



重庆市碚城建设开发有限责任公司

审计报告

亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）



目 录

审计报告	1-3
资产负债表	4-5
利润表	6
现金流量表	7
所有者权益变动表	8-9
财务报表附注	10-52



亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）
中国北京西城区车公庄大街9号
五栋大楼B2座301室邮编100004
电话 +86 10 88312386
传真 +86 10 88312386
www.apag-cn.com

审计报告

亚会 A 审字（2020）1011 号

重庆市碚城建设开发有限责任公司董事会：

一、审计意见

我们审计了重庆市碚城建设开发有限责任公司（以下简称“碚城公司”）财务报表，包括 2019 年 12 月 31 日的资产负债表，2019 年度的利润表、现金流量表、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，公允反映了碚城公司 2019 年 12 月 31 日的财务状况以及 2019 年度的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“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，我们独立于碚城公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、管理层和治理层对财务报表的责任

碚城公司管理层（以下简称管理层）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，管理层负责评估碚城公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算碚城公司、终止运营或别无其他现实的选择。



治理层负责监督砵城公司的财务报告过程。

四、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

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

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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



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。

亚太（集团）会计师事务所
（特殊普通合伙）



中国·北京

中国注册会计师：郭启弘
（项目合伙人）



中国注册会计师：王东兰



二〇二〇年四月二十日



资产负债表

2019-12-31

编制单位：重庆市涪城建设开发有限责任公司

单位：人民币元

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金	五、（一）	53,324,000.33	112,217,557.34
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	五、（二）	338,480,530.61	338,480,530.61
预付款项	五、（三）	37,471,578.46	35,193,916.42
其他应收款	五、（四）	882,770,952.48	1,027,195,647.24
存货	五、（五）	3,061,005,654.89	3,019,833,878.93
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产		-	
其他流动资产			
流动资产合计		4,373,052,716.77	4,532,921,530.54
非流动资产：			
可供出售金融资产			
持有至到期投资		-	-
长期应收款		-	-
长期股权投资			
投资性房地产			
固定资产	五、（六）	31,992,599.16	24,263,038.34
在建工程	五、（七）	3,762,806,726.21	3,661,640,772.40
生产性生物资产			
油气资产		-	-
无形资产	五、（八）	3,450,584,269.82	3,450,584,269.82
开发支出		-	-
商誉		-	-
长期待摊费用			
递延所得税资产	五、（九）	25,294.84	14,772.42
其他非流动资产			-
非流动资产合计		7,245,408,890.03	7,136,502,852.98
资产总计		11,618,461,606.80	11,669,424,383.52

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

法定代表人：

曾亮

主管会计工作负责人：

刘靖华

会计机构负责人：

周剑君

资产负债表（续）

2019-12-31

编制单位：重庆市碚城建设开发有限公司

单位：人民币元

项目	附注	期末余额	期初余额
流动负债：			
短期借款			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	五、（十）	4,127,089.92	4,556,576.92
预收款项	五、（十一）	113,372,331.21	101,741,562.49
应付职工薪酬			-
应交税费	五、（十二）	47,211,783.07	41,758,360.95
其他应付款	五、（十三）	1,830,704,099.93	3,258,300,654.48
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债		-	-
流动负债合计		1,995,415,304.13	3,406,357,154.84
非流动负债：			
长期借款	五、（十四）	1,249,300,000.00	1,089,300,000.00
应付债券	五、（十五）	179,763,900.77	358,779,866.26
其中：优先股			
永续债			
长期应付款	五、（十六）	2,138,737,235.55	2,215,736,435.55
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债		-	-
非流动负债合计		3,567,801,136.32	3,663,816,301.81
负债合计		5,563,216,440.45	7,070,173,456.65
所有者权益：			
实收资本（或股本）	五、（十七）	20,000,000.00	20,000,000.00
其他权益工具		-	-
其中：优先股		-	-
永续债		-	-
资本公积	五、（十八）	4,919,713,702.17	3,472,713,702.17
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	五、（十九）	104,394,774.73	104,394,774.73
一般风险准备			
未分配利润	五、（二十）	1,011,136,689.45	1,002,142,449.97
归属于母公司所有者权益合计		6,055,245,166.35	4,599,250,926.87
少数股东权益		-	-
所有者权益合计		6,055,245,166.35	4,599,250,926.87
负债和所有者权益总计		11,618,461,606.80	11,669,424,383.52

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

法定代表人：



主管会计工作负责人：

刘靖华

会计机构负责人：



利润表

2019年度

编制单位：重庆市碚城建设开发有限责任公司

单位：人民币元

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入	五、（二十一）	78,689,632.85	101,964,976.89
减：营业成本	五、（二十一）	65,257,804.98	84,108,666.96
税金及附加	五、（二十二）	269,126.21	425,857.72
销售费用		-	
管理费用		1,434,570.41	
研发费用		-	
财务费用		-291,647.84	
其中：利息费用			
利息收入		297,795.41	
资产减值损失	五、（二十三）	42,089.67	-23,958.48
加：其他收益			
投资收益（损失以“-”号填列）		-	-
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		11,977,689.42	17,454,410.69
加：营业外收入		600.00	
减：营业外支出			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		11,978,289.42	17,454,410.69
减：所得税费用	五、（二十四）	2,984,049.94	4,369,592.29
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		8,994,239.48	13,084,818.40
（一）按经营持续性分类			
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		8,994,239.48	13,084,818.40
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			
2.少数股东损益		-	-
五、其他综合收益的税后净额		-	-
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-	-
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益		-	-
1.重新计量设定受益计划变动额		-	-
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
3.其他权益工具投资公允价值变动			
4.企业自身信用风险公允价值变动		-	-
5.其他		-	-
（二）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		-	-
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		-	-
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		-	-
六、综合收益总额		8,994,239.48	13,084,818.40
归属于母公司所有者的综合收益总额		8,994,239.48	13,084,818.40
归属于少数股东的综合收益总额		-	-
七、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

现金流量表

2019年度

编制单位：重庆市碚城建设开发有限责任公司

单位：人民币元

项目	附注	本期发生额	上期发生额
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		89,056,161.95	105,280,040.16
收到的税费返还		-	-
收到其他与经营活动有关的现金		196,065,784.66	51,576,080.59
经营活动现金流入小计		285,121,946.61	156,856,120.75
购买商品、接受劳务支付的现金		103,216,150.13	135,805,454.03
支付给职工以及为职工支付的现金		734,717.00	
支付的各项税费		193,612.07	1,465,823.59
支付其他与经营活动有关的现金		43,818,324.50	45,879,279.77
经营活动现金流出小计		147,962,803.70	183,150,557.39
经营活动产生的现金流量净额		137,159,142.91	-26,294,436.64
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		-	-
取得投资收益收到的现金		-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
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			310,201.66
投资活动现金流入小计		-	310,201.66
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		104,792,615.14	180,217,599.21
投资支付的现金			
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			13,235.00
投资活动现金流出小计		104,792,615.14	180,230,834.21
投资活动产生的现金流量净额		-104,792,615.14	-179,920,632.55
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		-	-
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		180,000,000.00	60,000,000.00
发行债券收到的现金		-	
收到其他与筹资活动有关的现金		61,200,000.00	787,525,500.67
筹资活动现金流入小计		241,200,000.00	847,525,500.67
偿还债务支付的现金		200,000,000.00	200,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		82,460,084.78	94,111,418.03
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		50,000,000.00	530,299,796.53
筹资活动现金流出小计		332,460,084.78	824,411,214.56
筹资活动产生的现金流量净额		-91,260,084.78	23,114,286.11
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		-58,893,557.01	-183,100,783.08
加：期初现金及现金等价物余额		112,217,557.34	295,318,340.42
六、期末现金及现金等价物余额		53,324,000.33	112,217,557.34

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

法定代表人：

曾亮

主管会计工作负责人：

刘靖华

会计机构负责人：

周君



所有者权益变动表

2019年度

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
	本期													
	实收资本（或股 本）	其他权益工具		资本公积	减： 库存股	其他 综合收益	专项储备	盈余公积	一般 风险准备	未分配 利润				
		优先股	永续债											
一、上年期末余额	20,000,000.00	-	-	-	3,472,713,702.17	-	-	104,394,774.73	-	1,002,142,449.97	-	4,599,250,926.87		
加：会计政策变更														
前期差错更正														
其他														
二、本年期初余额	20,000,000.00	-	-	-	3,472,713,702.17	-	-	104,394,774.73	-	1,002,142,449.97	-	4,599,250,926.87		
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	1,447,000,000.00	-	-	-	-	8,994,239.48	-	1,455,994,239.48		
（一）综合收益总额										8,994,239.48	-	8,994,239.48		
（二）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	1,447,000,000.00	-	-	-	-	-	-	1,447,000,000.00		
1. 所有者投入普通股														
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					1,447,000,000.00							1,447,000,000.00		
（三）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
1. 提取专项储备														
2. 使用专项储备														
（四）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
1. 提取盈余公积														
其中：法定公积金														
任意公积金														
#储备基金														
#企业发展基金														
#利润归还投资														
2. 提取一般风险准备														
3. 对所有者（或股东）的分配														
4. 其他														
（五）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
1. 资本公积转增资本（或股本）														
2. 盈余公积转增资本（或股本）														
3. 盈余公积弥补亏损														
4. 设定受益计划变动额结转留存收益														
5. 其他综合收益结转留存收益														
6. 其他														
四、本期期末余额	20,000,000.00	-	-	-	4,919,713,702.17	-	-	104,394,774.73	-	1,011,136,689.45	-	6,055,245,166.35		

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



所有者权益变动表

2018年度

单位：人民币元

项目	上期				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	所有者权益合计
	实收资本（或股本）	其他权益工具 永续债	其他	资本公积							
一、上年期末余额	20,000,000.00			3,471,669,480.00				104,394,774.73		989,057,631.57	4,585,121,886.30
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	20,000,000.00			3,471,669,480.00				104,394,774.73		989,057,631.57	4,585,121,886.30
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）				1,044,222.17							
（一）综合收益总额											
（二）所有者投入和减少资本				1,044,222.17							
1. 所有者投入普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
（三）专项储备											
1. 提取专项储备											
2. 使用专项储备											
（四）利润分配											
1. 提取盈余公积											
其中：法定公积金											
任意公积金											
#储备基金											
#企业发展基金											
#利润归还投资											
2. 提取一般风险准备											
3. 对所有者（或股东）的分配											
4. 其他											
（五）所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
四、本期期末余额	20,000,000.00			3,472,713,702.17				104,394,774.73		1,002,142,449.97	4,599,250,926.87

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



重庆市碚城建设开发有限责任公司 2019年度财务报表附注

(金额单位: 人民币元)

一、公司基本情况

1、公司概况

公司名称: 重庆市碚城建设开发有限责任公司

企业法人营业执照注册号: 91500109768852294L

注册资本: 人民币 2000.00 万元

法定代表人: 曾亮

公司类型: 有限责任公司

注册地址: 重庆市北碚区碚南大道 122 号

营业期限: 2004 年 04 月 29 日至永久

2、公司历史沿革

重庆市碚城建设开发有限责任公司(以下简称“碚城公司”或“本公司”)系经重庆市北碚区人民政府北碚府发(2004)14 号文,同意设立重庆市碚城建设开发有限责任公司,总部位于重庆市北碚区碚南大道 122 号。经公司设立登记申请书登记,申请登记的注册资本为 2000 万元,以国有土地使用权作为投入资本,由重庆市北碚区建设委员会于 2006 年 6 月 21 日之前缴足。

根据重庆市北碚区建设委员会碚建函(2007)49 号文,关于变更重庆市碚城建设开发有限公司出资人的函与重庆市北碚区财政局碚财(2007)229 号文,关于变更重庆市碚城建设开发有限公司出资人的复函,将重庆市碚城建设开发有限公司的出资人由北碚区建设委员会变更为重庆市北碚区财政局,属于国有独资企业。

根据重庆市北碚区财政局碚财(2010)339 号文,与重庆市碚城建设开发有限公司股权转让协议和股东决定,关于同意变更碚城公司出资人的批复,出资人由北碚区财政局变更为重庆市北碚区排水有限责任公司(占股份 70%)和重庆市北碚区园林市政建设公司(占股份 30%)。

2015 年,重庆市北碚区排水有限责任公司(占股份 70%)更名为重庆缙碚城市建设有限公司。变更后股东为重庆缙碚城市建设有限公司(占股份 70%)和重庆市北碚区园林市政建设公司(占股份 30%)。

2019 年,根据重庆市北碚区国有资产监督管理委员会北碚国资委(2019)241 号文,将重庆缙碚城市建设有限公司 70%股权转让给重庆缙云资产经营(集团)有限公司,将重庆市北碚区园

林市政建设公司 30%股权转让给重庆缙云资产经营（集团）有限公司。

截至 2019 年 12 月 31 日，本公司注册资本为人民币 2000 万元，实收资本（或股本）为人民币 2000 万元。

变更后的股权结构如下：

序号	投资者名称	认缴出资金额	实缴金额			出资比例 (%)
			货币	土地使用权	合计	
1	重庆缙云资产经营 (集团)有限公司	20,000,000.00		20,000,000.00	20,000,000.00	100.00
合计		20,000,000.00		20,000,000.00	20,000,000.00	100.00

3、本公司经营范围

本公司主要经营活动：许可项目：房地产开发（依法须经批准的项目。经相关部门批准后方可开展经营活动。具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

一般项目：基础设施项目的建设与管理、土地整治与开发，建材销售。[经营范围中属于法律、行政法规禁止的不得经营；法律、行政法规规定须经批准的项目，应当依法经过批准后方可经营]（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

本财务报表业经公司董事会于 2020 年 4 月 20 日批准报出。

二、财务报表编制基础

（一）编制基础

公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》及 42 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（以下简称“企业会计准则”）编制财务报表。

（二）持续经营

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

三、重要会计政策及会计估计

（一）遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了报告期公司的财务状况、经营成果、现金流量等有关信息。

（二）会计期间

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

（三）营业周期

本公司以 12 个月作为营业周期，并以营业周期作为资产和负债的流动性划分标准的。

（四）记账本位币

本公司的记账本位币为人民币，编制财务报表采用的货币为人民币。本公司及子公司选定记账本位币的依据是主要业务收支的计价和结算币种。

（五）同一控制下和非同一控制下吸收合并的会计处理方法

1、同一控制下吸收合并

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。合并日为合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。被合并各方采用的会计政策与本公司不一致的，合并方在合并日按照本公司会计政策进行调整，在此基础上按照调整后的账面价值确认。

在合并中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，调整资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

为进行企业合并而发生的各项直接相关费用，包括为进行合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费等，于发生时计入当期损益。

企业合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等，抵减权益性证券溢价收入，溢价收入不足冲减的，冲减留存收益。

通过多次交易分步实现的同一控制下吸收合并，属于“一揽子交易”的，本公司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，取得控制权日，按照下列步骤进行会计处理：

（1）吸收合并日被合并方的账面价值，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（资本溢价或股本溢价），资本公积（资本溢价或股本溢价）不足冲减的，冲减留存收益。

（2）通过多次交易分步实现的同一控制下吸收合并，不属于“一揽子交易”的，取得控制权日，合并方在达到合并之前持有的长期股权投资，在取得日与合并方与被合并方同处于同一方最终控制之日孰晚日与合并日之间已确认有关损益、其他综合收益和其他所有者权益变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

2、非同一控制下吸收合并

参与合并的各方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。

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、负债及或有负债的公允价值。

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；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，经复核后，计入当期损益。

企业合并中取得的被购买方除无形资产外的其他各项资产（不仅限于被购买方原已确认的资产），其所带来的经济利益很可能流入本公司且公允价值能够可靠计量的，单独确认并按公允价值计量；公允价值能够可靠计量的无形资产，单独确认为无形资产并按公允价值计量；取得的被购买方除或有负债以外的其他各项负债，履行有关义务很可能导致经济利益流出本公司且公允价值能够可靠计量的，单独确认并按照公允价值计量；取得的被购买方或有负债，其公允价值能可

靠计量的，单独确认为负债并按照公允价值计量。

对合并中取得的被购买方资产进行初始确认时，对被购买方拥有的但在其财务报表中未确认的无形资产进行充分辨认和合理判断，满足以下条件之一的，应确认为无形资产：（1）源于合同性权利或其他法定权利；（2）能够从被购买方中分离或者划分出来，并能单独或与相关合同、资产和负债一起，用于出售、转移、授予许可、租赁或交换。

购买方在企业合并中取得的被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日不符合递延所得税资产确认条件的，不予以确认。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，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，计入当期损益。

非同一控制下企业合并，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；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。

购买方通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并的，属于“一揽子交易”的，本公司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，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权益法核算下的其他综合收益等的，与其相关的其他综合收益等转为购买日所属当期收益。由于被投资方重新计量设定收益计划净负债或资产变动而产生的其他综合收益除外。

购买日之前持有的股权投资，采用金融工具确认和计量准则进行会计处理的，原持有股权的公允价值与账面价值的差额与原计入其他综合收益的累计公允价值变动全部转入改按成本法核算的当期投资损益。

3、将多次交易事项判断为一揽子交易的判断标准

本公司将多次交易事项判断为一揽子交易的判断标准如下：

- （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） 一项交易单独考虑时是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

（六）合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

合营安排指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。共同控制，是指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。在判断是否存在共同控制时，应该首先判断所有参与方或参与方组合是否集体控制该安排，其次判断该安排相关活动的决策是否必须经过这些集体控制该安排的参与方一致同意。

本公司根据在合营安排中享有的权利和承担的义务确定合营安排的分类。合营安排分为共同经营和合营企业。

共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。本公司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：

- 1、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；

- 2、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；
- 3、确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- 4、按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；
- 5、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。

（七）现金及现金等价物的确定标准

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

（八）外币业务和外币报表折算

1、外币业务折算

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率将外币金额折合成人民币记账。

外币货币性项目余额按资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理外，均计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，由此产生的汇兑差额计入当期损益或其他综合收益。

2、外币报表折算

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，在其他综合收益项目下单独列示“外币报表折算差额”项目。

处置境外经营时，将资产负债表中其他综合收益项目下列示的、与该境外经营相关的外币财务报表折算差额，自其他综合收益项目转入处置当期损益；部分处置境外经营的，按处置的比例计算处置部分的外币财务报表折算差额，转入处置当期损益。

（九）金融工具

金融工具包括金融资产、金融负债或权益工具。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、金融工具的分类

管理层按照取得持有金融资产和承担金融负债的目的，将其划分为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，包括交易性金融资产或金融负债和直接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或金融负债；持有至到期投资；应收款项；可供出售金融资产；其他金融负债等。

2、金融工具的确认依据和计量方法

（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）

取得时以公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）作为初始确认金额，相关的交易费用计入当期损益。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益，期末将公允价值变动计入当期损益。

处置时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

(2) 持有至到期投资

取得时按公允价值（扣除已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间按照摊余成本和实际利率计算确认利息收入，计入投资收益。实际利率在取得时确定，在该预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。

处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

(3) 应收款项

对外销售商品或提供劳务形成的应收债权，以及持有的其他企业的不包括在活跃市场上有报价的债务工具的债权，包括应收账款、其他应收款等，以向购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额；具有融资性质的，按其现值进行初始确认。

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

(4) 可供出售金融资产

取得时按公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益。期末以公允价值计量且将公允价值变动计入其他综合收益。对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的股权投资，作为可供出售金融资产列报，按成本进行后续计量。

处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额，计入投资损益；同时，将原其他综合收益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入投资损益。

(5) 其他金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

3、金融资产转移的确认依据和计量方法

发生金融资产转移时，如已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，则终止确认该金融资产；如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。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) 所转移金融资产的账面价值；

(2) 因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将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，与原直接计入所有者权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可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

4、金融负债终止确认条件

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，则终止确认该金融负债或其一部分；本公司若与债权人签定协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，则终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

对现存金融负债全部或部分合同条款作出实质性修改的，则终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认时，终止确认的金融负债账面价值与支付对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

若回购部分金融负债的，在回购日按照继续确认部分与终止确认部分的相对公允价值，将该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

5、金融资产和金融负债公允价值的确定方法

采用公允价值计量的金融资产和金融负债全部直接参考活跃市场中的报价

6、金融资产（不含应收款项）减值

除以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，于资产负债表日对金融资产的账面价值进行检查，如果有客观证据表明某项金融资产发生减值的，计提减值准备。

(1) 可供出售金融资产的减值

期末如果可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降，或在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，就认定其已发生减值，将原直接计入其他综合收益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，确认减值损失。

对于可供出售金融资产由于下列损失事项影响其预计未来现金流量减少，并且能够可靠计量，将认定其发生减值：

- ①债务人发生严重财务困难；
- ②债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期；
- ③本公司出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人做出让步；
- ④债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；
- ⑤因发行方发生重大财务困难，该金融资产无法在活跃市场继续交易；
- ⑥权益工具发行方经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化，使权益工具投资人可能无法收回投资成本；

⑦权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌。

认定其已发生减值，将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，确认减值损失。对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失确认后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。可供出售权益工具投资发生的减值损失，不得通过损益转回。

(2) 持有至到期投资的减值准备

持有至到期投资减值损失的计量比照应收款项减值损失计量方法处理。

(十) 应收款项坏账准备

期末如果有客观证据表明应收款项发生减值，则将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益。可收回金额是通过对其未来现金流量（不包括尚未发生的信用损失）按原实际利率折现确定，并考虑相关担保物的价值（扣除预计处置费用等）。原实际利率是初始确认该应收款项时计算确定的实际利率。短期应收款项的预计未来现金流量与其现值相差很小，在确定相关减值损失时，不对其预计未来现金流量进行折现。

1、单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准：	单项金额重大是指：余额大于等于 100.00 万元。
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法：	期末对于单项金额重大的应收款项（包括应收账款、其他应收款）单独进行减值测试。如有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。

2、按信用风险特征组合计提坏账准备应收款项

对于单项金额非重大的应收款项，与经单独测试后未减值的应收款项一起按信用风险特征划分为若干组合，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实际损失率为基础，结合现时情况确定本期各项组合计提坏账准备的比例，据此计算本期应计提的坏账准备。

确定组合的依据	
组合 1	应收外部款项
组合 2	应收关联方公司、政府及相关部门、押金、保证金及内部职工代垫款
按组合计提坏账准备的计提方法	
组合 1	账龄分析法
组合 2	单独测试无特别风险的不计提

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

账龄	应收账款计提比例（%）	其他应收款计提比例（%）
1 年以内（含 1 年）	0.00	0.00
1—2 年	10.00	10.00
2—3 年	20.00	20.00
3—4 年	40.00	40.00

账龄	应收账款计提比例（%）	其他应收款计提比例（%）
4—5 年	60.00	60.00
5 年以上	100.00	100.00

3、单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	账龄时间较长且存在客观证据表明发生了减值。
坏账准备的计提方法	根据预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。

（十一）存货

1、存货的分类

存货分类为：土地整治成本、开发成本、开发产品、库存材料和低值易耗品。

2、取得和发出存货的计价方法

取得存货时按照成本进行计量。

存货发出时按个别认定法计价。

3、存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

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

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

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

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

4、存货的盘存制度

采用永续盘存制。

5、低值易耗品和包装物的摊销方法

（1）低值易耗品采用一次转销法；

（2）包装物采用一次转销法。

6、开发成本的核算方法

本公司开发项目的成本包括：

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

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

(3) 基础设施费：归集开发过程中发生的供水、供电、供气、排污、排洪、通讯、照明、绿化、环卫设施、光彩工程以及道路等基础设施费用。

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

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

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

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

7、意图出售而暂时出租的开发产品和周转房的摊销方法

意图出售而暂时出租的开发产品和周转房按公司同类固定资产的预计使用年限分期平均摊销。

意图出售而暂时出租的开发产品的摊销额作为出租房屋经营期间的费用，计入当期经营成本。

周转房的摊销额作为开发期间的费用，计入土地、房屋的开发成本。

8、开发用土地的核算方法

开发用土地为本公司购入的计划用于房地产开发的土地使用权，在“存货-拟开发土地”项目核算，待该项土地开发时再将其账面价值转入“存货-开发成本”项目核算。

纯土地开发项目，其费用支出单独构成土地开发成本。

连同房产整体开发的项目，按开发项目占地面积计算分摊计入项目的开发成本，如果项目各种类型开发项目的容积率差异较大导致按占地面积计算分摊不合理的，则按开发项目建筑面积计算分摊。

9、公共配套设施费用的核算方法

不能有偿转让的公共配套设施：按实际发生额核算。能够认定到所属开发项目的公共配套设施，直接计入所属开发项目的开发成本；不能直接认定的公共配套设施先在开发成本中单独归集，在公共配套设施项目竣工决算时，该单独归集的开发成本按开发产品可售面积分摊并计入各受益开发项目中去；如果公共配套设施晚于有关开发项目完工的，则先由有关开发项目预提公共配套设施费，待公共配套设施完工决算后再按实际发生数与预提数之间的差额调整有关开发产品成本。

能有偿转让或拥有收益权的公共配套设施：以各配套设施项目作为独立成本核算对象，归集所发生的成本。

（十二）长期股权投资

1、长期股权投资的分类及其判断依据

（1）长期股权投资的分类

长期股权投资分为三类，即是指投资方对被投资单位实施控制、重大影响的权益性投资，以及对其合营企业的权益性投资。

（2）长期股权投资类别的判断依据

①确定对被投资单位控制的依据

控制是指投资方拥有被投资方的权力，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其回报金额。相关活动，是指对被投资方的回报产生重大影响的活动。

被投资方的相关活动根据具体情况进行判断，通常包括商品或劳务的销售和购买、金融资产的管理、资产的购买和处置、研究与开发活动以及融资活动等。

在综合考虑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其目前有能力主导被投资方的相关活动、是否通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报、是否有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额以及与其他方的关系等基础上对是否控制被投资方进行判断。一旦相关事实和情况的变化导致控制所涉及的相关要素发生变化的，将进行重新评估。

在判断是否拥有对被投资方的权力时，仅考虑与被投资方相关的实质性权利，包括自身所享有的实质性权利以及其他方所享有的实质性权利。

②确定对被投资单位具有重大影响的依据：

重大影响，是指对一个企业的财务和经营决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。

公司通常通过以下一种或几种情形判断是否对被投资单位具有重大影响：

A.在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表。在这种情况下，由于在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表，并相应享有实质性的参与决策权，投资方可以通过该代表参与被投资单位财务和经营政策的制定，达到对被投资单位施加重大影响。

B.参与被投资单位财务和经营政策制定过程。这种情况下，在制定政策过程中可以为其自身利益提出建议和意见，从而可以对被投资单位施加重大影响。

C.与被投资单位之间发生重要交易。有关的交易因对被投资单位的日常经营具有重要性，进而一定程度上可以影响到被投资单位的生产经营决策。

D.向被投资单位派出管理人员。在这种情况下，管理人员有权力主导被投资单位的相关活动，从而能够对被投资单位施加重大影响。

E.向被投资单位提供关键技术资料。因被投资单位的生产经营需要依赖投资方的技术或技术资料，表明投资方对被投资单位具有重大影响。

公司在判断是否对被投资方具有重大影响时，不限于是否存在上述一种或多种情形，还需要综合考虑所有事实和情况来做出综合的判断。

投资方对被投资单位具有重大影响的权益性投资，即对联营企业投资。

③确定被投资单位是否为合营企业的依据：

本公司的合营企业是指本公司仅对合营安排的净资产享有权利。

合营安排的定义、分类以及共同控制的判断标准详见本附注三、（六）。

2、长期股权投资初始成本的确定

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

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

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

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

3、长期股权投资的后续计量及损益确认方法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算。

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

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

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

本公司在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。

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

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

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

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

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

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

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

本公司因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理。

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款之间的差额，计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，在处置该项投资时，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。

（十三）固定资产

1、固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产分类为：房屋及建筑物、机器设备、办公设备、运输设备、其他设备。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：（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、折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为企业提供经济利益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
办公设备	直线法	5年	0.00	20.00
运输工具	直线法	5年	0.00	20.00
市政工程	-	-	-	不提折旧

3、融资租入固定资产的认定依据、计价方法、折旧方法

公司与租赁方所签订的租赁协议条款中规定了下列条件之一的，确认为融资租入资产：

- （1）租赁期满后租赁资产的所有权归属于本公司；
- （2）公司具有购买资产的选择权，购买价款远低于行使选择权时该资产的公允价值；

(3) 租赁期占所租赁资产使用寿命的大部分；

(4) 租赁开始日的最低租赁付款额现值，与该资产的公允价值不存在较大的差异。

在承租开始日，将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认的融资费。

融资租赁方式租入的固定资产，能合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

(十四) 在建工程

在建工程以立项项目分类核算。

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的全部支出，作为固定资产的入账价值。所建造的固定资产在建工程已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

(十五) 借款费用

1、借款费用资本化的确认原则

借款费用，包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

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。

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

(1) 资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

(2) 借款费用已经发生；

(3) 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

2、借款费用资本化期间

资本化期间，指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

当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。

当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。

购建或者生产的资产的各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或可对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

3、借款费用暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，则借款费用暂停资本化；该项中断如是所购建或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必要的程序，则借款费用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

4、借款费用资本化金额的计算方法

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的借款费用及其辅助费，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，来确定借款费用的资本化金额。

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款，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，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

借款存在折价或者溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额，调整每期利息金额。

（十六）无形资产

1、无形资产的计价方法

（1）取得无形资产时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。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以该无形资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的无形资产公允价值之间的差额，计入当期损益；

在非货币性资产交换具备商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，不确认损益。

以同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按公允价值确定其入账价值。

内部自行开发的无形资产，其成本包括：开发该无形资产时耗用的材料、劳务成本、注册费、在开发过程中使用的其他专利权和特许权的摊销以及满足资本化条件的利息费用，以及为使该无形资产达到预定用途前所发生的其他直接费用。

（2）后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销；无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。

2、使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况

每期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。

经复核，本年期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

3、使用寿命不确定的无形资产的判断依据

每期末，对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核。

经复核，该类无形资产的使用寿命仍为不确定。

4、使用寿命不确定的无形资产使用寿命复核

每期末，对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命采用以下程序进行复核：

经复核，该类无形资产的使用寿命仍为不确定。

5、划分内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出和开发阶段支出。

研究阶段：为获取并理解新的科学或技术知识等而进行的独创性的有计划调查、研究活动的阶段。

开发阶段：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、产品等活动的阶段。

6、开发阶段支出符合资本化的具体标准

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件时确认为无形资产：

(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，能够证明其有用性；

(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。

开发阶段的支出，若不满足上列条件的，于发生时计入当期损益。研究阶段的支出，在发生时计入当期损益。

(十七) 长期资产减值

在每个资产负债表日判断长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、采用成本模式计量的生物性资产、油气资产使用寿命确定的无形资产等是否存在减值迹象，对存在减值迹象的，估计其可收回金额，可收回金额低于其账面价值的，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认相应的减值损失，计入当期损益，同时计提相应的减值准备。

资产可收回金额的估计，根据其公允价值减去处置费用后的净额与其预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。企业以单项资产为基础估计其可收回金额，在难以对单项资产可回收金额进行估计的情况下，以资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

资产减值损失确认后，减值资产的折旧或者摊销费用在未来期间做相应调整，使资产在剩余

寿命内，系统地分摊调整后的资产账面价值。

对于使用寿命不确定的无形资产、尚未达到使用状态的无形资产以及合并所形成的商誉每年年度终了进行减值测试。

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

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

（十八）长期待摊费用

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

（十九）职工薪酬

职工薪酬是指为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

1、短期薪酬的会计处理方法

在职工为公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

2、离职后福利的会计处理方法

离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。

在职工为公司提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。根据设定提存计划，预期不会在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内支付全部应缴存金额的，根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率，将全部应缴存金额以折现后的金额计量应付职工薪酬。

公司根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率对所有设定受益计划义务予以折现，包括预期在职工提供服务的年度报告期间结束后的十二个月内支付的义务。

设定受益计划存在资产的，将设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的，企业以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产。其中，资产上限，是指企业可从设定受益计划退款或减少未来对设定受益计划缴存资金而获得的经济利益的现值。

报告期末，将设定受益计划产生的职工薪酬成本中的服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额部分计入当期损益或资产成本；重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动。计入其他综合收益，并且在后续会计期间不允许转回至损益，可以在权益范围内转移。

在设定受益计划下，在修改设定受益计划与确认相关重组费用或辞退福利孰早日将过去服务成本确认为当期费用。

企业在设定受益计划结算时，确认结算利得或损失。该利得或损失是在结算日确定的设定受益计划义务现值与结算价格的差。

3、辞退福利的会计处理方法

在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：

- (1) 企业不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；
- (2) 企业确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

辞退福利预期在其确认的年度报告期结束后十二个月内完全支付的，适用短期薪酬的相关规定；辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月内不能完全支付的，适用其他长期职工福利的有关规定。

4、其他长期职工福利的会计处理方法

其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，根据上述 2、处理。不符合设定提存计划的，适用关于设定受益计划的有关规定，确认和计量其他长期职工福利净负债或净资产。在报告期末，将其他长期职工福利中的服务成本、净负债或净资产的利息净额、重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动的总净额计入当期损益或相关资产成本。

(二十) 预计负债

涉及诉讼、债务担保、亏损合同、重组事项时，如该等事项很可能需要未来以交付资产或提供劳务、其金额能够可靠计量的，确认为预计负债。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合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。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数；因随着时间推移所进行的折现还原而导致的预计负债账面价值的增加金额，确认为利息费用。

于资产负债表日，对预计负债的账面价值进行复核并作适当调整，以反映当前的最佳估计数。

(1) 亏损合同

亏损合同是履行合同义务不可避免会发生的成本超过预期经济利益的合同。待执行合同变成亏损合同，且该亏损合同产生的义务满足上述预计负债的确认条件的，将合同预计损失超过合同标的资产已确认的减值损失（如有）的部分，确认为预计负债。

(2) 重组义务

对于有详细、正式并且已经对外公告的重组计划，在满足前述预计负债的确认条件的情况下，按照与重组有关的直接支出确定预计负债金额。对于出售部分业务的重组义务，只有在本公司承诺出售部分业务（即签订了约束性出售协议时），才确认与重组相关的义务。

(3) 质量保证及维修

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。

（4）回购担保

本公司会为有融资需求的客户向融资机构提供设备回购担保，并根据可能发生的回购担保损失确认预计负债。预计负债时已考虑了本公司历史上实际履行回购担保的比例、履行回购担保后实际发生损失比例等数据、并评估不同客户的支付能力。由于历史数据或评估数据均可能无法反映将来的回购损失情况，这项准备的任何增加或减少，均可能影响未来年度的损益。

（二十一）股份支付

1、股份支付的种类及会计处理

股份支付是公司为了获取职工提供服务而授予权益工具或者承担以权益工具为基础确定的负债的交易。股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

（1）以权益结算的股份支付

股票期权计划为用以换取职工提供服务的权益结算的股份支付，以授予职工的权益工具在授予日的公允价值计量。在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权，在等待期内以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按照权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用，相应增加资本公积。

（2）以现金结算的股份支付

股票增值权计划为以现金结算的股份支付，按照公司承担的以本公司股份数量为基础确定的负债的公允价值计量。该以现金结算的股份支付须完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权，在等待期的每个资产负债表日以对可行权情况的最佳估计为基础，按照公司承担负债的公允价值金额，将当期取得的服务计入成本或费用，相应增加负债。在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

2、权益工具公允价值的确定方法

对于授予职工的股份，其公允价值按公司股份的市场价格计量，同时考虑授予股份所依据的条款和条件（不包括市场条件之外的可行权条件）进行调整。

对于授予职工的股票期权，通过期权定价模型估计所授予的期权的公允价值。

3、确认可行权权益工具最佳估计的依据

在等待期内每个资产负债表日，根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息做出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量。

4、修改和终止股份支付计划的处理

如果股份支付计划的修改增加了所授予的权益工具的公允价值，应按照权益工具公允价值的增加相应地确认取得服务的增加。

如果股份支付计划的修改增加了所授予的权益工具的数量，应将增加的权益工具的公允价值相应地确认为取得服务的增加。

如果按照有利于职工的方式修改可行权条件，如缩短等待期、变更或取消业绩条件（而非市

场条件)，公司在处理可行权条件时，考虑修改后的可行权条件。

如果以减少股份支付公允价值总额的方式或其他不利于职工的方式修改条款和条件，仍应继续对取得的服务进行会计处理，如同该变更从未发生，除非取消了部分或全部已授予的权益工具。

在等待期内如果取消了授予的权益工具，对取消所授予的权益性工具作为加速行权处理，剩余等待期内应确认的金额立即计入当期损益，同时确认资本公积。职工或其他方能够选择满足非可行权条件但在等待期内未满足的，将其作为授予权益工具的取消处理。

（二十二）优先股与永续债等其他金融工具

公司发行的优先股或永续债根据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质，结合金融负债和权益工具的定义，在初始确认时将其分类为金融负债或权益工具。

优先股或永续债属于金融负债的，相关利息、股利（或股息）、利得或损失，以及赎回或再融资产生的利得或损失等，计入当期损益。

优先股或永续债属于权益工具的，其发行（含再融资）、回购、出售或注销时，作为权益的变动处理。对权益工具持有方的分配应作利润分配处理，发放的股票股利不影响所有者权益总额。

与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。交易费用，是指可直接归属于购买、发行或处置优先股或永续债的增量费用。增量费用，是指企业不购买、发行或处置金融工具就不会发生的费用。

发行或取得自身权益工具时发生的交易费用（例如登记费，承销费，法律、会计、评估及其他专业服务费用，印刷成本和印花税等），可直接归属于权益性交易的，从权益中扣减。终止的未完成权益性交易所发生的交易费用计入当期损益。

（二十三）收入

本公司的收入主要包括土地整治收入、代建收入、安置房销售收入、管理费收入、资金使用费收入，其确认原则：

土地出让收入、项目经营收入、房屋租赁收入及其他收入，其确认原则：

土地出让的收入，在同时满足下述条件时予以确认

- 1、将土地使用权上的主要风险和报酬转移给购货方；
- 2、企业既没有保留通常与土地使用权相联系的继续管理权，也不对其实施控制；
- 3、相关的经济利益能够流入企业；
- 4、相关的收入和成本能够可靠地计量。

项目经营收入，在同时满足下述条件时予以确认

- 1、已按合同约定的完工进度完成项目的实施，并取得了对方的书面确认；
- 2、合同金额能够可靠计量；
- 3、相关的经济利益能够流入企业；
- 4、相关的收入和成本能够可靠地计量。

其他收入

1、销售商品收入的确认

公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；既没有保留与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入企业；相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入实现。

销售商品收入金额，按照从购货方已收或应收的合同或协议价款确定，但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外；合同或协议价款的收取采用递延方式，实质上具有融资性质的，按照应收的合同或协议价款的公允价值确定。应收的合同或协议价款与其公允价值之间的差额，在合同或协议期间内采用实际利率法进行摊销，计入当期损益。

2、提供劳务收入的确认

在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认提供劳务收入。提供劳务交易的完工进度，依据已完工作的测量确定。

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

(1) 已发生的劳务成本预计能够得到补偿，应按已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本。

(2) 已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

3、让渡资产使用权收入的确认

与交易相关的经济利益很可能流入企业，收入的金额能够可靠地计量时。分别下列情况确定让渡资产使用权收入金额：

(1) 利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。

(2) 使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

(二十四) 政府补助

政府补助，是公司从政府无偿取得货币性资产或非货币性资产。分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

1、与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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作为与资产相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

2、与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

公司取得的与资产相关之外的其他政府补助作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) 用于补偿公司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。

(2) 用于补偿公司已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。

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。与公司日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

3、政策性优惠贷款贴息的会计处理

(1) 财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向公司提供贷款的，以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用

(2) 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。

政府补助在实际收到款项时按照到账的实际金额确认和计量。只有存在确凿证据表明该项补助是按照固定的定额标准拨付的以及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，可以按应收金额予以确认和计量。

已确认的政府补助需要退回的，公司在需要退回的当期进行会计处理，即对初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值。

(二十五) 递延所得税资产和递延所得税负债

对于某些资产、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。

一般情况下所有暂时性差异均确认相关的递延所得税。但对于可抵扣暂时性差异，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，确认相关的递延所得税资产。此外，与商誉的初始确认相关的，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暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产或负债。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损及税款抵减，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。

确认与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债，除非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。对于与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，只有当暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额时，才确认递延所得税资产。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。

除与直接计入其他综合收益或股东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股东权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

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。

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，递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

（二十六）租赁

1、经营租赁会计处理

（1）租入资产所支付的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，计入当期费用。支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用。

资产出租方承担了应由承租方承担的与租赁相关的费用时，将该部分费用从租金总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分摊，计入当期费用。

（2）出租资产所收取的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，确认为租赁收入。支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用；如金额较大的，则予以资本化，在整个租赁期间内按照与租赁收入确认相同的基础分期计入当期收益。

承租方承担了应由出租方承担的与租赁相关的费用时，将该部分费用从租金收入总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分配。

2、融资租赁会计处理

（1）融资租入资产：公司在承租开始日，将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认的融资费用。

采用实际利率法对未确认的融资费用，在资产租赁期间内摊销，计入财务费用。公司发生的初始直接费用，计入租入资产价值。

（2）融资租出资产：公司在租赁开始日，将应收融资租赁款，未担保余值之和与其现值的差额确认为未实现融资收益，在将来收到租金的各期间内确认为租赁收入。公司发生的与出租交易相关的初始直接费用，计入应收融资租赁款的初始计量中，并减少租赁期内确认的收益金额。

（二十七）关联方

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

本公司关联方包括但不限于：

- 1、母公司；
- 2、子公司；
- 3、受同一母公司控制的其他企业；
- 4、实施共同控制的投资方；

5、施加重大影响的投资方；

6、合营企业，包括合营企业的子公司；

7、联营企业，包括联营企业的子公司；

8、主要投资者个人及与其关系密切的家庭成员；

9、本公司或其母公司的关键管理人员及与其关系密切的家庭成员；

10、本公司主要投资者个人、关键管理人员或与其关系密切的家庭成员控制、共同控制的其他企业。

（二十八）重要会计政策、会计估计的变更

1、重要会计政策变更

公司按照财政部于 2019 年 4 月 30 日颁布《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2019]6 号），财政部于 2018 年 6 月 15 日发布的《财政部关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2018]15 号）同时废止。因公司未执行新金融工具准则、新收入准则和新租赁准则，按通知附件 1 的要求对财务报表项目进行相应调整。财务报表的列报项目和内容发生变化的，应当对可比期间的比较数据按照变更当期的列报要求进行调整。。本次会计政策变更，仅对财务报表项目列示产生影响，对公司财务状况、经营成果和现金流量无重大影响。

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称	影响金额
财政部于 2019 年 4 月 30 日颁布《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2019]6 号），财政部于 2018 年 6 月 15 日发布的《财政部关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2018]15 号）同时废止。因公司未执行新金融工具准则、新收入准则和新租赁准则，按通知附件 1 的要求对财务报表项目进行相应调整。财务报表的列报项目和内容发生变化的，应当对可比期间的比较数据按照变更当期的列报要求进行调整。 根据财政部于 2019 年 4 月 30 日颁布《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2019]6 号），财政部于 2018 年 6 月 15 日发布的《财政部关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2018]15 号）同时废止。因公司未执行新金融工具准则、新收入准则和新租赁准则，按通知附件 1 的要求对财务报表项目进行相应调整。财务报表的列报项目和内容发生变化的，应当对可比期间的比较数据按照变更当期的列报要求进行调整。	应收票据及应收账款	-338,480,530.61
	应收票据	
	应收账款	338,480,530.61
	应付票据及应付账款	-4,556,576.92
	应付票据	
	应付账款	4,556,576.92

2、重要会计估计变更

本报告期本公司主要会计估计未发生变更。

（二十九）其他主要会计政策、会计估计和财务报表编制方法

四、税项

(一) 主要税种及税率

本公司本年度适用的主要税种及其税率列示如下：

税种	计税依据	税率或征收率
增值税	按税法规定计算的销售货物或者加工、修理修配劳务，销售服务、无形资产、不动产收入为基础计算的销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	2019年4月1日前为5%、6%、10%、16%，2020年4月1日后为5%、6%、9%、13%
城市维护建设税	实缴增值税、消费税	7%
教育费附加	实缴增值税	3%
地方教育费附加	实缴增值税	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

(二) 税收优惠及批文

无

五、财务报表主要项目注释

(以下金额单位若未特别注明者均为人民币元，凡未注明期初余额的均为期末余额。)

(一) 货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金	-	-
银行存款	53,324,000.33	112,217,557.34
其他货币资金	-	-
合计	53,324,000.33	112,217,557.34
其中：存放在境外的款项总额	-	-

其中受限资金：无

(二) 应收账款

1、应收账款分类及披露

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	338,480,530.61	100.00	-	-	338,480,530.61

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
合计	338,480,530.61	100.00	-	-	338,480,530.61

续表:

类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	338,480,530.61	100.00	-	-	338,480,530.61
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
合计	338,480,530.61	100.00	-	-	338,480,530.61

组合中, 采用其他方法计提坏账准备的应收账款:

应收账款 (按单位)	期末余额			
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
重庆市北碚区财政局	338,480,530.61	-	-	-
合计	338,480,530.61	-	-	-

注: 经过逐一进行核实单项明细账户的债务方信用度好, 偿债能力强, 并保持有业务往来, 因此不计提坏账准备。

(三) 预付款项

1、预付账款按账龄列示

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	占总额比例 (%)	金额	占总额比例 (%)
1 年以内	2,277,662.04	6.08	25,147,735.00	71.45
1-2 年	25,147,735.00	67.11	6,808,016.42	19.34
2-3 年	6,808,016.42	18.17	-	-
3 年以上	3,238,165.00	8.64	3,238,165.00	9.21
合计	37,471,578.46	100.00	35,193,916.42	100.00

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明

序号	债务人	期末余额	未及时结算的原因
1	重庆市竞发物业(集团)有限公司	16,673,405.60	未到结算期
2	重庆市北碚区陵江物业有限公司	8,474,329.40	未到结算期
3	重庆茂金置业有限公司	6,149,463.57	未到结算期

序号	债务人	期末余额	未及时结算的原因
1	重庆市竞发物业（集团）有限公司	16,673,405.60	未到结算期
2	重庆市北碚区陵江物业有限公司	8,474,329.40	未到结算期
4	重庆富进置业有限公司	3,238,165.00	未到结算期
5	重庆天奇地产公司集团有限公司	492,269.00	未到结算期
6	重庆昌润置业有限公司	166,283.85	未到结算期
	合计	35,193,916.42	——

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)			-
1—2 年	150,000.00	15,000.00	10.00
2—3 年	36,732.00	7,346.40	20.00
3—4 年	107,082.34	42,832.94	40.00
4—5 年	10,000.00	6,000.00	60.00
5 年以上	30,000.00	30,000.00	100.00
合计	333,814.34	101,179.34	-

续表

账龄	期初余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	554,300.00	-	-
1—2 年	36,732.00	3,673.20	10.00
2—3 年	107,082.34	21,416.47	20.00
3—4 年	10,000.00	4,000.00	40.00
4—5 年	-	-	60.00
5 年以上	30,000.00	30,000.00	100.00
合计	738,114.34	59,089.67	-

其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款	191,403,954.61	609,189,110.60
关联公司款项	281,943,606.21	75,234,369.41
政府部门款项	409,524,571.00	342,831,256.90
合计	882,872,131.82	1,027,254,736.91

2、因金融资产转移而终止确认的其他应收款

无

3、转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债的金额

无

(五) 存货

1、存货分类

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
库存商品	124,524,996.25	-	124,524,996.25	124,524,996.25	-	124,524,996.25
开发成本	2,936,480,658.64		2,936,480,658.64	2,895,308,882.68	-	2,895,308,882.68
合计	3,061,005,654.89		3,061,005,654.89	3,019,833,878.93	-	3,019,833,878.93

2、存货期末余额含有借款费用资本化的金额

项目（存货项目名称）	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
快速路一横线歇马至蔡家段	55,491,451.94	4,122,336.81		59,613,788.75
轨道交通六号线（北碚段）龙凤溪车辆基地配套设施	166,446,143.76			166,446,143.76
北碚区嘉陵村等 15 个片区危旧房改造	64,524,430.96	28,765,000.00		93,289,430.96
合计	286,462,026.66	32,887,336.81		319,349,363.47

（六）固定资产

1、固定资产情况

项目	房屋建筑物	市政设施	办公设备	运输工具	合计
一、账面原值：					
1.期初余额	669,069.13	23,673,009.40	194,825.51	952,028.82	25,488,932.86
2.本期增加金额		7,932,463.26	136,921.20	-	8,069,384.46
(1)购置			136,921.20		136,921.20
(2)在建工程转入		7,932,463.26			7,932,463.26
3.本期减少金额		-	-	-	-
(1)处置或报废		-	-	-	-
4.期末余额	669,069.13	31,605,472.66	331,746.71	952,028.82	33,558,317.32
二、累计折旧					-
1.期初余额	85,749.14		188,116.56	952,028.82	1,225,894.52
2.本期增加金额	196,193.49		143,630.15	-	339,823.64
(1)计提	196,193.49		143,630.15		339,823.64
3.本期减少金额	-		-	-	-
(1)处置或报废	-		-	-	-
4.期末余额	281,942.63		331,746.71	952,028.82	1,565,718.16
三、减值准备					-
1.期初余额		-	-	-	-
2.本期增加金额		-	-	-	-
(1)计提		-	-	-	-

项目	房屋建筑物	市政设施	办公设备	运输工具	合计
3.本期减少金额		-	-	-	-
(1)处置或报废		-	-	-	-
4.期末余额		-	-	-	-
四、账面价值					-
1.期末账面价值	387,126.50	31,605,472.7		-	31,992,599.16
2.期初账面价值	583,319.99	23,673,009.40	6,708.95	-	24,263,038.34

2、暂时闲置的固定资产情况

无

3、未办妥产权证书的固定资产情况

无

(七) 在建工程

1、在建工程分类

项目	期末账面余额	减值准备	期末账面净值	期初账面余额	减值准备	期初账面净值
棚户区改造配套基础设施	3,123,773,159.85	-	3,123,773,159.85	3,029,543,882.99	-	3,029,543,882.99
老城步行街综合整治	141,702,335.90	-	141,702,335.90	138,367,609.11	-	138,367,609.11
龙火路建筑立面整治	78,079,865.17	-	78,079,865.17	76,242,386.51	-	76,242,386.51
九院下穿道工程（碚峡东路）	64,613,380.73	-	64,613,380.73	63,092,813.20	-	63,092,813.20
一纵线北碚老城段改造工程	55,584,212.08	-	55,584,212.08	52,637,776.50	-	52,637,776.50
省道 110	39,627,392.42	-	39,627,392.42	38,694,828.21	-	38,694,828.21
文星湾道路拓宽、隧道改造	33,670,056.26	-	33,670,056.26	32,877,687.97	-	32,877,687.97
北碚滨江步道工程	27,674,813.78	-	27,674,813.78	27,023,533.46	-	27,023,533.46
西南大学双柏加油站人行地通工程	16,724,153.09	-	16,724,153.09	16,330,578.20	-	16,330,578.20
碚峡路人行天桥工程	13,467,765.23	-	13,467,765.23	13,150,823.96	-	13,150,823.96
区主干道架空线路下地（天生路）	12,827,448.93	-	12,827,448.93	12,525,576.43	-	12,525,576.43
旧城沥青罩面三期	11,083,411.30	-	11,083,411.30	10,822,581.81	-	10,822,581.81
区主干道架空线路下地综合管网工程（渝南路）	10,546,147.76	-	10,546,147.76	10,297,961.86	-	10,297,961.86
重师南门、龙凤桥小学地通道及兼善中学人行天桥	11,943,130.79	-	11,943,130.79	11,662,069.24	-	11,662,069.24

项目	期末账面余额	减值准备	期末账面净值	期初账面余额	减值准备	期初账面净值
零星工程	11,384,778.54	-	11,384,778.54	10,635,135.31	-	10,635,135.31
龙凤路及龙成路	7,980,016.58	-	7,980,016.58	7,980,016.58	-	7,980,016.58
区公交港湾式停靠站改造工程	7,964,735.70	-	7,964,735.70	7,964,735.70	-	7,964,735.70
朝阳桥至五路口沥青罩面	7,904,192.24	-	7,904,192.24	7,904,192.24	-	7,904,192.24
自然博物馆前广场绿化工程		-		7,926,493.26	-	7,926,493.26
雨台山玉合公园提档升级工程	7,833,441.73	-	7,833,441.73	7,833,441.73	-	7,833,441.73
渝南路沥青罩面	7,355,483.23	-	7,355,483.23	7,355,483.23	-	7,355,483.23
拆危建绿项目	6,728,002.82	-	6,728,002.82	6,728,002.82	-	6,728,002.82
老城区交通完善工程	6,230,480.00	-	6,230,480.00	6,230,480.00	-	6,230,480.00
西师附中地下人行通道	5,941,727.66	-	5,941,727.66	5,941,727.66	-	5,941,727.66
缙云大道一支路	5,638,584.14	-	5,638,584.14	5,638,584.14	-	5,638,584.14
2017年污水管网建设补助	5,142,000.00	-	5,142,000.00	5,142,000.00	-	5,142,000.00
公园建设	4,664,659.62	-	4,664,659.62	4,664,659.62	-	4,664,659.62
东阳天府沉陷道路工程	4,285,720.46	-	4,285,720.46	4,285,720.46	-	4,285,720.46
秋季战役	3,787,777.48	-	3,787,777.48	3,787,777.48	-	3,787,777.48
将军路	3,634,893.37	-	3,634,893.37	3,634,893.37	-	3,634,893.37
碚峡路沥青罩面	3,622,357.91	-	3,622,357.91	3,622,357.91	-	3,622,357.91
环境综合改造工程	3,482,880.00	-	3,482,880.00	3,482,880.00	-	3,482,880.00
缙云路	3,046,211.84	-	3,046,211.84	3,046,211.84	-	3,046,211.84
西师3号门	2,122,752.83	-	2,122,752.83	2,122,752.83	-	2,122,752.83
辽宁路	2,122,505.50	-	2,122,505.50	2,122,505.50	-	2,122,505.50
缙华路	1,870,012.00	-	1,870,012.00	1,870,012.00	-	1,870,012.00
西山坪至大堰塘	1,349,180.00	-	1,349,180.00	1,349,180.00	-	1,349,180.00
附中至农贸市场沥青工程	1,254,354.72	-	1,254,354.72	1,254,354.72	-	1,254,354.72
北碚区龙溪路改造工程（河嘉路口—龙凤桥段）	1,189,845.47	-	1,189,845.47	1,174,205.47	-	1,174,205.47
五路口等5个交通设施工程（红路灯）	1,159,394.31	-	1,159,394.31	1,159,394.31	-	1,159,394.31
黑臭水体整治	1,432,702.50	-	1,432,702.50	1,152,702.50	-	1,152,702.50

项目	期末账面余额	减值准备	期末账面净值	期初账面余额	减值准备	期初账面净值
金刀峡中心镇基础设施建设补助款	600,000.00	-	600,000.00	600,000.00	-	600,000.00
便捷北碚	565,000.00	-	565,000.00	565,000.00	-	565,000.00
龙凤溪立交工程	439,000.00	-	439,000.00	439,000.00	-	439,000.00
灯饰工程	409,536.27	-	409,536.27	409,536.27	-	409,536.27
文笔山公园工程	347,226.00	-	347,226.00	347,226.00	-	347,226.00
合计	3,762,806,726.21	—	3,762,806,726.21	3,661,640,772.40	—	3,661,640,772.40

2、计入在建工程的借款费用资本化金额

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
棚户区改造配套设施基础设施	98,392,501.16	42,501,953.48	-	140,894,454.64
老城步行街综合整治	4,493,856.39	1,927,997.26		6,421,853.65
龙火路建筑立面整治	2,476,174.43	1,062,352.04		3,538,526.47
九院下穿道工程（碚峡东路）	2,049,107.04	879,127.50		2,928,234.54
一纵线北碚老城段改造工程	1,709,551.89	756,276.94		2,465,828.83
省道 110	1,256,717.54	539,168.98		1,795,886.52
文星湾道路拓宽、隧道改造	1,067,790.43	458,113.66		1,525,904.09
北碚滨江步道工程	877,661.18	376,542.59		1,254,203.77
西南大学双柏加油站人行地通工程	530,378.99	227,548.27		757,927.26
碚峡路人行天桥工程	427,108.01	183,241.96		610,349.97
区主干道架空线路下地（天生路）	406,801.43	174,529.84		581,331.27
旧城沥青罩面三期	351,492.15	150,800.52		502,292.67
区主干道架空线路下地综合管网工程（渝南路）	334,453.72	143,490.53		477,944.25

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
重师南门、龙凤桥小学地通道及兼善中学人行天桥	378,756.74	162,497.84		541,254.58
合计	114,752,351.10	49,543,641.44	—	164,295,992.51

(八) 无形资产

1、无形资产情况

项目	土地使用权	合计
一、账面原值		
1.期初余额	3,450,584,269.82	3,450,584,269.82
2.本期增加金额	-	-
3.本期减少金额	-	-
(1) 处置	-	-
4.期末余额	3,450,584,269.82	3,450,584,269.82
二、累计摊销	-	-
1.期初余额	-	-
2.本期增加金额	-	-
3.本期减少金额	-	-
(1) 处置	-	-
4.期末余额	-	-
三、减值准备	-	-
1.期初余额	-	-
2.本期增加金额	-	-
3.本期减少金额	-	-
(1) 处置	-	-
4.期末余额	-	-
四、账面价值	-	-
1.期末账面价值	3,450,584,269.82	3,450,584,269.82
2.期初账面价值	3,450,584,269.82	3,450,584,269.82

注：本公司无形资产-土地使用权类型为：划拨、储备用地；土地使用权终止日期：无

(九) 递延所得税资产/递延所得税负债

1、未经抵销的递延所得税资产

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	101,179.36	25,294.84	59,089.68	14,772.42
投资性房地产公允价值低于计税基础			-	-
合计	101,179.36	25,294.84	59,089.68	14,772.42

2、未确认递延所得税资产明细

截至本期末，无未确认递延所得税资产。

(十) 应付账款

1、应付账款列示

项目	期末余额	期初余额
1 年以内	-	-
1 至 2 年		429,487.30
2 至 3 年	0.30	-
3 年以上	4,127,089.62	4,127,089.62
合计	4,127,089.92	4,556,576.92

2、期末数中无欠关联方款项。

(十一) 预收款项

1、预收款项列示

项目	期末余额	期初余额
1 年以内	11,631,130.92	48,122,717.12
1 至 2 年	48,122,354.92	62,720.88
2 至 3 年	62,720.88	-
3 年以上	53,556,124.49	53,556,124.49
合计	113,372,331.21	101,741,562.49

2、预收款项情况

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
安置房款	70,543,961.96	合同执行中
超面积款	42,828,369.25	合同执行中
合计	113,372,331.21	——

(十二) 应交税费

项目	期末余额	期初余额
增值税	21,155,194.12	18,967,121.23
城建税	1,358,897.13	1,200,943.96
企业所得税	237,267,563.31	20,732,183.95
教育费附加	833,029.99	765,335.77
地方教育费附加	137,905.52	92,776.04
合计	47,211,783.07	41,758,360.95

(十三) 其他应付款

1、总表情况

项目	期末余额	期初余额
应付利息	2,844,000.00	5,688,000.00
其他应付款	1,827,860,099.93	3,252,612,654.48

项目	期末余额	期初余额
合计	1,830,704,099.93	3,258,300,654.48

2、应付利息

项目	期末余额	期初余额
债券利息	2,844,000.00	5,688,000.00
合计	2,844,000.00	5,688,000.00

3、按款项性质列示其他应付款

项目	期末余额	期初余额
往来款	282,383,798.20	62,198,175.78
关联公司款项	908,552,305.37	992,409,530.65
政府部门款项	623,778,581.00	2,039,128,581.00
保证金	13,145,415.36	158,876,367.05
合计	1,827,860,099.93	3,252,612,654.48

(十四) 长期借款

1、长期借款分类

项目	期末余额	期初余额
抵押借款		489,300,000.00
质押借款	579,000,000.00	600,000,000.00
保证借款	670,300,000.00	-
信用借款		-
合计	1,249,300,000.00	1,089,300,000.00

2、逾期借款

截至本期末，本公司无逾期借款。

3、因逾期借款获得展期形成的长期借款

截至本期末，本公司无因逾期借款获得展期形成的长期借款。

4、长期借款明细情况

贷款单位	借款金额	借款起始日	借款终止日	抵押物/保证人
重庆农村商业银行北碚支行	1,069,300,000.00	2016 年 10 月 21 日 2016 年 10 月 31 日	2026 年 10 月 20 日 2026 年 10 月 30 日	应收账款、重庆缙云资产经营（集团）有限公司
中信银行重庆分行	180,000,000.00	2019 年 10 月 11 日	2028 年 10 月 10 日	重庆缙云资产经营（集团）有限公司
合计	1,249,300,000.00	——	——	——

(十五) 应付债券

1、应付债券

项目	期末余额	期初余额
13 渝涪城债	179,763,900.77	358,779,866.26
合计	179,763,900.77	358,779,866.26

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

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
13 渝碚城债	100	2013.10.16	7	9 亿	358,779,866.26	-	23,436,000.00	984,034.51	180,000,000.00	179,763,900.77
合计	—	—	—	—	358,779,866.26	-	23,436,000.00	984,034.51	180,000,000.00	179,763,900.77

(十六) 长期应付款

1、总表情况

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	93,053,983.19	93,053,983.19
专项应付款	2,045,683,252.36	2,122,682,452.36
合计	2,138,737,235.55	2,215,736,435.55

2、按款项性质列示长期应付款

项目	期末余额	期初余额
重庆恒友物业有限公司	55,870,714.32	55,870,714.32
重庆旺德实业发展有限公司	9,000,000.00	9,000,000.00
重庆市北碚区陵江物业有限公司	16,963,268.87	16,963,268.87
重庆渝北新洲实业有限公司	11,220,000.00	11,220,000.00
合计	93,053,983.19	93,053,983.19

3、专项应付款明细表

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
道路建设	1,719,041,832.09		77,000,000.00	1,642,041,832.09	
轨道交通六号线	110,791,684.09			110,791,684.09	
环境综合改造	18,724,440.00			18,724,440.00	
沥青罩面	15,569,153.72			15,569,153.72	
绿化建设	12,201,861.00			12,201,861.00	
人行通道	45,200,770.00			45,200,770.00	
危旧改造	9,743,035.87	800.00		9,743,835.87	危旧改造
棚户区改造	191,409,675.59			191,409,675.59	棚户区改造
合计	2,122,682,452.36	800.00	77,000,000.00	2,045,683,252.36	

(十七) 实收资本

1、实收资本增减变动情况

股东名称	期初余额	本期增减变动（+、—）					期末余额
		增资	利润 转增 资本	公积 金转 增资本	划转	小计	
重庆缙云资产经营（集团）有限公司					20,000,000.00	20,000,000.00	20,000,000.00
重庆市北碚区园林市政建设	6,000,000.00				-6,000,000.00	-6,000,000.00	

股东名称	期初余额	本期增减变动（+、—）					期末余额
		增资	利润转增资本	公积金转增资本	划转	小计	
重庆缙云资产经营（集团）有限公司					20,000,000.00	20,000,000.00	20,000,000.00
重庆缙碚城市建设有限公司	14,000,000.00				-14,000,000.00	-14,000,000.00	
合计	20,000,000.00						20,000,000.00

（十八）资本公积

1、资本公积增减变动明细

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、资本溢价	-	980,000,000.00	-	980,000,000.00
2、其他资本公积	3,472,713,702.17	467,000,000.00	-	3,939,713,702.17
合计	3,472,713,702.17	1,447,000,000.00	-	4,919,713,702.17

资本公积主要变动的说明：根据重庆市北碚区财政局文件（北碚财 2019 年 462 号文）对本公司累计拨付资金 980,000,000.00 元作为出资款，计入资本公积-资本溢价。

（十九）盈余公积

1、盈余公积明细

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	104,394,774.73	-	-	104,394,774.73
任意盈余公积	-	-	-	-
合计	104,394,774.73	-	-	104,394,774.73

（二十）未分配利润

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	1,002,142,449.97	989,057,631.57
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	-	-
调整后期初未分配利润	1,002,142,449.97	989,057,631.57
加：本期归属于母公司所有者的净利润	8,994,239.48	13,084,818.40
减：提取法定盈余公积	-	-
提取任意盈余公积	-	-
提取一般风险准备	-	-
应付投资者股利	-	-
转作资本（或股本）的投资者股利	-	-

项目	本期	上期
期末未分配利润	1,011,136,689.45	1,002,142,449.97

(二十一) 营业收入和营业成本

1、营业收入和营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
主营业务	78,689,632.85	65,257,804.98	101,964,976.89	84,108,666.96
其他业务	-	-	-	-
合计	78,689,632.85	65,257,804.98	101,964,976.89	84,108,666.96

(二十二) 税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	156,990.29	248,417.01
教育费附加	67,281.55	106,464.43
地方教育附加	44,854.37	70,976.28
合计	269,126.21	425,857.72

(二十三) 资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	42,089.67	-23,958.48
二、存货跌价损失	-	-
三、持有待售资产减值损失	-	-
四、可供出售金融资产减值损失	-	-
五、持有至到期投资减值损失	-	-
六、长期股权投资减值损失	-	-
七、投资性房地产减值损失	-	-
八、固定资产减值损失	-	-
九、工程物资减值损失	-	-
十、在建工程减值损失	-	-
十一、生产性生物资产减值损失	-	-
十二、油气资产减值损失	-	-
十三、无形资产减值损失	-	-
十四、商誉减值损失	-	-
十五、其他	-	-
合计	42,089.67	-23,958.48

(二十四) 所得税费用

1、所得税费用表

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	2,994,572.36	4,363,602.67
递延所得税费用的变动	-10,522.42	5,989.62
合计	2,984,049.94	4,369,592.29

(二十五) 现金流量表补充资料

1、现金流量表补充资料表

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	8,994,239.48	13,084,818.40
加: 资产减值准备	42,089.67	-23,958.48
固定资产折旧	339,823.64	146,092.05
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“-”号填列)		
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)		
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)		
财务费用(收益以“-”号填列)		
投资损失(收益以“-”号填列)		
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-10,522.42	5,989.62
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)		
存货的减少(增加以“-”号填列)	-41,171,775.96	-85,011,571.58
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	142,147,032.72	221,403,231.26
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	26,818,255.78	-175,899,037.91
其他		
经营活动产生的现金流量净额	137,159,142.91	-26,294,436.64
2. 不涉及现金收支的重大活动:		
销售商品、提供劳务收到的银行承兑汇票背书转让的金额		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	53,324,000.33	112,217,557.34
减: 现金的期初余额	112,217,557.34	295,318,340.42
加: 现金等价物的期末余额		-
减: 现金等价物的期初余额		-
现金及现金等价物净增加额	-58,893,557.01	-183,100,783.08

2、现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	期初余额
一、现金	53,324,000.33	112,217,557.34
其中: 库存现金		-
可随时用于支付的银行存款	53,324,000.33	112,217,557.34
可随时用于支付的其他货币资金		-
可用于支付的存放中央银行款项		-
存放同业款项		-
拆放同业款项		-
二、现金等价物		-

项目	期末余额	期初余额
其中：三个月内到期的债券投资		-
三、期末现金及现金等价物余额	53,324,000.33	112,217,557.34

六、关联方及关联交易

(一) 本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	母公司对本企业的持股比例	母公司对本企业的表决权比例
重庆缙云资产经营(集团)有限公司	重庆市北碚区云清路 77 号	国有资产经营	100%	100%

(二) 关联交易情况

1、关联担保情况

(1) 本公司作为担保方

被担保方	担保金额(万元)	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
重庆市北碚区新城建设有限责任公司	418,572.00	2015 年 10 月 30 日	2030 年 10 月 29 日	否
重庆缙云资产经营(集团)有限公司	27,000.00	2018 年 7 月 3 日	2020 年 7 月 2 日	否
重庆缙云资产经营(集团)有限公司	10,000.00	2017 年 11 月 14 日	2020 年 11 月 13 日	否
重庆缙云资产经营(集团)有限公司	10,000.00	2019 年 10 月 11 日	2022 年 10 月 10 日	否
重庆缙云资产经营(集团)有限公司	10,000.00	2019 年 4 月 30 日	2020 年 11 月 13 日	否
重庆缙云资产经营(集团)有限公司	10,000.00	2019 年 6 月 6 日	2020 年 6 月 5 日	否
重庆缙云资产经营(集团)有限公司	20,000.00	2019 年 6 月 21 日	2020 年 6 月 20 日	
合计	505,572.00			

七、承诺及或有事项

(一) 重要承诺事项

截至本期末，本公司不存在应披露的重要承诺事项

八、资产负债表日后事项

截至报告日，本公司不存在应披露资产负债表日后事项。

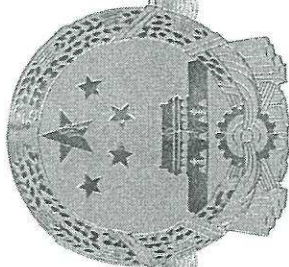
九、其他重要事项

无

重庆市碚城建设开发有限责任公司

二〇二〇年四月二十日





统一社会信用代码

911100000785632412

营业执照



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 亚太（集团）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 王子龙

成立日期 2013年09月02日

合伙期限 2013年09月02日至 长期

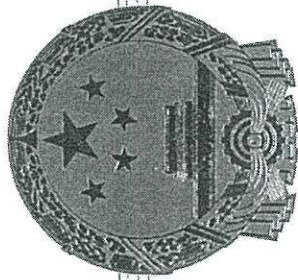
主要经营场所 北京市西城区车公庄大街9号院1号楼(B2)座301室

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；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）



登记机关

2019年12月10日



证书序号: 000366

会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

经财政部、中国证券监督管理委员会审查, 批准
亚太(集团)会计师事务所(普通合伙)执行证券、期货相关业务。

首席合伙人: 王子龙



证书号: 51

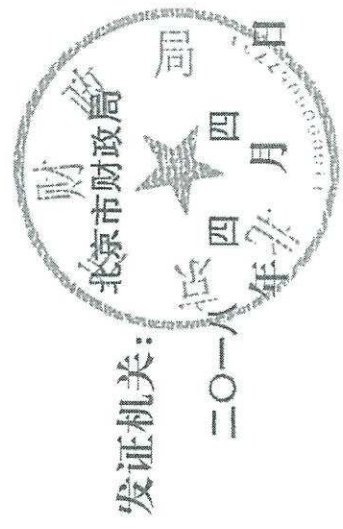
发证时间: 二〇一二年十二月十日

证书有效期至: 二〇一三年十二月十日

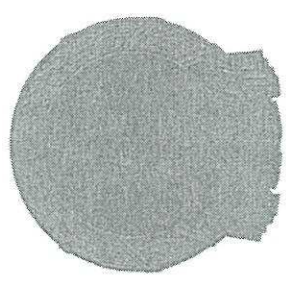
证书序号: 0000188

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》。



中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书

名称 亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：王子龙

主任会计师：

经营场所：北京市车公庄大街9号院B座2单元301室



组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11010075

批准执业文号：京财会许可[2013]0052号

批准执业日期：2013年08月09日

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.

110002810003

证书编号: 北京注册会计师协会

批准注册协会: 1100005-03-25

发证日期: 年 月 日

年度检验登记

Annual Renewal Registration

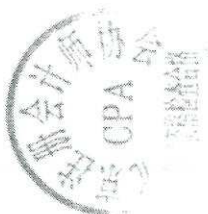
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

北京注册会计师协会

2008年3月20日



姓名: 郭启弘
证书编号: 110002810003



2009年3月31日



姓名: 郭启弘
Full name: 女
Sex: 女
出生日期: 1968-06-30
Date of birth: 女
工作单位: 北京惠明威会计师事务所有限公司
Working unit: 110223680630496
身份证号码: Identity card No.



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

Agree the holder to be transferred to

中瑞成联会计师事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
年 8 月 31 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

兴华会计师事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
年 8 月 31 日



转出: 兴华会计师事务所 2014.2.19
转入: 兴华会计师事务所 2014.2.19

- 一、本证书仅限于本大使用，不得转让、涂改。
- 二、注册会计师变更工作单位时，应将本证书连同注册会计师协会。
- 三、注册会计师变更工作单位后，应立时向主管注册会计师协会。
- 四、本证书如遗失，应立即向主管注册会计师协会。

转出: 兴华会计师事务所 2014.2.19
转入: 兴华会计师事务所 2014.2.19

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

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.

证书编号: 151500480003

No. of Certificate

批准注册协会: 内蒙古自治区注册会计师协会

Authorized Institute of CPAs

2008-07 16

年 月 日

发证日期:

Date of issuance



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

王东兰

女

1966-03-26

内蒙古达阳会计师事务所

150103196603261061



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

事务所
CPAs

兴华

转出协会盖章
2017年12月4日

Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

同意调入

Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

中恒

转入协会盖章
2017年12月4日

Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

- 注意: 注册会计师执业, 必须时须向委托方出示本证书。
一、本证书只限于本人使用, 不得转让、涂改。
二、注册会计师停止执业或受处罚时, 应将本证书缴还主管注册会计师协会。
三、本证书如遗失, 应立即向主管注册会计师协会报告, 登报声明作废后, 办理补办手续。

NOTES

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



姓名: 王东兰
证书编号: 151500480003



2010年3月11日