



MAZARS
中审众环

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）

Mazars Certifids Public Accountants LLP Zhongshen Zhonghuan Building

昆明市公共租赁住房开发建设管理有限公司

审 计 报 告

2019 年 12 月 31 日

防伪编号: 0272020040000483846
报告文号: 众环审字(2020)160081号
委托单位: 昆明市公共租赁住房开发建设管理有限公司
事务所名称: 中审众环会计师事务所
(特殊普通合伙)
报告日期: 2020-04-21
报备时间: 2020-04-21 15:11
业务所在地: 湖北省
签字注册会计师: 陈荣举
刘溪



0272020040000483846

昆明市公共租赁住房开发建设管理有限公司 审计报告

事务所名称: 中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)
事务所电话: 13807162140
传 真: 027-85424329
通讯地址: 湖北省-武汉市-武昌区东湖路169号
电子邮箱: zhjwh@uppsg.com
事务所网址:

云南省注册会计师协会
防伪查询电话: 0871-63133563、0871-63138607
防伪查询网址: <http://www.ynicpa.org>

目 录

审计报告

合并资产负债表	1
合并资产负债表 (续)	2
合并利润表	3
合并现金流量表	4
合并所有者权益变动表	5-6
母公司资产负债表	7
母公司资产负债表 (续)	8
母公司利润表	9
母公司现金流量表	10
母公司所有者权益变动表	11-12
财务报表附注	13-77

审 计 报 告

众环审字(2020)160081 号

昆明市公共租赁住房开发建设管理有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了昆明市公共租赁住房开发建设管理有限公司（以下简称“公租房公司”）财务报表，包括 2019 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2019 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表，以及财务报表附注。

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，公允反映了公租房公司 2019 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2019 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

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

三、 其他信息

公租房公司管理层对其他信息负责。其他信息包括公租房公司 2019 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

四、 管理层和治理层对财务报表的责任

公租房公司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,管理层负责评估公租房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公租房公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督公租房公司的财务报告过程。

五、 注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

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

(三) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(四) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时,根据获取的审计证据,就可能导致对公租房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公租房公司不能持续经营。

(五) 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。

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

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

中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)



中国注册会计师:

(项目合伙人)



中国注册会计师:



中国·武汉

二〇二〇年四月二十一日

合并资产负债表(资产)

编制单位:昆明市公共租赁住房开发建设管理有限公司

2019年12月31日

单位:人民币元

资 产	附注	年末余额	年初余额
流动资产:			
货币资金	4.1	2,418,256,536.66	2,323,139,857.43
结算备付金			
拆出资金			
以公允价值计量且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	4.2	116,821,237.74	116,821,237.74
预付款项	4.4	6,324,313.99	546,503.33
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	4.3	1,025,366,636.73	562,424,684.89
买入返售金融资产			
存货	4.5	3,931,267,642.14	2,920,135,451.66
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	4.6	62,941,199.18	54,376,289.64
流动资产合计		7,560,977,566.44	5,977,444,024.69
非流动资产:			
发放委托贷款及垫款			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款	4.7	38,280,641.86	40,195,089.94
长期股权投资			
投资性房地产	4.8	26,453,187,057.00	23,662,952,465.29
固定资产	4.9	2,477,310.66	2,760,416.00
在建工程	4.10	4,138,691,283.74	3,889,269,718.25
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	4.11	1,868,656.10	2,174,367.49
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	4.12	2,513,277.52	2,724,817.25
递延所得税资产	4.13	53,507,428.33	42,831,680.91
其他非流动资产	4.14	8,148,423,977.02	7,699,628,067.20
非流动资产合计		38,838,949,632.23	35,342,536,622.33
资产总计		46,399,927,198.67	41,319,980,647.02

载于第13页至第77页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第1页至第12页的财务报表由以下人士签署:

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

王世

赵芳

张雪梅

合并资产负债表(负债及所有者权益)

编制单位:昆明市公共租赁住房开发建设管理有限公司

2019年12月31日

单位:人民币元

负债和所有者权益(或股东权益)	附注	年末余额	年初余额
流动负债:			
短期借款	4.15		60,000,000.00
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
以公允价值计量且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	4.16	1,599,137,366.79	2,240,634,105.42
预收款项	4.17	173,435,113.36	145,984,196.60
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	4.18	16,784,426.49	12,331,602.40
应交税费	4.19	3,375,966.79	2,804,830.31
其他应付款	4.20	930,799,010.81	686,833,448.80
持有待售负债			
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
一年内到期的非流动负债	4.21	2,113,881,280.97	1,547,561,472.07
其他流动负债			
流动负债合计		4,837,413,165.21	4,696,149,655.60
非流动负债:			
长期借款	4.22	7,799,127,752.09	8,482,405,035.19
应付债券	4.23	7,088,543,843.48	3,592,057,830.06
其中:优先股			
永续债			
长期应付款	4.24	1,413,621,531.60	868,658,816.02
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	4.25	3,351,334,669.69	3,449,824,947.08
递延所得税负债	4.13	2,497,472,336.17	1,846,024,378.87
其他非流动负债			
非流动负债合计		22,150,100,133.03	18,238,971,007.22
负债合计		26,987,513,298.24	22,935,120,662.82
所有者权益:			
实收资本(或股本)	4.26	1,803,601,147.81	1,803,601,147.81
其他权益工具			
其中:优先股			
永续债			
资本公积	4.27	11,436,380,607.17	11,436,380,607.17
减:库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	4.28	622,554,470.89	519,491,458.92
一般风险准备			
未分配利润	4.29	5,549,877,674.56	4,625,386,770.30
归属于母公司所有者权益合计		19,412,413,900.43	18,384,859,984.20
少数股东权益			
所有者权益合计		19,412,413,900.43	18,384,859,984.20
负债和所有者权益总计		46,399,927,198.67	41,319,980,647.02

载于第13页至第77页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第1页至第12页的财务报表由以下人士签署:

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

合并利润表

编制单位:昆明市公共租赁住房开发建设管理有限公司

2019年度

单位:人民币元

项目	附注	本年数	上年数
一、营业收入	4.30	461,233,632.59	356,890,616.62
减: 营业成本	4.30	74,984,852.38	57,891,265.38
税金及附加	4.31	11,639,919.91	9,523,761.65
销售费用			
管理费用	4.32	25,139,102.12	22,905,861.62
研发费用			
财务费用	4.33	969,555,577.69	581,126,988.84
加: 其他收益	4.35	318,621,458.76	317,135,604.63
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)	4.36	2,017,967,481.37	2,296,060,673.57
资产减值损失 (损失以“-”号填列)	4.34	-42,702,989.67	8,026,212.79
资产处置收益 (损失以“-”号填列)			
二、营业利润 (亏损以“-”号填列)		1,673,800,130.95	2,306,865,230.12
加: 营业外收入	4.37	1,003,666.64	1,021,841.16
减: 营业外支出	4.38	6,228,631.96	285,108.68
三、利润总额 (亏损总额以“-”号填列)		1,668,575,165.63	2,307,601,962.60
减: 所得税费用	4.39	641,021,249.40	670,039,066.38
四、净利润 (净亏损以“-”号填列)		1,027,553,916.23	1,637,562,896.22
(一) 按经营持续性分类:			
1. 持续经营净利润 (净亏损以“-”号填列)		1,027,553,916.23	1,637,562,896.22
2. 终止经营净利润 (净亏损以“-”号填列)			
(二) 按所有权归属分类:			
归属于母公司所有者的净利润		1,027,553,916.23	1,637,562,896.22
少数股东损益			
五、其他综合收益的税后净额			
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
1. 以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1.1 重新计量设定受益计划变动额			
1.2 权益法下不能转损益的其他综合收益			
2. 以后将重分类进损益的其他综合收益			
2.1 权益法下可转损益的其他综合收益			
2.2 可供出售金融资产公允价值变动损益			
2.3 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
2.4 现金流量套期损益的有效部分			
2.5 外币财务报表折算差额			
2.6 自用房地产或存货转换为以公允价值模式计量的投资性房地产转换日公允价值大于账面价值部分			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
六、综合收益总额		1,027,553,916.23	1,637,562,896.22
归属于母公司所有者的综合收益总额		1,027,553,916.23	1,637,562,896.22
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			
(二) 稀释每股收益			

载于第13页至第77页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第1页至第12页的财务报表由以下人士签署:

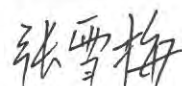
法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:







合并现金流量表

编制单位:昆明市公共租赁住房开发建设管理有限公司

2019年度

单位:人民币元

项目	附注	本年数	上年数
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		440,062,475.02	345,294,846.92
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置交易性金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	4.40	1,864,520,363.30	389,761,281.68
经营活动现金流入小计		2,304,582,838.32	735,056,128.60
购买商品、接受劳务支付的现金		171,666,429.21	24,684,772.12
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		66,274,020.69	39,701,016.48
支付的各项税费		30,159,013.26	18,446,804.42
支付其他与经营活动有关的现金	4.40	1,735,130,911.00	642,972,619.40
经营活动现金流出小计		2,003,230,374.16	725,805,212.42
经营活动产生的现金流量净额		301,352,464.16	9,250,916.18
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			
投资活动现金流入小计			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		2,804,960,047.03	2,086,536,128.25
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			
投资活动现金流出小计		2,804,960,047.03	2,086,536,128.25
投资活动产生的现金流量净额		-2,804,960,047.03	-2,086,536,128.25
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		6,004,120,000.00	5,397,505,766.72
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	4.40	174,000,000.00	201,148,270.40
筹资活动现金流入小计		6,178,120,000.00	5,598,654,037.12
偿还债务支付的现金		2,290,411,982.41	2,705,298,859.42
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		866,946,105.27	764,947,828.03
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	4.40	422,037,650.22	99,945,451.51
筹资活动现金流出小计		3,579,395,737.90	3,570,192,138.96
筹资活动产生的现金流量净额		2,598,724,262.10	2,028,461,898.16
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额			
加:期初现金及现金等价物余额	4.41	95,116,679.23	-48,823,313.91
	4.41	2,323,139,857.43	2,371,963,171.34
六、期末现金及现金等价物余额			
	4.41	2,418,256,536.66	2,323,139,857.43

载于第13页至第77页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第1页至第12页的财务报表由以下人士签署:

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

合并所有者权益变动表

编制单位: 昆明市公共租赁住房开发建设管理有限公司
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
	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	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	专项储备				
		优先股	永续债	其他	小计											
一、上年年末余额	1,803,601,147.81					11,436,380,607.17			519,491,458.92		4,625,386,770.30			18,384,859,984.20		
加：会计政策变更																
前期差错更正																
同一控制下企业合并																
其他																
二、本年初余额	1,803,601,147.81					11,436,380,607.17			519,491,458.92		4,625,386,770.30			18,384,859,984.20		
三、本期末变动金额（减少以“-”号填列）									103,063,011.97		924,490,904.26			1,027,553,916.23		
（一）综合收益总额																
（二）所有者投入和减少资本																
1.所有者投入资本																
2.其他权益工具持有者投入资本																
3.股份支付计入所有者权益的金额																
4.其他																
（三）利润分配									103,063,011.97		-103,063,011.97					
1.提取盈余公积									103,063,011.97		-103,063,011.97					
2.提取一般风险准备																
3.对所有者（或股东）的分配																
4.其他																
（四）所有者权益内部结转																
1.资本公积转增资本（或股本）																
2.盈余公积转增资本（或股本）																
3.盈余公积弥补亏损																
4.未分配利润转增资本(或股本)																
5.设定受益计划变动额结转留存收益																
6.其他																
（五）专项储备																
1.本期提取																
2.本期使用																
（六）其他																
四、本年年末余额	1,803,601,147.81					11,436,380,607.17			622,554,470.89		5,549,877,674.56			19,412,413,900.43		

第1页至第12页的财务报表由以下人士签署:
法定代表人:

载于第13页至第77页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

合并所有者权益变动表 (续)

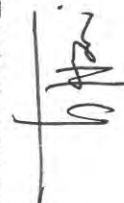
编制单位:昆明市公共租赁住房开发建设管理有限公司

2019年度

单位:人民币元

2019年度																				上年数	
项目		归属于母公司所有者权益																			
		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	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	专项储备	少数股东权益	所有者权益合计							
			优先股	永续债	其他																小计
一、上年年末余额		1,803,601,147.81				9,068,639,407.17			355,205,995.48		3,152,109,337.52			14,379,555,887.98							
加：会计政策变更																					
前期差错更正																					
同一控制下企业合并																					
其他																					
二、本年年年初余额		1,803,601,147.81				9,068,639,407.17			355,205,995.48		3,152,109,337.52			14,379,555,887.98							
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）						2,367,741,200.00			164,285,463.44		1,473,277,432.78			4,005,304,096.22							
（一）综合收益总额											1,637,562,896.22			1,637,562,896.22							
（二）所有者投入和减少资本						2,367,741,200.00								2,367,741,200.00							
1.所有者投入资本																					
2.其他权益工具持有者投入资本																					
3.股份支付计入所有者权益的金额																					
4.其他																					
（三）利润分配						2,367,741,200.00								2,367,741,200.00							
1.提取盈余公积																					
2.提取一般风险准备																					
3.对所有者（或股东）的分配														-164,285,463.44							
4.其他														-164,285,463.44							
（四）所有者权益内部结转																					
1.资本公积转增资本（或股本）																					
2.盈余公积转增资本（或股本）																					
3.盈余公积弥补亏损																					
4.未分配利润转增资本(或股本)																					
5.设定受益计划变动额结转留存收益																					
6.其他																					
（五）专项储备																					
1.本期提取																					
2.本期使用																					
（六）其他																					
四、本年年末余额		1,803,601,147.81				11,436,380,607.17			519,491,458.92		4,625,386,770.30			18,384,859,984.20							

第1页至第12页的财务报表由以下人士签署:

法定代表人: 

主管会计工作负责人:



会计机构负责人:

张西梅

资产负债表(资产)

编制单位:昆明市公共租赁住房开发建设管理有限公司

2019年12月31日

单位:人民币元

资 产	附注	年末余额	年初余额
流动资产:			
货币资金		2,322,400,236.14	2,286,938,340.30
以公允价值计量且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	11.1	127,577,485.56	118,528,031.24
预付款项			
其他应收款	11.2	1,328,360,486.65	562,933,807.58
存货		3,633,361,992.55	2,920,135,451.66
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		61,632,044.54	53,684,809.95
流动资产合计		7,473,332,245.44	5,942,220,440.73
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		38,280,641.86	40,195,089.94
长期股权投资		48,040,000.00	12,000,000.00
投资性房地产		26,453,187,057.00	23,662,952,465.29
固定资产		1,306,636.05	1,816,857.56
在建工程		4,138,691,283.74	3,889,269,718.25
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		1,240,103.51	1,701,714.12
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		53,506,002.82	42,828,692.74
其他非流动资产		8,146,937,053.52	7,699,628,067.20
非流动资产合计		38,881,188,778.50	35,350,392,605.10
资产总计		46,354,521,023.94	41,292,613,045.83

载于第13页至第77页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第1页至第12页的财务报表由以下人士签署:

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

资产负债表(负债及股东权益)

编制单位:昆明市公共租赁住房开发建设管理有限公司

2019年12月31日

单位:人民币元

负债和所有者权益(或股东权益)	附注	年末余额	年初余额
流动负债:			
短期借款			60,000,000.00
以公允价值计量且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		1,598,478,110.10	2,242,402,667.06
预收款项		159,130,586.99	140,046,926.52
应付职工薪酬		4,921,473.54	4,163,635.19
应交税费		1,669,150.63	1,109,582.21
其他应付款		917,213,972.10	679,861,558.68
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		2,113,881,280.97	1,547,561,472.07
其他流动负债			
流动负债合计		4,795,294,574.33	4,675,145,841.73
非流动负债:			
长期借款		7,799,127,752.09	8,482,405,035.19
应付债券		7,088,543,843.48	3,592,057,830.06
其中:优先股			
永续债			
长期应付款		1,413,621,531.60	868,658,816.02
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益		3,351,334,669.69	3,449,824,947.08
递延所得税负债		2,497,472,336.17	1,846,024,378.87
其他非流动负债			
非流动负债合计		22,150,100,133.03	18,238,971,007.22
负债合计		26,945,394,707.36	22,914,116,848.95
所有者权益:			
实收资本(或股本)		1,803,601,147.81	1,803,601,147.81
其他权益工具			
其中:优先股			
永续债			
资本公积		11,417,709,581.32	11,417,709,581.32
减:库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		622,554,470.89	519,491,458.92
一般风险准备			
未分配利润		5,565,261,116.56	4,637,694,008.83
所有者权益合计		19,409,126,316.58	18,378,496,196.88
负债和所有者权益总计		46,354,521,023.94	41,292,613,045.83

载于第13页至第77页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第1页至第12页的财务报表由以下人士签署:

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

胡明

张雪梅

张雪梅

利润表

编制单位:昆明市公共租赁住房开发建设管理有限公司

2019年度

单位:人民币元

项目	附注	本年数	上年数
一、营业收入	11.3	429,345,830.98	330,758,901.18
减: 营业成本	11.3	50,424,095.61	33,349,265.50
税金及附加		10,985,619.66	9,151,316.95
销售费用			
管理费用		14,930,379.70	16,431,559.45
研发费用			
财务费用		969,394,926.34	580,962,528.76
加: 其他收益		318,490,277.39	317,130,088.98
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)		2,017,967,481.37	2,296,060,673.57
资产减值损失 (损失以“-”号填列)		-42,709,240.30	8,027,518.13
资产处置收益 (损失以“-”号填列)			
二、营业利润 (亏损以“-”号填列)		1,677,359,328.13	2,312,082,511.20
加: 营业外收入		110,623.79	270,588.18
减: 营业外支出		6,069,185.00	285,108.60
三、利润总额 (亏损总额以“-”号填列)		1,671,400,766.92	2,312,067,990.78
减: 所得税费用		640,770,647.22	669,213,356.39
四、净利润 (净亏损以“-”号填列)		1,030,630,119.70	1,642,854,634.39
(一) 持续经营净利润 (净亏损以“-”号填列)		1,030,630,119.70	1,642,854,634.39
(二) 终止经营净利润 (净亏损以“-”号填列)			
五、其他综合收益的税后净额			
1.以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1.1重新计量设定受益计划变动额			
1.2权益法下不能转损益的其他综合收益			
2.以后将重分类进损益的其他综合收益			
2.1权益法下可转损益的其他综合收益			
2.2可供出售金融资产公允价值变动损益			
2.3持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
2.4现金流量套期损益的有效部分			
2.5外币财务报表折算差额			
2.6自用房地产或存货转换为以公允价值模式计量的投资性房地产转换日公允价值大于账面价值部分			
六、综合收益总额		1,030,630,119.70	1,642,854,634.39
七、每股收益:			
(一) 基本每股收益			
(二) 稀释每股收益			

载于第13页至第77页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第1页至第12页的财务报表由以下人士签署:

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

编制单位:昆明市公共租赁住房开发建设管理有限公司

2019年度

单位:人民币元

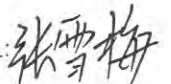
项目	附注	本年数	上年数
一、经营活动产生的现金流量:			
销售商品、提供劳务收到的现金		403,367,451.53	324,744,595.53
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		1,838,425,309.79	375,885,224.64
经营活动现金流入小计		2,241,792,761.32	700,629,820.17
购买商品、接受劳务支付的现金		46,201,813.86	15,024,687.47
支付给职工以及为职工支付的现金		18,716,579.00	16,043,369.69
支付的各项税费		14,103,660.09	14,664,550.28
支付其他与经营活动有关的现金		1,888,783,502.63	646,161,486.68
经营活动现金流出小计		1,967,805,555.58	691,894,094.12
经营活动产生的现金流量净额	11.4	273,987,205.74	8,735,726.05
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			
投资活动现金流入小计			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		2,801,209,572.00	2,094,015,522.98
投资支付的现金		36,040,000.00	3,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		2,837,249,572.00	2,097,015,522.98
投资活动产生的现金流量净额		-2,837,249,572.00	-2,097,015,522.98
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		6,004,120,000.00	5,397,505,766.72
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		174,000,000.00	201,148,270.40
筹资活动现金流入小计		6,178,120,000.00	5,598,654,037.12
偿还债务支付的现金		2,290,411,982.41	2,705,298,859.42
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		866,946,105.27	764,947,828.03
支付其他与筹资活动有关的现金		422,037,650.22	99,945,451.51
筹资活动现金流出小计		3,579,395,737.90	3,570,192,138.96
筹资活动产生的现金流量净额		2,598,724,262.10	2,028,461,898.16
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额	11.4	35,461,895.84	-59,817,898.77
加:期初现金及现金等价物余额	11.4	2,286,938,340.30	2,346,756,239.07
六、期末现金及现金等价物余额	11.4	2,322,400,236.14	2,286,938,340.30

载于第13页至第77页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第1页至第12页的财务报表由以下人士签署:

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

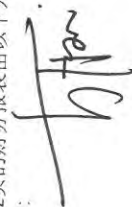
编制单位:昆明市公共租赁住房开发建设有限公司

2019年度

单位:人民币元

项目	本年数						所有者权益合计		
	实收资本 (或股本)	优先股	永续债	其他	小计	资本公积			
一、上年年末余额	1,803,601,147.81					11,417,709,581.32	519,491,458.92	4,637,694,008.83	18,378,496,196.88
加：会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年年末余额	1,803,601,147.81					11,417,709,581.32	519,491,458.92	4,637,694,008.83	18,378,496,196.88
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							103,063,011.97	927,567,107.73	1,030,630,119.70
（一）综合收益总额									
（二）所有者投入和减少资本								1,030,630,119.70	1,030,630,119.70
1.所有者投入资本									
2.其他权益工具持有者投入资本									
3.股份支付计入所有者权益的金额									
4.其他									
（三）利润分配									
1.提取盈余公积							103,063,011.97	-103,063,011.97	
2.提取一般风险准备							103,063,011.97	-103,063,011.97	
3.对所有者（或股东）的分配									
4.其他									
（四）所有者权益内部结转									
1.资本公积转增资本（或股本）									
2.盈余公积转增资本（或股本）									
3.盈余公积弥补亏损									
4.未分配利润转增资本（或股本）									
5.设定受益计划变动额结转留存收益									
6.其他									
（五）专项储备									
1.本期提取									
2.本期使用									
（六）其他									
四、本年年末余额	1,803,601,147.81					11,417,709,581.32	622,554,470.89	5,565,261,116.56	19,409,126,316.58

第1页至第12页的财务报表由以下人士签署:

法定代表人: 

主管会计工作负责人:



会计机构负责人:



截至第13页至第77页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

所有者权益变动表(续)

编制单位:昆明市公共租赁住房开发建设有限公司

2019年度

单位:人民币元

项目	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减:库存股	其他综合收益	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	专项储备	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年年末余额	1,803,601,147.81				9,049,968,381.32			355,205,995.48		3,159,124,887.88		14,367,900,362.49
加:会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年初余额	1,803,601,147.81				9,049,968,381.32			355,205,995.48		3,159,124,887.88		14,367,900,362.49
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)					2,367,741,200.00			164,285,463.44		1,478,569,170.95		4,010,595,834.39
(一)综合收益总额												
(二)所有者投入和减少资本					2,367,741,200.00					1,642,854,634.39		1,642,854,634.39
1.所有者投入资本												2,367,741,200.00
2.其他权益工具持有者投入资本												
3.股份支付计入所有者权益的金额												
4.其他												
(三)利润分配					2,367,741,200.00							2,367,741,200.00
1.提取盈余公积								164,285,463.44		-164,285,463.44		
2.提取一般风险准备								164,285,463.44		-164,285,463.44		
3.对所有者(或股东)的分配												
4.其他												
(四)所有者权益内部结转												
1.资本公积转增资本(或股本)												
2.盈余公积转增资本(或股本)												
3.盈余公积弥补亏损												
4.未分配利润转增资本(或股本)												
5.设定受益计划变动额结转留存收益												
6.其他												
(五)专项储备												
1.本期提取												
2.本期使用												
(六)其他												
四、本年年末余额	1,803,601,147.81				11,417,709,581.32			519,491,458.92		4,637,694,008.83		18,378,496,196.88

载于第13页至第77页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第1页至第12页的财务报表由以下人士签署:

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

昆明市公共租赁住房开发建设管理有限公司

2019 年度财务报表附注

1 公司基本情况

1.1 公司历史沿革

本公司系由昆明市土地开发投资经营有限责任公司、昆明市人民政府国有资产监督管理委员会投资设立，于 2011 年 2 月 22 日在云南省昆明市工商行政管理局登记注册成立。

1.2 统一社会信用代码、注册住所、公司类型、法定代表人

统一社会信用代码：91530100568825451L；

注册住所：昆明市东风东路 48 号金泰大厦 14 楼；

公司类型：有限责任公司；

法定代表人：胡斌。

1.3 经营范围

本公司经营范围：负责昆明市公共租赁住房的新建、改建、租赁、收购、回购、营运、维护和管理；房地产开发及经营；土地开发；酒店投资、开发、建设及管理；养生养老项目的投资、开发、建设及管理。

1.4 本公司股东及实际控制人情况

本公司股东情况如下：

股东名称	认缴出资额（万元）	工商登记持股比例（%）
昆明市人民政府国有资产监督管理委员会	130,360.11	72.28
昆明市土地开发投资经营有限责任公司	50,000.00	27.72

本公司实际控制人为昆明市人民政府国有资产监督管理委员会。

1.5 财务报告的批准报出者和批准报出日。

本年度财务报告已经公司董事会于 2020 年 4 月 21 日批准。

2 公司主要会计政策、会计估计和前期差错

2.1 财务报表的编制基础

本公司以持续经营为前提，根据实际发生的交易和事项，按照企业会计准则的规定进行确认和计量，并在此基础上编制财务报表。

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。

2.2 遵循企业会计准则的声明

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

2.3 会计期间

本公司会计期间分为年度和中期。中期包括半年度、季度和月度。年度、半年度、季度、月度起止日期按公历日期确定。公司会计年度为每年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

2.4 营业周期。

本公司营业周期 12 个月。

2.5 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。除有特殊说明外，金额均以人民币元为单位表示。

2.6 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

2.6.1 同一控制下的企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。通常情况下，同一控制下的企业合并是指发生在同一企业集团内部企业之间的合并，除此之外，一般不作为同一控制下的企业合并。

同一控制下的控股合并形成的长期股权投资，本公司在合并日以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形成长期股权投资的初始投资成本，相关会计处理见长期股权投资；同一控制下的吸收合并取得的资产、负债，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计量。本公司取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积（股本溢价）；资本公积（股本溢价）不足冲减的，调整留存收益。

本公司作为合并方为进行企业合并发生的各项直接相关费用，包括支付的审计费用、评估费用、法律服务费等，于发生时计入当期损益。

为企业合并发行的债券或承担其他债务支付的手续费、佣金等，计入所发行债券及其他债务的初始计量金额。企业合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等费用，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。

母公司在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，编制合并资产负债表时，应当调整合并资产负债表的期初数，同时应当对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时起一直存在。

2.6.2 非同一控制下的企业合并

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。

确定企业合并成本：企业合并成本包括购买方为进行企业合并支付的现金或非现金资产、发行或承担的债务、发行的权益性证券等在购买日的公允价值。通过多次交换交易分步实现的企业合并，合并成本为每一单项交易成本之和。公司为进行企业合并发生的各项直接相关费用计入当期损益。

非同一控制下的控股合并取得的长期股权投资，本公司以购买日确定的企业合并成本，作为对被购买方长期股权投资的初始投资成本；非同一控制下的吸收合并取得的符合确认条件的各项可辨认资产、负债，本公司在购买日按照公允价值确认为本企业的资产和负债。

非同一控制下的企业合并中，企业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；在吸收合并情况下，该差额在母公司个别财务报表中确认为商誉；在控股合并情况下，该差额在合并财务报表中列示为商誉。企业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，本公司计入合并当期损益（营业外收入）。在吸收合并情况下，该差额计入合并当期母公司个别利润表；在控股合并情况下，该差额计入合并当期的合并利润表。

2.6.3 分步实现企业合并

如果分步取得对子公司股权投资直至取得控制权的各项交易属于“一揽子交易”，应当将各项交易作为一项取得子公司控制权的交易，并区分企业合并的类型分别进行会计处理。

2.6.3.1 分步实现同一控制下企业合并

如果不属于一揽子交易并形成同一控制下企业合并的，在取得控制权日，根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额，确定长期股权投资的初始投资成本。合并日长期股权投资的初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足冲减的，冲减留存收益。合并日之前持有的股权投资，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理；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所有者权益其他变动，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用成本法或权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益应按比例结转，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应全部结转。

合并日应当按照《企业会计准则第 20 号——企业合并》和合并财务报表准则的规定编制合并财务报表。在编制合并财务报表时，应视同参与合并的各方在最终控制方开始控制时即以目前的状态

存在进行调整，在编制比较报表时，以不早于合并方和被合并方同处于最终控制方的控制之下的时点为限，将被合并方的有关资产、负债并入合并方合并财务报表的比较报表中，并将合并而增加的净资产在比较报表中调整所有者权益项下的相关项目。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向处于同一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，应分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

2.6.3.2 分步实现非同一控制下企业合并

企业通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并且不属于一揽子交易的，在编制个别财务报表时，应当按照原持有的股权投资的账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。购买日之前持有的股权投资，采用金融工具确认和计量准则进行会计处理的，应当将按照该准则确定的股权投资的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本，原持有股权的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应当全部转入改按成本法核算的当期投资收益。

编制合并报表时，购买日之前持有的被购买方的股权，应当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、其他所有者权益变动的，应当转为购买日所属当期收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

2.7 合并财务报表的编制方法

2.7.1 合并范围

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本公司拥有对被投资单位的权力，通过参与被投资单位的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资单位的权力影响其回报金额。子公司，是指被本公司控制的主体（含企业、被投资单位中可分割的部分，以及企业所控制的结构化主体等）。

2.7.2 合并财务报表的编制方法

本公司合并财务报表以本公司和子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，由本公司编制。在编制合并财务报表时，本公司和子公司的会计政策和会计期间要求保持一致，公司间的重大交易和往来余额予以抵销。

在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，本公司将该子公司合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，将其现金流量纳入合并现金流量表；因非同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，本公司将该子公司以及业务自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，将其现金流量纳入合并现金流量表。

子公司的股东权益中不属于本公司所拥有的部分作为少数股东权益在合并资产负债表中股东权益项下单独列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额，其余额仍冲减少数股东权益。

对于购买子公司少数股权或因处置部分股权投资但没有丧失对该子公司控制权的交易，作为权益性交易核算，调整归属于母公司所有者权益和少数股东权益的账面价值以反映其在子公司中相关权益的变化。少数股东权益的调整额与支付/收到对价的公允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。

2.8 合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。合营安排分为共同经营和合营企业。如果合营方通过对合营安排的资产享有权利，并对合营安排的义务承担责任来获得回报，则该合营安排应当被划分为共同经营；如果合营方仅对合营安排的净资产享有权利，则该合营安排应当被划分为合营企业。

2.8.1 共同经营中，合营方的会计处理

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。

2.8.2 合营企业中，合营方的会计处理

合营企业中，合营方应当按照《企业会计准则第 2 号-长期股权投资》的规定核算其对合营企业的投资。

2.9 现金及现金等价物的确定标准

现金，是指企业库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物，是指企业持有的同时具备期限短（一般指从购入日起不超过 3 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。

2.10 外币业务

2.10.1 发生外币交易时的折算方法

本公司发生的外币交易在初始确认时，按交易日的即期汇率（通常指中国人民银行公布的当日外汇牌价的中间价，下同）折算为人民币金额。

2.10.2 在资产负债表日对外币货币性项目和外币非货币性项目的处理方法

外币货币性项目，采用资产负债表日即期汇率折算。因资产负债表日即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，除了按照《企业会计准则第 17 号——借款费用》的规定，与购建或生产符合资本化条件的资产相关的外币借款产生的汇兑差额予以资本化外，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。以公允价值计量的股票、基金等外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动（含汇率变动）处理，计入当期损益。

2.10.3 外币财务报表的折算方法

本公司按照以下规定，将以外币表示的财务报表折算为人民币金额表示的财务报表。

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益类项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。按照上述方法折算产生的外币财务报表折算差额，在资产负债表中在其他综合收益中列示。以外币表示的现金流量表采用现金流量发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额作为调节项目，在现金流量表中单独列报。

2.11 金融工具

2.11.1 金融工具的确认依据

金融工具是指形成一个企业的金融资产，并形成其他单位的金融负债或权益工具的合同。本公司于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。

金融资产满足下列条件之一的，终止确认：收取该金融资产现金流量的合同权利终止；该金融资产已转移，且符合《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》规定的终止确认条件。

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，才终止确认该金融负债或其一部分。

2.11.2 金融资产和金融负债的分类

按照投资目的和经济实质将本公司拥有的金融资产划分为四类：①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，包括交易性金融资产和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；②持有至到期投资；③贷款和应收款项；④可供出售金融资产。

按照经济实质将承担的金融负债划分为两类：①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和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；②其他金融负债。

2.11.3 金融资产和金融负债的计量

本公司初始确认金融资产或金融负债，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或金融负债，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。

本公司对金融资产和金融负债的后续计量主要方法：

(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，按照公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

(2) 持有至到期投资和应收款项，采用实际利率法，按摊余成本计量。

(3) 可供出售金融资产原则上按照公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失，除减值损失和外币货币性金融资产形成的汇兑损益外，直接计入所有者权益，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。

(4) 在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本计量。

(5) 其他金融负债按摊余成本进行后续计量。但是下列情况除外：

① 与在活跃市场中没有报价，公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本计量。

② 不属于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财务担保合同，或没有指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益并将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：

A. 《企业会计准则第 13 号——或有事项》确定的金额。

B. 初始确认金额扣除按照《企业会计准则第 14 号——收入》的原则确定的累计摊销额后的余额。

2.11.4 金融资产和金融负债的公允价值的确定方法

(1) 存在活跃市场的金融资产或金融负债，以活跃市场中的报价确定公允价值。报价按照以下原则确定：

① 在活跃市场上，公司已持有的金融资产或拟承担的金融负债的报价，为市场中的现行出价；拟购入的金融资产或已承担的金融负债的报价，为市场中的现行要价。

② 金融资产和金融负债没有现行出价或要价，采用最近交易的市场报价或经调整的最近交易的市场报价，除非存在明确的证据表明该市场报价不是公允价值。

(2) 金融资产或金融负债不存在活跃市场的，公司采用估值技术确定其公允价值。

2.11.5 金融资产减值准备计提方法

(1) 持有至到期投资

以摊余成本计量的持有至到期投资发生减值时，将其账面价值减记至预计未来现金流量（不包括尚未发生的未来信用损失）现值（折现利率采用原实际利率），减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益。计提减值准备时，对单项金额重大的持有至到期投资单独进行减值测试；对单项金额不重大的持有至到期投资可以单独进行减值测试，包括在具有类似信用风险特征的组合中，按照信用组合进行减值测试；单独测试未发生减值的持有至到期投资，需要按照信用组合再进行测试；已单项确认减值损失的持有至到期投资，不再按照信用组合进行减值测试。

单项金额重大标准为大于或等于 5,000 万元的持有至到期投资。

（2）应收款项

应收款项减值测试方法及减值准备计提方法参见附注 2.12。

（3）可供出售金融资产

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，则按其公允价值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提减值准备。在确认减值损失时，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，计入减值损失。

在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生的减值损失不得转回

应明确披露各类可供出售金融资产减值的各项认定标准。其中，对于权益工具投资，还应明确披露判断其公允价值发生“严重”或“非暂时性”下跌的具体量化标准、成本的计算方法、期末公允价值的确定方法，以及持续下跌期间的确定依据。

（4）其他

在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生减值时，将该权益工具投资或衍生金融资产的账面价值，与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失，计入当期损益。

2.11.6 金融资产转移

金融资产转移，是指公司将金融资产让与或交付给该金融资产发行方以外的另一方（转入方）。

本公司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的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。

本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：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产

控制的，按照其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。

如公司将尚未到期的持有至到期投资重分类为可供出售金融资产，应说明持有意图或能力发生改变的依据

2.12 应收款项

2.12.1 坏账的确认标准

凡因债务人破产，依据法律清偿后确实无法收回的应收款项；债务人死亡，既无遗产可供清偿，又无义务承担人，确实无法收回的应收款项；债务人逾期三年未能履行偿债义务，经股东大会或董事会批准列作坏账的应收款项，以及其他发生减值的债权如果评估为不可收回，则对其终止确认。

2.12.2 坏账损失核算方法

本公司采用备抵法核算坏账损失。

2.12.3 坏账准备的计提方法及计提比例

对于单项金额重大且有客观证据表明发生了减值的应收款项，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备；对于单项金额非重大以及经单独测试后未减值的单项金额重大的应收款项，根据其性质、特点划分为不同应收款项组合，以应收款项组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定报告期各项组合计提坏账准备采用的方法（如账龄分析法、余额百分比法或其他方法）及比例；对有确凿证据表明可收回性存在明显差异的单项金额非重大应收款项，采用个别认定法计提坏账准备。

坏账准备计提比例如下：

(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	单项金额重大标准为 5000 万元
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	未来现金流量现值与账面价值进行比较

(2) 按组合计提坏账准备应收款项：

确定组合的依据	
组合 1：账龄组合	相同账龄的应收款项具有类似信用风险特征
组合 2：无风险组合	本公司与政府职能部门的应收款项具有类似信用风险特征
按组合计提坏账准备的计提方法	
组合 1：账龄组合	账龄分析法
组合 2：无风险组合	本公司与政府职能部门的应收款项不计提坏账

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)	1	1
1—2 年 (含 2 年)	5	5
2—3 年 (含 3 年)	10	10
3—5 年 (含 5 年)	30	30
5 年以上	50	50

(3) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款：

单项计提坏账准备的理由	有确凿证据表明可收回性存在明显差异
坏账准备的计提方法	个别认定法

对应收票据和预付款项，本公司单独进行减值测试，有客观证据表明其发生减值的，根据未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认为资产损失，计提坏账准备。

2.13 存货

2.13.1 存货的分类

存货是指本公司在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。主要包括原材料、在产品、自制半成品、产成品（库存商品）、周转材料、开发成本、工程施工等。周转材料包括低值易耗品及包装物等。

2.13.2 发出存货的计价方法

本公司存货取得时按实际成本计价，包括购买价款、相关税费、运输费、装卸费、保险费以及其他可归属于存货采购成本的费用。

存货发出时采用月末一次加权平均法计价。

2.13.3 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

资产负债表日，本公司存货按照成本与可变现净值孰低计量。公司在对存货进行全面盘点的基础上，对于存货因已霉烂变质、市场价格持续下跌且在可预见的未来无回升的希望、全部或部分陈旧过时，产品更新换代等原因，使存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备，并计入当期损益。

本公司按照单个存货项目计提存货跌价准备。

可变现净值为在正常生产过程中，以存货的估计售价减去至完工估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税金后的金额。

2.13.4 存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

2.13.5 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品于领用时按一次摊销法摊销；包装物于领用时按一次摊销法摊销。

2.14 划分为持有待售资产的确认标准

2.14.1 确认标准

同时满足下列条件的非流动资产应当划分为持有待售：

- ①公司已经就处置该非流动资产作出决议；
- ②已经与受让方签订了不可撤销的转让协议；
- ③该项转让将在一年内完成。

2.14.2 会计处理

公司对于持有待售的资产按账面价值与预计可变现净值孰低者计量持有待售的非流动资产，账面价值高于预计可变现净值之间的差额确认为资产减值损失。

某项资产或处置组被划归为持有待售，但后来不再满足持有待售的固定资产的确认条件，公司停止将其划归为持有待售，并按照下列两项金额中较低者计量：

（1）该资产或处置组被划归为持有待售之前的账面价值，按照其假定在没有被划归为持有待售的情况下原应确认的折旧、摊销或减值进行调整后的金额；

（2）决定不再出售之日的再收回金额。

符合持有待售条件的无形资产等其他非流动资产，比照上述原则处理。

2.15 长期股权投资

长期股权投资主要包括本公司持有的能够对被投资单位实施控制、共同控制或重大影响的权益性投资。

2.15.1 共同控制及重大影响的判断标准

（1）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。在确定能否对被投资单位施加重大影响时，考虑本公司和其他方持有的被投资单位当期可转换公司债券、当期可执行认股权证等潜在表决权因素。

（2）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。

2.15.2 长期股权投资的初始计量

（1）本公司合并形成的长期股权投资，按照下列规定确定其投资成本：

本公司同一控制下的企业合并，以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，应当在合并日按照所取得的被合并方在最终控制方合并财务报表中的净资产的账面价值的份额作为

长期股权投资的初始投资成本。被合并方在合并日的净资产账面价值为负数的，长期股权投资成本按零确定，同时在备查簿中予以登记。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，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，应当在合并日按照所取得的被合并方在最终控制方合并财务报表中的净资产的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权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，调整留存收益。

本公司非同一控制下的企业合并，在购买日按照下列规定确定其投资成本：

①一次交换交易实现的企业合并，合并成本为本公司在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。

②通过多次交换交易分步实现的企业合并，合并成本为每一单项交易成本之和。

③本公司为进行企业合并发生的各项直接相关费用计入当期损益。

④在合并合同或协议中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，本公司将其计入合并成本。

（2）除本公司合并形成的长期股权投资以外，其他方式取得的长期股权投资，按照下列规定确定其投资成本：

①以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。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。

②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。与发行权益性证券直接相关的费用，应当按照《企业会计准则第 37 号—金融工具列报》的有关规定确定。

③通过非货币性资产交换取得的长期股权投资，其初始投资成本按照《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》确定。

④通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照《企业会计准则第 12 号——债务重组》确定。

2.15.3 长期股权投资的后续计量及投资收益确认方法

（1）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，除购买时已宣告发放股利作投资成本收回外，其余

确认为当期投资收益。

(2) 本公司对联营企业和合营企业的投资采用权益法核算。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; 长期股权投资的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。

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的份额, 确认投资损益并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分得的部分, 相应减少长期股权投资的账面价值。

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投资方的部分, 应当予以抵销, 在此基础上确认投资收益。与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损失, 按照资产减值准则等规定属于资产减值损失的, 应当全额确认。与联营企业、合营企业之间发生投出或出售资产的交易, 该资产构成业务的, 按照《企业会计准则第 20 号——企业合并》及《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》的有关规定进行处理。

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。若符合下列条件, 本公司以被投资单位的账面净利润为基础, 计算确认投资收益:

- ① 本公司无法合理确定取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值。
- ② 投资时被投资单位可辨认资产的公允价值与其账面价值相比, 两者之间的差额不具有重要性的。
- ③ 其他原因导致无法取得被投资单位的有关资料, 不能按照规定对被投资单位的净损益进行调整的。

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, 并据以确认投资损益和其他综合收益。本公司对于被投资单位除净损益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, 处置该项投资时将原计入所有者权益的部分按相应比例转入当期损益。

2.16 投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。本公司投资性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和已出租的建筑物。

2.16.1 投资性房地产的确认

投资性房地产同时满足下列条件，才能确认：

- (1) 与投资性房地产有关的经济利益很可能流入企业。
- (2) 该投资性房地产的成本能够可靠计量。

2.16.2 投资性房地产初始计量

- (1) 外购投资性房地产的成本，包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出。
- (2) 自行建造投资性房地产的成本，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) 以其他方式取得的投资性房地产的成本，按照相关会计准则的规定确定。
- (4) 与投资性房地产有关的后续支出，满足投资性房地产确认条件的，计入投资性房地产成本；不满足确认条件的在发生时计入当期损益。

2.16.3 投资性房地产的后续计量

本公司在资产负债表日采用公允价值计量模式对投资性房地产进行后续计量，不计提折旧或摊销。

本公司有确凿证据表明房地产用途发生改变，将投资性房地产转换为其他资产，或将其他资产转换为投资性房地产，将房地产转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

2.16.4 投资性房地产减值准备

采用成本模式进行后续计量的投资性房地产存在减值迹象，经减值测试后确定发生减值的，应当计提减值准备。

2.17 固定资产

2.17.1 固定资产的确认标准

本公司固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的、使用寿命超过一个会计年度的有形资产。在同时满足下列条件时才能确认固定资产：

- (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。

2.17.2 固定资产的初始计量

固定资产按照成本进行初始计量。

- (1) 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。

购买固定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，固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除按照《企业会计准则第 17 号——借款费用》可予以资本化的以外，在信用期间内计入当期损益。

(2) 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) 投资者投入固定资产的成本，按照投资合同或协议约定的价值确定，但合同或协议约定价值不公允的除外。

(4) 非货币性资产交换、债务重组、企业合并和融资租赁取得的固定资产的成本，分别按照《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》、《企业会计准则第 12 号——债务重组》、《企业会计准则第 20 号——企业合并》、《企业会计准则第 21 号——租赁》的有关规定确定。

2.17.3 固定资产的分类

本公司固定资产分为房屋及建筑物、机器设备、电子设备、运输设备等。

2.17.4 固定资产折旧

(1) 折旧方法及使用寿命、预计净残值率和年折旧率的确定：

固定资产折旧采用年限平均法计提折旧。按固定资产的类别、使用寿命和预计净残值率确定的年折旧率如下：

资产类别	预计使用寿命（年）	预计净残值率	年折旧率
房屋建筑物	30-50	5%	1.9%-3.17%
电子办公设备	5-8	5%	11.88%-19.00%
运输设备	5-10	5%	9.50%~19.00%
其他设备	4-8	5%	11.88%~23.75%

已计提减值准备的固定资产折旧计提方法：已计提减值准备的固定资产，按该项固定资产的原价扣除预计净残值、已提折旧及减值准备后的金额和剩余使用寿命，计提折旧。

已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的固定资产，按照估计价值确定其成本，并计提折旧；待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不需要调整原已计提的折旧额。

(2) 对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法的复核：本公司至少于每年年度终了时，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如果发现固定资产使用寿命预计数与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命；预计净残值的预计数与原先估计数有差异的，调整预计净残值；与固定资产有关的经济利益预期实现方式有重大改变的，改变固定资产折旧方法。固定资产使用寿命、预计净残值和折旧方法的改变作为会计估计变更处理。

2.17.5 固定资产后续支出的处理

固定资产后续支出指固定资产在使用过程中发生的主要包括修理支出、更新改造支出、修理费用、装修支出等。其会计处理方法为：固定资产的更新改造等后续支出，满足固定资产确认条件的，计入固定资产成本，如有被替换的部分，应扣除其账面价值；不满足固定资产确认条件的固定资产修理费用等，在发生时计入当期损益；固定资产装修费用，在满足固定资产确认条件时，在“固定资产”内单设明细科目核算，并在两次装修期间与固定资产尚可使用年限两者中较短的期间内，采用年限平均法单独计提折旧。

以经营租赁方式租入的固定资产发生的改良支出予以资本化，作为长期待摊费用，合理进行摊销。

2.18 在建工程

2.18.1 在建工程计价

本公司的在建工程按工程项目分别核算，在建工程按实际成本计价。

2.18.2 在建工程结转为固定资产的时点

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。对已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算手续的固定资产，按估计价值记账，待确定实际价值后，再进行调整。

2.19 借款费用资本化

2.19.1 借款费用资本化的确认原则

借款费用同时满足下列条件的，才能开始资本化：

- （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者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

2.19.2 借款费用资本化期间

资本化期间，是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。

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、且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化。在中断期间发生的借款费用确认为费用，计入当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始。如果中断是所购建或者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必要的程序，借款费用的资本化继续进行。

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。在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后所发生的借款费用，在发生时计入当期损益。

2.19.3 借款费用资本化金额的计算方法

在资本化期间内，每一会计期间的利息（包括折价或溢价的摊销）资本化金额，按照下列规定确定：

（1）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，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。

（2）为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用了一般借款的，本公司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。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。

专门借款发生的辅助费用，在所购建或者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，在发生时根据其发生额予以资本化，计入符合资本化条件的资产的成本；在所购建或者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后发生的，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。一般借款发生的辅助费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

2.20 无形资产

2.20.1 无形资产的确认标准

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。在同时满足下列条件时才能确认无形资产：

- （1）符合无形资产的定义。
- （2）与该资产相关的预计未来经济利益很可能流入公司。
- （3）该资产的成本能够可靠计量。

2.20.2 无形资产的初始计量

无形资产按照成本进行初始计量。实际成本按以下原则确定：

（1）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。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除按照《企业会计准则第 17 号——借款费用》可予以资本化的以外，在信用期间内计入当期损益。

(2) 投资者投入无形资产的成本, 按照投资合同或协议约定的价值确定, 但合同或协议约定价值不公允的除外。

(3) 自行开发的无形资产

本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。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。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, 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。

自行开发的无形资产, 其成本包括自满足无形资产确认规定后至达到预定用途前所发生的支出总额。以前期间已经费用化的支出不再调整。

(4) 非货币性资产交换、债务重组、政府补助和企业合并取得的无形资产的成本, 分别按照《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》、《企业会计准则第 12 号——债务重组》、《企业会计准则第 16 号——政府补助》、《企业会计准则第 20 号——企业合并》的有关规定确定。

2.20.3 无形资产的后续计量

本公司于取得无形资产时分析判断其使用寿命。无形资产的使用寿命为有限的, 估计该使用寿命的年限或者构成使用寿命的产量等类似计量单位数量; 无法预见无形资产为本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。

使用寿命有限的无形资产, 其应摊销金额在使用寿命内系统合理摊销。本公司采用直线法摊销。

无形资产的应摊销金额为其成本扣除预计残值后的金额。已计提减值准备的无形资产, 还应扣除已计提的无形资产减值准备累计金额。无形资产的摊销金额计入当期损益。

使用寿命不确定的无形资产不摊销, 期末进行减值测试。

2.21 研究开发支出

本公司将内部研究开发项目的支出, 区分为研究阶段支出和开发阶段支出。

研究阶段的支出, 于发生时计入当期损益。

开发阶段的支出, 同时满足下列条件的, 才能予以资本化, 即: 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；具有完成该无形资产并使用或出售的意图；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；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；归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。不满足上述条件的开发支出计入当期损益。

已资本化的开发阶段的支出在资产负债表上列示为开发支出，自该项目达到预定可使用状态之日转为无形资产。

2.22 资产减值

2.22.1 除存货及金融资产外，其他主要类别资产的资产减值准备确定方法

(1) 公司在资产负债表日按照单项资产是否存在可能发生减值的迹象。存在减值迹象的，进行减值测试，估计资产的可收回金额。资产的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，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。资产减值损失确认后，减值资产的折旧或者摊销费用应当在未来期间作相应调整，以使该资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的资产账面价值（扣除预计净残值）。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

(2) 存在下列迹象的，表明资产可能发生了减值：

- ①资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌。
- ②公司经营所处的经济、技术或者法律等环境以及资产所处的市场在当期或者将在近期发生重大变化，从而对公司产生不利影响。
- ③市场利率或者其他市场投资报酬率在当期已经提高，从而影响公司计算资产预计未来现金流量现值的折现率，导致资产可收回金额大幅度降低。
- ④有证据表明资产已经陈旧过时或者其实体已经损坏。
- ⑤资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置。
- ⑥公司内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润（或者亏损）远远低于（或者高于）预计金额等。
- ⑦其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

2.22.2 有迹象表明一项资产可能发生减值的，公司应当以单项资产为基础估计其可收回金额。公司难以对单项资产的可收回金额进行估计的，应当以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依

据。同时，在认定资产组时，考虑公司管理层管理生产经营活动的方式（如是按照生产线、业务种类还是按照地区或者区域等）和对资产的持续使用或者处置的决策方式等。资产组一经确定，各个会计期间应当保持一致，不得随意变更。

2.22.3 因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产以及未探明矿区权益，无论是否存在减值迹象，每年都应当进行减值测试。

2.22.4 资产减值损失确认后，减值资产的折旧或者摊销费用应当在未来期间作相应调整，以使该资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的资产账面价值（扣除预计净残值）。

2.23 长期待摊费用

长期待摊费用是指公司已经发生但应由本期和以后各期分担的分摊期限在一年以上（不含一年）的各项费用，包括以经营租赁方式租入的固定资产改良支出等。

长期待摊费用按实际支出入账，在项目受益期内平均摊销。

2.24 职工薪酬的分类及会计处理方法

职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

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

（2）本公司将离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。本公司在职工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；根据预期累计福利单位法确定的公式将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。

（3）本公司向职工提供的辞退福利，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：

（一）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。

（二）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。

（4）企业向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，适用设定提存计划的有关规定进行处理；否则，适用关于设定受益计划的有关规定。

2.25 预计负债

2.25.1 预计负债的确认原则

当与对外担保、未决诉讼或仲裁、产品质量保证、裁员计划、亏损合同、重组义务、固定资产弃置义务等或有事项相关的业务同时符合以下条件时，确认为负债：

（1）该义务是本公司承担的现时义务。

(2) 该义务的履行很可能导致经济利益流出企业。

(3) 该义务的金额能够可靠地计量。

2.25.2 预计负债的计量方法

预计负债按照履行现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量。所需支出存在一个连续范围，且该范围内各种结果发生的可能性相同的最佳估计数按该范围的中间值确定；在其他情况下，最佳估计数按如下方法确定：

(1) 或有事项涉及单个项目时，最佳估计数按最可能发生金额确定。

(2) 或有事项涉及多个项目时，最佳估计数按各种可能发生额及其发生概率计算确定。

公司清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方或其他方补偿的，则补偿金额在基本确定能收到时，作为资产单独确认。确认的补偿金额不超过所确认预计负债的账面价值。

2.26 优先股、永续债等其他金融工具的会计处理方法

本公司发行的金融工具按照金融工具准则和相关规定进行初始确认和计量；其后，于每个资产负债表日计提利息或分派股利，按照相关具体企业会计准则进行处理。即以所发行金融工具的分类为基础，确定该工具利息支出或股利分配等的会计处理。对于归类为权益工具的金融工具，其利息支出或股利分配都应当作为发行企业的利润分配，其回购、注销等作为权益的变动处理；对于归类为金融负债的金融工具，其利息支出或股利分配原则上按照借款费用进行处理，其回购或赎回产生的利得或损失等计入当期损益。

发行金融工具发生的手续费、佣金等交易费用，如分类为债务工具且以摊余成本计量的，应当计入所发行工具的初始计量金额；如分类为权益工具的，应当从权益中扣除。

2.27 收入确认

2.27.1 销售商品的收入确认

- (1) 企业已将商品所有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所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施控制；
- (3) 收入的金额能够可靠的计量；
- (4) 与交易相关的经济利益能够流入企业；
- (5) 相关的收入和成本能够可靠地计量。

2.27.2 提供劳务的收入确认

(1) 在同一会计年度内开始并完成的劳务，在完成劳务时确认收入。

(2) 如劳务的开始和完成分属不同的会计年度，在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，在资产负债表日按完工百分比法确认相关劳务收入。在提供劳务交易的结果不能可靠估计的情况下，

在资产负债表日按已经发生并预计能够补偿的劳务成本金额确认收入。

在同时满足下列条件的情况下，表明其结果能够可靠估计：

①与合同相关的经济利益很可能流入企业；

②实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量；

③固定造价合同还必须同时满足合同总收入能够可靠计量及合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠地确定。

(3) 合同完工进度的确认方法：本公司按累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例确定合同完工进度。

本公司根据《昆明市人民政府关于加快推进保障性安居工程建设的实施意见》（昆政发[2011]39 号）“公租房建设管理公司按照项目投资总额的 1.5%提取管理费，用于保障性住房建设中的运营管理”及《昆明市人民政府办公厅关于印发进一步加快推进城镇保障性安居工程建设管理工作实施意见的通知》（昆政办[2013]27 号）“对国有平台公司在开发建设保障性住房过程中，管理费提取不低于项目总投资 3%，确保后续运营管理的可持续发展”文件规定，在每年度末资产负债表日完工百分比法确认建设管理费收入。

2.27.3 让渡资产使用权收入确认

在满足相关的经济利益很可能流入企业和收入的金额能够可靠地计量等两个条件时，本公司分别以下情况确认收入：

(1) 利息收入按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定。

(2) 租金收入按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

2.27.4 建造合同

本公司在资产负债表日，建造合同的结果能够可靠估计的，根据完工百分比法确认合同收入和费用。完工百分比法，是指根据合同完工进度确认收入与费用的方法。本公司采用已经完成的合同成本占合同预计总成本的比例确定合同完工进度。

固定造价合同的结果能够可靠估计确定依据为：合同总收入能够可靠地计量；与合同相关的经济利益很可能流入本公司；实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量；合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠地确定。

成本加成合同的结果能够可靠估计确定依据为：与合同相关的经济利益很可能流入本公司；实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量。

建造合同的结果不能可靠估计的，分别情况进行处理：(1) 合同成本能够收回的，合同收入根据能够收回的实际合同成本予以确认，合同成本在其发生的当期确认为合同费用；(2) 合同成本不可能

收回的，在发生时立即确认为合同费用，不确认合同收入。

根据公司与昆明市土地矿产储备中心及盘龙区人民政府、官渡区人民政府签订的土地一级开发整理合同，公司管理层参照《建造合同》准则，按照成本加成合同完工百分比法确认土地一级开发合同收入、成本。

2.28 政府补助

2.28.1 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

与资产相关的政府补助，取得时确认为递延收益，自相关资产达到预定可使用状态时，在该资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，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。

2.28.2 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，取得时确认为递延收益，在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益；用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，取得时直接计入当期损益。与日常活动相关的政府补助，计入其他收益；与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。取得政策性优惠贷款贴息，区分以下两种取得方式进行会计处理：A、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本集团提供贷款的，以借款的公允价值作为借款的入账价值并按照实际利率法计算借款费用，实际收到的金额与借款公允价值之间的差额确认为递延收益。递延收益在借款存续期内采用实际利率法摊销，冲减相关借款费用。B、财政将贴息资金直接拨付给本集团的，将对应的贴息冲减相关借款费用。已确认的政府补助需要返还的，分别下列情况处理：A、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。B、属于其他情况的，直接计入当期损益。

2.29 递延所得税资产和递延所得税负债的确认依据

本公司采用资产负债表债务法核算所得税。

在取得资产、承担负债时，本公司按照国家税法规定确定相关资产、负债的计税基础。如果资产的账面价值大于其计税基础或者负债的账面价值小于其计税基础，则将此差异作为应纳税暂时性差异；如果资产的账面价值小于其计税基础或者负债的账面价值大于其计税基础，则将此差异作为可抵扣暂时性差异。

2.29.1 除下列交易中产生的递延所得税负债以外，本公司确认所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债：

(1) 商誉的初始确认；

(2) 同时具有下列特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：

①该项交易不是企业合并；

②交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）。

除非本公司能够控制与子公司、联营企业及合营企业的投资相关的应纳税暂时性差异转回的时间以及该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回，本公司将确认其产生的递延所得税负债。

2.29.2 本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产，但不确认同时具有下列特征的交易中因资产或负债的初始确认所产生的递延所得税资产：

（1）该项交易不是企业合并；

（2）交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）。

资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，本公司将确认以前期间未确认的递延所得税资产。若与子公司、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，本公司将确认与此差异相应的递延所得税资产。

2.29.3 资产负债表日，本公司按照税法规定计算的预期应交纳（或返还）的所得税金额计量当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产）；按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量递延所得税资产和递延所得税负债。

如果适用税率发生变化，本公司对已确认的递延所得税资产和递延所得税负债将进行重新计量。除直接在所有者权益中确认的交易或者事项产生的递延所得税资产和递延所得税负债以外，本公司将税率变化产生的影响数计入变化当期的所得税费用。

在每个资产负债表日，本公司将对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间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，减记的金额应当转回。

本公司将除企业合并及直接在所有者权益中确认的交易或者事项外的当期所得税和递延所得税作为计入利润表的所得税费用或收益。

2.30 租赁

租赁是指在约定的期间内，出租人将资产使用权让与承租人以获取租金的协议，包括经营性租赁与融资性租赁两种方式。

2.30.1 融资性租赁

（1）符合下列一项或数项标准的，认定为融资租赁：

①在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人；

②承租人有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定承租人将会行使这种选择权；

③即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分（75%（含）以上）；

④承租人在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值（90%（含）以上）；出租人在租赁开始日的最低租赁收款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值（90%（含）以上）；

⑤租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有承租人才能使用。

不满足上述条件的，认定经营租赁。

（2）融资租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产的公允价值与最低租赁付款额的现值中较低者入账，按自有固定资产的折旧政策计提折旧。

2.30.2 经营性租赁

作为承租人支付的租金，公司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。公司从事经营租赁业务发生的初始直接费用，直接计入当期损益。经营租赁协议涉及的或有租金在实际发生时计入当期损益。

2.31 终止经营的确认标准和会计处理方法

终止经营，是指满足下列条件之一的已被企业处置或被企业被划归为持有待售的、在经营和编制财务报表时能够单独区分的组成部分：①该组成部分代表一项独立的主要业务或一个主要经营地区；②该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个主要经营地区进行处置计划的一部分；③该组成部分仅仅是为了再出售而取得的子公司。

本公司将披露终止经营的收入、费用、利润总额、所得税费用和净利润，以及归属于母公司所有者的终止经营利润。

2.32 与回购公司股份相关的会计处理方法

公司按法定程序报经批准采用收购本公司股票方式减资的，按注销股票面值总额减少股本，购回股票支付的价款（含交易费用）与股票面值的差额调整所有者权益，超过面值总额的部分，应依次冲减资本公积（股本溢价）、盈余公积和未分配利润；低于面值总额的，低于面值总额的部分增加资本公积（股本溢价）。

公司回购的股份在注销或者转让之前，作为库存股管理，回购股份的全部支出转作库存股成本。库存股转让时，转让收入高于库存股成本的部分，增加资本公积（股本溢价）；低于库存股成本的部分，依次冲减资本公积（股本溢价）、盈余公积、未分配利润。公司回购其普通股形成的库存股不得参与公司利润分配，在资产负债表中所有者权益的备抵项目列示。

2.33 资产证券化业务的会计处理方法

金融资产整体转移满足终止确认条件的，应当将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之和、所转移金融资产的账面价值两项金额的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，应当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之和、终止确认部分的账面价值两项金额的差额计入当期损益。

金融资产不满足终止确认的条件，则继续确认所转移的金融资产整体，因资产转移而收到的对价，视同企业的融资借款，在收到时确认为一项金融负债。

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，且未放弃对该金融资产控制的，应当根据其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产和金融负债。对因继续涉入所转移金融资产形成的有关资产确认相关收入，对继续涉入形成的有关负债确认相关费用。

2.34 主要会计政策、会计估计的变更

2.34.1 会计政策变更

本公司根据财政部《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）、《关于修订印发合并财务报表格式（2019 版）的通知》（财会〔2019〕16 号）和企业会计准则的要求编制 2019 年度财务报表，此项会计政策变更采用追溯调整法。2018 年度财务报表受重要影响的报表项目和金额如下：

原列报报表项目及金额		重新列报报表项目及金额	
应收票据及应收账款	116,821,237.74	应收票据	
		应收账款	116,821,237.74
应付票据及应付账款	2,240,634,105.42	应付票据	
		应付账款	2,240,634,105.42

2.34.2 会计估计变更

本公司本期无会计估计变更事项。

3 税项

3.1 本公司的主要税项及其税率列示如下：

税目	纳税（费）基础	税（费）率
增值税	销售货物或提供应税劳务	2019 年 4 月 1 日以前：16%、10%、6% 2019 年 4 月 1 日以后：13%、9%、6%
土地增值税	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	实行四级超率累进税率（30%~60%）%

税目	纳税（费）基础	税（费）率
房产税	从价计征的，按房产余值的 1.2% 计缴；从租计征的，按租金收入的 12% 计缴	1.2%、12%
城市维护建设税	应缴流转税额	7%
教育费附加	应缴流转税额	3%
地方教育附加	应缴流转税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

3.2 税收优惠及批文

3.2.1 根据《财政部 税务总局关于公共租赁住房税收优惠政策的公告》（财政部 税务总局公告 2019 年第 61 号），本公司公租房业务享受的主要税收优惠如下：

“一、对公租房建设期间用地及公租房建成后占地，免征城镇土地使用税。在其他住房项目中配套建设公租房，按公租房建筑面积占总建筑面积的比例免征建设、管理公租房涉及的城镇土地使用税。

二、对公租房经营管理单位免征建设、管理公租房涉及的印花税。在其他住房项目中配套建设公租房，按公租房建筑面积占总建筑面积的比例免征建设、管理公租房涉及的印花税。

三、对公租房经营管理单位购买住房作为公租房，免征契税、印花税；对公租房租赁双方免征签订租赁协议涉及的印花税。

四、对企事业单位、社会团体以及其他组织转让旧房作为公租房房源，且增值额未超过扣除项目金额 20% 的，免征土地增值税。”对公租房建设期间用地及公租房建成后占地，免征城镇土地使用税。在其他住房项目中配套建设公租房，按公租房建筑面积占总建筑面积的比例免征建设、管理公租房涉及的城镇土地使用税。

.....

七、对公租房免征房产税。对经营公租房所取得的租金收入，免征增值税。公租房经营管理单位应单独核算公租房租金收入，未单独核算的，不得享受免征增值税、房产税优惠政策。”

以上税收优惠适用期限为 2019 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日。

3.2.2 根据《财政部 税务总局关于明确生活性服务业增值税加计抵减政策的公告》（财政部 税务总局公告 2019 年第 87 号），2019 年 10 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日，允许生活性服务业纳税人按照当期可抵扣进项税额加计 15%，抵减应纳税额。

4 合并财务报表项目注释

以下注释项目除特别注明之外，“年初”指 2018 年 12 月 31 日，“年末”指 2019 年 12 月 31 日，“上年”指 2018 年度，“本年”指 2019 年度。除另有注明外，人民币为记账本位币，单位：元。

4.1 货币资金

项目	年末余额			年初余额		
	外币金额	折算率	人民币金额	外币金额	折算率	人民币金额
现金：			492,167.49			291,528.91
-人民币			492,167.49			291,528.91
银行存款：			2,417,576,398.83			2,322,848,328.52
-人民币			2,417,576,398.83			2,322,848,328.52
其他货币资金：			187,970.34			
-人民币			187,970.34			
合计			2,418,256,536.66			2,323,139,857.43

4.2 应收账款

4.2.1 应收账款按种类列示

种类	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	116,821,237.74	100.00			116,821,237.74
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款					
账龄组合					
组合小计					
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款					
合计	116,821,237.74	100.00			116,821,237.74

(续)

种类	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	116,821,237.74	100.00			116,821,237.74
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款					
账龄组合					
组合小计					
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款					
合计	116,821,237.74	100.00			116,821,237.74

4.2.2 应收账款按种类说明

4.2.2.1 期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

应收账款内容	账面余额	坏账准备	账龄	计提比例(%)	计提理由
--------	------	------	----	---------	------

应收账款内容	账面余额	坏账准备	账龄	计提比例(%)	计提理由
单位 1	116,821,237.74		5 年以上		政府部门不计提坏账
合计	116,821,237.74				

4.2.3 应收账款单位明细情况

单位名称	与本公司关系	账面余额	坏账准备	年限	占应收账款总额的 比例(%)
单位 1	政府单位	116,821,237.74		5 年以上	100.00
合计		116,821,237.74			100.00

4.3 其他应收款

4.3.1 其他应收款分类

项目	年末余额	年初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	1,025,366,636.73	562,424,684.89
合计	1,025,366,636.73	562,424,684.89

4.3.2 其他应收款

4.3.2.1 其他应收款按种类列示

种类	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	627,286,500.00	56.16			627,286,500.00
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款					
账龄组合	479,608,178.85	42.94	91,544,663.22	19.09	388,063,515.63
组合小计	479,608,178.85	42.94	91,544,663.22	19.09	388,063,515.63
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	10,016,621.10	0.90			10,016,621.10
合计	1,116,911,299.95	100.00	91,544,663.22	8.20	1,025,366,636.73

(续)

种类	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	180,109,800.00	29.37			180,109,800.00
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款					
账龄组合	423,374,606.52	69.05	50,756,121.63	11.99	372,618,484.89
组合小计	423,374,606.52	69.05	50,756,121.63	11.99	372,618,484.89
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	9,696,400.00	1.58			9,696,400.00
合计	613,180,806.52	100.00	50,756,121.63	8.28	562,424,684.89

4.3.2.2 其他应收款按种类说明

4.3.2.2.1 期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	账龄	计提比例(%)	计提理由
单位 1	527,176,700.00		1 年以内		政府部门预期发生损失可能性较小
单位 2	100,109,800.00		1-2 年、3-5 年		政府部门预期发生损失可能性较小
合计	627,286,500.00				

4.3.2.2.2 其他应收款按组合计提坏账准备的情况

4.3.2.2.2.1 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	年末余额			年初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	占比(%)		金额	占比(%)	
一年以内	259,270,370.19	54.06	2,592,703.70	220,648,292.32	52.12	2,206,482.92
一至二年	18,788,666.94	3.92	939,433.35	4,095,854.20	0.97	204,792.71
二至三年	3,190,381.72	0.67	319,038.17	57,421,460.00	13.56	5,742,146.00
三至四年	57,429,460.00	11.97	17,228,838.00	140,009,000.00	33.07	42,002,700.00
四至五年						
五年以上	140,929,300.00	29.38	70,464,650.00	1,200,000.00	0.28	600,000.00
合计	479,608,178.85	100.00	91,544,663.22	423,374,606.52	100.00	50,756,121.63

4.3.2.2.3 期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	账龄	计提比例(%)	计提理由
单位 1	8,000,000.00		5 年以上		政府部门预期发生损失可能性较小
单位 2	100,000.00		3-5 年		政府部门预期发生损失可能性较小
单位 3	1,570,000.00		2-3 年		政府部门预期发生损失可能性较小
代扣代缴社保款	346,621.10		1 年以内		向员工代扣代缴社保款，预期不会发生损失
合计	10,016,621.10				

4.4 预付款项

4.4.1 预付款项按账龄列示

账龄	年末余额		年初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
一年以内	6,323,633.99	99.99	407,704.09	74.60
一至二年	680.00	0.01	138,799.24	25.40
二至三年				
三年以上				
合计	6,324,313.99	100.00	546,503.33	100.00

4.5 存货

4.5.1 存货的分类

项目	年末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料			
在产品			
库存商品			
周转材料			
低值易耗品	1,269.00		1,269.00
消耗性生物资产			
开发成本	424,979,606.54		424,979,606.54
开发产品	3,506,286,766.60		3,506,286,766.60
合计	3,931,267,642.14		3,931,267,642.14

(续)

项目	年初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值

项目	年初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料			
在产品			
库存商品			
周转材料			
低值易耗品			
消耗性生物资产			
开发成本	116,459,985.74		116,459,985.74
开发产品	2,803,675,465.92		2,803,675,465.92
合计	2,920,135,451.66		2,920,135,451.66

4.5.2 已完工开发产品

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
青惠园限价商品房	1,756,032,965.92			1,756,032,965.92
雅惠园限价商品房	598,304,500.00			598,304,500.00
子君惠园限价商品房	449,338,000.00			449,338,000.00
泓清惠园限价商品房		702,611,300.68		702,611,300.68
合计	2,803,675,465.92	702,611,300.68		3,506,286,766.60

4.6 其他流动资产

项目	年末余额	年初余额
税项	62,941,199.18	54,376,289.64
合计	62,941,199.18	54,376,289.64

4.7 长期应收款

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
融资租赁保证金	41,611,201.96	3,330,560.10	38,280,641.86	41,611,201.96	1,416,112.02	40,195,089.94
合计	41,611,201.96	3,330,560.10	38,280,641.86	41,611,201.96	1,416,112.02	40,195,089.94

4.8 投资性房地产

项目	年初公允价值	本年增加				本年减少		年末公允价值
		购置/自建	自用房地产 或存货转入	公允价值 变动损益	其他	处置	转为自用 房地产	
一、成本合计	17,123,129,529.37	772,267,110.34			-17,711,864.50			17,877,684,775.21
子君村项目	813,066,527.30							813,066,527.30
商品房配建 784 套经适房	464,331,777.93	14,111,825.95						478,443,603.88
金领时代商品房配建 91 套经适房	60,908,127.83	2,668,483.64						63,576,611.47
广福郡花园 83 套住房	33,188,050.95	1,486,474.92						34,674,525.87
福堤岛项目 127 套配建经济适用	51,740,685.45	2,959,184.52			-47,802.00			54,652,067.97
未名城 63 套住房	24,467,907.60							24,467,907.60
泽惠园	1,430,149,765.13							1,430,149,765.13
盛惠园	3,328,298,822.67	4,410,077.44						3,332,708,900.11
普惠园	3,287,042,240.56							3,287,042,240.56
颐惠园	2,300,859,400.00							2,300,859,400.00
吉惠园	1,161,453,648.49				-17,664,062.50			1,143,789,585.99
铭惠园	375,699,000.00	19,381,079.66						395,080,079.66
俊福花城	2,231,690,541.38	7,877,266.89						2,239,567,808.27
青惠园	968,115,234.08							968,115,234.08
雅惠园	384,776,600.00							384,776,600.00
泓清惠园		684,748,599.32						684,748,599.32
东盟商贸港项目 M1、M2 幢	207,341,200.00							207,341,200.00
蒜村		34,624,118.00						34,624,118.00
二、公允价值变动合计	6,539,822,935.92			2,035,679,345.87				8,575,502,281.79
子君村项目	2,112,763,792.54			68,798,852.16				2,181,562,644.70

项目	年初公允价值	本年增加				本年减少		年末公允价值
		购置/自建	自用房地产 或存货转入	公允价值 变动损益	其他	处置	转为自用 房地产	
商品房配建 784 套经适房	81,236,475.15			7,469,013.97				88,705,489.12
金领时代商品房配建 91 套经适房	2,450,193.36			-1,181,281.83				1,268,911.53
广福郡花园 83 套住房	2,145,344.33			-1,023,239.20				1,122,105.13
福堤岛项目 127 套配建经济适用	8,647,115.34			-1,347,888.31				7,299,227.03
未名城 63 套住房	5,167,612.29			2,756,049.11				7,923,661.40
泽惠园	750,860,195.71			76,862,022.16				827,722,217.87
盛惠园	1,016,918,364.89			479,495,381.00				1,496,413,745.89
普惠园	592,750,855.48			588,819,648.96				1,181,570,504.44
颐惠园	661,880,758.76			211,704,702.24				873,585,461.00
吉惠园	389,352,483.04			214,504,303.97				603,856,787.01
铭惠园	97,393,255.61			18,971,593.73				116,364,849.34
俊福花城	816,966,379.91			160,306,223.82				977,272,603.73
青惠园	229,020.65			33,020,631.27				33,249,651.92
雅惠园	1,061,088.86			8,039,308.14				9,100,397.00
泓清惠园				54,820,598.68				54,820,598.68
东盟商贸港项目 M1、M2 幢				7,068,312.00				7,068,312.00
蒜村				106,595,114.00				106,595,114.00
三、账面价值合计	23,662,952,465.29							26,453,187,057.00
子君村项目	2,925,830,319.84							2,994,629,172.00
商品房配建 784 套经适房	545,568,253.08							567,149,093.00
金领时代商品房配建 91 套经适房	63,358,321.19							64,845,523.00
广福郡花园 83 套住房	35,333,395.28							35,796,631.00
福堤岛项目 127 套配建经济适用	60,387,800.79							61,951,295.00

项目	年初公允价值	本年增加				本年减少		年末公允价值
		购置/自建	自用房地产 或存货转入	公允价值 变动损益	其他	处置	转为自用 房地产	
未名城 63 套住房	29,635,519.89							32,391,569.00
泽惠园	2,181,009,960.84							2,257,871,983.00
盛惠园	4,345,217,187.56							4,829,122,646.00
普惠园	3,879,793,096.04							4,468,612,745.00
颐惠园	2,962,740,158.76							3,174,444,861.00
吉惠园	1,550,806,131.53							1,747,646,373.00
铭惠园	473,092,255.61							511,444,929.00
俊福花城	3,048,656,921.29							3,216,840,412.00
青惠园	968,344,254.73							1,001,364,886.00
雅惠园	385,837,688.86							393,876,997.00
泓清惠园								739,569,198.00
东盟商贸港项目 M1、M2 幢	207,341,200.00							214,409,512.00
蒜村								141,219,232.00

4.9 固定资产

4.9.1 固定资产分类

项目	年末余额	年初余额
固定资产	2,477,310.66	2,760,416.00
固定资产清理		
合计	2,477,310.66	2,760,416.00

4.9.2 固定资产

4.9.2.1 固定资产情况

项目	年初 余额	本年增加				本年减少				年末	
		外购	转入	其他	小计	处置或报废	转出	其他	小计	余额	余额
一、账面原值											
合计	8,502,039.66	737,914.71			737,914.71					9,239,954.37	
电子办公设备	4,869,576.74	736,735.43			736,735.43					5,606,312.17	
运输设备	3,437,857.92									3,437,857.92	
其他	194,605.00	1,179.28			1,179.28					195,784.28	
二、累计折旧											
合计	5,741,623.66	1,021,020.05	转入	其他	小计	处置或报废	转出	其他	小计	余额	
电子办公设备	3,322,466.35	561,396.81			561,396.81					6,762,643.71	
运输设备	2,286,705.47	435,327.23			435,327.23					3,883,863.16	
其他	132,451.84	24,296.01			24,296.01					2,722,032.70	
三、减值准备											
合计		计提	合并增加	其他	小计	处置	合并减少	其他	小计	余额	
电子办公设备											
运输设备											
其他											
四、账面价值	账面价值									账面价值	
合计	2,760,416.00									2,477,310.66	
电子办公设备	1,547,110.39									1,722,449.01	
运输设备	1,151,152.45									715,825.22	
其他	62,153.16									39,036.43	

注：本年折旧额为 1,021,020.05 元。

4.10 在建工程

4.10.1 在建工程基本情况

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
在建工程	4,138,691,283.74		4,138,691,283.74	3,889,269,718.25		3,889,269,718.25
合计	4,138,691,283.74		4,138,691,283.74	3,889,269,718.25		3,889,269,718.25

4.10.2 重大在建工程项目变动情况

项目名称	年初余额	本年增加	转入固定资产/投资性房地产	其他减少	年末余额
龙江片区(大波村)	1,231,446,043.83	290,547,820.58			1,521,993,864.41
五腊片区(绿色地产)					
空港生活配套区地块	670,543,142.61	344,797,531.19			1,015,340,673.80
青龙村 2013					
子君村片区 2013					
羊肠片区 2013	778,864,839.12	608,495,060.88	684,748,599.32	702,611,300.68	
银河片区 2013					
渔村 2013	602,537,727.31	305,329,990.46			907,867,717.77
俊福花城					
地铁 3 号线虹桥村站旁	188,685,200.00	21,064,589.12			209,749,789.12
合计	3,472,076,952.87	1,570,234,992.23	684,748,599.32	702,611,300.68	3,654,952,045.10

注：其他减少主要为转入存货核算的限价商品房。

4.11 无形资产

项目	年初	本年增加				本年减少				年末
		外购	转入	其他	小计	处置或报废	转出	其他	小计	
一、账面原值	余额									余额
合计	3,610,151.95	515,896.86			515,896.86			74,600.00	74,600.00	4,051,448.81
软件	3,610,151.95	515,896.86			515,896.86			74,600.00	74,600.00	4,051,448.81
二、累计摊销	余额	计提	转入	其他	小计	处置或报废	转出	其他	小计	余额
合计	1,435,784.46	821,608.25			821,608.25			74,600.00	74,600.00	2,182,792.71
软件	1,435,784.46	821,608.25			821,608.25			74,600.00	74,600.00	2,182,792.71
三、减值准备	余额	计提	合并增加	其他	小计	处置	合并减少	其他	小计	余额
合计										
软件										
四、账面价值	账面价值									账面价值
合计	2,174,367.49									1,868,656.10
软件	2,174,367.49									1,868,656.10

注：本年摊销额为 821,608.25 元。

4.12 长期待摊费用

项目	年初余额	本年增加	本期摊销	其他减少额	年末余额
装修费	2,724,817.25	590,999.86	802,539.59		2,513,277.52
合计	2,724,817.25	590,999.86	802,539.59		2,513,277.52

4.13 递延所得税资产和递延所得税负债

4.13.1 已确认的递延所得税资产

项目	年末余额		年初余额	
	递延所得 税资产	可抵扣暂 时性差异	递延所得 税资产	可抵扣暂 时性差异
资产减值准备	53,507,428.33	214,029,713.32	42,831,680.91	171,326,723.65
合计	53,507,428.33	214,029,713.32	42,831,680.91	171,326,723.65

4.13.2 已确认的递延所得税负债

项目	年末余额		年初余额	
	递延所得 税负债	应纳税暂 时性差异	递延所得 税负债	应纳税暂 时性差异
投资性房地产公允价值变动损益	2,497,472,336.17	9,989,889,344.68	1,846,024,378.87	7,384,097,515.50
合计	2,497,472,336.17	9,989,889,344.68	1,846,024,378.87	7,384,097,515.50

4.14 其他非流动资产

项目	年末余额	年初余额
存量公房	7,113,705,510.00	7,113,705,510.00
预付工程款	550,304,667.02	585,922,557.20
预付土地款	484,413,800.00	
合计	8,148,423,977.02	7,699,628,067.20

注：2016 年末根据云南评银房地产土地资产评估有限公司出具的评银房估评（2017）第 F026 号房地产估价报告，本公司所持有的 19659 套直管公房资产期末价值为 7,113,705,510.00 元，累计确认该项资产的减值准备 119,154,490.00 元。

4.15 短期借款

项目	年末余额	年初余额
信用借款		60,000,000.00
合计		60,000,000.00

4.16 应付账款

4.16.1 应付账款按项目列示

项目	年末余额	年初余额
应付工程款	1,599,114,521.43	2,240,634,105.42
其他	22,845.36	
合计	1,599,137,366.79	2,240,634,105.42

4.17 预收款项

4.17.1 预收款项按项目列示

项目	年末余额	年初余额
预收租金	173,435,113.36	145,954,308.83
预收物业费		29,887.77
合计	173,435,113.36	145,984,196.60

4.18 应付职工薪酬及长期应付职工薪酬

4.18.1 应付职工薪酬分类列示

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、短期薪酬	12,319,752.32	65,502,187.51	61,355,963.42	16,465,976.41
二、离职后福利	11,850.08	5,897,656.06	5,591,056.06	318,450.08
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
合计	12,331,602.40	71,399,843.57	66,947,019.48	16,784,426.49

4.18.2 短期薪酬

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	11,230,753.32	55,359,534.35	51,355,588.34	15,234,699.33
二、职工福利费		2,082,024.22	2,055,312.22	26,712.00
三、社会保险费	205,688.97	3,496,552.97	3,699,052.97	3,188.97
其中：1.医疗保险费	205,688.97	3,192,812.55	3,395,312.55	3,188.97
2.工伤保险费		50,917.51	50,917.51	
3.生育保险费		252,822.91	252,822.91	
四、住房公积金	12,501.00	3,284,746.00	3,284,746.00	12,501.00
五、工会经费和职工教育经费	870,809.03	1,279,329.97	961,263.89	1,188,875.11
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、其他短期薪酬				
合计	12,319,752.32	65,502,187.51	61,355,963.42	16,465,976.41

4.18.3 离职后福利

4.18.3.1 设定提存计划

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、基本养老保险费	11,850.08	3,503,648.02	3,503,648.02	11,850.08
二、失业保险费		108,576.14	108,576.14	
三、企业年金缴费		2,285,431.90	1,978,831.90	306,600.00

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
合计	11,850.08	5,897,656.06	5,591,056.06	318,450.08

4.19 应交税费

项目	年末余额	年初余额
企业所得税	233,496.78	707,710.64
增值税	1,390,221.36	879,729.89
房产税	568,441.96	505,736.58
土地使用税	836,242.24	570,662.16
印花税	34,310.28	18,693.50
个人所得税	139,087.40	12,294.67
城市维护建设税	101,597.31	64,168.16
教育费附加	43,541.69	27,338.90
地方教育费附加	29,027.77	18,495.81
合计	3,375,966.79	2,804,830.31

4.20 其他应付款

4.20.1 其他应付款分类

项目	年末余额	年初余额
应付利息	199,827,693.61	104,193,854.37
应付股利		
其他应付款	730,971,317.20	582,639,594.43
合计	930,799,010.81	686,833,448.80

4.20.2 应付利息

4.20.2.1 应付利息明细情况

项目	年末余额	年初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	29,764,551.49	28,404,150.40
企业债券利息	170,063,142.12	75,789,703.97
合计	199,827,693.61	104,193,854.37

4.20.3 其他应付款

4.20.3.1 其他应付款按项目列示

项目	年末余额	年初余额
保证金	552,757,541.87	230,060,977.90
代收代付款项	5,144,931.67	4,647,128.32
公共维修基金	160,712,525.00	155,919,225.00
往来款	12,356,318.66	190,973,818.87

项目	年末余额	年初余额
其他		1,038,444.34
合计	730,971,317.20	582,639,594.43

4.21 一年内到期的非流动负债

4.21.1 一年内到期的非流动负债分类

项目	年末余额	年初余额
一年内到期的长期借款	1,552,160,986.58	1,256,598,126.08
一年内到期的长期应付款	561,720,294.39	290,963,345.99
合计	2,113,881,280.97	1,547,561,472.07

注：一年内到期的长期借款具体情况见 4.22 长期借款及 4.24 长期应付款。

4.22 长期借款

4.22.1 长期借款分类

项目	年末余额	年初余额
质押借款		
保证借款	6,630,569,999.99	6,383,885,375.00
信用借款	111,310,724.99	149,622,641.51
其他借款	339,250,000.00	903,291,680.00
	717,997,027.11	1,045,605,338.68
合计	7,799,127,752.09	8,482,405,035.19

4.22.2 抵押、质押借款情况

抵押/质押人	抵押/质押物	贷款银行	担保金额	期末贷款余额	抵押/质押 起始日	抵押/质押 到期日	备注
本公司	昆明市官渡区方旺片区城镇住宅(保障性住房) 国有建设用地使用权(土地证编号:昆国用 (2011)第00076号)和在建工程及建成后地 上建筑物	国家开发银行股份有 限公司	2,095,000,000.00	1,793,300,000.00	2011-12-9	2041-12-8	一年内到期借款为 50,200,000.00元,借款利 率按基准利率调整
本公司	昆明市五华区陈家营的城镇住宅(保障性住房) 国有建设用地使用权(土地证编号:昆国用 (2011)第00075号)和在建工程及建成后地 上建筑物	国家开发银行股份有 限公司	1,745,000,000.00	344,600,000.00	2011-11-17	2041-11-16	一年内到期借款为 38,400,000.00元,借款利 率按基准利率调整
本公司	龙江片区国有建设用地使用权(土地证编号: 昆国用(2011)第00074号)和在建工程及建 成后地上建筑物	国家开发银行股份有 限公司	2,137,000,000.00	971,400,000.00	2011-6-30	2041-6-29	一年内到期借款为 44,400,000.00元,借款利 率按基准利率调整
本公司	老海埂路16号地块国有建设用地使用权(土地 证编号:昆国用(2011)第00073号)和在建 工程及建成后地上建筑物	国家开发银行股份有 限公司	1,084,000,000.00	490,800,000.00	2011-6-30	2041-6-29	一年内到期借款为 22,800,000.00元,借款利 率按基准利率调整

抵押/质押人	抵押/质押物	贷款银行	担保金额	期末贷款余额	抵押/质押 起始日	抵押/质押 到期日	备注
本公司	昆明市辖区直管公房 1196686.89 平方米的房屋 及土地使用权	上海浦东发展银行昆 明分行营业部	1,500,000,000.00	1,260,000,000.00	2015-12-30	2029-12-30	一年内到期借款为 80,000,000.00 元, 借款利 率为基准利率上浮 20.408163%
本公司	借款合同为抵押加信用担保方式; 抵押物为国 有土地使用权, 总价为 23420.97 万元, 抵押率 80% (其中昆国用 (2013) 第 00033 号评估价 10110.18 万元, 抵押率 80%, 抵押金额 8088.144 万元; 昆国用 (2012) 第 00785 号评估价 2666.20 万元, 抵押率 80%, 抵押金额 2132.96 万元; 昆 国用 (2012) 第 00784 号评估价 10644.59 万元, 抵押率 80%, 抵押金额 8565.672 万元), 剩余 借款金额为信用借款	招商银行股份有限公司 昆明世纪城支行	187,367,760.00	1,228,333,333.33	2017-5-23	2025-5-23	一年内到期借款为 223,333,333.34 元, 借款利 率为基准利率上浮 6.12245%
本公司	国有建设用地使用权抵押 (土地证编号: 云 (2017) 官渡区不动产权第 0143094 号、云 (2017) 官渡区不动产权第 0143093 号)	中信银行股份有限公 司昆明分行	1,500,000,000.00	1,148,785,375.00	2018-3-15	2023-3-15	一年内到期借款为 147,515,375.00 元, 借款利 率按 1-5 年贷款基准利率 上浮 30.52%
合计			10,248,367,760.00	7,237,218,708.33			

4.22.3 保证借款情况

借款人	担保人	贷款银行	担保金额	期末贷款余 额	担保起始 日	担保到期 日	备注
本公司	昆明滇池投资有限责 任公司	招商局融资租赁 (天津) 有 限公司	200,000,000.00	151,310,724.99	2018-11-15	2023-11-15	一年内到期借款为 40,000,000.00 元, 借款利率为 5 年期贷款 利率上浮 20%
合计			200,000,000.00	151,310,724.99			

4.22.4 其他借款情况

(1) 本公司 2016 年 12 月与招银金融租赁有限公司, 取得 5 年期借款 500,000,000.00 元, 借款年利率根据 5 年以上同期基准利率下浮 15%, 由本公司名下老海埂路、方旺等片区保障性住房太阳能、电梯等设施作价 500,000,000.00 元作为售后租回标的。

2019 年 12 月 31 日该笔借款余额为 253,688,672.04 元, 其中一年內到期金额为 84,858,311.56 元。

(2) 本公司 2018 年 1 月 26 日与招银金融租赁有限公司, 取得 6 年期借款 300,000,000.00 元, 借款年利率根据 5 年以上同期基准利率上浮 26%, 由本公司名下昆明市五华区西北片区大漾存地块地下车位及配套设施设备作价 335,509,230.84 元作为售后租回标的。

2019 年 12 月 31 日该笔借款余额为 212,500,000.00 元。其中一年內到期金额为 50,000,000.00 元。

(3) 本公司 2017 年 10 月 13 日与建信金融租赁有限公司, 取得 6 年期借款 500,000,000.00 元, 借款年利率根据 5 年以上同期基准利率上浮 11%, 由本公司名下昆明市老海埂路片区保障性住房项目地下工程扣除人防工程部分后的停车位以及昆明市龙江片区(大波村)保障性住房项目地下工程扣除人防工程部分后的停车位作价 600,997,300.00 元作为售后租回标的。

2019 年 12 月 31 日该笔借款余额为 333,333,333.32 元。其中一年內到期金额为 83,333,333.34 元。

(4) 本公司 2018 年 3 月 29 日与建信金融租赁有限公司, 取得 6 年期借款 200,000,000.00 元, 借款利率按银行同期贷款利率调整, 由本公司名下昆明市铭惠园五腊片区工程保障性住房项目地下工程(扣除人防工程部分)以及基坑支护资产、大漾田吉惠园幼儿园设施作价 99,115,700.00 元和大漾田项目、五腊项目、羊肠项目、银河项目、子君村项目、东白沙河项目作价 120,499,575.19 元作为售后租回标的。

2019 年 12 月 31 日该笔借款余额 149,999,999.99 元。其中一年內到期金额为 33,333,333.34 元。

(5) 本公司 2016 年 3 月与中国外贸金融租赁有限公司, 取得 5 年期借款 400,000,000.00 元, 借款年利率为 6.9825%, 由本公司名下老海埂路、陈家营等片区保障性住房供电、燃气等设施为租赁资产作价 400,000,000.00 元作为售后租回标的。

2019 年 12 月 31 日该笔借款余额为 100,000,000.00 元。其中一年內到期金额为 80,000,000.00 元。

(6) 本公司 2019 年 1 月取得委托上海国际信托有限公司发行的上信昆明公建祥惠园项目债权投资集合资金信托计划资金 200,000,000.00 元, 年利率 8.5%,

以信托计划募集资金用于位于昆明市官渡区的公共租赁住房项目“祥惠园”的开发建设。

2019 年 12 月 31 日该笔借款余额为 200,000,000.00 元。其中一年内到期金额为 200,000,000.00 元。

4.23 应付债券

4.23.1 应付债券明细情况

项目	年末余额	年初余额
企业债券	5,089,810,409.52	1,595,138,115.93
中期票据	1,998,733,433.96	1,996,919,714.13
合计	7,088,543,843.48	3,592,057,830.06

4.23.2 应付债券的增减变动

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	年初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	年末余额
17 昆明公租房 MTN001	100	2017-7-27	5 年	1,000,000,000.00	997,889,399.86		23,625,576.38	-1,356,292.57		999,245,692.43
17 昆明公租房 MTN002	100	2017-12-21	5 年	500,000,000.00	499,436,655.03		1,818,980.88	-394,541.32		499,831,196.35
18 昆明公租房 MTN001	100	2018-3-15	5 年	500,000,000.00	499,593,659.24		27,784,520.55	-62,885.94		499,656,545.18
18 昆租 01	100	2018-8-23	7 年	700,000,000.00	699,104,155.04		17,449,604.79	-462,735.19		699,566,890.23
19 昆租 01	100	2019-9-10	7 年	1,000,000,000.00		1,000,000,000.00	14,892,500.00	2,165,863.59		997,834,136.41
19 昆租 02	100	2019-9-10	7 年	500,000,000.00		500,000,000.00	9,943,750.00	1,804,886.32		498,195,113.68
18 滇昆明公租房 ZR001	100	2018-12-5	3 年	900,000,000.00	896,033,960.89		5,182,524.59	-378,924.58		896,412,865.47
19 昆明公租房 PPN001	100	2019-3-18	5 年	1,000,000,000.00		1,000,000,000.00	48,750,684.93	886,536.46		999,113,463.54
19 昆明公租房 PPN002	100	2019-8-19	5 年	1,000,000,000.00		1,000,000,000.00	20,615,000.00	1,312,079.81		998,687,920.19
合计				7,100,000,000.00	3,592,057,830.06	3,500,000,000.00	170,063,142.12	3,513,986.58		7,088,543,843.48

4.24 长期应付款

4.24.1 长期应付款分类

项目	年末余额	年初余额
长期应付款	1,413,621,531.60	868,658,816.02
专项应付款		
合计	1,413,621,531.60	868,658,816.02

4.24.2 长期应付款

项目	年末余额	年初余额
国银金融租赁有限公司（融资租赁款）	1,413,621,531.60	868,658,816.02
合计	1,413,621,531.60	868,658,816.02

4.25 递延收益

4.25.1 递延收益明细情况

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	形成原因
政府补助	3,449,824,947.08	220,000,000.00	318,490,277.39	3,351,334,669.69	
合计	3,449,824,947.08	220,000,000.00	318,490,277.39	3,351,334,669.69	

4.25.2 涉及政府补助的递延收益

项目	年初余额	本年新增 补助金额	本年计入其 他收益金额	年末余额	与资产相关 与收益相关
昆明市西北片区（陈家营）公共租赁住房及配建廉租住房项目	419,006,449.71		14,964,516.08	404,041,933.63	与资产相关
昆明市龙江片区（大波村）公共租赁住房及配建廉租住房项目	414,111,271.22		14,789,688.26	399,321,582.96	与资产相关
昆明市方旺廉租住房及配建公共租赁住房项目	343,908,608.62		12,582,022.27	331,326,586.35	与资产相关
昆明市老海埂路片区（16 号地块）公共租赁住房及配建廉租住房项目	166,443,508.76		6,401,673.41	160,041,835.35	与资产相关
昆明市大漾田公共租赁住房及配建廉租住房项目	107,463,256.23		3,837,973.44	103,625,282.79	与资产相关
昆明市空港公共租赁住房及配建廉租住房项目	191,617,688.77			191,617,688.77	与资产相关
昆明市五腊片区公共租赁住房及配建廉租住房项目	22,509,937.71		773,980.67	21,735,957.04	与资产相关
昆明市和谐家园公共租赁住房及配建廉租住房项目	19,311,200.79			19,311,200.79	与资产相关
昆明市俊福花城公共租赁住房及配建廉租住房项目	189,193,571.11		6,523,916.24	182,669,654.87	与资产相关

项目	年初余额	本年新增 补助金额	本年计入其 他收益金额	年末余额	与资产相关 与收益相关
昆明市东北沙河片区公共租赁住房及配建廉租住房项目	78,785,968.93		2,648,267.86	76,137,701.07	与资产相关
昆明市海口螳螂川公共租赁住房及配建廉租住房项目	450,917,436.99			450,917,436.99	与资产相关
昆明市羊肠村公共租赁住房及配建廉租住房项目	57,450,327.07		1,755,426.66	55,694,900.41	与资产相关
昆明市蒜村经济适用房公共租赁住房及配建廉租住房项目	34,632,492.00			34,632,492.00	与资产相关
三金-市级财政补助摊销收入	954,473,229.17	220,000,000.00	254,212,812.50	920,260,416.67	与收益相关
合计	3,449,824,947.08	220,000,000.00	318,490,277.39	3,351,334,669.69	

4.26 实收资本

投资者名称	年初余额		本年增加	本年减少	年末余额	
	投资金额	所占比例 (%)			投资金额	所占比例 (%)
昆明市人民政府国有资产监督管理委员会	1,303,601,147.81	72.28			1,303,601,147.81	72.28
昆明市土地开发投资经营有限责任公司	500,000,000.00	27.72			500,000,000.00	27.72
合计	1,803,601,147.81	100.00			1,803,601,147.81	100.00

4.27 资本公积

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
资本(股本)溢价	11,436,380,607.17			11,436,380,607.17
其他资本公积				
合计	11,436,380,607.17			11,436,380,607.17

4.28 盈余公积

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
法定盈余公积	519,491,458.92	103,063,011.97		622,554,470.89
任意盈余公积				
储备基金				
企业发展基金				
合计	519,491,458.92	103,063,011.97		622,554,470.89

4.29 未分配利润

项目	本期金额	上期金额	提取或分配比例
调整前上期未分配利润	4,625,386,770.30	3,152,109,337.52	
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	4,625,386,770.30	3,152,109,337.52	
加：本期归属于母公司股东的净利润	1,027,553,916.23	1,637,562,896.22	
盈余公积弥补亏损			
其他转入			
减：提取法定盈余公积	103,063,011.97	164,285,463.44	10%
提取任意盈余公积			
提取一般风险准备			
应付普通股股利			
转作股本的普通股股利			
其他减少			
期末未分配利润	5,549,877,674.56	4,625,386,770.30	

4.30 营业收入、营业成本

4.30.1 营业收入、营业成本

项目	本年发生额	上年发生额
主营业务收入	408,091,235.52	333,615,407.16
其他业务收入	53,142,397.07	23,275,209.46
营业收入合计	461,233,632.59	356,890,616.62
主营业务成本	43,690,288.85	35,107,956.22
其他业务成本	31,294,563.53	22,583,309.16
营业成本合计	74,984,852.38	57,691,265.38

4.30.2 主营业务（分行业）

行业名称	本年发生额		上年发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产行业	408,091,235.52	43,690,288.85	333,615,407.16	35,107,956.22
合 计	408,091,235.52	43,690,288.85	333,615,407.16	35,107,956.22

4.30.3 主营业务（分产品）

产品名称	本年发生额		上年发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
租金收入	380,134,485.70	43,690,288.85	303,711,164.38	35,107,956.22
建设管理费收入	27,956,749.82		29,904,242.78	
合 计	408,091,235.52	43,690,288.85	333,615,407.16	35,107,956.22

4.30.4 主营业务（分地区）

地区名称	本年发生额		上年发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
云南省内	408,091,235.52	43,690,288.85	333,615,407.16	35,107,956.22
合 计	408,091,235.52	43,690,288.85	333,615,407.16	35,107,956.22

4.31 税金及附加

项目	本年发生额	上年发生额
城市维护建设税	563,548.85	216,249.56
教育费附加	241,682.70	92,678.35
地方教育费附加	160,851.93	61,785.58
房产税	7,409,065.87	5,008,981.71
土地使用税	2,604,049.81	2,859,082.09
印花税	648,720.75	1,272,984.36
车船税	12,000.00	12,000.00
合计	11,639,919.91	9,523,761.65

4.32 管理费用

项目	本年发生额	上年发生额
人员费用	18,465,748.68	15,149,547.64
办公费	3,521,048.15	6,505,156.50
折旧与摊销	1,384,840.31	457,704.94
差旅费	291,621.21	311,585.57
其他	1,475,843.77	481,866.97
合计	25,139,102.12	22,905,861.62

4.33 财务费用

项目	本年发生额	上年发生额
利息支出	982,642,071.26	592,145,470.33
减：利息收入	13,408,235.14	11,715,423.07
利息净支出	969,233,836.12	580,430,047.26
汇兑损失		
减：汇兑收益		
汇兑净损失		
银行手续费	321,741.57	333,685.51
其他		363,256.07
合计	969,555,577.69	581,126,988.84

4.34 资产减值损失

项目	本年发生额	上年发生额
坏账损失	42,702,989.67	-8,026,212.79
存货跌价损失		
可供出售金融资产减值损失		
持有至到期投资减值损失		
长期股权投资减值损失		
投资性房地产减值损失		
固定资产减值损失		
工程物资减值损失		
在建工程减值损失		
生产性生物资产减值损失		
油气资产减值损失		
无形资产减值损失		
商誉减值损失		
其他减值损失		
合计	42,702,989.67	-8,026,212.79

4.35 其他收益

4.35.1 其他收益明细情况

项目	本年发生额	上年发生额
政府补助	318,498,809.33	317,130,088.98
个税返还收益		5,515.65
加计抵减增值税	122,649.43	
合计	318,621,458.76	317,135,604.63

4.35.2 计入当期损益的政府补助明细

项目	本年发生额	上年发生额	与资产相关 与收益相关
昆明市西北片区（陈家营）公共租赁住房及配建廉租住房项目	14,964,516.08	14,964,516.06	与资产相关
昆明市龙江片区（大波村）公共租赁住房及配建廉租住房项目	14,789,688.26	14,789,688.26	与资产相关
昆明市方旺廉租住房及配建公共租赁住房项目	12,582,022.27	12,582,022.27	与资产相关
昆明市老海埂路片区（16号地块）公共租赁住房及配建廉租住房项目	6,401,673.41	6,401,673.41	与资产相关
昆明市大漾田公共租赁住房及配建廉租住房项目	3,837,973.44	3,837,973.44	与资产相关
昆明市五腊片区公共租赁住房及配建廉租住房项目	773,980.67	709,482.28	与资产相关
昆明市俊福花城公共租赁住房及配建廉租住房项目	6,523,916.24	6,523,916.24	与资产相关
昆明市东北沙河片区公共租赁住房及配建廉租住房项目	2,648,267.86	662,067.02	与资产相关
昆明市羊肠村公共租赁住房及配建廉租住房项目	1,755,426.66		与资产相关
三金-市级财政补助摊销收入	254,212,812.50	256,658,750.00	与收益相关
社保局降费减负政策退还	8,531.94		与收益相关
合计	318,498,809.33	317,130,088.98	

4.36 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本年发生额	上年发生额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益		
按公允价值计量的投资性房地产	2,017,967,481.37	2,296,060,673.57
其他		
合计	2,017,967,481.37	2,296,060,673.57

4.37 营业外收入

项目	本年发生额	上年发生额
债务重组利得		
接受捐赠		
与企业日常活动无关的政府补助		
其他	1,003,666.64	1,021,841.16
合计	1,003,666.64	1,021,841.16

4.38 营业外支出

项目	本年发生额	上年发生额
债务重组损失		
捐赠支出		
非常损失		
盘亏损失		
非流动资产毁损报废损失		
其他	6,228,631.96	285,108.68
合计	6,228,631.96	285,108.68

4.39 所得税费用

4.39.1 所得税费用明细表

项目	本年发生额	上年发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	249,039.52	826,036.33
递延所得税调整	640,772,209.88	669,213,030.05
其他		
合计	641,021,249.40	670,039,066.38

4.40 现金流量表项目注释

4.40.1 收到其他与经营活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
往来款	1,175,719,267.80	366,252,187.31
保证金	429,211,551.20	11,793,671.30
利息收入	13,414,102.61	11,715,423.07
政府补助	220,000,000.00	
留抵税额退税款	23,609,074.39	
合计	1,861,953,996.00	389,761,281.68

4.40.2 支付其他与经营活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
往来款	1,682,642,644.13	521,548,191.68
保证金	32,507,740.03	118,995,356.56
合计	1,715,150,384.16	640,543,548.24

4.40.3 收到其他与筹资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
收到融资保证金		25,148,270.40
收云南建工借款	174,000,000.00	176,000,000.00
收回融资保证金		
收到非金融机构借款		
合计	174,000,000.00	201,148,270.40

4.40.4 支付其他与筹资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
支付云南建工借款	350,000,000.00	
支付融资手续费	50,810,570.00	83,334,249.55
支付融资保证金	19,227,080.22	16,611,201.96
购买信托保障基金	2,000,000.00	
合计	422,037,650.22	99,945,451.51

4.41 现金流量表补充资料

4.41.1 采用间接法将净利润调节为经营活动现金流量

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	1,027,553,916.23	1,637,562,896.22
加: 资产减值准备	42,702,989.67	-8,026,212.79

补充资料	本期金额	上期金额
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,021,020.05	1,196,323.61
无形资产摊销	821,608.25	673,881.66
长期待摊费用摊销	802,539.59	268,326.79
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失		
固定资产报废损失		
公允价值变动损失	-2,017,967,481.37	-2,296,060,673.57
财务费用	982,642,071.26	592,145,470.33
投资损失		
递延所得税资产减少	-10,675,747.42	2,006,553.19
递延所得税负债增加	651,447,957.30	667,206,476.86
存货的减少	-308,105,440.76	
经营性应收项目的减少	-299,079,593.62	-431,979,441.45
经营性应付项目的增加	548,678,902.37	161,387,404.31
其他	-318,490,277.39	-317,130,088.98
经营活动产生的现金流量净额	301,352,464.16	9,250,916.18
2.不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3.现金及现金等价物净变动情况:		
现金的年末余额	2,418,256,536.66	2,323,139,857.43
减: 现金的年初余额	2,323,139,857.43	2,371,963,171.34
加: 现金等价物的年末余额		
减: 现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	95,116,679.23	-48,823,313.91

4.41.2 现金和现金等价物的有关信息

项目	本年余额	上期余额
1.现金	2,418,256,536.66	2,323,139,857.43
其中: 库存现金	492,167.49	291,528.91
可随时用于支付的银行存款	2,417,576,398.83	2,322,848,328.52
可随时用于支付的其他货币资金	187,970.34	
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		
2.现金等价物		
其中: 三个月内到期的债券投资		
3.期末现金及现金等价物余额	2,418,256,536.66	2,323,139,857.43
其中: 母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

5 在其他主体中的权益

5.1 子公司相关情况

序号	企业名称	管理层级	企业注册资本 (万元)	实际投资 额(万元)	持股比例%	经营范围、主营业务
1	昆明惠玥文化发展有限公司	一级	8,000.00	3,704.00	100%	承办会议及商品展览展示活动;礼仪庆典服务;设计、制作、代理、发布国内各类广告;翻译服务;餐饮服务;酒店管理;住宿服务;养老服务;住房租赁经营;物业服务;家政服务;汽车租赁;汽车代驾服务;汽车清洗服务;健身服务;美容美发服务;票务代理;停车场服务;游泳馆的经营及管理;室内外装饰装修工程的设计与施工;室内娱乐活动;服装鞋帽、工艺美术品(象牙及其制品除外)、日用百货、花卉、酒店用品、体育用品、预包装食品兼散装食品、珠宝首饰的销售;卷烟零售(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)
2	昆明市惠泽物业服务有限公司	一级	300.00	300.00	100%	物业管理、室内外装饰、装修工程、房地产经纪业务;停车场经营;国内各类广告的设计、制作、发布、代理;国内贸易、物资供销。(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)
3	昆明市惠尚置业有限公司	一级	200.00	200.00	100%	房地产开发经营(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)
4	昆明市惠云置业有限公司	一级	200.00	200.00	100%	房地产开发;代理不动产登记、变更;房屋租赁;国内旅游业务;装饰装修工程;国内各类广告的设计、制作、代理、发布、家政服务;酒店管理;住宿;汽车租赁(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)
5	昆明市惠筑建设开发有限公司	一级	200.00	200.00	100%	房屋建筑工程、工程管理、工程咨询、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)
6	昆明市惠铭资产管理公司	一级	200.00	200.00	100%	接受市公租房公司委托对其资产进行管理、经营、租赁和销售;物业服务;房地产经纪;国内各类广告的设计、制作、发布、代理;国内贸易、物资供销;企业管理、营销、策划;经济信息咨询;酒店管理;养老养生项目投资、管理及咨询;公寓租赁、运营、管理;组织文化艺术交流活动;会展服务(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)

6 与金融工具相关的风险

本公司金融工具导致的主要风险是信用风险、流动性风险和市场风险。

6.1 金融工具分类信息

本公司本期末各类金融工具的账面价值如下：

金融资产科目	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	持有至到期投资	贷款及应收款项	可供出售金融资产	合计
1、以成本或摊销成本计量					
货币资金			2,418,256,536.66		2,418,256,536.66
应收账款			116,821,237.74		116,821,237.74
其他应收款			1,025,366,636.73		1,025,366,636.73
长期应收款			38,280,641.86		38,280,641.86
小计			3,598,725,052.99		3,598,725,052.99
2、以公允价值计量					
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产					
小计					
合计			3,598,725,052.99		3,598,725,052.99

(续)

金融负债科目	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	其他金融负债	合计
1、以成本或摊销成本计量			
应付账款		1,599,137,366.79	1,599,137,366.79
其他应付款		930,799,010.81	930,799,010.81
一年内到期的非流动负债		2,113,881,280.97	2,113,881,280.97
应付债券		7,088,543,843.48	7,088,543,843.48
长期借款		7,799,127,752.09	7,799,127,752.09
长期应付款		1,413,621,531.60	1,413,621,531.60
小计		20,945,110,785.74	20,945,110,785.74
2、以公允价值计量			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
小计			
合计		20,945,110,785.74	20,945,110,785.74

6.2 信用风险

本公司对信用风险按组合分类进行管理。信用风险主要产生于银行存款、应收账款和其他应收款等。

本公司银行存款主要存放于信用评级较高的银行，本公司认为其不存在重大的信用风险，不会产生因对方单位违约而导致的任何重大损失。

本公司应收账款主要为土地一级开发收入，根据相关合同及政策确认为收入，并且为政府部门应收款项，能够采用相关政策控制风险敞口。其他应收款主要为保证金、往来款及国有公司间借款，本公司在形成债权前评价信用风险，后期定期对主要债务各方信用状况进行监控，对信用记录不良的债务方采用书面催收、提供担保等方式，使本公司整体信用风险在可控范围内。

本公司应收账款和其他应收款等产生的信用风险敞口的量化数据见相关科目附注披露。

6.3 流动性风险

本公司负责监控各子公司的现金流量预测，在汇总各子公司现金流量预测的基础上，在公司层面持续监控短期和长期的资金需求，以确保维持充裕的现金储备；同时持续监控是否符合借款协议的规定，从主要金融机构获得提供足够备用资金的承诺，以满足短期和长期资金的需求。截止 2019 年 12 月 31 日，本公司金融资产及金融负债相关到期日分析如下：

项目	于 2019/12/31 的到期日分析		
	1 年以内到期	1 年以上到期	合计
金融资产：			
货币资金	2,418,256,536.66		2,418,256,536.66
应收账款	116,821,237.74		116,821,237.74
其他应收款	1,025,366,636.73		1,025,366,636.73
长期应收款		38,280,641.86	38,280,641.86
合计	3,560,444,411.13	38,280,641.86	3,598,725,052.99
金融负债：			
应付账款	1,599,137,366.79		1,599,137,366.79
其他应付款	930,799,010.81		930,799,010.81
一年内到期的非流动负债	2,113,881,280.97		2,113,881,280.97
应付债券		7,088,543,843.48	7,088,543,843.48
长期借款		7,799,127,752.09	7,799,127,752.09
长期应付款		1,413,621,531.60	1,413,621,531.60
合计	4,643,817,658.57	16,301,293,127.17	20,945,110,785.74

6.4 市场风险

金融工具的市场风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险，包括汇率风险和利率风险。

汇率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。本公司的主要经营位于中国境内，主要业务以人民币结算，不存在外币结算的业务。

利率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。本公司的利率风险产生于银行借款及应付债券等带息债务。浮动利率的金融负债使本公司面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本公司面临公允价值利率风险。本公司根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例。本公司金融负债的利率情况详见 4.22 长期借款的披露说明。

7 公允价值计量

7.1 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

项目	期末公允价值	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量	26,453,187,057.00		26,453,187,057.00		26,453,187,057.00
（一）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产					
1.交易性金融资产					
（1）债务工具投资					
（2）权益工具投资					
（3）衍生金融资产					
2.指定为公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产					
（1）债务工具投资					
（2）权益工具投资					
（二）可供出售金融资产					
1.债务工具投资					
2.权益工具投资					
3.其他					
（三）投资性房地产					
1.出租的土地使用权					
2.出租的建筑物	26,453,187,057.00		26,453,187,057.00		26,453,187,057.00
3.持有并准备增值后转让的土地使用权					
（四）生物资产					

项目	期末公允价值	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
1.消耗性生物资产					
2.生产性生物资产					
二、非持续的公允价值计量					
（一）持有待售资产					
非持续以公允价值计量的资产总额					
合 计	26,453,187,057.00		26,453,187,057.00		26,453,187,057.00

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

项目名称	期初公允价值	期末公允价值
子君村项目	2,925,830,319.84	2,994,629,172.00
商品房配建 784 套经适房	545,568,253.08	567,149,093.00
金领时代商品房配建 91 套经适房	63,358,321.19	64,845,523.00
广福郡花园 83 套住房	35,333,395.28	35,796,631.00
福缇岛项目 127 套配建经济适用	60,387,800.79	61,951,295.00
未名城 63 套住房	29,635,519.89	32,391,569.00
泽惠园	2,181,009,960.84	2,257,871,983.00
盛惠园	4,345,217,187.56	4,829,122,646.00
普惠园	3,879,793,096.04	4,468,612,745.00
颐惠园	2,962,740,158.76	3,174,444,861.00
吉惠园	1,550,806,131.53	1,747,646,373.00
铭惠园	473,092,255.61	511,444,929.00
俊福花城	3,048,656,921.29	3,216,840,412.00
青惠园	968,344,254.73	1,001,364,886.00
雅惠园	385,837,688.86	393,876,997.00
东盟商贸港项目 M1、M2 幢	207,341,200.00	214,409,512.00
泓清惠园		739,569,198.00
蒜村		141,219,232.00
合计:	23,662,952,465.29	26,453,187,057.00

8 关联方关系及其交易

8.1 本公司的母公司情况

母公司名称	关联关系	企业类型	注册地	法人代表	业务性质
昆明市人民政府国有资产监督管理委员会	股东	政府机构	昆明市		
昆明市土地开发投资经营有限责任公司	股东	国有企业	昆明市	吴利伟	项目投资;投资资产管理及咨询;基金运营;土地开发及经营;房屋租赁;物业管理;矿产资源开发;保障性住房建设;文化旅游;康养养生;苗木经营(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)

(续)

母公司名称	注册资本	母公司对本企业的持股比例(%)	本企业最终控制方	统一信用代码
昆明市人民政府国有资产监督管理委员会		72.28		
昆明市土地开发投资经营有限责任公司	580,996.9774 万元人民币	27.72	昆明市人民政府国有资产监督管理委员会	91530100767059227Q

注：本公司实际控制人为昆明市人民政府国有资产监督管理委员会。

8.2 本企业的子企业

见“5 在其他主体中的权益”。

8.3 关联方应收应付款项

8.3.1 关联方应收款项情况

项目名称	核算科目	年末余额
昆明市土地开发投资经营有限责任公司	其他非流动资产	482,460,700.00
合计		482,460,700.00

8.3.2 关联方应付款情况

项目名称	核算科目	款项性质	年末余额
昆明市土地开发投资经营有限责任公司	其他应付款	保证金	22,632,400.00
合计			22,632,400.00

9 承诺及或有事项

9.1 对外担保情况

担保人	担保对象	担保事宜	截止 2019 年末担保余额(万元)	担保期限
本公司	昆明新融投资有限责任公司	建设银行	8,000.00	2019/11/19-2022/8/30
本公司	昆明滇池投资有限责任公司	红塔银行	50,000.00	2019/6/14-2020/6/14

截至财务报告批准报出日，本公司除上述担保事项外，无其他需要披露的重大或有事项。

10 资产负债表日后事项

截至财务报告批准报出日，本公司无需要披露的重大资产负债表日后事项。

11 母公司会计报表的主要项目附注

11.1 应收账款

11.1.1 应收账款按种类列示

种类	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	116,821,237.74	91.57			116,821,237.74
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款					
账龄组合					
关联方组合	10,756,247.82	8.43			10,756,247.82
组合小计	10,756,247.82	8.43			10,756,247.82
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款					
合计	127,577,485.56	100.00			127,577,485.56

(续)

种类	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	116,821,237.74	98.56			116,821,237.74
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款					
账龄组合					
关联方组合	1,706,793.50	1.44			1,706,793.50
组合小计	1,706,793.50	1.44			1,706,793.50
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款					
合计	118,528,031.24	100.00			118,528,031.24

11.1.2 应收账款按种类说明

11.1.2.1 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

应收账款内容	账面余额	坏账准备	账龄	计提比例(%)	计提理由
单位 1	116,821,237.74		5 年以上		政府部门不计提坏账
合计	116,821,237.74				

11.2 其他应收款

11.2.1 其他应收款分类

项目	年末余额	年初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	1,328,360,486.65	562,933,807.58
合计	1,328,360,486.65	562,933,807.58

11.2.2 应收股利

11.2.3 其他应收款

11.2.3.1 其他应收款按种类列示

种类	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	627,286,500.00	44.18			627,286,500.00
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款					
账龄组合	479,318,974.98	33.76	91,538,961.18	19.10	387,780,013.80
关联方组合	303,477,932.34	21.37			303,477,932.34
组合小计	782,796,907.32	55.13	91,538,961.18	11.69	691,257,946.14
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	9,816,040.51	0.69			9,816,040.51
合计	1,419,899,447.83	100.00	91,538,961.18	6.45	1,328,360,486.65

(续)

种类	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	180,109,800.00	29.35			180,109,800.00
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款					
账龄组合	422,440,339.64	68.84	50,744,168.96	12.01	371,696,170.68
关联方组合	1,431,436.90	0.23			1,431,436.90
组合小计	423,871,776.54	69.07	50,744,168.96	11.97	373,127,607.58
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应 收款	9,696,400.00	1.58			9,696,400.00
合计	613,677,976.54	100.00	50,744,168.96	8.27	562,933,807.58

11.2.3.2 其他应收款按种类说明

11.2.3.2.1 单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	账龄	计提比例(%)	计提理由
单位 1	527,176,700.00		1 年以内		政府部门预期发生损失可能性较小
单位 2	100,109,800.00		1-2 年、3-5 年		政府部门预期发生损失可能性较小
合计	627,286,500.00				

11.2.3.2.2 其他应收款按组合计提坏账准备的情况

11.2.3.2.2.1 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	年末余额			年初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	占比(%)		金额	占比(%)	
一年以内	258,990,166.32	54.03	2,589,901.66	219,723,025.44	52.01	2,197,230.25
一至二年	18,788,666.94	3.92	939,433.35	4,095,854.20	0.97	204,792.71
二至三年	3,190,381.72	0.67	319,038.17	57,421,460.00	13.59	5,742,146.00
三至四年	57,421,460.00	11.98	17,226,438.00	140,000,000.00	33.14	42,000,000.00
四至五年						
五年以上	140,928,300.00	29.40	70,464,150.00	1,200,000.00	0.29	600,000.00
合计	479,318,974.98	100.00	91,538,961.18	422,440,339.64	100.00	50,744,168.96

11.2.3.2.3 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	账龄	计提比例(%)	计提理由
单位 1	8,000,000.00		5 年以上		政府部门预期发生损失可能性较小
单位 2	100,000.00		3-5 年		政府部门预期发生损失可能性较小
单位 3	1,570,000.00		2-3 年		政府部门预期发生损失可能性较小
代扣代缴社保款	146,040.51		1 年以内		向员工代扣代缴社保款，预期不会发生损失
合计	9,816,040.51				

11.3 营业收入、营业成本

11.3.1 营业收入、营业成本

项目	本年发生额	上年发生额
主营业务收入	405,440,969.97	330,758,901.18
其他业务收入	23,904,861.01	
营业收入合计	429,345,830.98	330,758,901.18
主营业务成本	50,424,095.61	33,349,265.50
其他业务成本		
营业成本合计	50,424,095.61	33,349,265.50

11.3.2 主营业务（分行业）

行业名称	本年发生额		上年发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产行业	405,440,969.97	50,424,095.61	330,758,901.18	33,349,265.50
合 计	405,440,969.97	50,424,095.61	330,758,901.18	33,349,265.50

11.3.3 主营业务（分产品）

产品名称	本年发生额		上年发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
租金收入	377,484,220.15	50,424,095.61	300,854,658.40	33,349,265.50
建设管理费收入	27,956,749.82		29,904,242.78	
合 计	405,440,969.97	50,424,095.61	330,758,901.18	33,349,265.50

11.4 现金流量表补充资料

11.4.1 采用间接法将净利润调节为经营活动现金流量

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	1,030,630,119.70	1,642,854,634.39
加: 资产减值准备	42,709,240.30	-8,027,518.13
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	642,353.70	794,364.83
无形资产摊销	533,516.27	545,108.74
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)	-2,017,967,481.37	-2,296,060,673.57
财务费用(收益以“-”号填列)	982,642,071.26	592,145,470.33
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)	-10,677,310.08	2,006,879.53
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	651,447,957.30	667,206,476.86
存货的减少(增加以“-”号填列)		
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-297,955,908.28	-425,496,813.78
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	210,472,924.33	149,897,885.83
其他	-318,490,277.39	-317,130,088.98
经营活动产生的现金流量净额	273,987,205.74	8,735,726.05
2.不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3.现金及现金等价物净变动情况:		
现金的年末余额	2,322,400,236.14	2,286,938,340.30

补充资料	本期金额	上期金额
减：现金的年初余额	2,286,938,340.30	2,346,756,239.07
加：现金等价物的年末余额		
减：现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	35,461,895.84	-59,817,898.77

11.4.2 现金和现金等价物的有关信息

项目	本年余额	上期余额
一、现金	2,322,400,236.14	2,286,938,340.30
其中：库存现金	507.99	3,857.83
可随时用于支付的银行存款	2,322,211,757.81	2,286,934,482.47
可随时用于支付的其他货币资金	187,970.34	
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	2,322,400,236.14	2,286,938,340.30

其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物

昆明市公共租赁住房开发建设管理有限公司

法定代表人：胡斌

主管会计工作负责人：赵蕾

会计机构负责人：张雪梅

2020 年 4 月 21 日



营业执照

(副本)

1-5

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。



统一社会信用代码
91420106081978608B



名称 中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)
类型 特殊普通合伙企业
执行事务合伙人 石文先;
成立日期 2013年11月06日
合伙期限 长期
主要经营场所 武汉市武昌区东湖路169号2-9层

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



登记机关

2020 01 19



会计师事务所 执业证书



名称：中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）
主任会计师：
办公场所：湖北省武汉市武昌区东湖路179号
2-9层
组织形式：特殊普通合伙
会计师事务所编号：42010005
注册资本(出资额)：
批准设立文号：鄂财会发[2013]23号
批准设立日期：2013年10月28日

证书序号 NO. 026571

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，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



证书序号: 000387

会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

经财政部、中国证监会审查，批准
中审众环会计师事务所(特殊普通合伙) 执行证券、期货相关业务。

首席合伙人: 石文先



证书号: 53

发证时间: 二〇二一年十一月十八日
证书有效期至: 二〇二一年十一月十八日



中国注册会计师协会

姓名 陈荣举

性别 男

出生日期 1974-08-08

工作单位 中审亚太会计师事务所(特殊普通合伙)云南分所

Working unit

身份证号码 530123197408083918

Identity card No.



年度检验登记

Annual Renewal Registration

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

云南省注册会计师协会



陈荣举(530100010069)
您已通过2018年年检
云南省注册会计师协会



陈荣举(530100010069)
已通过2019任职业资格检查
云南省注册会计师协会

证书编号: 530100010069

No. of Certificate

批准注册协会: 云南省注册会计师协会

Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2000 年 04 月 21日

Date of Issuance



陈荣举(530100010069)
您已通过2016年年检
云南省注册会计师协会

陈荣举(530100010069)
您已通过2017年年检
云南省注册会计师协会

注册会计师工作单位变更事项登记

Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出

Agree the holder to be transferred from

中审亚太会计师事务所(特殊普通合伙)云南分所

事务所
CPAs

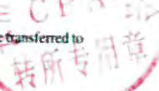
转出协会盖章

Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2015 年 12 月 17 日

同意调入

Agree the holder to be transferred to



事务所
CPAs

中审亚太会计师事务所(特殊普通合伙)云南分所

转入协会盖章

Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2015 年 12 月 17 日

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

转出协会盖章

Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

年 月 日

/y /m /d

同意调入

Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章

Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

年 月 日

/y /m /d



姓 名	刘溪
Full name	男
性 别	1988-07-04
Sex	中审众环会计师事务所 (特殊普
出生日期	通合伙) 云南亚太分所
Date of birth	53010319880704371X
工作单位	
Working unit	
身份证号码	
Identity card No.	



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



刘溪(420100050110)
您已通过2017年年检
云南省注册会计师协会



刘溪(420100050110)
您已通过2018年年检
云南省注册会计师协会

证书编号: 420100050110
No. of Certificate

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

发证日期: 2016 年 04 月 25 日
Date of Issuance /y /m /d



刘溪(420100050110)
已通过2019任职资格检查
云南省注册会计师协会

年 月 日
/y /m /d