

合并资产负债表（未经审计）

会企01表

编制单位：重庆市城市建设投资（集团）有限公司

2025年6月30日

单位：元

资 产	期末余额	年初余额	负债和所有者权益（或股东权益）	期末余额	年初余额
流动资产：			流动负债：		
货币资金	4,511,608,523.31	3,585,078,654.11	短期借款		
交易性金融资产	724,567,231.47	732,401,102.87	交易性金融负债		
衍生金融资产			衍生金融负债		
应收票据	5,000.00	10,000.00	应付票据		
应收账款	392,763,262.84	362,883,900.17	应付账款	1,490,381,496.76	1,998,465,041.88
应收款项融资			预收款项	48,143,897.58	37,641,819.20
预付款项	72,819,305.35	136,017,055.81	合同负债	209,945,050.25	230,395,502.36
其他应收款	797,248,350.16	906,880,315.84	应付职工薪酬	20,321,643.58	43,572,558.50
存货	15,760,124,409.51	17,033,653,509.92	其中：应付工资	9,586,671.27	30,758,183.02
其中：原材料	40,066,724.33	51,408,832.42	应付福利费	90,000.00	516,659.88
库存商品	2,247,068,089.74	2,656,179,999.23	应交税费	45,954,499.08	102,527,086.94
合同资产	6,347,658.00	9,237,031.21	其中：应交税金	45,433,759.26	101,583,590.84
持有待售资产			其他应付款	5,691,167,772.70	6,598,290,664.03
一年内到期的非流动资产			持有待售负债		
其他流动资产	1,776,298,245.65	1,786,460,670.68	一年内到期的非流动负债	12,126,450,677.29	12,981,670,327.30
流动资产合计	24,041,781,986.49	24,552,622,240.61	其他流动负债	263,786,972.89	239,178,741.81
			流动负债合计	19,896,152,010.13	22,231,741,742.02
非流动资产：			非流动负债：		
债权投资	14,010,000.00	940,330,000.00	长期借款	36,363,276,419.21	32,986,444,623.64
其他债权投资			应付债券	4,322,762,189.43	4,322,310,914.79
长期应收款			租赁负债	2,750,674.00	3,499,561.34
长期股权投资	23,503,664,011.34	22,237,775,078.93	长期应付款	8,083,777,615.08	7,991,709,544.57
其他权益工具投资	3,805,581,474.14	3,808,743,529.48	长期应付职工薪酬		
其他非流动金融资产	2,553,459,973.15	2,516,898,844.67	预计负债		172,433.60
投资性房地产	2,448,274,332.36	2,483,515,389.21	递延收益	15,720,851.27	15,558,245.01
固定资产	1,706,822,816.97	1,731,229,573.99	递延所得税负债	184,652,700.45	138,307,098.76
其中：固定资产原价	2,881,997,017.85	2,850,271,623.57	其他非流动负债	3,894,569.71	2,626,208.92
累计折旧	1,173,794,397.94	1,117,878,101.40	非流动负债合计	48,976,835,019.15	45,460,628,630.63
固定资产减值准备	1,442,042.38	1,442,042.38	负债合计	68,872,987,029.28	67,692,370,372.65
在建工程	591,231,382.64	495,343,085.51	所有者权益（或股东权益）：		
生产性生物资产	158,704.99	181,377.13	实收资本（股本）	20,000,000,000.00	20,000,000,000.00
油气资产			国家资本	20,000,000,000.00	20,000,000,000.00
使用权资产	4,444,085.45	6,783,269.50	国有法人资本		
无形资产	8,204,597,826.81	4,829,026,979.62	集体资本		
开发支出	64,656,111.27	420,754.72	民营资本		
商誉			外商资本		
长期待摊费用	91,062,998.77	102,093,909.83	其他权益工具		
递延所得税资产	609,927,606.92	640,301,813.93	资本公积	83,931,137,291.57	86,688,154,326.42
其他非流动资产	114,748,542,985.07	119,627,068,662.09	减：库存股		
非流动资产合计	158,346,434,309.88	159,419,712,268.61	其他综合收益	-34,067,485.51	-34,067,485.51
			专项储备		
			盈余公积	1,148,434,712.43	1,148,434,712.43
			其中：法定公积金	1,148,434,712.43	1,148,434,712.43
			任意公积金		
			未分配利润	5,710,658,255.78	5,408,058,474.86
			归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	110,756,162,774.27	113,210,580,028.20
			*少数股东权益	2,759,066,492.82	3,069,384,108.37
			所有者权益（或股东权益）合计	113,515,229,267.09	116,279,964,136.57
资产总计	182,388,216,296.37	183,972,334,509.22	负债和所有者权益（或股东权益）总计	182,388,216,296.37	183,972,334,509.22

单位负责人：

石飞

主管会计工作负责人：

董斌

会计机构负责人：

张聪



# 合并利润表（未经审计）

会企02表

单位：元

编制单位：重庆市城市建设投资（集团）有限公司

2025年1-6月

项目	本年金额	上年金额
<b>一、营业收入</b>	<b>1,491,416,543.99</b>	<b>926,606,953.22</b>
减：营业成本	1,202,098,925.03	705,908,851.96
税金及附加	28,983,693.40	31,089,759.39
销售费用	14,557,215.83	22,449,012.08
管理费用	152,573,908.21	164,023,939.52
研发费用	14,106,500.67	13,153,347.99
财务费用	740,441,914.26	651,417,025.20
其中：利息费用	822,901,172.14	805,226,939.47
利息收入	83,616,130.36	154,587,744.32
加：其他收益	77,850,652.76	52,597,386.13
投资收益（损失以“-”号填列）	1,012,568,885.84	717,142,511.09
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	717,484,749.07	686,313,318.71
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）	23,492,565.48	-66,633,412.65
信用减值损失（损失以“-”号填列）	2,568,846.58	241,610,449.80
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-20,943,211.81	-83,098,375.51
资产处置收益（损失以“-”号填列）	12,722.99	-114,418.26
<b>二、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>	<b>434,204,848.43</b>	<b>200,069,157.68</b>
加：营业外收入	750,334.88	5,948,000.66
减：营业外支出	1,679,719.69	18,292,134.28
<b>三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>	<b>433,275,463.62</b>	<b>187,725,024.06</b>
减：所得税费用	47,607,398.59	96,975,572.90
<b>四、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	<b>385,668,065.03</b>	<b>90,749,451.16</b>
归属于母公司所有者的净利润	310,599,780.92	113,123,960.99
少数股东损益	75,068,284.11	-22,374,509.83
持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	385,668,065.03	90,749,451.16
终止损益净利润（净亏损以“-”号填列）		
<b>五、其他综合收益的税后净额</b>		<b>-164,418,436.89</b>
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-164,418,436.89
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益		-164,418,436.89
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
5.其他		-164,418,436.89
（二）以后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		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他		
*归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
<b>六、综合收益总额</b>	<b>385,668,065.03</b>	<b>-73,668,985.73</b>
其中：归属于母公司所有者的综合收益总额	310,599,780.92	-51,294,475.90
归属于少数股东的综合收益总额	75,068,284.11	-22,374,509.83
<b>七、每股收益：</b>		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		

单位负责人：

石飞

主管会计工作负责人：

董斌

会计机构负责人：

张聪

# 合并现金流量表（未经审计）

会企03表

单位：元

编制单位：重庆市城市建设投资（集团）有限公司

2025年1-6月

项目	本年累计金额	上年金额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	760,095,533.72	841,846,682.35
收到的税费返还	831,789.50	24,929,114.81
收到其他与经营活动有关的现金	2,443,223,482.89	3,729,560,560.66
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>3,204,150,806.11</b>	<b>4,596,336,357.82</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	925,834,744.88	481,017,104.40
支付给职工以及为职工支付的现金	249,991,881.52	273,626,582.44
支付的各项税费	240,167,632.38	329,134,394.92
支付其他与经营活动有关的现金	2,798,851,646.74	2,696,167,669.40
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>4,214,845,905.52</b>	<b>3,779,945,751.16</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-1,010,695,099.41</b>	<b>816,390,606.66</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金	133,483,163.77	32,981,780.46
取得投资收益收到的现金	279,115,714.72	410,174,371.79
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	199,168.97	119,795.60
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	19,435,000.00	
收到其他与投资活动有关的现金	969,805,715.64	1,135,647,189.32
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>1,402,038,763.10</b>	<b>1,578,923,137.17</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,096,689,300.69	2,385,157,353.70
投资支付的现金	90,300,000.00	1,012,576,194.44
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		291,750,578.52
支付其他与投资活动有关的现金	54,072,166.99	8,375,240.00
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>2,241,061,467.68</b>	<b>3,697,859,366.66</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-839,022,704.58</b>	<b>-2,118,936,229.49</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金	3,429,441.18	144,274,330.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	3,429,441.18	144,274,330.00
取得借款收到的现金	9,612,254,343.87	9,722,966,061.10
收到其他与筹资活动有关的现金	1,084,836,243.90	1,900,402,534.46
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>10,700,520,028.95</b>	<b>11,767,642,925.56</b>
偿还债务支付的现金	7,089,078,017.53	9,613,646,966.78
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	802,671,802.65	777,555,114.74
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	2,450,000.00	5,461,767.61
支付其他与筹资活动有关的现金	2,724,404.86	3,172,974.15
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>7,894,474,225.04</b>	<b>10,394,375,055.67</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>2,806,045,803.91</b>	<b>1,373,267,869.89</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>956,327,999.92</b>	<b>70,722,247.06</b>
加：期初现金及现金等价物余额	3,507,751,615.75	3,304,898,401.61
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>4,464,079,615.67</b>	<b>3,375,620,648.67</b>

单位负责人：

石飞

主管会计工作负责人：

董斌

会计机构负责人：

张聪



资产负债表（未经审计）

会企01表

编制单位：重庆市城市建设投资（集团）有限公司

2025年6月30日

单位：元

资 产	期末余额	年初余额	负债和所有者权益（或股东权益）	期末余额	年初余额
流动资产：			流动负债：		
货币资金	3,334,803,751.26	1,766,082,651.96	短期借款		
交易性金融资产	421,947,521.94	409,258,979.06	交易性金融负债		
衍生金融资产			衍生金融负债		
应收票据			应付票据		
应收账款			应付账款		
应收款项融资			预收款项	247,424.59	2,020,231.11
预付款项	138,405.76	138,405.76	合同负债	76,176,568.83	76,176,568.83
其他应收款	10,139,016,440.49	10,494,821,483.03	应付职工薪酬	427,667.59	776,949.14
存货			其中：应付工资		
其中：原材料			应付福利费		
库存商品			应交税费	323,372.84	218,212.58
合同资产			其中：应交税金	323,372.84	218,212.58
持有待售资产			其他应付款	7,110,561,510.11	7,293,911,580.80
一年内到期的非流动资产			持有待售负债		
其他流动资产	1,083,566,835.42	1,084,015,566.90	一年内到期的非流动负债	11,532,000,217.62	11,746,698,464.11
流动资产合计	14,979,472,954.87	13,754,317,086.71	其他流动负债	412,587.24	1,021,260.00
			流动负债合计	18,720,149,348.82	19,120,823,266.57
非流动资产：			非流动负债：		
债权投资			长期借款	17,924,541,500.00	14,497,491,000.00
其他债权投资			应付债券	3,992,762,189.43	3,992,310,914.79
长期应收款	2,142,141,299.99	2,108,527,394.81	租赁负债	1,949,271.60	2,774,244.60
长期股权投资	33,728,490,126.87	33,009,600,607.51	长期应付款	13,512,140,126.94	14,570,002,534.92
其他权益工具投资	1,805,581,474.14	1,808,743,529.48	长期应付职工薪酬		
其他非流动金融资产	1,641,643,438.36	1,641,643,438.36	预计负债		
投资性房地产	470,035,529.15	478,803,826.11	递延收益		
固定资产	161,480,540.51	166,728,805.43	递延所得税负债	68,428,326.43	61,023,827.72
其中：固定资产原价	253,059,256.93	253,155,339.80	其他非流动负债		
累计折旧	91,578,716.42	86,426,534.37	非流动负债合计	35,499,821,414.40	33,123,602,522.03
固定资产减值准备			负债合计	54,219,970,763.22	52,244,425,788.60
在建工程			所有者权益（或股东权益）：		
生产性生物资产			实收资本（股本）	20,000,000,000.00	20,000,000,000.00
油气资产			国家资本	20,000,000,000.00	20,000,000,000.00
使用权资产	3,515,897.05	4,396,959.05	国有法人资本		
无形资产	9,095,654.25	10,635,213.58	集体资本		
开发支出			民营资本		
商誉			外商资本		
长期待摊费用	1,552,016.19	2,028,682.23	其他权益工具		
递延所得税资产	333,920,765.04	334,563,273.50	资本公积	51,521,945,781.78	51,264,347,081.78
其他非流动资产	76,449,652,109.27	76,115,070,296.96	减：库存股		
非流动资产合计	116,747,108,850.82	115,680,742,027.02	其他综合收益	153,989,617.58	153,989,617.58
			专项储备		
			盈余公积	1,148,434,712.43	1,148,434,712.43
			其中：法定公积金	1,148,434,712.43	1,148,434,712.43
			任意公积金		
			未分配利润	4,682,240,930.68	4,623,861,913.34
			所有者权益（或股东权益）合计	77,506,611,042.47	77,190,633,325.13
资产总计	131,726,581,805.69	129,435,059,113.73	负债和所有者权益（或股东权益）总计	131,726,581,805.69	129,435,059,113.73

单位负责人：

石飞

主管会计工作负责人：

董斌


会计机构负责人：


张聪



利润表（未经审计）

编制单位：重庆市城市建设投资（集团）有限公司		2025年1-6月	会企02表 单位：元
项目	本年金额	上年同期金额	
一、营业收入	15,824,562.34	16,268,619.26	
减：营业成本	11,472,741.03	8,030,060.83	
税金及附加	3,695,449.80	4,170,459.42	
销售费用			
管理费用	48,594,463.42	53,106,472.47	
研发费用	303,895.82	172,000.00	
财务费用	610,411,262.81	566,932,269.95	
其中：利息费用	631,049,587.44	623,601,888.20	
利息收入	20,957,047.70	56,985,632.36	
加：其他收益	37,150.87	191,440.84	
投资收益（损失以“-”号填列）	707,140,051.81	704,142,426.46	
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	698,235,700.00	669,794,782.93	
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）	27,164,697.88	-43,953,412.65	
信用减值损失（损失以“-”号填列）		218,335,000.00	
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-3,308.14	-72,826.49	
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	75,685,341.88	262,499,984.75	
加：营业外收入	39,622.63	102,000.00	
减：营业外支出	1,298,940.00	1,600,000.00	
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	74,426,024.51	261,001,984.75	
减：所得税费用	8,047,007.17	127,881,617.90	
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	66,379,017.34	133,120,366.85	
持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	66,379,017.34	133,120,366.85	
终止损益净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额		-164,418,436.89	
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益		-164,418,436.89	
1.重新计量设定受益计划变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
3.其他权益工具投资公允价值变动			
4.企业自身信用风险公允价值变动			
5.其他		-164,418,436.89	
（二）以后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			
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
6.其他债权投资信用减值准备			
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
8.外币财务报表折算差额			
9.其他			
六、综合收益总额	66,379,017.34	-31,298,070.04	
七、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

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（未经审计）

会企03表

单位：元

编制单位：重庆市城市建设投资（集团）有限公司

2025年1-6月

项目	本年累计金额	上年同期金额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	2,402,920,039.59	5,692,486,212.05
经营活动现金流入小计	2,402,920,039.59	5,692,486,212.05
购买商品、接受劳务支付的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	32,816,546.80	36,860,075.31
支付的各项税费	16,670,518.67	125,935,120.53
支付其他与经营活动有关的现金	2,356,483,906.51	4,192,261,629.90
经营活动现金流出小计	2,405,970,971.98	4,355,056,825.74
经营活动产生的现金流量净额	-3,050,932.39	1,337,429,386.31
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	19,354,769.75	36,149,920.97
取得投资收益收到的现金	270,798,941.81	415,615,715.44
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	7,600.00	41,900.00
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	581,302,237.21	1,652,786,453.01
投资活动现金流入小计	871,463,548.77	2,104,593,989.42
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	324,587,904.26	286,405,923.97
投资支付的现金	129,037,600.00	330,720,000.00
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	500,000,000.00	550,000,000.00
投资活动现金流出小计	953,625,504.26	1,167,125,923.97
投资活动产生的现金流量净额	-82,161,955.49	937,468,065.45
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	7,249,000,000.00	6,958,775,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	908,603,843.90	58,597,754.52
筹资活动现金流入小计	8,157,603,843.90	7,017,372,754.52
偿还债务支付的现金	4,079,888,162.50	9,351,623,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	481,452,751.77	526,614,268.49
支付其他与筹资活动有关的现金	1,942,328,942.45	862,692.16
筹资活动现金流出小计	6,503,669,856.72	9,879,099,960.65
筹资活动产生的现金流量净额	1,653,933,987.18	-2,861,727,206.13
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	1,568,721,099.30	-586,829,754.37
加：期初现金及现金等价物余额	1,759,710,634.40	2,158,225,698.92
六、期末现金及现金等价物余额	3,328,431,733.70	1,571,395,944.55

单位负责人：

石飞

主管会计工作负责人：

董斌

会计机构负责人：

张聪

# 财务报表附注

## 一、企业的基本情况

重庆市城市建设投资（集团）有限公司以下简称“本公司”，重庆市城市建设投资（集团）有限公司及其所有子公司以下合称为“本集团”。

本公司系国有独资有限公司，于 1993 年 2 月成立。1994 年，重庆市人民政府以重府函（1994）47 号文《关于完善重庆市城市建设投资公司职能的批复》，明确公司为重庆市人民政府批准和授权筹集、管理城市建设资金的专业投资公司，主要职能为多渠道筹集城市建设资金、按城市建设计划对资金合理安排、经委托管理城市基础设施国有资产、参与城市建设有关的经营等。

2016 年，根据重庆市国有资产监督管理委员会《关于重庆市城市建设投资（集团）有限公司资本公积转增注册资本的批复》（渝国资[2016]454 号），重庆市国有资产监督管理委员会同意本公司资本公积转增注册资本 140 亿元，转增完成后本公司注册资本为 200 亿元。

2019 年，本集团被重庆市政府赋予全新的“三总”职能定位，即重庆市城市建设的“总承包”“总代建”“总运维”，主要从事基础设施建设、路桥经营维护、土地受托整治、股权投资、健康养老产业、智能交通及大数据产业等业务。

公司注册资本为人民币 200 亿元，出资人为重庆市国有资产监督管理委员会。

## 二、财务报表的编制基础

### （一）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，按照财政部颁布的《企业会计准则-基本准则》和陆续颁布的各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”）编制。

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。

## **（二）持续经营**

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

## **三、遵循企业会计准则的声明**

本集团编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本集团的财务状况、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**

自公历一月一日至十二月三十一日为一个会计年度。

### **（二）记账本位币**

以人民币为记账本位币。

### **（三）记账基础和计价原则**

以权责发生制为记账基础。编制财务报表的资产和负债一般以历史成本进行计量。以公允价值计量且其变动记入当期损益的金融资产和金融负债、以公允价值计量且其变动记入其他综合收益的金融资产以公允价值计量；采购时超过正常信用条件支付价款的存货、固定资产等，以购买价款的现值计量；发生减值损失的资产按可收回金额计量；盘盈资产等按重置成本计量。

### **（四）企业合并**

1、企业合并分为同一控制下的企业合并和非同一控制下的企业合并。

2、同一控制下的企业合并，合并方在企业合并中取得的资产和负债，按照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；资本公积不足冲减的，调整留存收益。企业合并形成母子公司关系的，母公司编制合并日的合并资产负债表、合并利润表和合并现金流量表。合并资产负债表中被合并方的各项资产、负债，按其账面价值计量。合并利润表包括参与合并各方自合并当期期初至合并日所发生的收入、费用和利润。被合并方在合并前实现的净利润，在合并利润表中单列项目反映。合并现金流量表包括参与合并各方自合并当期期初至合并日的现金流量。

3、非同一控制下的企业合并购买方在购买日对作为企业合并对价付出的资



产、发生或承担的负债按照公允价值计量，公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。购买方在购买日对合并成本进行分配，确认所取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债。（1）购买方对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。（2）购买方对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差额，按照下列规定处理：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；经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

4、购买日，是指购买方实际取得对被购买方控制权的日期。同时满足下列条件的，通常可认为实现了控制权的转移：

（1）企业合并合同或协议已获股东大会等通过。

（2）企业合并事项需要经过国家有关主管部门审批的，已获得批准。

（3）参与合并各方已办理了必要的财产权转移手续。

（4）合并方或购买方已支付了合并价款的大部分（一般应超过 50%），并且有能力、有计划支付剩余款项。

（5）合并方或购买方实际上已经控制了被合并方或被购买方的财务和经营政策，并享有相应的利益、承担相应的风险。

#### 5、合并日相关交易公允价值的确定方法

合并日相关交易公允价值按照资产评估机构的评估报告确定。

#### （五）合并财务报表的编制方法

##### 1、合并范围的确定原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。母公司将其全部子公司纳入合并财务报表的合并范围。

##### 2、合并报表编制的原则、程序和方法

本集团的合并财务报表以母公司和子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，按照权益法调整对子公司的长期股权投资后，由母公司编制。合并时合并范围内的所有重大内部交易和内部往来予以抵销。本公司所有子公司的会计期间及主要会计政策均与母公司保持一致。

本公司通过同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并当期财务报表

时，视同被合并子公司在本公司最终控制方对其开始实施控制时纳入本公司合并范围。因此本公司在编制合并当期财务报表时，将被合并子公司的经营成果自本公司最终控制方开始实施控制时起纳入本公司合并利润表中，并对合并财务报表的年初数以及前期比较报表进行相应调整。

本公司通过非同一控制下企业合并取得的子公司，自购买日起将被购买子公司的经营成果纳入本公司合并利润表中，并不调整合并财务报表年初数以及前期比较报表。纳入合并利润表中的被购买子公司的经营成果是以被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债在购买日的公允价值为基础确定。

子公司少数股东应占的权益和损益分别在合并资产负债表中所有者权益项目下和合并利润表中净利润项目下单独列示。如果归属少数股东的亏损超过少数股东在该子公司所有者权益中所享有的份额，其余额冲减少数股东权益。

#### **（六）合营安排的分类及共同经营的会计处理方法**

合营安排是一项由本集团作为一个参与方共同控制的安排。合营安排分为两类：共同经营和合营企业。共同经营是指共同控制一项安排的参与方享有与该安排相关资产的权利，并承担与该安排相关负债的合营安排；合营企业是共同控制一项安排的参与方仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

##### **1、合营安排的认定**

只要两个或两个以上的参与方对该安排实施共同控制，一项安排就可以被认定为合营安排，并不要求所有参与方都对该安排享有共同控制。

##### **2、重新评估**

如果法律形式、合同条款等相关事实和情况发生变化，合营安排参与方应当对合营安排进行重新评估：一是评估原合营方是否仍对该安排拥有共同控制权；二是评估合营安排的类型是否发生变化。

##### **3、共同经营参与方的会计处理**

###### **①共同经营中，合营方的一般会计处理原则**

合营方应当确认其与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：一是确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；二是确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；三是确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；四是按其份额确认



共同经营因出售产出所产生的收入；五是确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

合营方可能将其自有资产用于共同经营，如果合营方保留了对这些资产的全部所有权或控制权，则这些资产的会计处理与合营方自有资产的会计处理并无差别。

合营方也可能与其他合营方共同购买资产来投入共同经营，并共同承担共同经营的负债，此时，合营方按照企业会计准则相关规定确认在这些资产和负债中的利益份额。共同经营通过单独主体达成时，合营方应确认按照上述原则单独所承担的负债，以及按本企业的份额确认共同承担的负债。但合营方对于因其他股东未按约定向合营安排提供资金，按照我国相关法律或相关合同约定等规定而承担连带责任的，从其规定，在会计处理上应遵循《企业会计准则第 13 号——或有事项》。

#### ②对共同经营不享有共同控制的参与方的会计处理原则

对共同经营不享有共同控制的参与方（非合营方），如果享有该共同经营相关资产且承担该共同经营相关负债的，比照合营方进行会计处理。即，共同经营的参与方，不论其是否具有共同控制，只要能够享有共同经营相关资产的权利、并承担共同经营相关负债的义务，对在共同经营中的利益份额采用与合营方相同的会计处理。否则，应当按照相关企业会计准则的规定对其利益份额进行会计处理。

#### 4、合营企业参与方的会计处理

公司作为合营企业的参与方时，按照《企业会计准则第 2 号-长期股权投资》的规定核算对合营企业的投资。

对合营企业不享有共同控制的参与方（非合营方）根据其对该合营企业的影响程度进行相关会计处理：对该合营企业具有重大影响的，按照长期股权投资准则的规定核算其对该合营企业的投资；对该合营企业不具有重大影响的，按照金融工具确认和计量准则的规定核算其对该合营企业的投资。

#### （七）现金及现金等价物的确定标准

现金流量表之现金指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金流量表之

现金等价物指持有期限短（一般是指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

## （八）金融工具

### 1、金融资产和金融负债的分类

金融资产在初始确认时划分为以下三类：（1）以摊余成本计量的金融资产；（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；（3）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融负债在初始确认时划分为以下四类：（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债；（2）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；（3）不属于上述（1）或（2）的财务担保合同，以及不属于上述（1）并以低于市场利率贷款的贷款承诺；（4）以摊余成本计量的金融负债。

### 2、金融资产和金融负债的确认依据、计量方法和终止确认条件

#### （1）金融资产和金融负债的确认依据和初始计量方法

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。初始确认金融资产或金融负债时，按照公允价值计量；对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，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或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。但是，公司初始确认的应收账款未包含重大融资成分或公司不考虑未超过一年的合同中的融资成分的，按照《企业会计准则第 14 号-收入》所定义的交易价格进行初始计量。

#### （2）金融资产的后续计量方法

##### 1）以摊余成本计量的金融资产

采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融资产所产生的利得或损失，在终止确认、重分类、按照实际利率法摊销或确认减值时，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债务工具投资

采用公允价值进行后续计量。采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得



及汇兑损益计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

3) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

采用公允价值进行后续计量。获得的股利（属于投资成本收回部分的除外）计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

4) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

采用公允价值进行后续计量，产生的利得或损失（包括利息和股利收入）计入当期损益，除非该金融资产属于套期关系的一部分。

（3）金融负债的后续计量方法

1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

此类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。对于此类金融负债以公允价值进行后续计量。因公司自身信用风险变动引起的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的公允价值变动金额计入其他综合收益，除非该处理会造成或扩大损益中的会计错配。此类金融负债产生的其他利得或损失（包括利息费用、除因公司自身信用风险变动引起的公允价值变动）计入当期损益，除非该金融负债属于套期关系的一部分。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

2) 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

按照《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》相关规定进行计量。

3) 不属于上述 1) 或 2) 的财务担保合同，以及不属于上述 1) 并以低于市场利率贷款的贷款承诺

在初始确认后按照下列两项金额之中的较高者进行后续计量：①按照金融工具的减值规定确定的损失准备金额；②初始确认金额扣除按照《企业会计准则第 14 号-收入》相关规定所确定的累计摊销额后的余额。

#### 4) 以摊余成本计量的金融负债

采用实际利率法以摊余成本计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融负债所产生的利得或损失，在终止确认、按照实际利率法摊销时计入当期损益。

#### (4) 金融资产和金融负债的终止确认

##### 1) 当满足下列条件之一时，终止确认金融资产：

①收取金融资产现金流量的合同权利已终止；

②金融资产已转移，且该转移满足《企业会计准则第 23 号-金融资产转移》关于金融资产终止确认的规定。

2) 当金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除时，相应终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。

#### 3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司转移了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，继续确认所转移的金融资产。公司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，分别下列情况处理：（1）未保留对该金融资产控制的，终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债；（2）保留了对该金融资产控制的，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。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：（1）所转移金融资产在终止确认日的账面价值；（2）因转移金融资产而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资）之和。转移了金融资产的一部分，且该被转移部分整体满足终止确认条件的，将转移前金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和继续确认部分之间，按照转移日各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：（1）终止确认部分的账面价值；（2）终止确认部分的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资）之和。



#### 4.金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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确定相关金融资产和金融负债的公允价值。公司将估值技术使用的输入值分以下层级，并依次使用：

（1）第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；

（2）第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值，包括：活跃市场中类似资产或负债的报价；非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价；除报价以外的其他可观察输入值，如在正常报价间隔期间可观察的利率和收益率曲线等；市场验证的输入值等；

（3）第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值，包括不能直接观察或无法由可观察市场数据验证的利率、股票波动率、企业合并中承担的弃置义务的未来现金流量、使用自身数据作出的财务预测等。

#### 5、金融工具减值

##### （1）金融工具减值计量和会计处理

公司以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、租赁应收款、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以外的贷款承诺、不属于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债或不属于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的财务担保合同进行减值处理并确认损失准备。

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指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，对于公司购买或源生的已发生信用减值的金融资产，按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，公司在资产负债表日仅将自初始确认后整个存续期内预期信用损失的累计变动确认为损失准备。

对于由《企业会计准则第 14 号-收入》规范的交易形成，且不含重大融资成分或者公司不考虑不超过一年的合同中的融资成分的应收款项及合同资产，公司

运用简化计量方法，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。

除上述计量方法以外的金融资产，公司在每个资产负债表日评估其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，公司按照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，公司按照该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备。

公司利用可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

于资产负债表日，若公司判断金融工具只具有较低的信用风险，则假定该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

公司以单项金融工具或金融工具组合为基础评估预期信用风险和计量预期信用损失。当以金融工具组合为基础时，公司以共同风险特征为依据，将金融工具划分为不同组合。

公司在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值；对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资，公司在其他综合收益中确认其损失准备，不抵减该金融资产的账面价值。

## （2）按组合评估预期信用风险和计量预期信用损失的金融工具

项目	确定组合的依据	适用范围
组合 1（无风险组合）	根据预期信用损失测算，信用风险极低的应收票据和其他应收款、合同期内的押金、保证金和预付性质的款项，职工备用金欠款、收回有保障的非关联方款项等款项。	本集团适用
组合 2（余额百分比法组合）	除已单独计量损失准备的应收账款和其他应收款外，本公司根据以前年度与之相同或相类似的具有类似信用风险特征的应收账款组合的预期信用损失为基础，考虑前瞻性信息，确定损失准备。	本公司及除渝开发股份、九锅箐及金卡以外的子公司
组合 3（账龄组合）	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失	渝开发股份、九锅箐、渝悦家、及金卡

## （3）按组合计量预期信用损失的应收款项

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

1) 不同组合计量损失准备的计提方法：

1) 项目	计量预期信用损失的方法
组合 1（无风险组合）	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，该组合预期信用损失率为 0%
组合 2（余额百分比法组合）	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，该组合预期信用损失率为 3%
组合 3（账龄组合）	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收款项账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失

2) 组合 3（账龄组合）的账龄与整个存续期预期信用损失率对照表：

账龄	预期信用损失率（%）
1 年以内（含，下同）	0.00/5.00
1-2 年	10.00
2-3 年	20.00/30.00
3-4 年	50.00
4-5 年	80.00
5 年以上	100.00

## 6、金融资产和金融负债的抵销

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

不满足终止确认条件的金融资产转移，公司不对已转移的金融资产和相关负债进行抵销。

### （九）存货

#### 1、存货的分类

存货主要包括开发成本、拟开发土地、库存商品、已完工开发产品、原材料、周转材料、消耗性生物资产等等。



## 2、存货取得和发出的计价方法和摊销方法

存货在取得时按实际成本计价；领用和发出时按采用加权平均法结转成本；周转材料采用分次摊销法核算。

### （1）开发成本的核算方法

项目开发时，开发用土地按开发产品建筑面积计算分摊计入项目的开发成本。

### （2）拟开发土地的核算方法

拟开发土地在项目整体开发时全部转入在开发产品或投资性房地产，项目分期开发时将分期开发用地部分转入在开发产品或投资性房地产，后期未开发土地仍保留在本项目。

### （3）已完工开发产品的核算方法

已开发产品按建筑面积平均法核算，实现销售时，按个别计价法结转主营业务成本。

### （4）原材料、其他库存商品的核算方法

采取加权平均法确定原材料和其他库存商品的实际成本。

### （5）周转材料的核算方法

采用“一次摊销法”核算。

## 3、存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

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

在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。存货跌价准备按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。对于数量繁多、单价较低的存货，按存货类别计提存货跌价准备；对在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，可合并计提存货跌价准备。

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。

### **(十) 划分为持有待售的非流动资产或处置组**

#### 1、持有待售的非流动资产或处置组的分类

本集团将同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售类别：

(1) 根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；(2) 出售极可能发生，即本集团已经就出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。

本集团专为转售而取得的非流动资产或处置组，在取得日满足“预计出售将在一年内完成”的条件，且短期（通常为 3 个月）内很可能满足持有待售类别的其他划分条件的，在取得日将其划分为持有待售类别。

因本集团无法控制的下列原因之一，导致非关联方之间的交易未能在一年内完成，且本集团仍然承诺出售非流动资产或处置组的，继续将非流动资产或处置组划分为持有待售类别：(1) 买方或其他方意外设定导致出售延期的条件，公司针对这些条件已经及时采取行动，且预计能够自设定导致出售延期的条件起一年内顺利化解延期因素；(2) 因发生罕见情况，导致持有待售的非流动资产或处置组未能在一年内完成出售，本集团在最初一年内已经针对这些新情况采取必要措施且重新满足了持有待售类别的划分条件。

#### 2、持有待售的非流动资产或处置组的计量

##### (1) 初始计量和后续计量

初始计量和在资产负债表日重新计量持有待售的非流动资产或处置组时，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。

对于取得日划分为持有待售类别的非流动资产或处置组，在初始计量时比较假定其不划分为持有待售类别情况下的初始计量金额和公允价值减去出售费用后的净额，以两者孰低计量。除企业合并中取得的非流动资产或处置组外，由非流动资产或处置组以公允价值减去出售费用后的净额作为初始计量金额而产生的差额，计入当期损益。

对于持有待售的处置组确认的资产减值损失金额，先抵减处置组中商誉的账面价值，再根据处置组中的各项非流动资产账面价值所占比重，按比例抵减其账面价值。

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

## （2）资产减值损失转回的会计处理

后续资产负债表日持有待售的非流动资产公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额予以恢复，并在划分为持有待售类别后确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不转回。

后续资产负债表日持有待售的处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额予以恢复，并在划分为持有待售类别后非流动资产确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。已抵减的商誉账面价值，以及非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不转回。

持有待售的处置组确认的资产减值损失后续转回金额，根据处置组中除商誉外各项非流动资产账面价值所占比重，按比例增加其账面价值。

## （3）不再继续划分为持有待售类别以及终止确认的会计处理

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

终止确认持有待售的非流动资产或处置组时，将尚未确认的利得或损失计入当期损益。

## （十一）合同成本

与合同成本有关的资产包括合同取得成本和合同履约成本。

公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产。

公司为履行合同发生的成本，不适用存货、固定资产或无形资产等相关准则



的规范范围且同时满足下列条件的，作为合同履约成本确认为一项资产：

- 1、该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；
- 2、该成本增加了公司未来用于履行履约义务的资源；
- 3、该成本预期能够收回。

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

如果与合同成本有关的资产的账面价值高于因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价减去估计将要发生的成本，公司对超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失。以前期间减值的因素之后发生变化，使得转让该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价减去估计将要发生的成本高于该资产账面价值的，转回原已计提的资产减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

## （十二）长期股权投资

长期股权投资是指本集团对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。

共同控制，是指本集团按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。

重大影响，是指本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。对非公众公司，本公司根据持股比例及委派董事权利判断对被投资单位是否重大影响；对公众公司，本公司根据在被投资单位股东位次、持股比例及委派董事权利判断对被投资单位是否重大影响。

### 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。

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。

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

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照本集团实际支付的现金购买价款、本集团发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出也计入投资成本。

## 2、后续计量及损益确认方法

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

### （1）成本法核算的长期股权投资

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

### （2）权益法核算的长期股权投资

采用权益法核算时，根据公司取得的最近一年联营企业的财务数据，长期股

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

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

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

### （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，本集团在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，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；本集团部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按本附注四、（五）、2、“合并财务报表编制的方法”中所述的相关会计政策处理。

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

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

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

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

### 3、长期股权投资减值准备的确认标准、计提方法

长期股权投资减值准备的确认标准、计提方法详见附注四、（二十一）“非流动非金融资产减值”。

#### （十三）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。

本集团对投资性房地产采用成本模式进行后续计量。

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

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

投资性房地产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、（二十一）“非流动非金融资产减值”。

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

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。

企业对投资性房地产的计量模式一经确定，不得随意变更。成本模式转为公允价值模式的，应当作为会计政策变更，按照《企业会计准则第 28 号——会计政策、会计估计变更和差错更正》处理。已采用公允价值模式计量的投资性房地产，不得从公允价值模式转为成本模式。

#### （十四）固定资产

##### 1、固定资产的标准和确认条件

固定资产是指同时具有下列特征的有形资产：（1）为生产商品、提供劳务、出租或经营管理持有的；（2）使用寿命超过一个会计年度。

固定资产同时满足下列条件的予以确认：（1）与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；（2）该固定资产的成本能够可靠地计量。

## 2、固定资产的计价

固定资产按照成本进行初始计量。外购固定资产的成本，包括购买价款、相关税费、使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可归属于该项资产的运输费、装卸费、安装费和专业人员服务费等。自行建造固定资产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

## 3、固定资产分类和折旧方法

固定资产分类如下表。固定资产折旧采用年限平均法，各类固定资产的使用寿命、预计净残值率和年折旧率如下：

类别	预计使用年限（年）	预计净残值率%	年折旧率%
房屋及建筑物	20-50	4-10	1.8-4.8
运输设备	5-11	4-10	8.18-19.20
办公设备	3-8	4-10	11.25-32.00
专用设备	5-12	4、5	7.92-19.20
通用设备	5-8	4	12.00-19.20
电子设备	3-5	5-10	18.00-31.67
机器设备	3-10	3、5、10	9.00-32.33
其他	5-12	0-10	7.50-20.00

## 4、固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、（二十一）“非流动非金融资产减值”。

## 5、其他说明

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

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



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

### **（十五）在建工程**

#### **1、在建工程的初始计量**

在建工程按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的实际成本计量。

#### **2、在建工程结转为固定资产的标准**

在建工程达到预定可使用状态时，按工程实际成本转入固定资产。已达到预定可使用状态但尚未办理竣工结算的，先按估计价值转入固定资产，待办理竣工决算后再按实际成本调整原暂估价值，但不再调整原已计提的折旧。

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、（二十一）“非流动非金融资产减值”。

### **（十六）借款费用**

#### **1、借款费用资本化与费用化的确认原则**

公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。符合资本化条件的资产是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者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

#### **2、借款费用资本化的条件和期间**

（1）当同时满足下列条件时，开始资本化：1）资产支出已经发生；2）借款费用已经发生；3）为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

（2）暂停资本化：若符合资本化条件的资产在购建或者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，暂停借款费用的资本化；中断期间发生的借款费用确认为当期费用，直至资产的购建或者生产活动重新开始。

（3）停止资本化：当所购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。

#### **3、借款费用资本化金额的确定方法**

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用（包括按照实际利率法确定的折价或溢价的摊销），减去将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，确定应予资本化的利息金额；为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款的资产支出加权平均数乘以占用一般借款的资本化率（加权平均利率），计算确定一般借款应予资本化的利息金额。在资本化期间内，每一会计期间的利息资本化金额不超过当期相关借款实际发生的利息金额。外币专门借款本金及利息的汇兑差额，在资本化期间内予以资本化。专门借款发生的辅助费用，在所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之前发生的，予以资本化；在达到预定可使用或者可销售状态之后发生的，计入当期损益。一般借款发生的辅助费用，在发生时计入当期损益。

### **（十七）生物资产**

公司生物性资产分为消耗性生物资产和生产性生物资产两类。

1、生产性生物资产：公司生产性生物资产为茶树，根据实践经验，茶树从幼茶到成熟需要 10 年的培育期，成熟后预计可采摘 10 年。公司按照 10 年摊销期对生产性生物资产进行摊销。

2、消耗性生物资产：公司的消耗性生物资产为苗木。

### **（十八）无形资产**

#### **1、无形资产的确认和初始计量**

无形资产是指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。无形资产同时满足下列条件的，才能予以确认：（1）与该无形资产有关的经济利益很可能流入公司；（2）该无形资产的成本能够可靠地计量。

无形资产按成本进行初始计量。外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。自行开发的无形资产，其成本包括自满足资本化条件后至达到预定用途前所发生的支出总额，但是对于以前期间已经费用化的支出不再调整。内部研究开发项目研究阶段的支

出，于发生时计入当期损益。

## 2、研究开发项目研究阶段和开发阶段支出的划分标准

公司内部研究开发项目的支出，区分研究阶段支出与开发阶段支出。研究是指为获取并理解新的科学或技术知识而进行的独创性的有计划调查。开发是指在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等。

## 3、开发阶段支出符合资本化的确认条件

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：

- （1）完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- （2）具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- （3）无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，可证明其有用性；
- （4）有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；
- （5）归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

## 4、公司内部数据资源研究开发项目的支出，开发阶段支出符合资本化的确认条件

公司内部数据资源研究开发项目的支出，根据《企业数据资源相关会计处理暂行规定》（财会〔2023〕11号）、《企业会计准则第6号——无形资产》（财会〔2006〕3号）等有关规定，区分研究阶段支出与开发阶段支出。研究阶段的支出，于发生时费用化处理计入当期损益。开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：

- （1）完成该数据资源无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- （2）具有完成该数据资源无形资产并使用或出售的意图；
- （3）数据资源无形资产产生经济利益的方式，包括运用该数据资源无形资产生产的产品存在市场或数据资源无形资产自身存在市场，数据资源无形资产将在内部使用时具有有用性；

(4) 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该数据资源无形资产的开发，并有能力使用或出售该数据资源无形资产；

(5) 归属于该数据资源无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

#### 5、无形资产摊销方法和摊销年限

(1) 根据无形资产的合同性权利或其他法定权利、同行业情况、历史经验、相关专家论证等综合因素判断，能合理确定无形资产为公司带来经济利益期限的，作为使用寿命有限的无形资产；无法合理确定无形资产为公司带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产。

(2) 使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统合理地摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。使用寿命不确定的无形资产不摊销，但每年均对该无形资产的使用寿命进行复核，并进行减值测试。

(3) 本集团使用寿命有限的无形资产具体摊销方法和摊销年限如下：

无形资产类别	摊销方法	摊销年限（年）	确定依据
土地使用权	直线法	37.25-50	土地使用权年限
商标	直线法	10	预计使用年限
软件	直线法	5-16	预计使用年限
数据资源	直线法	10	预计受益期
合同权益	直线法	5	预计受益期
公租房租赁特许权	直线法	30	预计受益期

#### （十九）项目投资

本公司为履行职能而投资建设和回购的城市基础设施项目计入其他非流动资产——市政资产、路桥资产中核算，其建设资金全部由重庆市财政安排，不计提折旧。本公司作为政府出资方对基础设施 PPP 项目公司的股权投资比照市政资产核算。

本公司二级子公司重庆市城投公租房建设有限公司作为重庆市公租房项目建设单位，为履行职能而投资建设的公租房项目在其他非流动资产中核算，不计提折旧。

## （二十）长期待摊费用

长期待摊费用按实际发生额入账，采用直线法在受益期限或规定的摊销期限内摊销。如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。筹建期间发生的费用（除购建固定资产外），先在长期待摊费用中归集，在开始生产经营当月一次转入损益。

本集团长期待摊费用的类别及摊销期限如下：

内容	摊销方法	摊销年限
重庆交通信息卡	直线法	10
改造项目	直线法	5 年/10 年
装修费	直线法	3-5 年
其它	直线法	5 年

## （二十一）非流动非金融资产减值

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

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



所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

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

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回。

## **（二十二）职工薪酬**

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

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

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

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，在本集团不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时，和本集团确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

职工内部退休计划采用与上述辞退福利相同的原则处理。本集团将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费

等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益（辞退福利）。

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

### **（二十三）应付债券**

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

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

### **（二十四）预计负债**

因对外提供担保、未决诉讼等事项形成的某些现时义务，且该义务的履行很可能会导致经济利益的流出，在该经济利益的流出金额能够可靠计量时，确认为预计负债。对于未来经营亏损，不确认预计负债。

### **（二十五）维修基金核算方法**

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

### **（二十六）质量保证金核算方法**

质量保证金根据施工合同规定从施工单位工程款中预留。在开发产品保修期内发生的维修费，冲减质量保证金；在开发产品约定的保修期届满，质量保证金余额退还施工单位。

### **（二十七）收入**

#### **1、收入确认原则**

于合同开始日，本集团对合同进行评估，识别合同所包含的各单项履约义务，并确定各单项履约义务是在某一时段内履行，还是在某一时点履行。

满足下列条件之一时，属于在某一时段内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：（1）客户在履约的同时即取得并消耗公司履约所带来的经济利益；（2）客户能够控制公司履约过程中在建商品；（3）公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，本集团在该段时间内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。对于在某一时点履行的履约义务，在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，公司考虑下列迹象：（1）本集团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；（2）本集团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；（3）本集团已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；（4）本集团已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；（5）客户已接受该商品；（6）其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

## 2、收入计量原则

（1）本集团按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。交易价格是公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项以及预期将退还给客户的款项。

（2）合同中存在可变对价的，本集团按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数，但包含可变对价的交易价格，不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。

（3）合同中存在重大融资成分的，本集团按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。

（4）合同中包含两项或多项履约义务的，本集团于合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义

务。

### 3、收入确认的具体方法

#### （1）土地整治管理费收入

土地整治管理费收入属于在某一时段内履行的履约义务

受托整治范围内土地征收及整治工程的前期费和工程费用计提收入按照“渝财建 2020-30 号”规定执行，即土地储备管理费由土地储备整治机构按比例提取并控制使用，提取比例为农村征地补偿支出的 4%、国有土地上房屋征收补偿支出的 2%、收回收购补偿支出的 1%、整治工程的前期费和工程费用支出的 4%。由主管机构纳入项目决算认定。

#### （2）商品房销售收入

商品房销售属于在某一时点履行的履约义务，收入确认需达到以下条件：

- 1) 签订了商品房销售合同，且该销售合同已在政府职能部门予以备案；
- 2) 开发产品已经完工并验收合格，公司已取得向业主交房的法定手续；
- 3) 公司遵照销售合同中约定的接房通知方式，公开登报或者向业主寄送交房通知书；
- 4) 取得了业主付款证明（通常收到销售合同全款）。

#### （3）工程建设管理收入

工程建设管理收入是指本集团作为社会投资方在 PPP 模式(Public-Private Partnership)下在项目建设期间提供的工程建设管理服务。PPP 模式，即政府和社会资本合作，是公共基础设施中的一种项目运作模式。本集团的 PPP 项目合同包含建造、运营及维护的履约义务。

由于公司履约过程中所提供产出的服务或商品具有不可替代用途，且本集团在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项，本集团将其作为在某一时段内履行的履约义务，按照履约进度确认收入。本集团按照投入法确定提供服务的履约进度。

#### （4）物业管理收入

物业管理属于在某一时段内履行的履约义务

物业管理在物业管理服务已经提供，与物业服务相关的经济利益很可能流入企业，与物业管理相关的成本能够可靠计量时，确认物业管理收入的实现。

#### （5）石黄隧道经营权收入

石黄隧道经营权属于在某一时段内履行的履约义务

石黄隧道经营权收入按照石黄隧道付费协议约定方式，在相关的经济利益很可能流入时确认收入的实现。

#### （6）会展服务等

会展服务等属于在某一时点履行的履约义务

会展服务等按展览、会议销售合同或协议规定的收取展览销售收入的日期及展览销售金额，相关的经济利益很可能流入企业，与展览服务相关的成本能够可靠地计量时，确认收入的实现。

#### （7）软件、设备销售及服务

软件、设备销售及服务主要为基于 RFID 技术智能交通管理服务等。

软件、设备销售属于在某一时点内履行的履约义务。公司与客户之间的销售商品合同通常仅包含转让商品的履约义务。公司转让商品的履约义务不满足在某一时段内履行的三个条件，所以公司通常在综合考虑了下列因素的基础上，在到货验收完成时点确认收入：取得商品的现时收款权利、商品所有权上的主要风险和报酬的转移、商品的法定所有权的转移、商品实物资产的转移、客户接受该商品。

软件、设备服务属于在某一时段内履行的履约义务。公司与客户之间的提供服务合同通常包含维护保障服务、运维服务、工程服务等履约义务，由于公司履约的同时客户即取得并消耗公司履约所带来的经济利益，且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，公司将其作为在某一时段内履行的履约义务，按照履约进度确认收入，履约进度不能合理确定的除外。公司按照产出法确定提供服务的履约进度。对于少量产出指标无法明确计算的合同，采用投入法确定提供服务的履约进度。对于履约进度不能合理确定时，公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。



## （8）路桥维护收入

路桥维护收入属于在某一时段内履行的履约义务。

本集团对鹅公岩大桥、黄花园大桥、石黄隧道、李家沱大桥等 12 桥 4 隧 4 立交进行养护、维修，暂按维护产值确认收入，待管养机制理顺后，与财政结算。

## （9）公租房特许经营权收入

公租房特许经营权收入属于在某一时段内履行的履约义务。

公租房特许经营权收入按照协议约定，在相关的经济利益很可能流入时确认收入的实现。

## （二十八）合同资产、合同负债

公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。公司将同一合同下的合同资产和合同负债相互抵销后以净额列示。净额为借方余额的，根据其流动性在“合同资产”或“其他非流动资产”项目中列示；净额为贷方余额的，根据其流动性在“合同负债”或“其他非流动负债”项目中列示。不同合同下的合同资产和合同负债不能相互抵销。

### 1、合同资产

公司将拥有的、无条件（即，仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项列示，将已向客户转让商品而有权收取对价的权利（该权利取决于时间流逝之外的其他因素）作为合同资产列示。

### 2、合同负债

公司将已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务作为合同负债列示。

## （二十九）政府补助

### 1、政府补助的分类

政府补助，是指公司从政府无偿取得货币性资产或非货币性资产，但不包括政府作为公司所有者投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。与资产相关的政府补助，是指公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。当政府文件未明确补助对象，根据补助资金的实际用途，

将该政府补助划分为与资产相关或与收益相关。

## 2、取得政府补助的初始计量

按照固定的定额标准取得的政府补助，以及营改增过渡性财政扶持资金等，在期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金时，按照应收金额确认政府补助。其他政府补助，在实际收到时确认。

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；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额（人民币 1 元）计量，直接计入当期损益。

## 3、与政府补助相关的递延收益的摊销方法以及摊销期限的确认方法

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益。对于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，整体归类为与收益相关的政府补助。

与收益相关的政府补助，分别下列情况处理：（1）用于补偿企业以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益或冲减相关成本；（2）用于补偿企业已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。其中：与公司日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益或冲减相关成本费用。与企业日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。财政将贴息资金直接拨付给公司，公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

## 4、政府补助的返还的会计处理方法

已确认的政府补助需要退回的，应当在需要退回的当期分情况进行会计处理：（1）初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值；（2）存在相关递延收益的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；（3）属于其他情况的，直接计入当期损益。

## （三十）递延所得税资产和递延所得税负债

递延所得税资产与递延所得税负债分别根据可抵扣暂时性差异和应纳税暂时性差异确定。暂时性差异是指资产或负债的账面价值与其计税基础之间的差额，包括能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减。递延所得税资产的确认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。如果不属于企业合并交易且交易发生既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损），则该项交易中产生的暂时性差异不会产生递延所得税（公司作为承租人初始确认租赁负债并计入使用权资产的租赁交易，因固定资产弃置义务确认预计负债并计入资产成本等不豁免初始确认的单项交易除外）。商誉的初始确认导致的暂时性差异也不产生相关的递延所得税。

### **（三十一）租赁**

在合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或者包含租赁。

本集团作为承租人，在租赁期开始日，对租赁确认使用权资产和租赁负债。对于短期租赁（指在租赁期开始日，租赁期不超过 12 个月的租赁）和低价值资产租赁，本公司选择不确认使用权资产和租赁负债。短期租赁和低价值资产租赁的租赁付款额，在租赁期内各个期间按照直线法计入相关资产成本或当期损益。

使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：

- 1、租赁负债的初始计量金额；
- 2、在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；
- 3、发生的初始直接费用；
- 4、为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。

在租赁期开始日后，采用成本模式对使用权资产进行后续计量。

租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

本集团作为出租人，在租赁开始日将租赁分为融资租赁和经营租赁。

对于融资租赁，在租赁期开始日，对融资租赁确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。

对应收融资租赁款进行初始计量时，以租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值。租赁投资净额为未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和。租赁收款额，是指出租人因让渡在租赁期内使用租赁资产的权利而应向承租人收取的款项，包括：

- 1、承租人需支付的固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；
- 2、取决于指数或比率的可变租赁付款额，该款项在初始计量时根据租赁期开始日的指数或比率确定；
- 3、购买选择权的行权价格，前提是合理确定承租人将行使该选择权；
- 4、承租人行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权；
- 5、由承租人、与承租人有关的一方以及有经济能力履行担保义务的独立第三方向出租人提供的担保余值。

未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

对于经营租赁，在租赁期内各个期间，本公司采用直线法，将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。发生的与经营租赁有关的初始直接费用资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。取得的与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额，在实际发生时计入当期损益。

## （三十二）所得税的会计处理方法

### 1、所得税的会计处理方法

所得税采用资产负债表债务法进行会计处理，当期所得税和递延所得税费用（或收益）计入当期损益（所得税费用），与直接计入股东权益的交易或者事项有关的所得税影响按以下原则处理：

公司作为发行方并分类为权益工具的金融工具，相关股利支出按照税收政策在所得税税前扣除时，公司按照与过去产生可供分配利润的交易或事项时所采用的会计处理相一致的方式，将应付股利的相关所得税影响计入当期损益或所有者权益项目（含其他综合收益项目）。其他与直接计入股东权益的交易或者事项有关的所得税影响计入所有者权益。

## 2、递延所得税的确认方法

递延所得税资产与递延所得税负债分别根据可抵扣暂时性差异和应纳税暂时性差异确定。暂时性差异是指资产或负债的账面价值与其计税基础之间的差额，包括能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减。递延所得税资产的确认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。如果不属于企业合并交易且交易发生既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损），则该项交易中产生的暂时性差异不会产生递延所得税。商誉的初始确认导致的暂时性差异也不产生相关的递延所得税。

资产负债表日，根据递延所得税资产和负债的预期实现或结算方式，依据已颁布的税法规定，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量该递延所得税资产和负债的账面金额。期末递延所得税资产和负债余额与期初递延所得税资产和负债余额的差额，形成递延所得税费用（或收益）。

## 3、所得税汇算清缴的方式

查账征收，按季预缴，汇算清缴。

## 4、合并纳税的情况

无。

## 五、会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明

无。

## 六、税项

本集团适用的主要税种及税率如下：

适用的税种	税率	计税基础
增值税	13%、9%、6%、5%、3%	销售货物或提供应税劳务应税增值额



适用的税种	税率	计税基础
土地增值税	按超率累进税率 30% - 60%	有偿转让国有土地使用权及地上建筑物和其他附着物产权产生的增值额
	1%、3.5%	预缴计税依据：预收售楼款
企业所得税	25%、15%，20%	应纳税所得额
城市维护建设税	7%	应交流转税额
房产税	1.2%、12%	从价计征的，按房产原值一次减除 30%后余值的 1.2%计缴；从租计征的，按租金收入的 12%计缴
土地使用税	各土地等级的单位税额	按实际土地占用面积和相应的土地等级单位税额计缴

## 七、企业合并及合并财务报表

### （一）子企业情况

序号	企业名称	级次	企业类型	注册地	主要经营地	业务性质
1	重庆渝开发股份有限公司	2	1	重庆市南岸区江南大道 2 号 1 栋 2 单元 52-1	重庆市	房地产
2	重庆颐天康养产业发展有限公司	2	1	重庆市渝中区人民路 123 号附 1 号蒲田大厦 8 楼	重庆市	康养服务
3	重庆市城投路桥管理有限公司	2	1	重庆市渝中区人民路 123 号附 1 号八楼	重庆市	路桥维护、管理
4	重庆市城投公租房建设有限公司	2	1	重庆市渝中区中山三路 128 号重庆投资大厦 28 层	重庆市	公租房建设
5	重庆市城投金卡信息产业（集团）股份有限公司	2	1	重庆市南岸区通江大道 221 号	重庆市	交通信息卡系统技术开发、销售等
6	重庆市城市建设土地发展有限责任公司	2	1	重庆市渝中区中山三路 128 号 23 楼	重庆市	土地开发、整治
7	重庆城投城市更新建设发展有限公司	2	1	重庆市江北区东升门路 63 号 17-1	重庆市	房屋及市政建设
8	重庆城投基础设施建设有限公司	2	1	重庆市渝中区中山三路 128 号 15 楼	重庆市	房屋及市政建设
9	重庆九锅箐农林综合开发有限责任公司	2	1	重庆市万盛经开区关坝镇九锅箐 23 号	重庆市	农产品收购、加工、疗养服务等
10	重庆国调企业管理有限公司	2	1	重庆市渝中区中山三路 128 号 23 层	重庆市	企业管理
11	重庆城投曙光湖建设有限公司	2	1	重庆市璧山区璧泉街道牛角湾路 7 号附 12 号	重庆市	工程建设及公路维护
12	重庆城投集团巫山城市更新建设发展有限公司	2	1	重庆市巫山县龙门街道兴云路 6-2-4	重庆市	工程建设及公路维护

序号	企业名称	级次	企业类型	注册地	主要经营地	业务性质
13	重庆西证渝富股权投资基金管理有限公司	2	1	重庆市九龙坡区杨家坪前进支路15号9层	重庆市	私募股权投资基金管理、创业投资基金管理服务
14	重庆渝调私募股权投资基金合伙企业（有限合伙）	2	1	重庆市渝北区卉竹路2号9幢2层217号	重庆市	金融投资、股权投资
15	重庆嘉阅展恒置业有限公司	3	1	重庆市渝中区中山三路168号第10层	重庆市	房地产开发
16	云南颐天展宏置业发展有限公司	3	1	云南省红河哈尼族彝族自治州弥勒市弥阳街道梅花温泉社区银杏路湖泉御府一号楼1A栋2楼	云南省	房地产开发
17	重庆市南川区景禾城市运营服务有限公司	3	1	重庆市南川区西城街道渝南大道10号传媒中心	重庆市	餐饮服务、住宿服务、物业管理等
18	重庆黄葛晚渡置业发展有限公司	3	1	重庆市南岸区铜建村509号附31-33号	重庆市	房地产开发
19	重庆渝开发物业管理有限公司	3	1	重庆市渝中区中山三路128号25楼	重庆市	服务业
20	重庆捷兴置业有限公司	3	1	重庆市渝北区回兴街道服装大道43号2幢-1-1	重庆市	房地产
21	重庆渝加颐置地有限公司	3	1	重庆市江北区华新街街道桥北村260号附1号	重庆市	房地产开发经营
22	重庆渝西医院	3	4	重庆市九龙坡区杨家坪正街43号	重庆市	卫生医疗
23	重庆城投朝天门项目管理有限公司	3	1	重庆市渝中区两路口街道渝中区中山三路107号上站大楼平街第四层4-1	重庆市	工程管理、服务
24	重庆渝悦家城市运营管理有限公司	3	1	重庆市渝中区中山三路128号19楼	重庆市	城乡市容管理
25	重庆城投江长建设有限公司	3	1	重庆市江北区寸滩街道北滨二路450号附13号（自编号内3号房）	重庆市	工程建设及公路维护

续上表：

序号	企业名称	实收资本 (万元)	认缴持股 比例(%)	实缴持股 比例(%)	享有的表 决权(%)	投资额(万 元)	取得 方式
1	重庆渝开发股份有限公司	84,377.10	63.19	63.19	63.19	122,714.69	1
2	重庆颐天康养产业发展有限公司	400,000.00	100	100	100	505,000.00	1
3	重庆市城投路桥管理有限公司	2,000.00	100	100	100	2,000.00	1

序号	企业名称	实收资本 (万元)	认缴持股 比例(%)	实缴持股 比例(%)	享有的表 决权(%)	投资额(万 元)	取得 方式
4	重庆市城投公租房建设有限公司	100,000.00	100	100	100	100,000.00	1
5	重庆市城投金卡信息产业(集团)股份有限公司	44,627.58	43.06	43.06	43.06	18,825.70	1
6	重庆市城市建设土地发展有限责任公司	300,000.00	100	100	100	300,000.00	1
7	重庆城投城市更新建设发展有限公司	51,000.00	100	100	100	51,000.00	1
8	重庆城投基础设施建设有限公司	20,000.00	100	100	100	30,000.00	1
9	重庆九锅箐农林综合开发有限责任公司	33,504.97	100	100	100	36,103.11	3
10	重庆国调企业管理有限公司	120,000.00	66	66	66	79,200.00	1
11	重庆城投曙光湖建设有限公司	10,000.00	88	88	88	54,098.00	1
12	重庆城投集团巫山城市更新建设发展有限公司	10,000.00	85	85	85	11,265.00	1
13	重庆西证渝富股权投资基金管理有限公司	10,000.00	35.7	35.7	60	6,778.70	3
14	重庆渝调私募股权投资基金合伙企业(有限合伙)	32,100.00	65.97	65.97	65.97	32,100.00	3
15	重庆嘉阅展恒置业有限公司	10,000.00	100	100	100	72,000.00	1
16	云南颐天展宏置业发展有限公司	20,000.00	100	100	100	20,000.00	1
17	重庆市南川区景禾城市运营服务有限公司	60,000.00	100	100	100	60,457.04	3
18	重庆黄葛晚渡置业发展有限公司		100		100		1
19	重庆渝开发物业管理有限公司	500.00	100	100	100	500.00	1
20	重庆捷兴置业有限公司	38,000.00	60	60	60	22,800.00	1
21	重庆渝加颐置地有限公司	20,000.00	100	100	100	20,000.00	1
22	重庆渝西医院		100		100	4,187.62	3
23	重庆城投朝天门项目管理有限公司	10,000.00	80	80	80	16,027.07	1

序号	企业名称	实收资本 (万元)	认缴持股 比例(%)	实缴持股 比例(%)	享有的表 决权(%)	投资额(万 元)	取得 方式
24	重庆渝悦家城市运营管理有限公司	10,000.00	100	100	100	91,636.00	1
25	重庆城投江长建设有限公司	10,000.00	100	100	100	10,000.00	1

企业类型：1、境内非金融子企业；2、境内金融子企业；3、境外子企业；4、事业单位；5、基建单位。

取得方式：1、投资设立；2、同一控制下的企业合并；3、非同一控制下的企业合并；4、其他。

**(二) 母公司拥有被投资单位表决权不足半数但能对被投资单位形成控制的原因：**

2016 年，根据重庆市城投金卡信息产业（集团）股份有限公司《“三重一大”事项集体决策实施办法》及公司章程修订，本公司对重庆市城投金卡信息产业（集团）股份有限公司重大经营事项有决策权，能够对重庆市城投金卡信息产业（集团）股份有限公司实施控制，故纳入合并范围。

**(三) 本年不再纳入合并范围的原子公司**

1、二级子公司重庆渝开发股份有限公司于 2025 年 3 月转让下属子企业重庆朗福置业有限公司 1%股权，持股比例由 50%降为 49%，丧失控制权，其不再纳入合并范围。

2、二级子公司重庆市城投金卡信息产业（集团）股份有限公司于 2025 年 3 月转让重庆市城投标信科技有限责任公司 16%股权，持股比例由 60%降为 44%，丧失控制权，不再纳入合并范围。

**八、合并财务报表重要项目的说明（除另有注明外，所有金额均以人民币元为货币单位）**

**(一) 货币资金**

项 目	期末余额	期初余额
库存现金	39,734.63	23,089.04
银行存款	4,472,454,204.88	3,540,511,001.82
其他货币资金	39,114,584.00	44,544,563.25

项 目	期末余额	期初余额
合 计	4,511,608,523.51	3,585,078,654.11
其中：存放在境外的款项总额		

受限制的货币资金明细如下：

项 目	期末余额	期初余额
银行承兑汇票保证金		310,870.00
履约保证金	13,489,845.35	13,609,127.56
冻结存款	632,018.40	3,758,033.06
物业维修基金	7,961,240.29	7,961,240.29
会展中心专项补贴资金	5,407,433.73	4,104,987.15
按揭保证金	2,000,000.00	2,000,000.00
定期存单质押	5,000,000.00	5,000,000.00
预售监管资金	9,419,500.00	40,580,780.30
押金	2,000.00	2,000.00
合 计	43,912,037.77	77,327,038.36

（二）交易性金融资产

项 目	期末公允价值	期初公允价值
分类以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	724,567,231.47	732,401,102.87
其中：债务工具投资	38,300,000.00	56,150,400.00
权益工具投资	686,267,231.47	676,250,702.87
合 计	724,567,231.47	732,401,102.87

（三）应收账款

1、按账龄披露应收账款：

账 龄	期末余额		期初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
1 年以内(含 1 年)	146,240,564.31	4,454,723.98	109,363,446.66	4,596,743.05
1 至 2 年	254,640,246.45	25,437,482.31	267,368,947.65	25,791,076.18
2 至 3 年	13,128,241.33	1,265,489.45	16,097,397.90	1,280,009.45
3 年以上	19,726,840.81	9,814,934.32	12,503,302.45	10,781,365.81



账 龄	期末余额		期初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
合 计	433,735,892.90	40,972,630.06	405,333,094.66	42,449,194.49

## 2、按欠款方归集的期末余额前五名的应收款项情况：

债务人名称	账面余额	占应收款项合计的比例（%）	坏账准备
重庆经济技术开发区土地利用事务中心	242,997,061.60	56.02	24,299,706.16
重庆市渝中区土地整治储备中心	78,000,000.00	17.98	
重庆市公安局	7,296,000.00	1.68	
广州安智信科技有限公司	6,965,000.00	1.61	1,019,875.00
重庆市正联实业发展有限公司	5,312,488.74	1.22	
合 计	340,570,550.34	78.51	25,319,581.16

## （四）其他应收款

项 目	期末余额	期初余额
应收利息	131,611,547.56	105,705,852.01
应收股利		158,259,796.39
其他应收款项	665,636,802.60	642,914,667.44
合 计	797,248,350.16	906,880,315.84

## 1、应收利息

项 目	期末余额	期初余额
应收利息	134,517,150.25	108,611,454.70
小 计	134,517,150.25	108,611,454.70
减：坏账准备	2,905,602.69	2,905,602.69
合 计	131,611,547.56	105,705,852.01

## 2、应收股利

项 目	期末余额	期初余额
账龄一年以内的应收股利		158,259,796.39
其中：重庆农村商业银行股份有限公司		158,259,796.39
合 计		158,259,796.39

## 3、其他应收款项

## (1) 按账龄披露其他应收款项:

账 龄	期末余额		期初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
1 年以内(含 1 年)	453,942,148.70	623,610.81	136,238,691.28	384,165.39
1 至 2 年	59,856,989.40	3,796,532.90	254,332,388.99	6,008,943.65
2 至 3 年	26,875,771.83	2,041,340.73	129,145,629.89	1,469,457.48
3 年以上	331,729,809.52	200,306,432.41	335,929,556.54	204,869,032.74
合 计	872,404,719.45	206,767,916.85	855,646,266.70	212,731,599.26

## (2) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况:

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款合计的比例 (%)	坏账准备
重庆市土地储备整治中心	土地管理费	209,744,402.51	1 年以内	24.04	
重庆市新城开发建设股份有限公司	借款	147,498,268.73	3 年以上	16.91	147,498,268.73
巫山县投资有限公司	履约保证金	124,205,000.00	1-2 年	14.24	
重庆城建控股(集团)有限责任公司	单位往来款	100,000,000.00	5 年以上	11.46	3,000,000.00
重庆颐天展驰置业有限公司	履约保证金	59,930,369.24	1-2 年、2-3 年、3 年以上	6.87	11,332,083.00
合 计	——	641,378,040.48	——	73.52	161,830,351.73

## (五) 存货

项 目	期末余额		
	账面余额	跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
开发成本	5,546,407,247.43		5,546,407,247.43
库存商品(产成品)	2,614,552,365.25	367,484,275.51	2,247,068,089.74
尚未开发的土地储备	7,926,117,569.55		7,926,117,569.55
原材料	40,066,724.33		40,066,724.33
周转材料(包装物、低值易耗品等)	447,783.84		447,783.84
其他	16,994.62		16,994.62
合 计	16,127,608,685.02	367,484,275.51	15,760,124,409.51

续上表：

项 目	期初余额		
	账面余额	跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
开发成本	6,206,071,757.48		6,206,071,757.48
库存商品（产成品）	3,103,365,867.50	447,185,868.27	2,656,179,999.23
尚未开发的土地储备	7,751,738,372.39		7,751,738,372.39
原材料	51,408,832.42		51,408,832.42
周转材料（包装物、低值易耗品等）	444,248.11		444,248.11
其他	367,810,300.29		367,810,300.29
合 计	17,480,839,378.19	447,185,868.27	17,033,653,509.92

（六）合同资产

项 目	期末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
PPP 项目资产	6,833,971,955.74		6,833,971,955.74
无收款风险组合	6,347,658.00		6,347,658.00
小 计	6,840,319,613.74		6,840,319,613.74
减：列示于其他非流动资产的合同资产	6,833,971,955.74		6,833,971,955.74
合 计	6,347,658.00		6,347,658.00

续上表：

项 目	期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
PPP 项目资产	6,107,748,852.93		6,107,748,852.93
无收款风险组合	9,237,031.21		9,237,031.21
小计	6,116,985,884.14		6,116,985,884.14
减：列示于其他非流动资产的合同资产	6,107,748,852.93		6,107,748,852.93
合 计	9,237,031.21		9,237,031.21

### （七）其他流动资产

项 目	期末余额	期初余额
预缴税金	114,178,420.07	146,681,568.29
期末留抵税额	603,524,563.46	586,635,722.33
合同取得成本	8,667,651.34	3,197,487.89
股利分红质押	13,200,000.00	13,200,000.00
待收回土地款	1,036,707,122.12	1,036,707,122.12
其他	20,488.66	38,770.05
合 计	1,776,298,245.65	1,786,460,670.68

### （八）债权投资

项 目	期末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
重庆两山建设投资有限公司			
华鑫国际信托有限公司鑫吴 190 号信保基金	14,010,000.00		14,010,000.00
合 计	14,010,000.00		14,010,000.00

续上表：

项 目	期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
重庆两山建设投资有限公司	926,320,000.00		926,320,000.00
华鑫国际信托有限公司鑫吴 190 号信保基金	14,010,000.00		14,010,000.00
合 计	940,330,000.00		940,330,000.00

### （九）长期股权投资

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
对合营企业投资	4,070,320.29	829,679.71	4,900,000.00	
对联营企业投资	22,262,497,528.94	1,379,163,747.39	109,204,494.69	23,532,456,781.64
小 计	22,266,567,849.23	1,379,993,427.10	114,104,494.69	23,532,456,781.64
减：长期股权投资减值准备	28,792,770.30			28,792,770.30
合 计	22,237,775,078.93	1,379,993,427.10	114,104,494.69	23,503,664,011.34

(十) 其他权益工具投资

项目	期末余额	期初余额
其他权益工具投资	3,805,581,474.14	3,808,743,529.48
其中：对公众公司的权益投资	400,734,804.96	400,734,804.96
对非公众公司的权益投资	3,404,846,669.18	3,408,008,724.52
合 计	3,805,581,474.14	3,808,743,529.48

(十一) 其他非流动金融资产

项 目	期末公允价值	期初公允价值
重分类到长期资产的交易性金融资产	2,553,459,973.15	2,516,898,844.67
合 计	2,553,459,973.15	2,516,898,844.67

(十二) 投资性房地产

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、账面原值合计	3,538,916,185.32	900,585.28	7,178,687.45	3,532,638,083.15
其中：1. 房屋、建筑物、土地使用权	3,532,627,685.32	900,585.28	7,178,687.45	3,526,349,583.15
2. 土地使用权	6,288,500.00			6,288,500.00
二、累计折旧和累计摊销合计	786,983,114.46	29,208,240.13	245,285.45	815,946,069.14
其中：1. 房屋、建筑物	785,061,191.65	29,149,285.43	245,285.45	813,965,191.63
2. 土地使用权	1,921,922.81	58,954.70		1,980,877.51
三、投资性房地产账面净值合计	2,751,933,070.86	——	——	2,716,692,014.01
其中：1. 房屋、建筑物	2,747,566,493.67	——	——	2,712,384,391.52
2. 土地使用权	4,366,577.19	——	——	4,307,622.49
四、投资性房地产减值准备累计金额合计	268,417,681.65			268,417,681.65
其中：1. 房屋、建筑物	268,417,681.65			268,417,681.65
2. 土地使用权				
五、投资性房地产账面价值合计	2,483,515,389.21	——	——	2,448,274,332.36
其中：1. 房屋、建筑物	2,479,148,812.02	——	——	2,443,966,709.87
2. 土地使用权	4,366,577.19	——	——	4,307,622.49

(十三) 固定资产

项 目	期末账面价值	期初账面价值
固定资产	1,706,760,577.53	1,730,951,479.79
固定资产清理	62,239.44	278,094.20
合 计	1,706,822,816.97	1,731,229,573.99

1、固定资产情况：

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
<b>一、账面原值合计</b>	<b>2,850,271,623.57</b>	<b>81,438,742.57</b>	<b>49,713,348.29</b>	<b>2,881,997,017.85</b>
其中：房屋及建筑物	1,547,188,378.83	392,250.00	11,340,208.98	1,536,240,419.85
机器设备	1,141,734,736.19	79,877,271.49	20,315,690.51	1,201,296,317.17
运输工具	63,971,301.15	332,575.08	9,787,865.64	54,516,010.59
电子设备	18,163,436.40	416,006.37	1,994,374.97	16,585,067.80
办公设备	45,299,310.72	420,639.63	3,657,783.43	42,062,166.92
其他	33,914,460.28		2,617,424.76	31,297,035.52
<b>二、累计折旧合计</b>	<b>1,117,878,101.40</b>	<b>90,953,450.13</b>	<b>35,037,153.59</b>	<b>1,173,794,397.94</b>
其中：房屋及建筑物	632,337,836.32	22,126,993.32	9,576,056.30	644,888,773.34
机器设备	389,602,105.57	64,121,684.52	9,045,093.14	444,678,696.95
运输工具	37,560,348.16	785,404.10	9,032,021.11	29,313,731.15
电子设备	16,198,646.99	509,105.77	1,690,025.03	15,017,727.73
办公设备	26,767,018.73	2,140,794.11	3,445,905.04	25,461,907.80
其他	15,412,145.63	1,269,468.31	2,248,052.97	14,433,560.97
<b>三、固定资产账面净值合计</b>	<b>1,732,393,522.17</b>	<b>——</b>	<b>——</b>	<b>1,708,202,619.91</b>
其中：房屋及建筑物	914,850,542.51	——	——	891,351,646.51
机器设备	752,132,630.62	——	——	756,617,620.22
运输工具	26,410,952.99	——	——	25,202,279.44
电子设备	1,964,789.41	——	——	1,567,340.07
办公设备	18,532,291.99	——	——	16,600,259.12
其他	18,502,314.65	——	——	16,863,474.55
<b>四、减值准备合计</b>	<b>1,442,042.38</b>			<b>1,442,042.38</b>
其中：房屋及建筑物				

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
机器设备	1,437,941.67			1,437,941.67
运输工具				
电子设备				
办公设备	1,837.53			1,837.53
其他	2,263.18			2,263.18
<b>五、固定资产账面价值合计</b>	<b>1,730,951,479.79</b>	<b>——</b>	<b>——</b>	<b>1,706,760,577.53</b>
其中：房屋及建筑物	914,850,542.51	——	——	891,351,646.51
机器设备	750,694,688.95	——	——	755,179,678.55
运输工具	26,410,952.99	——	——	25,202,279.44
电子设备	1,964,789.41	——	——	1,567,340.07
办公设备	18,530,454.46	——	——	16,598,421.59
其他	18,500,051.47	——	——	16,861,211.37

#### （十四）在建工程

项 目	期末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
在建工程	146,900,051.20		146,900,051.20
工程物资	444,331,331.44		444,331,331.44
<b>合 计</b>	<b>591,231,382.64</b>		<b>591,231,382.64</b>

续上表：

项 目	期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
在建工程	138,217,164.36		138,217,164.36
工程物资	357,125,921.15		357,125,921.15
<b>合 计</b>	<b>495,343,085.51</b>		<b>495,343,085.51</b>

#### （十五）使用权资产

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
<b>一、账面原值合计</b>	<b>22,570,490.75</b>	<b>217,142.38</b>	<b>7,399,785.84</b>	<b>15,387,847.29</b>
其中：房屋及建筑物	22,570,490.75	217,142.38	7,399,785.84	15,387,847.29



项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
<b>二、累计折旧合计</b>	<b>15,787,221.25</b>	<b>2,264,667.72</b>	<b>7,108,127.13</b>	<b>10,943,761.84</b>
其中：房屋及建筑物	15,787,221.25	2,264,667.72	7,108,127.13	10,943,761.84
<b>三、使用权资产账面净值合计</b>	<b>6,783,269.50</b>	——	——	<b>4,444,085.45</b>
其中：房屋及建筑物	6,783,269.50	——	——	4,444,085.45
<b>四、减值准备合计</b>				
其中：房屋及建筑物				
<b>五、使用权资产账面价值合计</b>	<b>6,783,269.50</b>	——	——	<b>4,444,085.45</b>
其中：房屋及建筑物	6,783,269.50	——	——	4,444,085.45

### (十六) 无形资产

项 目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
<b>一、原价合计</b>	<b>5,455,970,378.67</b>	<b>3,538,496,476.87</b>		<b>8,994,466,855.54</b>
其中：软件	283,719,394.73	34,566,235.83		318,285,630.56
土地使用权	465,358,524.96			465,358,524.96
商标权	313,771.92			313,771.92
公租房租赁特许权	4,581,730,000.00	3,499,951,688.00		8,081,681,688.00
数据资源	118,794,479.65	3,978,553.04		122,773,032.69
合同权益	6,054,207.41			6,054,207.41
<b>二、累计摊销合计</b>	<b>421,765,639.81</b>	<b>162,925,629.68</b>		<b>584,691,269.49</b>
其中：软件	126,338,170.03	18,845,843.59		145,184,013.62
土地使用权	140,560,006.25	2,576,656.97		143,136,663.22
商标权	297,714.95	1,482.18		299,197.13
公租房租赁特许权	152,736,551.28	134,705,470.38		287,442,021.66
数据资源	1,025,969.65	6,190,755.82		7,216,725.47
合同权益	807,227.65	605,420.74		1,412,648.39
<b>三、无形资产减值准备合计</b>	<b>205,177,759.24</b>			<b>205,177,759.24</b>
其中：软件				
土地使用权	205,177,759.24			205,177,759.24
商标权				

项 目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
公租房租赁特许权				
数据资源				
合同权益				
<b>四、账面价值合计</b>	<b>4,829,026,979.62</b>	<b>——</b>	<b>——</b>	<b>8,204,597,826.81</b>
其中：软件	157,381,224.70	——	——	173,101,616.94
土地使用权	119,620,759.47	——	——	117,044,102.50
商标权	16,056.97	——	——	14,574.79
公租房租赁特许权	4,428,993,448.72	——	——	7,794,239,666.34
数据资源	117,768,510.00	——	——	115,556,307.22
合同权益	5,246,979.76	——	——	4,641,559.02

#### （十七）开发支出

项目	期初余额	本期增加金额	
		内部开发支出	其他
曙光湖智造城 ppp 项目智慧管理平台	420,754.72		2,004,227.14
基础数据资产		62,997,603.98	
全量数据融合传输		179,564.56	
保险定价风险因子计算模型		93,652.62	
<b>合 计</b>	<b>420,754.72</b>	<b>63,270,821.16</b>	<b>2,004,227.14</b>
其中：数据资源		63,270,821.16	

续上表：

项目	本期减少金额			期末余额
	确认为无形资产	转入当期损益	其他	
曙光湖智造城 ppp 项目智慧管理平台				2,424,981.86
基础数据资产	1,039,538.26			61,958,065.72
全量数据融合传输	153.49			179,411.07
保险定价风险因子计算模型				93652.62
<b>合 计</b>	<b>1,039,691.75</b>			<b>64,656,111.27</b>
其中：数据资源	1,039,691.75			62,231,129.41

#### （十八）长期待摊费用

项 目	期初余额	本期增加额	本期摊销额
交通信息卡	84,858,447.45		7,763,834.91
装修改造	7,645,477.63	159,549.85	1,455,161.65
软件升级	9,589,984.75		1,529,260.38
合 计	102,093,909.83	159,549.85	10,748,256.94

续上表：

项 目	其他减少额	期末余额	其他减少的原因
交通信息卡		77,094,612.54	
装修改造	442,203.97	5,907,661.86	
软件升级		8,060,724.37	
合 计	442,203.97	91,062,998.77	——

### （十九）递延所得税资产和递延所得税负债

未经抵消的递延所得税资产和递延所得税负债：

项 目	期末余额		期初余额	
	可抵扣/应纳税暂时性差异	递延所得税资产/负债	可抵扣/应纳税暂时性差异	递延所得税资产/负债
<b>一、递延所得税资产</b>	<b>2,452,987,953.66</b>	<b>609,927,606.93</b>	<b>2,605,258,902.16</b>	<b>640,301,813.93</b>
资产减值准备	658,021,963.98	164,505,491.00	737,478,416.62	184,189,577.37
信用减值准备	250,549,723.48	60,916,318.40	259,374,264.34	63,048,293.62
未实现内部利润	80,523,882.08	20,130,970.52	122,836,347.79	23,348,555.97
可抵扣亏损	160,786,551.80	40,196,637.95	163,057,906.90	40,764,476.74
预提费用	64,838,994.70	16,209,748.68	81,216,647.06	20,304,161.79
其他权益工具投资公允价值变动	531,009,344.92	132,752,336.23	531,009,344.92	132,752,336.23
交易性金融资产公允价值变动	27,702,754.76	6,925,688.69	29,447,815.62	7,361,953.90
递延收益	9,515,766.38	1,537,727.46	9,515,766.38	1,537,727.46
租赁负债	4,794,675.06	1,198,668.77	6,078,096.03	1,440,711.62
应付职工薪酬	7,570,548.93	1,135,582.34	7,570,548.93	1,135,582.34
长期股权投资会计与税法差异	657,673,747.57	164,418,436.89	657,673,747.57	164,418,436.89

项 目	期末余额		期初余额	
	可抵扣/应纳税暂时性差异	递延所得税资产/负债	可抵扣/应纳税暂时性差异	递延所得税资产/负债
二、递延所得税负债	738,610,801.80	184,652,700.45	553,587,014.10	138,307,098.76
交易性金融资产公允价值变动	187,275,718.03	46,818,929.51	153,532,046.41	38,381,565.09
存货账面价值与计税基础差异	267,077,663.04	66,769,415.76	267,077,663.04	66,769,415.76
其他权益工具投资公允价值变动	97,400,904.96	24,350,226.24	97,400,904.96	24,350,226.24
使用权资产	4,444,085.45	1,111,021.36	6,783,269.37	1,607,609.09
资产折旧	28,793,130.32	7,198,282.58	28,793,130.32	7,198,282.58
长期股权投资会计与税法差异	153,619,300.00	38,404,825.00		

## (二十) 其他非流动资产

项 目	期末余额	期初余额
市政资产项目投资	86,882,039,206.04	85,127,299,688.05
公租房资产项目投资	14,344,167,094.34	18,140,980,282.45
路桥资产项目投资	5,005,513,469.74	5,005,513,469.74
预付长期资产购置款	2,934,390.85	3,501,566,528.96
公园、学校建设支出	265,951,791.65	311,604,474.54
PPP 项目合同资产	6,833,971,955.74	6,107,748,852.93
建设期履约担保金	833,688,000.00	861,477,600.00
其他	580,277,076.71	570,877,765.42
合 计	114,748,542,985.07	119,627,068,662.09

## (二十一) 应付账款

账 龄	期末余额	期初余额
1 年以内（含 1 年）	578,494,329.81	965,407,405.62
1-2 年	528,868,483.07	765,052,728.87
2-3 年	365,492,299.77	211,601,670.27
3 年以上	17,526,384.11	56,403,237.12
合 计	1,490,381,496.76	1,998,465,041.88

账龄超过 1 年的重要应付账款：

债权单位名称	期末余额	未偿还原因
重庆建工集团股份有限公司	438,541,489.08	尚未结算
中国建筑第八工程局有限公司	208,907,110.92	尚未结算
中冶建工集团有限公司	64,983,743.19	尚未结算
中国核工业中原建设有限公司	55,907,951.48	尚未结算
重庆对外建设(集团)有限公司	49,026,431.57	尚未结算
重庆建工第四建设有限责任公司	33,618,963.17	尚未结算
重庆建工第三建设有限责任公司	18,592,409.14	尚未结算
合 计	869,578,098.55	——

(二十二) 预收款项

账 龄	期末余额	期初余额
1 年以内（含 1 年）	41,118,930.14	37,468,430.29
1 年以上	7,024,967.44	173,388.91
合 计	48,143,897.58	37,641,819.20

(二十三) 合同负债情况

项 目	期末余额	期初余额
预收房款	127,644,756.13	57,713,710.29
预收其他合同款项	82,300,294.12	172,681,792.07
合 计	209,945,050.25	230,395,502.36

(二十四) 应付职工薪酬

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	43,040,213.43	173,129,274.96	196,184,754.10	19,984,734.29
二、离职后福利——设定提存计划	532,345.07	21,945,989.86	22,374,799.78	103,535.15
三、辞退福利		289,980.33	56,606.19	233,374.14
四、一年内到期的其他福利				
五、其他				
合 计	43,572,558.50	195,365,245.15	218,616,160.07	20,321,643.58

(二十五) 应交税费

项 目	期末余额	期初余额
增值税	8,153,639.28	18,579,377.94
企业所得税	6,554,022.01	54,424,140.09
城市维护建设税	722,431.92	1,320,894.59
房产税	16,547.27	102,905.62
土地使用税	167,030.51	172,909.15
土地增值税	24,987,750.67	25,388,281.54
个人所得税	1,200,165.62	801,248.20
教育费附加（含地方教育费附加）	520,739.82	943,496.10
其他税费	3,632,171.98	793,833.71
合 计	45,954,499.08	102,527,086.94

## （二十六）其他应付款

项 目	期末余额	期初余额
应付利息		
应付股利		
其他应付款项	5,691,167,772.70	6,598,290,664.03
合 计	5,691,167,772.70	6,598,290,664.03

## 其他应付款项

### （1）按款项性质列示其他应付款项：

项 目	期末余额	期初余额
单位往来款	1,432,568,251.84	1,864,916,479.85
土地整治	577,929,981.30	895,953,880.34
代建项目	154,803,324.33	182,224,245.58
计提工程款	3,041,452,585.94	3,258,048,567.60
保证金、押金	227,887,487.96	219,282,953.31
代收代付款	15,102,623.90	15,590,526.92
其他	221,413,976.46	162,274,010.43
合 计	5,671,158,231.73	6,598,290,664.03

### （2）账龄超过 1 年的重要其他应付款项：

债权单位名称	期末余额	未偿还原因
--------	------	-------

债权单位名称	期末余额	未偿还原因
重庆龙湖颐天展晟置业有限公司	237,650,000.00	未结算
上海复地投资管理有限公司	228,340,000.00	未到期
重庆龙湖颐天鼎圣房地产开发有限公司	180,320,000.00	未结算
北京新里程健康产业集团有限公司	116,582,503.05	未结算
重庆市土地储备整治中心	98,412,504.56	未结算
重庆渝隆资产经营（集团）有限公司	66,800,000.00	未结算
上海复昭投资有限公司	55,590,000.00	未到期
合计	983,695,007.61	——

#### （二十七）一年内到期的非流动负债

项 目	期末余额	期初余额
1 年内到期的长期借款	10,021,852,751.58	10,910,060,367.96
1 年内到期的应付债券	2,102,553,924.65	2,069,031,424.65
1 年内到期的租赁负债	2,044,001.06	2,578,534.69
合 计	12,126,450,677.29	12,981,670,327.30

#### （二十八）其他流动负债

项 目	期末余额	期初余额
待转销项税	263,786,972.89	239,178,741.81
合 计	263,786,972.89	239,178,741.81

#### （二十九）长期借款

项目	期末余额	期初余额
质押借款	13,333,014,983.75	10,851,182,834.04
抵押借款	2,220,797,751.20	2,283,895,192.47
保证借款	7,963,382,791.02	25,225,937.09
信用借款	22,867,933,644.82	30,736,201,028.00
小 计	46,385,129,170.79	43,896,504,991.60
减：一年内到期的长期借款	10,021,852,751.58	10,910,060,367.96
合 计	36,363,276,419.21	32,986,444,623.64

#### （三十）应付债券



项 目	期末余额	期初余额
重庆市城市建设投资（集团）有限公司 2020 年度第一期中期票据	2,050,000,000.00	2,020,000,000.00
2021 年重庆市城市建设投资（集团）有限公司债券（第一期）	2,028,574,314.09	1,996,336,944.63
重庆渝开发股份有限公司 2021 年度第一期中期票据	338,200,500.00	333,278,000.00
2023 年重庆市城市建设投资（集团）有限公司公司债券（第一期）	2,008,541,299.99	2,041,727,394.81
小计	6,425,316,114.08	6,391,342,339.44
减：一年内到期的应付债券	2,102,553,924.65	2,069,031,424.65
合 计	4,322,762,189.43	4,322,310,914.79

### （三十一）租赁负债

项 目	期末余额	期初余额
租赁付款额	5,099,400.78	6,512,890.38
减：未确认融资费用	304,725.72	434,794.35
重分类至一年内到期的非流动负债	2,044,001.06	2,578,534.69
租赁负债净额	2,750,674.00	3,499,561.34

### （三十二）长期应付款

项 目	期末余额	期初余额
长期应付款		
专项应付款	8,083,777,615.08	7,991,709,544.57
合 计	8,083,777,615.08	7,991,709,544.57

### 专项应付款期末余额最大的前 5 项

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
合 计	7,991,709,544.57	435,915,185.46	343,847,114.95	8,083,777,615.08
万开周家坝—浦里快速通道工程项目	979,343,100.00			979,343,100.00
项目财政资金	7,012,366,444.57	435,915,185.46	343,847,114.95	7,104,434,515.08

### （三十三）递延收益

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
政府补助	15,010,068.93	20,000,000.00	19,837,393.74	15,172,675.19

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
物业管理收入	548,176.08			548,176.08
合 计	15,558,245.01	20,000,000.00	19,837,393.74	15,720,851.27

#### (三十四) 实收资本

投资者名称	期初余额		本期增加	本期减少	期末余额	
	投资金额	所占比例 (%)			投资金额	所占比例 (%)
合 计	20,000,000,000.00	—			20,000,000,000.00	—
重庆市国有资产监督管理委员会	20,000,000,000.00	100.00			20,000,000,000.00	100.00

#### (三十五) 资本公积

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、资本（或股本）溢价	83,179,900.75			83,179,900.75
二、其他资本公积	86,604,974,425.67	1,059,740,646.23	3,816,757,681.08	83,847,957,390.82
合 计	86,688,154,326.42	1,059,740,646.23	3,816,757,681.08	83,931,137,291.57
其中：国有独享资本公积				

#### (三十六) 未分配利润

项 目	本期金额	上期金额
上年年末余额	5,408,058,474.86	6,127,928,708.49
期初调整金额		
本期年初余额	5,408,058,474.86	6,127,928,708.49
本期增加额	310,599,780.92	-352,216,105.24
其中：本期净利润转入	310,599,780.92	91,713,674.37
其他调整因素		-443,929,779.61
本期减少额	8,000,000.00	367,654,128.39
其中：本期提取盈余公积数		7,144,128.39
本期提取一般风险准备		
本期分配现金股利数	8,000,000.00	360,510,000.00
转增资本		
其他减少		

项 目	本期金额	上期金额
本期期末余额	5,710,658,255.78	5,408,058,474.86

### (三十七) 营业收入、营业成本

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
<b>1. 主营业务小计</b>	<b>1,414,456,978.84</b>	<b>1,157,170,877.56</b>	<b>840,397,459.11</b>	<b>661,589,267.77</b>
商品房开发销售	269,901,960.20	231,817,627.18	145,627,798.10	101,359,994.05
工程建设管理	646,497,363.76	605,726,770.98	282,575,404.67	278,579,811.32
公租房租赁特许权	287,297,800.51	157,831,661.88	162,050,628.16	90,157,535.89
软件、设备销售及服务	37,667,744.02	36,006,173.13	70,323,912.92	32,547,061.58
路桥维护管理	54,596,264.61	41,734,272.16	65,700,174.05	65,700,174.05
土地整治服务	19,277,346.60	-143,135.24	14,569,958.71	537,735.84
石黄隧道经营权	25,229,357.80	12,800,000.00	26,190,476.20	12,800,000.00
物业管理	16,378,039.17	14,681,157.79	15,402,556.19	15,700,719.61
会议展览	21,938,745.54	27,982,734.67	29,518,361.94	33,527,859.08
酒店经营	3,766,023.60	5,270,560.61	3,090,140.04	5,142,666.13
养老服务	2,616,348.00	3,068,152.10	487,175.49	1,229,886.05
医疗健康	16,635,489.96	17,908,938.37	24,860,872.64	24,305,824.17
土地看护	9,203,163.73	1,996,424.00		
基金管理	3,451,331.34	489,539.93		
<b>2. 其他业务小计</b>	<b>76,959,565.15</b>	<b>44,928,047.47</b>	<b>86,209,494.11</b>	<b>44,319,584.19</b>
资产租赁	63,793,651.59	33,495,454.66	76,398,660.61	38,464,433.71
其他	13,165,913.56	11,432,592.81	9,810,833.50	5,855,150.48
<b>合 计</b>	<b>1,491,416,543.99</b>	<b>1,202,098,925.03</b>	<b>926,606,953.22</b>	<b>705,908,851.96</b>

### (三十八) 销售费用、管理费用、研发费用、财务费用

#### 1、销售费用

项 目	本期发生额	上期发生额
销售服务费	3,044,056.25	6,726,476.60
职工薪酬	3,265,148.72	3,903,210.45

项 目	本期发生额	上期发生额
修理费	989,364.89	1,365,822.50
广告费	13,901.11	4,080,684.84
折旧费	88,197.92	118,007.46
其他	7,156,546.94	6,254,810.23
合 计	14,557,215.83	22,449,012.08

## 2、管理费用

项 目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	112,269,138.46	120,080,878.32
折旧费	11,303,175.01	9,380,195.91
修理费	102,357.29	333,006.93
无形资产摊销	2,933,843.89	2,431,431.19
业务招待费	329,432.52	688,261.80
差旅费	485,712.96	749,671.36
办公费	3,221,486.65	2,448,435.71
会议费	297,712.75	128,828.20
诉讼费	79,666.96	2,260,245.17
聘请中介机构费	4,443,028.27	4,259,807.42
咨询费	4,095,898.77	4,274,962.88
董事会费	130,000.00	130,000.00
其他	12,882,454.68	16,858,214.63
合 计	152,573,908.21	164,023,939.52

## 3、研发费用

项 目	本期发生额	上期发生额
人工成本	5,739,270.60	4,415,360.24
折旧与摊销	7,597,551.25	8,275,803.37
其他	769,678.82	462,184.38
合 计	14,106,500.67	13,153,347.99

## 4、财务费用

项 目	本期发生额	上期发生额
-----	-------	-------

项 目	本期发生额	上期发生额
利息支出	822,901,172.14	805,226,939.47
减：利息收入	83,616,130.36	154,587,744.32
其他	1,156,872.48	777,830.05
合 计	740,441,914.26	651,417,025.20

#### （三十九）其他收益

项目	本期发生额	上期发生额
政府补助	75,852,621.22	50,460,231.38
扣缴税款手续费	144,594.70	171,445.73
基于 RFID 技术交通物联网建设项目补助	1,303,237.80	1,869,846.24
其他	550,199.04	95,862.78
合 计	77,850,652.76	52,597,386.13

#### （四十）投资收益

产生投资收益的来源	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	717,467,806.99	686,313,318.71
交易性金融资产持有期间的投资收益	5,408,546.16	7,234,032.04
其他权益工具投资持有期间的投资收益		23,456,091.86
其他非流动金融资产持有期间的投资收益	12,491,736.99	
处置长期股权投资产生的投资收益	241,991,355.62	135,664.76
处置交易性金融资产取得的投资收益	6,263,775.58	
其他	28,945,664.50	3,403.72
合 计	1,012,568,885.84	717,142,511.09

#### （四十一）营业外支出

项 目	本期发生额	上期发生额
非流动资产毁损报废损失	223,778.83	23,623.17
工程延误损失	1,316,731.93	11,040,258.96
其他	139,208.93	7,228,252.15
合 计	1,679,719.69	18,292,134.28

#### （四十二）所有权和使用权受到限制的资产

项 目	期末账面价值	受限原因
货币资金	43,912,037.77	保证金
固定资产	511,175,324.52	抵押
长期股权投资	2,273,571,067.96	质押
其他权益工具投资	2,000,000,000.00	质押
其他流动资产	13,200,000.00	应收股利（未解押）
存货	1,418,000,147.79	抵押
其他非流动资产	552,742,765.42	抵押
无形资产	7,874,883,475.29	抵押、质押

## 九、财务报表的批准

本公司 2025 年半年度财务报表已经公司董事会批准。

重庆市城市建设投资（集团）有限公司



公司负责人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



二〇二五年八月二十八日