833,440,952.97	1,017,736,644.37	736,449,889.65
其中：土地整治业务	843,762,903.02	792,571,095.70	785,603,781.25	686,335,497.57
工程管理费	21,614,777.42	1,381,724.23	111,793,099.91	22,340,356.54
租赁业务	117,342,712.79	35,197,952.80	110,322,730.13	23,932,480.45
提供培训服务	6,551,340.63	4,290,180.24	10,017,033.08	3,841,555.09
2、其他业务	17,253,004.63	5,230,988.70	45,497,044.10	32,581,623.39
其中：房屋销售	4,594,143.30	4,282,800.21	1,254,697.25	428,392.72
其他	12,658,861.33	948,188.49	44,242,346.85	32,153,230.67
合计	1,006,524,738.49	838,671,941.67	1,063,233,688.47	769,031,513.04

(三十八) 税金及附加

项目	本年发生额	上年发生额
城市维护建设税	559,564.08	3,527,994.79
教育费附加	239,804.14	1,511,811.31
地方教育附加	159,869.41	1,007,789.27



房产税	12,086,433.73	14,814,377.42
土地使用税	10,165,349.16	9,681,466.18
车船使用税	5,460.00	10,380.00
印花税	1,335,173.83	653,624.78
土地增值税	1,055,887.14	
合计	25,607,541.49	31,207,443.75

(三十九) 销售费用

项目	本年发生额	上年发生额
广告宣传费	30,750.99	
其他	2,369.76	
合计	33,120.75	

(四十) 管理费用

项目	本年发生额	上年发生额
职工薪酬	31,682,061.39	40,828,178.24
折旧及摊销	96,865,963.91	86,223,081.74
办公费	2,208,402.76	1,837,742.08
水电费	717,262.54	639,978.42
中介机构咨询费	1,377,870.31	2,801,990.42
车辆费	208,212.71	497,962.85
诉讼费	1,273,122.24	2,425,755.55
劳务费	3,355,035.84	
其他	4,805,882.43	7,344,794.51
合计	142,493,814.13	142,599,483.81

(四十一) 财务费用

项目	本年发生额	上年发生额
利息费用	81,061,384.89	116,985,689.28
减：利息收入	27,261,635.43	6,616,824.34
手续费	411,755.16	866,151.26
融资服务费	18,349,619.40	30,075,736.32
合计	72,561,124.02	141,310,752.52



(四十二) 其他收益

项目	本年发生额	上年发生额
与日常活动相关的政府补助	250,271,934.53	111,761,468.35
个税手续费返还	9,757.85	
合计	250,281,692.38	111,761,468.35

(四十三) 投资收益

项目	本年发生额	上年发生额
其他权益工具投资持有期间取得的股利收入	4,006,000.00	4,000,000.00
其他非流动金融资产持有期间取得的股利收入	235,606.90	2,367,588.17
交易性金融资产持有期间取得的投资收益		144,828.33
处置交易性金融资产取得的投资收益		83,509,103.85
合计	4,241,606.90	90,021,520.35

(四十四) 公允价值变动收益

项目	本年发生额	上年发生额
其他非流动金融资产公允价值变动	-33,317,930.06	5,813,640.00
合计	-33,317,930.06	5,813,640.00

(四十五) 信用减值损失

项目	本年发生额	上年发生额
应收账款减值损失	-11,123,523.03	-25,535,504.80
其他应收款减值损失	892,294.67	4,738,794.42
合计	-10,231,228.36	-20,796,710.38

(四十六) 资产处置收益

项目	本年发生额	上年发生额
处置非流动性资产损失	-12,459,504.00	547,730.05
合计	-12,459,504.00	547,730.05

(四十七) 营业外收入

项 目	本年发生额	上年发生额
罚款收入	17,180.92	
赔偿款	583,202.16	2,095,355.42
其他	2,447,154.00	143,893.73
合 计	3,047,537.08	2,239,249.15



(四十八) 营业外支出

项 目	本年发生额	上年发生额
固定资产盘亏		63,563.38
赔款		187,708.68
诉讼损失		11,419,184.25
罚款、罚金、滞纳金支出	697,107.50	2,133,645.44
其他	46,878.62	68,465.60
合 计	743,986.12	13,872,567.35

(四十九) 所得税费用

项 目	本年发生额	上年发生额
当期所得税费用	-8,219,641.37	28,089,546.06
递延所得税费用	29,195,563.89	17,658,783.60
合 计	20,975,922.52	45,748,329.66

(五十) 现金流量表项目

1、收到其他与经营活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
经营性往来款	8,603,879,950.43	3,302,976,996.93
营业外收入	1,063,630.25	2,175,685.77
政府补助	250,271,934.53	111,761,468.35
利息收入	16,288,335.23	6,616,824.34
合计	8,871,503,850.44	3,423,530,975.39

2、支付其他与经营活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
经营性往来款	4,476,902,754.77	2,069,337,331.71
付现费用	14,390,664.73	16,414,375.11
营业外支出	743,986.12	2,389,819.72
合计	4,492,037,405.62	2,088,141,526.54

3、支付其他与投资活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
支付的关联方借款	133,922,703.76	
合计	133,922,703.76	



4、收到其他与筹资活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
收到长期应付款	60,000,000.00	150,000,000.00
收到的政府拨款	2,362,025,210.78	2,478,067,785.52
收到关联方借款	716,000,000.00	849,600,000.00
定期存款质押	312,850,000.00	
合计	3,450,875,210.78	3,477,667,785.52

5、支出其他与筹资活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
支付长期应付款	735,295,802.90	504,916,354.67
归还关联方资金拆借		384,402,180.56
融资服务费	18,349,619.40	30,075,736.32
定期存款质押	172,055,000.00	536,900,000.00
合计	925,700,422.30	1,456,294,271.55

(五十一) 现金流量表补充资料

1、现金流量表补充资料

补充资料	本年金额	上年金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	106,999,461.73	109,050,495.86
加：资产减值准备		
信用减值损失	10,231,228.36	20,796,710.38
投资性房地产折旧	31,129,464.78	10,397,261.60
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	91,780,384.78	76,312,878.23
使用权资产折旧		
无形资产摊销	3,860,086.99	3,816,377.19
长期待摊费用摊销	1,434,083.30	1,434,083.30
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）	12,459,504.00	-547,730.05
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）	33,317,930.06	-5,813,640.00
财务费用（收益以“-”号填列）	99,411,004.29	147,061,425.60



投资损失（收益以“-”号填列）	-4,241,606.90	-90,021,520.35
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	37,685,596.40	-16,748,093.13
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-8,490,032.51	910,690.47
存货的减少（增加以“-”号填列）	210,692,385.22	-147,187,292.54
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	4,367,609,276.9	2,812,744,138.17
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	1,083,193,874.44	-2,161,375,049.14
其他		
经营活动产生的现金流量净额	6,076,751,541.84	760,830,735.59
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	468,571,022.35	1,275,457,788.99
减：现金的年初余额	1,275,457,788.99	420,764,643.37
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	-806,886,766.64	854,693,145.62

2、现金及现金等价物的构成

项目	年末余额	年初余额
一、现金	468,571,022.35	1,275,457,788.99
其中：库存现金		
可随时用于支付的银行存款	468,571,022.35	1,275,457,788.99
可随时用于支付的其他货币资金		
二、现金等价物		
三、年末现金及现金等价物余额	468,571,022.35	1,275,457,788.99
其中：母公司或公司内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

七、合并范围的变更

1、其他原因合并范围变动

（1）本公司于 2024 年 4 月 9 日成立重庆瑞诚衡洋置业有限公司，100%持有该公司股权，2024 年纳入合并范围。



(2) 本年注销重庆凰佳科技发展有限公司、重庆瑞诚创业投资担保有限公司、重庆市茂忠城市建设有限责任公司和重庆富源新农村建设投资有限公司，2024 年不再纳入合并范围，合并报表投资收益中不包含吸收合并公司。

八、在其他主体中的权益

(一) 在子公司中的权益

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
				直接	间接	
重庆沙坪坝滨江建设开发有限公司	重庆市沙坪坝区	重庆市沙坪坝区	房屋建筑业	67.53		划转
重庆市沙坪坝区瑞教文化发展股份有限公司	重庆市沙坪坝区	重庆市沙坪坝区	商务服务业	99.00	1.00	设立
重庆瑞璟城市更新建设有限责任公司	重庆市沙坪坝区	重庆市沙坪坝区	科技推广和应用服务业	100.00		划转
重庆市沙坪坝区五云山寨教育培训学校	重庆市沙坪坝区	重庆市沙坪坝区	非学历教育	100.00		划转
重庆丰文实业有限公司	重庆市沙坪坝区	重庆市沙坪坝区	水利管理业	55.56		设立
重庆瑞诚衡洋置业有限公司	重庆市沙坪坝区	重庆市沙坪坝区	房地产开发业	100.00		设立

九、政府补助

计入本年损益的政府补助

补助项目	本年发生额	上年发生额
运营补贴	243,970,000.00	101,860,800.00
保障性租赁住房奖补资金	5,850,000.00	
其他	451,934.53	9,900,668.35
合 计	250,271,934.53	111,761,468.35

注：重庆市财政局本年下发《关于拨付重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司财政补贴资金使用有关事宜的通知》、《关于拨付重庆丰文实业有限公司财政补贴资金使用有关事宜的通知》，拨付营运资金补助共243,970,000.00 元。



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	年末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量				
（一）其他权益工具投资			140,574,500.00	140,574,500.00
（二）其他非流动金融资产			265,086,703.19	265,086,703.19
持续以公允价值计量的资产总额			405,661,203.19	405,661,203.19

十一、关联方及关联交易

（一）本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	母公司对本公司的 持股比例 (%)	母公司对本公司的表决 权比例 (%)
西部（重庆）科学城沙兴实业发展集团有限公司	重庆市沙坪坝区	建设工程施工、工程管理、土地整治、现代服务	300,000.00	97.812	100.00

（二）本公司的子公司情况

详见附注八、（一）在子公司中的权益。

（三）本公司的联营企业情况

本公司对外投资联营企业一家，系重庆沙坪坝区体育中心投资开发有限公司，投资成本 22,000,000.00 元，目前该公司目前已吊销，本公司已对该笔长期股权投资全额计提减值准备。

（四）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
重庆市沙坪坝区保安服务有限公司	同一最终母公司
重庆旭辰产业发展（集团）有限责任公司	同一最终母公司
重庆共享工业投资有限公司	同一最终母公司
重庆青凤科技发展有限公司	同一最终母公司
重庆旭辰置业发展有限责任公司	同一最终母公司
重庆沙磁人力资源管理有限公司	同一最终母公司



重庆龙润科技有限公司	同一最终母公司
------------	---------

(五) 关联方交易情况

1、购销商品、提供和接受劳务的关联交易

出售商品/提供劳务情况

其他关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
重庆共享工业投资有限公司	地票抵欠款		40,890,452.39
重庆龙润科技有限公司	购置安置房		15,134,252.00
重庆市沙坪坝区保安服务有限公司	划拨办公设备		70,342.03
重庆市沙坪坝区保安服务有限公司	保安服务费	433,719.04	
重庆市沙坪坝区保安服务有限公司	房屋建筑物抵欠款	5,237,599.21	13,537,500.81
重庆沙磁人力资源管理有限公司	劳务派遣服务	2,299,934.31	
合计		7,971,252.56	69,632,547.23

2、关联担保情况

(1) 本公司作为担保方

被担保方	担保余额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
重庆共享工业投资有限公司	1,000,000,000.00	2024-9-27	2025-9-26	否
重庆共享工业投资有限公司	535,000,000.00	2020-4-24	2026-10-12	否
重庆共享工业投资有限公司	497,278,019.00	2019-7-18	2034-7-17	否
重庆青凤科技发展有限公司	120,000,000.00	2024-6-28	2025-6-27	否
重庆共享工业投资有限公司	350,890,000.00	2021-9-2	2041-9-1	否
重庆共享工业投资有限公司	360,000,000.00	2024-3-8	2033-12-20	否
重庆共享工业投资有限公司	65,594,967.12	2021-8-5	2026-8-5	否
重庆旭辰产业发展集团有限责任公司	144,850,000.00	2022-9-23	2027-6-14	否
重庆旭辰产业发展集团有限责任公司	185,981,400.00	2023-4-24	2026-4-24	否
重庆市沙坪坝区保安服务有限公司	36,145,200.00	2023-11-14	2025-11-14	否
西部（重庆）科学城沙兴实业发展集团有限公司	339,520,000.00	2022-12-23	2032-12-22	否
西部（重庆）科学城沙兴实业发展集团有限公司	339,140,000.00	2022-9-16	2042-9-16	否
重庆市沙坪坝区瑞教文化发展股份有限公司	260,000,000.00	2016-10-28	2025-4-20	否



被担保方	担保余额	担保起始 日	担保到期 日	担保是否 已经履行 完毕
重庆市沙坪坝区瑞教文化发展股份有限公司	50,000,000.00	2017-5-12	2025-10-20	否
重庆市沙坪坝区瑞教文化发展股份有限公司	150,000,000.00	2017-6-6	2026-9-20	否
重庆市沙坪坝区瑞教文化发展股份有限公司	57,600,000.00	2016-11-16	2026-11-13	否
重庆市沙坪坝区瑞教文化发展股份有限公司	22,500,000.00	2017-6-22	2026-11-13	否
重庆市沙坪坝区瑞教文化发展股份有限公司	22,000,000.00	2017-2-22	2026-11-13	否
重庆市沙坪坝区瑞教文化发展股份有限公司	22,000,000.00	2017-5-23	2026-11-13	否
重庆市沙坪坝区瑞教文化发展股份有限公司	11,400,000.00	2017-8-9	2026-11-13	否
重庆市沙坪坝区瑞教文化发展股份有限公司	11,400,000.00	2017-2-15	2026-11-13	否
重庆市沙坪坝区瑞教文化发展股份有限公司	11,400,000.00	2017-7-12	2026-11-13	否
重庆市沙坪坝区瑞教文化发展股份有限公司	21,700,000.00	2017-9-7	2026-11-13	否
重庆市沙坪坝区瑞教文化发展股份有限公司	340,000,000.00	2017-1-3	2026-12-30	否
重庆市沙坪坝区瑞教文化发展股份有限公司	35,634,224.080000	2022-1-17	2025-1-17	否
重庆市沙坪坝区瑞教文化发展股份有限公司	19,645,499.480000	2022-5-30	2026-5-30	否
重庆市沙坪坝区瑞教文化发展股份有限公司	54,480,829.980000	2022-9-9	2025-9-15	否
重庆市沙坪坝区瑞教文化发展股份有限公司	21,910,823.870000	2023-3-29	2026-3-29	否
重庆市沙坪坝区瑞教文化发展股份有限公司	538,940,000.00	2023-4-13	2025-4-27	否
重庆丰文实业有限公司	840,000,000.00	2019-6-24	2040-6-20	否
重庆丰文实业有限公司	160,000,000.00	2018-12-29	2028-10-20	否
重庆丰文实业有限公司	92,000,000.00	2016-8-30	2026-4-20	否
重庆丰文实业有限公司	740,000,000.00	2017-2-17	2028-12-20	否
重庆丰文实业有限公司	330,000,000.00	2017-6-5	2031-12-20	否
重庆丰文实业有限公司	290,000,000.00	2017-2-15	2025-12-20	否
重庆丰文实业有限公司	200,000,000.00	2017-3-30	2030-6-20	否
重庆丰文实业有限公司	145,000,000.00	2017-3-10	2029-12-20	否
重庆丰文实业有限公司	130,000,000.00	2017-5-15	2030-12-20	否
重庆丰文实业有限公司	50,000,000.00	2017-5-15	2030-6-20	否
重庆丰文实业有限公司	145,000,000.00	2017-5-15	2030-6-20	否
重庆丰文实业有限公司	91,428,600.00	2017-5-9	2026-12-29	否
重庆瑞璟城市更新建设有限责任公司	112,705,096.92	2022-7-15	2027-6-15	否



被担保方	担保余额	担保起始 日	担保到期 日	担保是否 已经履行 完毕
重庆瑞璟城市更新建设有限责任公司	43,991,527.16	2023-3-2	2026-3-2	否
重庆瑞璟城市更新建设有限责任公司	45,499,606.72	2024-1-1	2026-1-1	否
重庆瑞璟城市更新建设有限责任公司	49,000,000.00	2023-9-22	2026-9-13	否
重庆瑞璟城市更新建设有限责任公司	47,000,000.00	2022-10-28	2025-7-28	否
合计	9,136,635,794.33			

(2) 本公司作为被担保方

担保方	担保余额	担保起始 日	担保到期 日	担保是否 已经履行 完毕
西都（重庆）科学城沙兴实业发展集团有限公司	89,730,000.00	2024-1-15	2034-1-15	否
西都（重庆）科学城沙兴实业发展集团有限公司	551,000,000.00	2024-7-18	2034-7-18	否
西都（重庆）科学城沙兴实业发展集团有限公司	541,500,000.00	2024-7-18	2034-7-18	否
重庆沙坪坝滨江建设开发有限公司	59,000,000.00	2023-6-30	2026-6-28	否
西都（重庆）科学城沙兴实业发展集团有限公司	532,000,000.00	2024-4-12	2034-4-10	否
重庆共享工业投资有限公司	315,000,000.00	2024-12-4	2027-12-3	否
西都（重庆）科学城沙兴实业发展集团有限公司	193,000,000.00	2023-12-13	2026-12-4	否
西都（重庆）科学城沙兴实业发展集团有限公司	1,260,633,800.01	2024-3-18	2034-3-1	否
西都（重庆）科学城沙兴实业发展集团有限公司	430,000,000.00	2024-4-19	2025-4-18	否
重庆共享工业投资有限公司	300,000,000.00	2022-1-4	2047-1-3	否
重庆共享工业投资有限公司	325,710,000.00	2022-1-4	2027-1-3	否
重庆共享工业投资有限公司	16,331,248.89	2022-2-25	2027-2-25	否
重庆共享工业投资有限公司	20,848,518.29	2022-8-17	2026-8-17	否
西都（重庆）科学城沙兴实业发展集团有限公司	114,200,000.00	2022-12-9	2025-6-27	否
西都（重庆）科学城沙兴实业发展集团有限公司	300,000,000.00	2024-8-28	2027-8-27	否
西都（重庆）科学城沙兴实业发展集团有限公司	194,000,000.00	2023-9-26	2028-9-25	否
重庆瑞璟城市更新建设有限责任公司	95,000,000.00	2024-3-6	2025-3-5	否
重庆瑞璟城市更新建设有限责任公司	47,500,000.00	2024-3-27	2025-3-26	否
重庆瑞璟城市更新建设有限责任公司	163,400,000.00	2024-4-25	2025-4-24	否
西都（重庆）科学城沙兴实业发展集团有限公司	300,000,000.00	2024-12-25	2027-12-24	否



担保方	担保余额	担保起始 日	担保到期 日	担保是否 已经履行 完毕
重庆共享工业投资有限公司	139,064,865.65	2022-12-1	2028-1-30	否
重庆瑞璟城市更新建设有限责任公司	9,900,000.00	2023-9-27	2026-9-20	否
重庆瑞璟城市更新建设有限责任公司	10,000,000.00	2024-8-22	2027-8-22	否
西都（重庆）科学城沙兴实业发展集团有限公司	10,000,000.00	2024-12-27	2027-12-27	否
合计	6,017,818,432.84			

3、关联方资金拆借

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入：				
西部（重庆）科学城沙兴实业发展集团有限公司	100,000,000.00	2023-4-25	2028-4-25	一般借款
西部（重庆）科学城沙兴实业发展集团有限公司	800,000,000.00	2023-4	不定期	一般借款
重庆共享工业投资有限公司	700,000,000.00	2024-9-27	不定期	一般借款
重庆市沙坪坝区保安服务公司	8,000,000.00	2024-3-4	2027-3-3	一般借款
重庆沙磁人力资源管理有限公司	8,000,000.00	2024-12-18	2027-12-17	
拆出：				
重庆共享工业投资有限公司	133,922,703.76	2024-3-29	2034-3-31	银团借款

(六) 关联方应收应付款项

1、其他应收款

单位名称	年末余额	年初余额
重庆共享工业投资有限公司	10,225,000.00	10,000,000.00
西部（重庆）科学城沙兴实业发展集团有限公司	7,512,388.70	44,189,838.70
合 计	17,737,388.70	54,189,838.70

2、应付账款

单位名称	年末余额	年初余额
重庆市沙坪坝区保安服务有限公司	783,000.00	783,000.00
合 计	783,000.00	783,000.00

3、其他应付款



单位名称	年末余额	年初余额
西部（重庆）科学城沙兴实业发展集团有限公司	776,867,997.08	1,293,657,150.88
重庆共享工业投资有限公司	559,327,296.24	
重庆龙润科技有限公司	15,134,252.00	15,134,252.00
重庆青凤科技发展有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00
重庆市沙坪坝区保安服务有限公司	27,244,899.98	44,482,499.19
重庆沙磁人力资源管理有限公司	8,000,000.00	
重庆旭辰产业发展集团有限责任公司	235,000,000.00	65,050,000.00
合 计	1,631,574,445.30	1,428,323,902.07

十二、承诺及或有事项

（一）重大承诺事项

截至 2024 年 12 月 31 日，本公司无需要披露的重大承诺事项。

（二）或有事项

- 1、为关联方提供的担保详见本附注十一、（五）、2、关联担保情况。
- 2、本公司为非关联方提供的担保

被担保方	担保余额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
重庆国际物流枢纽园区建设有限责任公司	229,600,000.00	2023-6-9	2026-6-7	否
重庆国际物流枢纽园区建设有限责任公司	249,000,000.00	2023-10-24	2026-10-23	否
重庆沙坪坝文化旅游发展有限责任公司	168,500,000.00	2023-6-30	2025-6-29	否
重庆国际物流枢纽园区建设有限责任公司	77,500,000.00	2024-6-28	2025-6-27	否
重庆国际物流枢纽园区建设有限责任公司	699,300,000.00	2024-4-10	2034-4-1	否
重庆国际物流枢纽园区建设有限责任公司	450,000,000.00	2024-10-31	2034-4-1	否
合计	1,873,900,000.00			



十三、资产负债表日后事项

截至本财务报告报出日，本公司无需要披露的重大资产负债表日后事项。

十四、其他重要事项

无。

十五、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	年末余额	年初余额
1 年以内	162,650,936.85	906,074,764.01
1 至 2 年	87,243,028.61	645,697,553.60
2 至 3 年	78,494,280.56	78,014,082.90
3 至 4 年	162,000.00	2,155,800.00
4 至 5 年	1,000,000.00	58,644,096.16
5 年以上	58,665,096.16	21,000.00
小计	388,215,342.18	1,690,607,296.67
减：坏账准备	60,459,560.39	49,320,242.30
合计	327,755,781.79	1,641,287,054.37

2、按坏账计提方法分类列示

类别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项计提坏账准备的应收账款					
按组合计提坏账准备的应收账款	388,215,342.18	100.00	60,459,560.39	15.57	327,755,781.79
其中：低风险组合	324,158,895.69	83.50	317,257.36	0.10	323,841,638.33
账龄组合	64,056,446.49	16.50	60,142,303.03	93.89	3,914,143.46
合计	388,215,342.18	100.00	60,459,560.39	——	327,755,781.79

（续）

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（%）	
单项计提坏账准备的应收账款					
按组合计提坏账准备的应收账款	1,690,607,296.67	100.00	49,320,242.30	2.92	1,641,287,054.37
其中：低风险组合	1,629,981,117.12	96.41	1,627,181.12	0.10	1,628,353,936.00
账龄组合	60,626,179.55	3.59	47,693,061.18	78.67	12,933,118.37
合计	1,690,607,296.67	100.00	49,320,242.30	——	1,641,287,054.37

①组合中，按账龄组合计提坏账准备的应收账款

账 龄	年末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内	1,134,791.18	34,043.74	3.00
1 至 2 年	237,487.00	23,748.70	10.00
2 至 3 年	2,878,072.15	575,614.43	20.00
3 至 4 年	162,000.00	64,800.00	40.00
4 至 5 年	1,000,000.00	800,000.00	80.00
5 年以上	58,644,096.16	58,644,096.16	100.00
合 计	64,056,446.49	60,142,303.03	93.89

②按其他组合计提坏账准备的应收账款

项 目	年末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
低风险组合	324,158,895.69	317,257.36	0.10
合 计	324,158,895.69	317,257.36	0.10

3、坏账准备的情况

项目	年初余额	本年变动金额					年末余额
		计提	其他增加	收回或转回	转销或核销	其他减少	
按组合计提坏账准备	49,320,242.30	12,449,241.85		1,309,923.76			60,459,560.39
其中：低风险组合	1,627,181.12			1,309,923.76			317,257.36



项目	年初余额	本年变动金额					年末余额
		计提	其他增加	收回或转回	转销或核销	其他减少	
账龄组合	47,693,061.18	12,449,241.85					60,142,303.03
合计	49,320,242.30	12,449,241.85		1,309,923.76			60,459,560.39

其中：本年坏账准备转回或收回金额重要的

单位名称	收回或转回金额	转回原因	收回方式
重庆市沙坪坝区土地整治中心	1,282,146.70	收回欠款	转账收款
合 计	1,282,146.70	——	——

4、按欠款方归集的账面余额前五名的应收账款情况

本公司按欠款方归集的账面余额前五名应收账款汇总金额为 381,772,655.35 元，占应收账款账面余额合计数的比例为 98.34%，相应计提的坏账准备账面余额汇总金额为 59,517,523.18 元。

(二) 其他应收款

项目	年末余额	年初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	9,304,634,629.69	13,416,308,015.07
合计	9,304,634,629.69	13,416,308,015.07

1、其他应收款

(1) 按账龄披露

账龄	年末余额	年初余额
1 年以内	3,209,946,496.11	2,058,765,632.89
1 至 2 年	1,613,985,767.29	562,709,562.62
2 至 3 年	430,452,808.52	5,321,715,210.04
3 至 4 年	2,799,822,727.17	1,041,506,453.62
4 至 5 年	3,247,437.49	2,070,710,091.75
5 年以上	1,282,328,323.88	2,378,716,072.08
小计	9,339,783,560.46	13,434,123,023.00
减：坏账准备	35,148,930.77	17,815,007.93
合计	9,304,634,629.69	13,416,308,015.07

(2) 按款项性质分类情况

款项性质	年末余额	年初余额
------	------	------



关联方往来款	2,401,985,993.25	1,693,202,864.23
非关联方往来款	3,279,259,937.15	6,079,283,716.33
政府单位往来款	3,634,553,369.99	5,646,101,588.87
其他	23,984,260.07	15,534,853.57
小计	9,339,783,560.46	13,434,123,023.00
减：坏账准备	35,148,930.77	17,815,007.93
合计	9,304,634,629.69	13,416,308,015.07

(3) 坏账准备计提情况

减值准备	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	17,815,007.93			17,815,007.93
2024 年 1 月 1 日余额在本年：				
——转入第二阶段				
——转入第三阶段				
——转回第二阶段				
——转回第一阶段				
本年计提	2,189,581.73			2,189,581.73
本年转回	4,969,041.96			4,969,041.96
本年转销				
本年核销				
其他变动	24,643.32		20,088,739.75	20,113,383.07
2024 年 12 月 31 日余额	15,060,191.02		20,088,739.75	35,148,930.77

注：其他变动为吸收合并子公司增加。

(4) 坏账准备的情况

项目	年初余额	本年变动金额					年末余额
		计提	其他增加	收回或转回	转销或核销	其他减少	
单项计提坏账准备			20,088,739.75				20,088,739.75



按组合计提 坏账准备	17,815,007.93	2,189,581.73	24,643.32	4,969,041.96			15,060,191.02
其中：账龄 组合	6,068,329.42	2,189,581.73					8,257,911.15
低风险组合	11,746,678.51		24,643.32	4,969,041.96			6,802,279.87
合 计	17,815,007.93	2,189,581.73	20,113,383.07	4,969,041.96			35,148,930.77

其中：本年坏账准备转回或收回金额重要的

单位名称	收回或转回金额	转回原因	收回方式
重庆市沙坪坝区财政局	2,399,049.02	收回欠款	转账收款
合 计	2,399,049.02	——	——

(5) 年末单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款项

名 称	年初余额		年末余额			计提理由
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	
重庆渝台融资担保有限公司			20,088,739.75	20,088,739.75	100	净资产为负， 预计无法收回
合 计			20,088,739.75	20,088,739.75	100	——

(6) 按欠款方归集的账面余额前五名的其他应收款情况

本公司按欠款方归集的账面余额前五名其他应收款汇总金额为 8,480,138,222.83 元，占其他应收款账面余额合计数的比例为 90.80%，相应计提的坏账准备账面余额汇总金额为 6,211,946.21 元。

(三) 长期股权投资

1、长期股权投资分类

项目	年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司的投资	3,402,083,079.57		3,402,083,079.57
对联营企业投资	19,849,952.17	19,849,952.17	
合计	3,421,933,031.74	19,849,952.17	3,402,083,079.57

(续)

项目	年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司的投资	6,495,945,897.01		6,495,945,897.01



对联营企业投资	19,849,952.17	19,849,952.17	
合计	6,515,795,849.18	19,849,952.17	6,495,945,897.01

2、对子公司投资

被投资单位	年初余额 (账面价值)	减值准备 年初余额	本年增减变动				年末余额 (账面价值)	减值 准备 年末 余额
			追加 投资	减少 投资	计提 减值 准备	其他		
重庆沙坪坝滨江建设开发有限公司	2,373,031,556.49						2,373,031,556.49	
重庆市沙坪坝区瑞教文化发展股份有限公司	300,000,000.00						300,000,000.00	
重庆瑞诚创业投资担保有限公司	645,833,489.20			645,833,489.20				
重庆丰文实业有限公司	525,000,000.00						525,000,000.00	
重庆市茂忠城市建设有限责任公司	1,000,000.00			1,000,000.00				
重庆市沙坪坝区五云山寨教育培训学校	98,482,398.04			98,482,398.04				
重庆富源新农村建设投资有限公司	2,420,707,300.00		150,000,000.00	2,570,707,300.00				
重庆凰佳科技发展有限公司	2,849,930.20			2,849,930.20				
重庆瑞璟城市更新建设有限责任公司	129,041,223.08		74,010,300.00				203,051,523.08	
重庆瑞诚衡洋置业有限公司			1,000,000.00				1,000,000.00	
合 计	6,495,945,897.01		225,010,300.00	3,318,873,117.44			3,402,083,079.57	



3、对合营企业和联营企业的投资

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



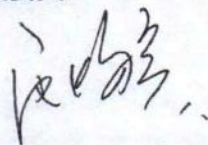
(四) 营业收入和营业成本

项 目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	911,021,266.58	810,195,118.13	916,621,791.55	705,133,448.57
1、土地整治	843,762,903.02	792,562,875.00	785,603,781.25	686,335,497.57
2、工程管理服务	16,852,876.37		79,364,639.90	2,458,625.46
3、租赁	50,405,487.19	17,632,243.13	51,653,370.40	16,339,325.54
其他业务	11,078,090.59	4,304,374.39	42,145,149.64	39,693,376.43
1、房屋销售	4,594,143.30	4,282,800.21	1,254,697.25	428,392.72
2、其他	6,483,947.29	21,574.18	40,890,452.39	39,264,983.71
合 计	922,099,357.17	814,499,492.52	958,766,941.19	744,826,825.00

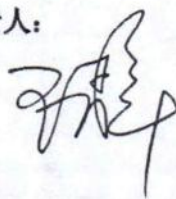
(五) 投资收益

项 目	本年发生额	上年发生额
其他权益工具投资持有期间取得的股利收入	4,006,000.00	4,000,000.00
其他非流动金融资产持有期间取得的股利收入	235,606.90	80,677.03
处置长期股权投资取得的投资收益	379,226.68	
合 计	4,620,833.58	4,080,677.03

单位负责人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：匡倩





营业执照

统一社会信用代码

91420106081978608B

(副本)

5 - 1



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

名称 中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 石文先、管云鸿、杨荣华

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

出资额 叁仟捌佰捌拾万圆人民币

成立日期 2013年11月6日

主要经营场所 湖北省武汉市武昌区水果湖街道中北路166号长江产业大厦17-18楼

登记机关



2025 年 1 月 17 日



会计师事务所 执业证书

名称：中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：石文先

主任会计师：

经营场所：湖北省武汉市武昌区水果湖街道
中北路166号长江产业大厦17-18楼

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：42010005

批准执业文号：鄂财会发（2013）25号

批准执业日期：2013年10月28日

证书序号：0017829

说明

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

发证机关：

湖北省财政厅

二〇二四

年二月五日

中华人民共和国财政部制



熊建龙(530100080019)
您已通过2017年年检
云南省注册会计师协会



熊建龙(530100080019)
您已通过2018年年检
云南省注册会计师协会



姓名 熊建龙
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1976-10-19
Date of birth
工作单位 中审亚太会计师事务所云南分所
Working unit
身份证号码 510403197610192138
Identity card No.

证书编号:
No. of Certificate

530100080019

批准注册协会: 云南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 二〇〇五年五月二十四日
Date of Issuance /y /m /d

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

同意调出

Agree the holder to be transferred from

中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)云南分所

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2022 年 10 月 12 日
/y /m /d

同意调入

Agree the holder to be transferred to

中审众环会计师事务所(重庆)

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

(重庆) 2022 年 10 月 18 日
/y /m /d

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



熊建龙 530100080019



姓名	柳国庆
Sex	男
出生日期	1985-10-01
Date of birth	1985-10-01
工作单位	中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)重庆分所
Working unit	500228198510010519
身份证号码	
Identity card No.	



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



柳国庆 420100050429

证书编号: 420100050429
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: 2019 年 07 月 05 日
Date of Issuance /y /m /d