

乌鲁木齐齐房地产开发 (集团)有限公司 审计报告

众环审字[2021]1200026号

目 录

	起始页码
审计报告	1
财务报表	
合并资产负债表	4
合并利润表	6
合并现金流量表	7
合并所有者权益变动表	8
资产负债表	10
利润表	12
现金流量表	13
所有者权益变动表	14
财务报表附注	16

防伪条型码：



0002021047000922717

防伪编号：0002021047000922717

报告文号：众环审字[2021]1200026号

委托单位：乌鲁木齐房地产开发（集团）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：2021-4-27

报备时间：2021-04-26 17:44

被审单位所在地：乌鲁木齐市

签名注册会计师：居来提

曾玉波

乌鲁木齐房地产开发（集团）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

通信 地址：湖北省武汉市武昌区东湖路100号

电子 邮件：zhjwh@uppsg.com

事务所网址：

如对上述报备资料有疑问的，请与新疆注册会计师协会联系。

防伪查询电话号码：0991-2849024

防伪查询网址：zxwz.xjcz.gov.cn

审计报告

众环审字[2021] 1200026 号

乌鲁木齐房地产开发（集团）有限公司：

一、审计意见

我们审计了乌鲁木齐房地产开发（集团）有限公司（以下简称“贵公司”）财务报表，包括 2020 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2020 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司所有者权益变动表，以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了贵公司 2020 年 12 月 31 日合并及公司的财务状况以及 2020 年度合并及公司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，我们独立于贵公司，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

贵公司管理层对其他信息负责。其他信息包括 2020 年债券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

贵公司管理层（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，管理层负责评估贵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贵公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督贵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，就可能对贵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贵公司不能持续经营。

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

(六) 就贵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，以对财务报表发表意见。我们负责指导、监督和执行集团审计。我们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。



中国注册会计师： 
居来提

中国注册会计师： 
曾玉波

中国·武汉

2021年4月27日

合并资产负债表

2020年12月31日

编制单位：齐鲁木齐房地产开发(集团)有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	年末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金	八（一）	7,806,309,120.42	9,833,809,707.42
△结算备付金			
△拆出资金			
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	八（二）	1,300,000.00	710,000.00
应收账款	八（三）	574,133,967.03	610,411,777.75
预付款项	八（四）	268,995,224.79	413,790,098.04
△应收保费			
△应收分保账款			
△应收分保合同准备金			
其他应收款	八（五）	1,523,472,935.73	1,354,641,328.94
其中：应收股利		1,167,900.00	1,167,900.00
△买入返售金融资产			
存货	八（六）	14,400,843,874.74	13,052,323,152.58
其中：原材料		71,902,260.22	67,118,411.06
库存商品(产成品)		1,389,548,566.88	1,730,691,806.07
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	八（七）	1,176,644,692.76	586,377,754.91
流动资产合计		25,751,699,815.47	25,852,063,819.64
非流动资产：			
△发放贷款和垫款			
可供出售金融资产	八（八）	109,516,706.99	96,516,706.99
持有至到期投资			
长期应收款	八（九）	53,506,345,867.22	56,489,382,078.16
长期股权投资	八（十）	73,488,562.11	647,210,227.18
投资性房地产	八（十一）	13,688,240,460.29	12,072,482,658.96
固定资产	八（十二）	4,075,234,315.65	4,034,212,545.16
其中：固定资产原价		8,441,026,112.02	7,962,788,727.44
累计折旧		4,365,849,805.87	3,928,500,735.47
固定资产减值准备		68,062.81	68,062.81
在建工程	八（十三）	326,246,412.35	696,540,665.21
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	八（十四）	73,924,095.85	74,781,160.07
开发支出			
商誉	八（十五）	27,212,671.68	27,212,671.68
长期待摊费用	八（十六）	66,922,155.03	70,361,879.00
递延所得税资产	八（十七）	84,781,920.43	74,994,294.01
其他非流动资产	八（十八）	295,604,408.44	392,472,163.52
其中：特准储备物资			
非流动资产合计		72,327,517,576.04	74,676,167,049.94
资产总计		98,079,217,391.51	100,528,230,869.58



合并资产负债表(续)

2020年12月31日

编制单位: 青岛木青房地产开发(集团)有限公司

金额单位: 人民币元

项 目	附注	年末余额	年初余额
流动负债:			
短期借款	八(十九)	300,000,000.00	641,520,000.00
△向中央银行借款			
△拆入资金			
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	八(二十)	68,354,665.68	52,550,000.00
应付账款	八(二十一)	2,120,009,119.95	1,703,406,660.77
预收款项	八(二十二)	2,032,110,367.14	916,616,450.16
△卖出回购金融资产款			
△吸收存款及同业存放			
△代理买卖证券款			
△代理承销证券款			
应付职工薪酬	八(二十三)	111,427,813.45	103,187,892.50
其中: 应付工资		89,108,314.51	81,345,099.90
应付福利费		32,684.40	
#其中: 职工奖励及福利基金			
应交税费	八(二十四)	56,471,642.11	23,266,235.76
其中: 应交税金		56,306,611.63	22,954,442.63
其他应付款	八(二十五)	3,473,828,479.05	3,393,225,000.71
其中: 应付股利		2,686,207.62	6,258,240.73
△应付手续费及佣金			
△应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	八(二十六)	4,572,161,374.48	2,263,311,010.34
其他流动负债			
流动负债合计		12,734,363,461.86	9,097,083,250.24
非流动负债:			
△保险合同准备金			
长期借款	八(二十七)	54,708,419,824.49	56,981,167,368.37
应付债券	八(二十八)	1,131,960,000.00	1,348,000,000.00
其中: 优先股			
永续债			
长期应付款	八(二十九)	9,528,621,865.06	13,480,733,344.12
长期应付职工薪酬			
预计负债	八(三十)	52,967,864.20	52,967,864.20
递延收益	八(三十一)	750,844,754.01	698,146,270.06
递延所得税负债	八(十七)	1,559,053,591.38	1,502,896,206.70
其他非流动负债			
其中: 特准储备基金			
非流动负债合计		67,731,867,899.14	74,063,911,053.45
负债合计		80,466,231,361.00	83,160,994,303.69
所有者权益(或股东权益):			
实收资本(或股本)	八(三十二)	9,888,211,337.63	9,888,211,337.63
国家资本		9,888,211,337.63	9,888,211,337.63
国有法人资本			
集体资本			
民营资本			
外商资本			
#减: 已归还投资			
实收资本(或股本)净额		9,888,211,337.63	9,888,211,337.63
其他权益工具	八(三十三)	2,160,000,000.00	2,400,000,000.00
其中: 优先股			
永续债		2,160,000,000.00	2,400,000,000.00
资本公积	八(三十四)	773,100,129.40	808,773,034.03
减: 库存股			
其他综合收益	八(四十八)	3,692,985.02	3,692,985.02
其中: 外币报表折算差额			
专项储备	八(三十五)	2,765,282.94	3,076,136.01
盈余公积	八(三十六)	475,944,548.24	475,271,546.26
其中: 法定公积金		470,810,182.62	470,810,182.62
任意公积金		5,134,365.62	4,461,363.64
#储备基金			
#企业发展基金			
#利润归还投资			
△一般风险准备			
未分配利润	八(三十七)	3,505,475,287.54	3,544,712,739.50
归属于母公司所有者权益(或股东权益)合计		16,809,189,570.77	17,123,737,778.45
#少数股东权益		803,796,459.74	243,498,787.44
所有者权益(或股东权益)合计		17,612,986,030.51	17,367,236,565.89
负债和所有者权益(或股东权益)总计		98,079,217,391.51	100,528,230,869.58

单位负责人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



合并利润表

2020年度

编制单位：乌鲁木齐房地产开发(集团)有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	本金额	上年金额
一、营业总收入		3,180,682,945.69	2,671,913,279.75
其中：营业收入	八（三十八）	3,180,682,945.69	2,671,913,279.75
△利息收入			
△已赚保费			
△手续费及佣金收入			
二、营业总成本		3,267,242,834.98	2,863,821,416.65
其中：营业成本	八（三十八）	2,735,836,265.15	2,318,764,326.95
△利息支出			
△手续费及佣金支出			
△退保金			
△赔付支出净额			
△提取保险责任准备金净额			
△保单红利支出			
△分保费用			
税金及附加		51,883,954.36	130,016,783.61
销售费用	八（三十九）	138,744,040.32	73,284,734.57
管理费用	八（三十九）	238,657,799.70	179,449,534.96
研发费用			
财务费用	八（三十九）	102,120,775.45	162,306,036.56
其中：利息费用		179,730,895.60	198,013,374.60
利息收入		50,909,396.83	42,503,749.54
汇兑净损失（净收益以“-”填列）		-29,612,296.88	1,658,024.10
其他			
加：其他收益	八（四十）	148,221,787.96	180,079,131.64
投资收益（损失以“-”号填列）	八（四十一）	35,779,483.15	18,183,767.06
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-149,682.78	-387,711.87
△汇兑收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	八（四十二）	53,417,202.20	132,514,536.94
资产减值损失（损失以“-”号填列）	八（四十三）	-38,099,285.35	-58,554,745.17
资产处置收益（损失以“-”号填列）	八（四十四）	-7,912.20	-47,274.61
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		112,751,386.47	80,267,278.96
加：营业外收入	八（四十五）	102,787,931.18	162,928,660.78
其中：政府补助		3,595,390.15	4,666,980.79
减：营业外支出	八（四十六）	10,995,270.84	5,367,848.50
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		204,544,046.81	237,828,091.24
减：所得税费用	八（四十七）	88,813,999.37	74,802,293.67
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		115,730,047.44	163,025,797.57
（一）按所有权归属分类			
归属于母公司所有者的净利润		115,882,780.88	171,890,371.77
*少数股东损益		-152,733.44	-8,864,574.20
（二）按经营持续性分类			
持续经营净利润		115,730,047.44	163,025,797.57
终止经营净利润			
六、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			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1、重新计量设定受益计划变动额			
2、权益法下不能转损益的其他综合收益			
3、其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1、权益法下可转损益的其他综合收益			
2、可供出售金融资产公允价值变动损益			
3、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4、现金流量套期损益的有效部分			
5、外币财务报表折算差额			
6、其他			
*归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		115,730,047.44	163,025,797.57
归属于母公司所有者的综合收益总额		115,882,780.88	171,890,371.77
*归属于少数股东的综合收益总额		-152,733.44	-8,864,574.20
八、每股收益			
基本每股收益			
稀释每股收益			

单位负责人

主管会计工作负责人

会计机构负责人





合并现金流量表

2020年度

编制单位：乌鲁木齐房地产开发(集团)有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本年金额	上年金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		4,443,887,228.21	2,739,021,631.57
△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			
△收到再保业务现金净额			
△保户储金及投资款净增加额			
△处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额			
△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			
△代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还		19,362,423.92	
收到其他与经营活动有关的现金		476,039,141.60	2,313,741,590.03
经营活动现金流入小计		4,939,288,793.73	5,052,763,221.60
购买商品、接受劳务支付的现金		3,390,641,326.42	2,881,627,681.23
△客户贷款及垫款净增加额			
△存放中央银行和同业款项净增加额			
△支付原保险合同赔付款项的现金			
△拆出资金净增加额			
△支付利息、手续费及佣金的现金			
△支付保单红利的现金			
支付给职工及为职工支付的现金		933,890,810.81	434,701,391.42
支付的各项税费		268,017,620.49	274,666,259.49
支付其他与经营活动有关的现金		411,456,651.54	438,199,478.56
经营活动现金流出小计		5,004,006,409.26	4,029,194,810.70
经营活动产生的现金流量净额		-64,717,615.53	1,023,568,410.90
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		8,302,402,287.00	10,143,600,000.00
取得投资收益收到的现金		35,929,165.93	18,571,478.93
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		117,928.68	1,267,545.39
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		458,255,003.87	52,796,669.12
投资活动现金流入小计		8,796,704,385.48	10,216,235,693.44
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		528,827,852.41	527,644,535.11
投资支付的现金		8,752,004,000.00	10,322,700,000.00
△质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金		10,979,484.45	18,827,131.28
投资活动现金流出小计		9,291,811,336.86	10,869,171,666.39
投资活动产生的现金流量净额		-495,106,951.38	-652,935,972.95
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		21,500.00	949,400,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		21,500.00	34,400,000.00
取得借款收到的现金		2,660,496,598.51	2,061,350,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		5,787,281,967.13	5,893,254,550.06
筹资活动现金流入小计		8,447,800,065.64	8,904,004,550.06
偿还债务支付的现金		3,076,688,287.20	2,760,857,928.12
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		538,354,763.24	411,734,457.17
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		4,342,108.04	3,046,108.04
支付其他与筹资活动有关的现金		6,335,771,468.98	5,822,222,997.02
筹资活动现金流出小计		9,950,814,519.42	8,994,815,382.31
筹资活动产生的现金流量净额		-1,503,014,453.78	-90,810,832.25
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		9,744,198,245.22	9,464,376,639.52
六、期末现金及现金等价物余额		7,681,359,224.53	9,744,198,245.22

单位负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



合并所有者权益变动表

2023年度

金额单位：人民币元

项	本年金额												
	实收资本 (或股本)	其他权益工具 优先股	其他权益工具 永续债	其他	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	小计	少数股东 权益	所有者权 益合计
一、上年年末余额	9,888,211,337.63	-	2,400,000,000.00	-	808,773,034.03	-	3,692,985.02	3,076,136.01	473,271,546.26	3,544,712,739.50	17,123,737,778.45	242,498,787.44	17,367,236,565.89
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年年初余额	9,888,211,337.63	-	2,400,000,000.00	-	808,773,034.03	-	3,692,985.02	3,076,136.01	473,271,546.26	3,544,712,739.50	17,123,737,778.45	242,498,787.44	17,367,236,565.89
三、本年年末余额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(一) 综合收益总额	-	-	-	-	-	-	3,692,985.02	-	673,001.98	-99,237,451.96	-314,548,207.68	560,297,672.30	245,749,464.62
(二) 所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	673,001.98	115,882,780.88	115,882,780.88	-152,733.44	115,730,047.44
1. 所有者投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	673,001.98	-	-	-	673,001.98
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) 专项储备提取和使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 提取专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	673,001.98	-	-	-	673,001.98
2. 使用专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(四) 利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：法定盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
任意盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
储备基金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
企业发展基金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
利润分配投资	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	9,888,211,337.63	-	2,160,000,000.00	-	773,100,129.40	-	3,692,985.02	2,765,282.94	473,944,548.24	3,505,475,287.54	16,809,189,576.77	853,796,459.74	17,612,986,036.51

曹志宏印

红安永印

邱印

会计师事务所

主管会计工作负责人

单位负责人

合并所有者权益变动表 (续)

2020年度

金额单位: 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)	资本公积	其他权益工具 其他	减: 库存 股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	△一般风 险准备	未分配利润	小计		
一、上年年末余额	8,924,995,277.17	2,386,469,582.49	2,400,000,000.00	-	3,692,985.02	3,108,647.01	468,018,660.41	-	3,533,934,038.21	17,720,219,190.31	187,043,313.00	17,907,262,503.31
加: 会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年年初余额	8,924,995,277.17	2,386,469,582.49	2,400,000,000.00	-	3,692,985.02	3,108,647.01	468,018,660.41	-	3,533,934,038.21	17,720,219,190.31	187,043,313.00	17,907,262,503.31
三、本年年末余额	963,216,060.46	-1,577,696,548.46	-	-	-	-32,511.00	7,252,885.83	-	10,778,701.29	-596,481,411.86	56,455,474.44	-448,025,837.42
(一) 综合收益总额	-	-	-	-	3,692,985.02	-32,511.00	7,252,885.83	-	171,890,371.77	-8,864,574.20	183,025,797.57	183,025,797.57
(二) 所有者投入和减少资本	963,216,060.46	-1,577,696,548.46	-	-	-	-	-	-	-	-613,542,865.56	71,411,592.61	-542,231,272.95
1. 所有者投入的普通股	963,216,060.46	-	-	-	-	-	-	-	-	-	29,900,000.00	993,116,060.46
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	-	-1,577,696,548.46	-	-	-	-32,511.00	837,622.44	-	-	-1,576,848,928.02	41,511,592.61	-1,533,347,333.41
(三) 专项储备提取和使用	-	-	-	-	-	-32,511.00	837,622.44	-	-	-32,511.00	-	-32,511.00
1. 提取专项储备	-	-	-	-	-	-32,511.00	837,622.44	-	-	-32,511.00	-	-32,511.00
2. 使用专项储备	-	-	-	-	-	34,384,947.44	-	-	-	34,384,947.44	-	34,384,947.44
(四) 利润分配	-	-	-	-	-	-34,417,458.44	-	-	-	-34,417,458.44	-	-34,417,458.44
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-34,417,458.44	-	-	-	-34,417,458.44	-	-34,417,458.44
其中: 法定盈余公积	-	-	-	-	-	-34,417,458.44	-	-	-	-34,417,458.44	-	-34,417,458.44
任意盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
*储备基金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
*企业发展基金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
*利润归还投资者	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
*利润分配(亏损弥补)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 对所有者(或股东)的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-154,696,407.07	-	-154,696,407.07
3. 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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	9,888,211,337.63	808,773,034.03	2,400,000,000.00	-	3,692,985.02	3,076,136.01	475,271,546.26	-	3,544,712,739.50	17,133,737,778.45	243,498,787.44	17,387,236,565.89

红安印永

红安印永

红安印永

会计机构负责人

主管会计工作负责人

单位负责人



资产负债表

2020年12月31日

编制单位：乌鲁木齐房地产开发(集团)有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	年末余额	年初余额
流动资产：		—	—
货币资金		4,558,465,822.74	6,892,856,656.04
△结算备付金			
△拆出资金			
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	十二（一）	28,991,325.92	88,799,984.78
预付款项		93,785,930.07	73,256,506.17
△应收保费			
△应收分保账款			
△应收分保合同准备金			
其他应收款	十二（二）	1,250,443,045.27	2,460,408,263.25
其中：应收股利		4,880,148.34	4,880,148.34
△买入返售金融资产			
存货		10,306,156,310.24	9,076,003,836.89
其中：原材料			
库存商品(产成品)		1,405,302,974.50	1,469,059,789.63
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		617,333,341.66	158,650,682.49
流动资产合计		16,855,175,775.90	18,749,975,929.62
非流动资产：		—	—
△发放贷款和垫款			
可供出售金融资产		90,558,190.68	79,558,190.68
持有至到期投资			
长期应收款		53,158,742,440.00	56,450,638,902.00
长期股权投资	十二（三）	7,137,734,556.62	7,093,042,640.70
投资性房地产		9,617,075,254.25	9,525,442,091.87
固定资产		102,102,631.78	107,467,418.74
其中：固定资产原价		130,841,093.48	130,637,329.35
累计折旧		28,738,461.70	23,169,910.61
固定资产减值准备			
在建工程			133,334,052.08
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		488,569.81	318,301.95
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		33,335,655.97	35,105,690.78
递延所得税资产		28,259,179.94	23,112,798.58
其他非流动资产		185,377,510.20	327,123,092.88
其中：特准储备物资			
非流动资产合计		70,353,673,989.25	73,775,143,180.26
资产总计		87,208,849,765.15	92,525,119,109.88



资产负债表(续)

2020年12月31日

编制单位: 高普木齐房地产开发(集团)有限公司

金额单位: 人民币元

项目	附注	年末余额	年初余额
流动负债:			
短期借款			
△向中央银行借款			
△拆入资金			
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		2,416,825.68	110,000.00
应付账款		930,265,042.58	797,769,176.59
预收款项		1,416,371,031.02	555,243,780.41
△卖出回购金融资产款			
△吸收存款及同业存放			
△代理买卖证券款			
△代理承销证券款			
应付职工薪酬		28,073,174.38	26,989,327.36
其中: 应付工资		27,175,753.21	26,076,610.24
应付福利费			
#其中: 职工奖励及福利基金			
应交税费		2,024,873.64	2,822,188.13
其中: 应交税金		2,024,873.64	2,822,188.13
其他应付款		2,617,346,924.09	3,817,167,786.56
其中: 应付股利			
△应付手续费及佣金			
△应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		4,351,092,862.00	2,004,816,462.00
其他流动负债			
流动负债合计		9,347,590,733.39	7,204,918,721.05
非流动负债:			
△保险合同准备金			
长期借款		52,428,871,978.00	55,273,044,840.00
应付债券		1,131,960,000.00	1,348,000,000.00
其中: 优先股			
永续债			
长期应付款		6,222,010,768.83	10,189,209,256.82
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债		158,563,072.46	142,095,635.24
其他非流动负债		1,376,333,894.29	1,338,524,020.49
其中: 特准储备基金			
非流动负债合计		61,317,739,713.58	68,290,873,752.55
负债合计		70,665,330,446.97	75,495,792,473.60
所有者权益(或股东权益):			
实收资本(或股本)		9,888,211,337.63	9,888,211,337.63
国家资本		9,888,211,337.63	9,888,211,337.63
国有法人资本			
集体资本			
民营资本			
外商资本			
#减: 已归还投资			
实收资本(或股本)净额		9,888,211,337.63	9,888,211,337.63
其他权益工具		2,160,000,000.00	2,400,000,000.00
其中: 优先股			
永续债		2,160,000,000.00	2,400,000,000.00
资本公积		311,195,983.53	340,710,983.53
减: 库存股			
其他综合收益			
其中: 外币报表折算差额			
专项储备			
盈余公积		470,810,182.62	470,810,182.62
其中: 法定公积金		470,810,182.62	470,810,182.62
任意公积金			
#储备基金			
#企业发展基金			
#利润归还投资			
△一般风险准备			
未分配利润		3,713,301,814.40	3,929,594,132.50
归属于母公司所有者权益(或股东权益)合计		16,543,519,318.18	17,029,326,636.28
*少数股东权益			
所有者权益(或股东权益)合计		16,543,519,318.18	17,029,326,636.28
负债和所有者权益(或股东权益)总计		87,208,849,765.15	92,525,119,109.88

单位负责人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



利润表

2020年度

编制单位：乌鲁木齐开发(集团)有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	本年金额	上年金额
一、营业总收入		324,933,326.30	797,759,954.79
其中：营业收入	十二（四）	324,933,326.30	797,759,954.79
△利息收入			
△已赚保费			
△手续费及佣金收入			
二、营业总成本		394,703,430.14	668,341,968.26
其中：营业成本	十二（四）	72,807,926.79	355,774,704.87
△利息支出			
△手续费及佣金支出			
△退保金			
△赔付支出净额			
△提取保险责任准备金净额			
△保单红利支出			
△分保费用			
税金及附加		33,132,246.41	110,109,206.27
销售费用		110,948,638.92	63,149,880.50
管理费用		63,737,680.93	66,810,707.12
研发费用			
财务费用		114,076,937.09	72,497,469.50
其中：利息费用		149,124,204.50	104,761,512.44
利息收入		35,585,839.29	32,807,559.06
汇兑净损失（净收益以“-”填列）			
其他			
加：其他收益		318,898.45	
投资收益（损失以“-”号填列）	十二（五）	35,608,554.81	16,928,347.47
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-54,896.70	-1,613,798.30
△汇兑收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		18,000,000.00	-34,500,000.00
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-20,585,525.47	-35,677,469.43
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-10,263.68	34,577.95
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-36,438,439.73	76,203,442.52
加：营业外收入		193,584.32	4,073,180.96
其中：政府补助			
减：营业外支出		153,127.31	106,338.43
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-36,397,982.72	80,170,285.05
减：所得税费用		24,774,102.54	16,017,650.98
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-61,172,085.26	64,152,634.07
（一）按所有权归属分类			
归属于母公司所有者的净利润		-61,172,085.26	64,152,634.07
*少数股东损益			
（二）按经营持续性分类			
持续经营净利润		-61,172,085.26	64,152,634.07
终止经营净利润			
六、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			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1、重新计量设定受益计划变动额			
2、权益法下不能转损益的其他综合收益			
3、其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1、权益法下可转损益的其他综合收益			
2、可供出售金融资产公允价值变动损益			
3、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4、现金流量套期损益的有效部分			
5、外币财务报表折算差额			
6、其他			
*归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		-61,172,085.26	64,152,634.07
归属于母公司所有者的综合收益总额		-61,172,085.26	64,152,634.07
*归属于少数股东的综合收益总额			
八、每股收益			
基本每股收益			
稀释每股收益			

单位负责人：

主管会计工作负责人

会计机构负责人



现金流量表

2020年度

编制单位：乌鲁木齐房地产开发(集团)有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	本年金额	上年金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,252,822,912.27	1,242,344,908.48
△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			
△收到再保业务现金净额			
△保户储金及投资款净增加额			
△处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额			
△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			
△代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		1,224,792,705.52	3,338,818,150.62
经营活动现金流入小计		2,477,615,617.79	4,581,163,059.10
购买商品、接受劳务支付的现金		1,270,009,167.04	1,118,376,058.81
△客户贷款及垫款净增加额			
△存放中央银行和同业款项净增加额			
△支付原保险合同赔付款项的现金			
△拆出资金净增加额			
△支付利息、手续费及佣金的现金			
△支付保单红利的现金			
支付给职工及为职工支付的现金		50,429,311.37	56,755,625.41
支付的各项税费		157,839,133.12	215,369,374.39
支付其他与经营活动有关的现金		1,264,563,775.88	2,812,963,887.94
经营活动现金流出小计		2,742,841,387.41	4,203,464,946.55
经营活动产生的现金流量净额		-265,225,769.62	377,698,112.55
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		8,191,750,000.00	10,143,500,000.00
取得投资收益收到的现金		35,663,451.51	18,542,145.77
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		32,010.00	211,085.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金		169,060,300.00	15,777,821.84
投资活动现金流入小计		8,396,505,761.51	10,178,031,052.61
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		199,955,319.22	138,679,580.63
投资支付的现金		8,627,000,000.00	12,276,839,035.97
△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		8,826,955,319.22	12,415,518,616.60
投资活动产生的现金流量净额		-430,449,557.71	-2,237,487,563.99
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			915,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		1,524,000,000.00	1,359,830,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		5,761,080,000.00	5,585,346,300.00
筹资活动现金流入小计		7,285,080,000.00	7,860,176,300.00
偿还债务支付的现金		2,173,936,462.00	1,410,688,698.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		448,692,329.78	338,716,675.00
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		6,332,922,168.08	3,835,669,457.85
筹资活动现金流出小计		8,955,550,959.86	5,585,074,830.85
筹资活动产生的现金流量净额		-1,670,470,959.86	2,275,101,469.15
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		-2,366,146,287.19	415,312,017.71
加：期初现金及现金等价物余额		6,819,513,566.04	6,404,201,548.33
六、期末现金及现金等价物余额		4,453,367,278.85	6,819,513,566.04

单位负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

曹志印
2021.10.13

红安印
2021.10.13

曹志印
2021.10.13

所有者权益变动表

2022年度

编制单位：乌鲁木齐房地产开发(集团)有限公司

金额单位：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)	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	小计			
一、上年年末余额	9,888,211,337.63	340,710,983.53	-	-	-	470,810,182.62	-	3,929,594,132.50	17,029,326,636.28	-	17,029,326,636.28	
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
二、本年年末余额	9,888,211,337.63	340,710,983.53	-	-	-	470,810,182.62	-	3,929,594,132.50	17,029,326,636.28	-	17,029,326,636.28	
三、本年年增减变动金额(减少以“-”号填列)												
(一) 综合收益总额												
(二) 所有者投入和减少资本												
1、所有者投入的普通股												
2、其他权益工具持有者投入资本												
3、股份支付计入所有者权益的金额												
4、其他												
(三) 专项储备提取和使用												
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												
四、本年年末余额	9,888,211,337.63	311,199,983.53	-	-	-	470,810,182.62	-	3,713,301,814.40	16,543,519,318.18	-	16,543,519,318.18	

会计机构负责人：曹志印

主管会计工作负责人：红安永

单位负责人：印鹏

所有者权益变动表 (续)

2020年度

编制单位: 乌鲁木齐开泰地产开发(集团)有限公司
 金额单位: 人民币元

项	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	专项储备	盈余公积	△一般风险准备	未分配利润			合计
		优先股	永续债										
一、上年年末余额	6,924,995,277.17		2,400,000,000.00	359,416,140.85				464,394,919.21		4,026,553,168.91	16,175,359,506.14	16,175,359,506.14	
加: 会计政策变更													
前期差错更正													
其他													
二、本年年末余额	8,924,995,277.17		2,400,000,000.00	359,416,140.85				464,394,919.21		4,026,553,168.91	16,175,359,506.14	16,175,359,506.14	
三、本年增减变动金额 (减少以“-”号填列)	963,216,060.46			-18,705,157.32				6,415,263.41		-96,959,016.41	853,367,130.14	853,367,130.14	
(一) 综合收益总额										64,152,634.07	64,152,634.07	64,152,634.07	
(二) 所有者投入和减少资本													
1. 所有者投入的普通股	963,216,060.46										944,510,903.14	944,510,903.14	
2. 其他权益工具持有者投入资本	963,216,060.46										963,216,060.46	963,216,060.46	
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他													
(三) 专项储备提取和使用													
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													
提取一般风险准备													
2. 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													
四、本年年末余额	9,888,211,337.63		2,400,000,000.00	340,710,983.53				470,810,182.62		3,929,594,152.50	17,029,326,636.28	17,029,326,636.28	

曹志宏印

红安永印

邱印

主管会计工作负责人

单位负责人

乌鲁木齐房地产开发(集团)有限公司

2020年度财务报表附注

(除特别说明外,金额单位为人民币元)

一、企业的基本情况

乌鲁木齐房地产开发(集团)有限公司以下简称“本公司”,乌鲁木齐房地产开发(集团)有限公司及其所有子公司以下合称为“本集团”。

(一) 企业历史沿革、注册地、组织形式和总部地址。

乌鲁木齐房地产开发(集团)有限公司于2006年9月19日由乌鲁木齐市国有资产监督管理委员会出资38,000.00万元设立,占本公司注册资本的100.00%,业经新疆国信有限责任会计师事务所审验,并于2006年9月5日出具新国会所验字(2006)号A第3号《验资报告》。

2009年7月21日,根据乌鲁木齐市国有资产监督管理委员会《关于将乌鲁木齐市友好热力有限公司国有产权划至乌鲁木齐房地产开发(集团)有限公司持有的批复》(乌国资产(2009)57号),将乌鲁木齐市友好热力有限公司截止2008年12月31日的净资产1,398.00万元增加本公司注册资本,业经新疆国信有限责任会计师事务所审验,并于2009年7月22日出具新国会所验字(2009)号第10号《验资报告》。上述增资完成后,本公司注册资本增加至39,398.00万元。

2012年8月28日,根据乌鲁木齐市财政局《关于将财政专项拨款转增资本金的通知》(乌财建(2011)471号)文件,将乌鲁木齐市财政局拨付的公共租赁住房专项资金10,487.46万元转增本公司实收资本;同时,根据本公司《董事会议决议》将29,203.31万元资本公积转增资本;另根据乌鲁木齐市财政局《关于对乌鲁木齐房地产开发(集团)有限公司2008年廉租房项目竣工财务决算批复》(乌财建(2011)472号)和乌鲁木齐市财政局《关于对乌鲁木齐房地产开发(集团)有限公司2009年廉租房项目竣工决算批复》(乌财建(2012)174号文)及《董事会议决议》,以44,411.23万元实物资产增加本公司实收资本。上述事项经由新疆国信有限责任会计师事务所审验,并于2012年9月24日出具国会所验字(2012)A第4号《验资报告》。上述增资完成后,本公司注册资本增加至123,500.00万元。

2013年12月9日,根据乌鲁木齐市财政局《关于拨付棚户区改造资金的通知》(乌财建(2013)669号文),将乌鲁木齐市财政局拨付的棚户区改造资金15,600.00万元增加本公司实收资本;2013年12月30日,根据乌鲁木齐市财政局《关于将公租房项目财政补助资金转增资本金的通知》(乌财建(2013)769号文),将乌鲁木齐市财政局拨付的公共租

赁住房专项资金 24,053.00 万元转增本公司实收资本; 2013 年 12 月 30 日, 根据乌鲁木齐市财政局《关于对乌鲁木齐房地产开发(集团)有限公司 2010 年廉租房项目竣工财务决算批复》(乌财建(2013)771 号文), 将 42,320.22 万元实物资产增加本公司实收资本。上述增资完成后, 本公司注册资本增加至 205,473.22 万元。

2014 年 7 月 15 日, 根据本公司《董事会议决议》将 526.78 万元资本公积转增实收资本; 2014 年 12 月 31 日, 根据乌鲁木齐市财政局《关于将公租房项目财政补助资金转增资本金的通知》(乌财建(2014)660 号文), 将乌鲁木齐市财政局拨付的公共租赁住房专项资金 5,212.00 万元转增本公司实收资本; 2014 年 12 月 31 日, 根据乌鲁木齐市财政局《关于对乌鲁木齐房地产开发(集团)有限公司 2011 年廉租房项目竣工财务决算批复》(乌财建(2014)657 号文), 将 28,869.00 万元实物资产增加本公司实收资本。上述增资完成后本公司注册资本增加至 240,081.00 万元。

2015 年, 根据乌鲁木齐市财政局《关于对乌鲁木齐市房地产开发(集团)有限公司 2009 年廉租房项目竣工决算批复》(乌财建(2012)174 号文)、乌鲁木齐市审计局《关于调整乌鲁木齐房地产开发(集团)有限公司 2009 年保障性住房(廉租房)项目竣工决算审计的函》(乌审投函(2015)33 号文), 将审计后 1,773.51 万元实物资产增加本公司实收资本, 上述增资完成后, 本公司注册资本增加至 241,854.51 万元。

2016 年, 根据乌鲁木齐市财政局《关于对乌鲁木齐房地产开发(集团)有限公司 2012 年廉租房项目竣工财务决算批复》(乌财建[2016]94 号)、乌鲁木齐市审计局《关于调整乌鲁木齐房地产开发(集团)有限公司 2010 年保障性住房(廉租房)项目竣工决算审计的函》(乌审函[2016]110 号), 将审计后 42,084.76 万元实物资产增加本公司实收资本, 上述增资完成后, 本公司注册资本增加至 283,939.27 万元。

2017 年 3 月, 根据乌鲁木齐市财政局《关于将公租房项目财政补助资金转增资本金的通知》(乌财建[2017]39 号), 将乌鲁木齐市财政局拨付的公共租赁住房专项资金 29,882.83 万元转增本公司实收资本; 2017 年 7 月 29 日, 根据《董事会议决议》将 77.90 万元资本公积转增资本。上述增资完成后, 本公司注册资本增加至 313,900.00 万元。

2018 年 1 月, 根据乌鲁木齐市财政局(乌财建[2018]8 号文)《关于将公租房项目财政补助资金转增资本金的通知》, 乌鲁木齐市财政局同意将山水雅苑廉租房建设项目资金 727,572,911.39 元和 2017 年拨付的购买商品房作为公共租赁住房专项资金 400,000,000.00 元(乌财建[2017]615 号)转增国有资本,同时减少南坪康居苑一期廉租房已转入的国有资本金 1,652,815.84 元。

2018年9月,根据乌鲁木齐市财政局(乌财建[2018]405号)《关于拨付注册资本金的通知》,拨付本公司750,000,000.00元,专项用于河马泉新区开发建设项目。

2018年12月,根据乌鲁木齐市财政局(乌财建[2018]592号)《关于拨付注册资本金的通知》,拨付本公司500,000,000.00元。

2018年12月,根据乌鲁木齐市国有资产监督管理委员会(乌国资[2018]374号)《关于乌房集团建制接收乌鲁木齐市房地产管理局房地产开发公司等事项的批复》,同意将以2017年12月31日基准日净资产3,154,316,895.86元(包括所有者权益-4,719,840.83元;市财政基建拨款3,143,147,676.69元、盘盈有证房产评估值15,929,000.00元、核销盘亏资产39,940.00元。不包括:无证房产2,467,764.00元)持续计算至2018年12月31日净资产作为依据,将乌鲁木齐市房地产管理局房地产开发公司100.00%股权无偿划转给本公司,同时增加本公司国有资本金。

2019年10月,根据乌鲁木齐市财政局(乌财企[2019]58号文)《关于安排乌鲁木齐房地产开发(集团)有限公司国有资本金的通知》,安排8.60亿元用于补充本公司资本金。

2019年12月,根据乌鲁木齐市国有资产监督管理委员会(乌国资[2019]365号)《关于将乌鲁木齐城市建设综合开发公司无偿划转乌房集团持有》的批复,同意将乌鲁木齐城市建设综合开发公司(改制后更名为乌鲁木齐众合成城房地产开发有限公司)及其已纳入合并报表范围的子公司乌鲁木齐兴通华泰物业服务公司(改制后更名为乌鲁木齐兴通华泰物业服务有限责任公司)100%国有股权无偿划转至本公司,并以2018年12月31日划转基准日合并报表净资产48,216,060.46元增加本公司国有资本金。

2019年12月,根据乌鲁木齐市财政局(乌财企[2019]89号)《关于安排乌鲁木齐房地产开发(集团)有限公司国有资本金额的通知》,安排5,500.00万元用于补充本公司资本金。

2020年12月,根据新疆维吾尔自治区财政厅、新疆维吾尔自治区国有资产监督管理委员会(新财企[2020]91号)《关于乌鲁木齐恒信民生建筑安装有限公司国有股权无偿划转有关问题的通知》,同意自2020年1月1日起,将乌鲁木齐房地产开发(集团)有限公司持有的乌鲁木齐恒信民生建筑安装有限公司10%国有股权无偿划转给新疆维吾尔自治区财政厅,对应国家出资形成的国有资本为1,100.00万元。

2020年12月,根据新疆维吾尔自治区财政厅、新疆维吾尔自治区国有资产监督管理委员会(新财企[2020]015号)《关于乌鲁木齐房地产开发(集团)物业服务有限公司国有股权无偿划转有关问题的通知》,同意自2020年1月1日起,将乌鲁木齐房地产开发(集团)有限公司持有的乌鲁木齐房地产开发(集团)物业服务有限公司10%国有股权无偿划转给

新疆维吾尔自治区财政厅，对应国家出资形成的国有资本为 1,851.50 万元。

乌鲁木齐房地产开发（集团）有限公司注册住所为新疆乌鲁木齐市水磨沟区会展大道 599 号新纪元广场（新疆财富中心）C 座，办公地址为新疆乌鲁木齐市水磨沟区会展大道 599 号新纪元广场（新疆财富中心）C 座，公司类型为有限责任公司（国有独资）。

（二）企业的业务性质和主要经营活动。

本公司所处行业为房地产行业。本公司经营范围包括：房地产开发经营，物业管理，房屋租赁，房地产经纪，市场开发经营，非占道停车场服务。（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）。

（三）母公司以及集团总部的名称。

本公司的控制方为乌鲁木齐市国有资产监督管理委员会。

（四）财务报告的批准报出者。

本财务报表已于 2021 年 4 月 27 日经本公司董事会批准报出。

（五）本公司营业期限。

本公司的营业期限为 2006 年 9 月 19 日至 2066 年 9 月 18 日。

二、财务报表的编制基础

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

三、遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司及本集团 2020 年 12 月 31 日的财务状况及 2020 年度的经营成果和现金流量等有关信息。

四、重要会计政策和会计估计

（一）会计期间

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

(二) 记账本位币

人民币为本公司及境内子公司经营所处的主要经济环境中的货币,本公司及境内子公司以人民币为记账本位币。本集团编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

(三) 记账基础和计价原则

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

(四) 企业合并

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

1、同一控制下企业合并

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

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

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用,于发生时计入当期损益。

2、非同一控制下企业合并

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

对于非同一控制下的企业合并,合并成本包含购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值,为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他管理费用于发生时计入当期损益。购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用,计入权益性证券或债务性证券的初始

确认金额。所涉及的或有对价按其在购买日的公允价值计入合并成本，购买日后12个月内出现对购买日已存在情况的新的或进一步证据而需要调整或有对价的，相应调整合并商誉。购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

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

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

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

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

(五) 合并财务报表编制方法

1、合并财务报表范围的确定原则

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

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

2、合并财务报表编制的方法

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

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

本集团内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

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

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时,对于剩余股权,按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和,减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额,计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益,在丧失控制权时采用与该子公司直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。其后,对该

部分剩余股权按照《企业会计准则第2号——长期股权投资》或《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量,详见本附注四、(十一)“长期股权投资”或本附注四、(八)“金融工具”。

本集团通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的,需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况,通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理:①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的;②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果;③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生;④一项交易单独看是不经济的,但是和其他交易一并考虑时是经济的。不属于一揽子交易的,对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”(详见本附注四、(十一)“长期股权投资”、2、(4))和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”(详见前段)适用的原则进行会计处理。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的,将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理;但是,在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额,在合并财务报表中确认为其他综合收益,在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

(六) 合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

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

本集团对合营企业的投资采用权益法核算,按照本附注四、(十一)“长期股权投资”、2、(2)“权益法核算的长期股权投资”中所述的会计政策处理。

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

当本集团作为合营方向共同经营投出或出售资产(该资产不构成业务,下同)、或者自共同经营购买资产时,在该等资产出售给第三方之前,本集团仅确认因该交易产生的损益中

归属于共同经营其他参与方的部分。该等资产发生符合《企业会计准则第8号——资产减值》等规定的资产减值损失的,对于由本集团向共同经营投出或出售资产的情况,本集团全额确认该损失;对于本集团自共同经营购买资产的情况,本集团按承担的份额确认该损失。

(七) 现金及现金等价物的确定标准

本集团现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及本集团持有的期限短(一般为从购买日起三个月内到期)、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

(八) 金融工具

在本集团成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。金融资产和金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债,相关的交易费用直接计入损益;对于其他类别的金融资产和金融负债,相关交易费用计入初始确认金额。

1、金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公允价值,是指市场参与者在计量日发生的有序交易中,出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。金融工具存在活跃市场的,本集团采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格,且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的,本集团采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

2、金融资产的分类、确认和计量

以常规方式买卖金融资产,按交易日进行会计确认和终止确认。金融资产在初始确认时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、持有至到期投资、贷款和应收款项以及可供出售金融资产。

(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。

交易性金融资产是指满足下列条件之一的金融资产:A.取得该金融资产的目的,主要是为了近期内出售;B.属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分,且有客观证据表明

本集团近期采用短期获利方式对该组合进行管理；C.属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与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挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。

符合下述条件之一的金融资产，在初始确认时可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：A.该指定可以消除或明显减少由于该金融资产的计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况；B.本集团风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，对该金融资产所在的金融资产组合或金融资产和金融负债组合以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

(2) 持有至到期投资

是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且本集团有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。

持有至到期投资采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

实际利率法是指按照金融资产或金融负债(含一组金融资产或金融负债)的实际利率计算其摊余成本及各期利息收入或支出的方法。实际利率是指将金融资产或金融负债在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量，折现为该金融资产或金融负债当前账面价值所使用的利率。

在计算实际利率时，本集团将在考虑金融资产或金融负债所有合同条款的基础上预计未来现金流量(不考虑未来的信用损失)，同时还将考虑金融资产或金融负债合同各方之间支付或收取的、属于实际利率组成部分的各项收费、交易费用及折价或溢价等。

(3) 贷款和应收款项

是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。本集团划分为贷款和应收款的金融资产包括应收票据、应收账款、应收利息、应收股利及其他应收款等。

贷款和应收款项采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

(4) 可供出售金融资产

包括初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、贷款和应收款项、持有至到期投资以外的金融资产。

可供出售债务工具投资的期末成本按照摊余成本法确定,即初始确认金额扣除已偿还的本金,加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额,并扣除已发生的减值损失后的金额。可供出售权益工具投资的期末成本为其初始取得成本。

可供出售金融资产采用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与摊余成本相关的汇兑差额计入当期损益外,确认为其他综合收益,在该金融资产终止确认时转出,计入当期损益。但是,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,按照成本进行后续计量。

可供出售金融资产持有期间取得的利息及被投资单位宣告发放的现金股利,计入投资收益。

3、金融资产减值

除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外,本集团在每个资产负债表日对其他金融资产的账面价值进行检查,有客观证据表明金融资产发生减值的,计提减值准备。

本集团对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试;对单项金额不重大的金融资产,单独进行减值测试或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资产(包括单项金额重大和不重大的金融资产),包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单项确认减值损失的金融资产,不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

(1) 持有至到期投资、贷款和应收款项减值

以成本或摊余成本计量的金融资产将其账面价值减记至预计未来现金流量现值,减记金额确认为减值损失,计入当期损益。金融资产在确认减值损失后,如有客观证据表明该金融资产价值已恢复,且客观上与确认该损失后发生的事项有关,原确认的减值损失予以转回,金融资产转回减值损失后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

(2) 可供出售金融资产减值

当综合相关因素判断可供出售权益工具投资公允价值下跌是严重或非暂时性下跌时,表明该可供出售权益工具投资发生减值。其中“严重下跌”是指公允价值下跌幅度累计超过20%;“非暂时性下跌”是指公允价值连续下跌时间超过12个月,持续下跌期间的确定依据为第一笔下跌起始日。

可供出售金融资产发生减值时,将原计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入当期损益,该转出的累计损失为该资产初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

在确认减值损失后,期后如有客观证据表明该金融资产价值已恢复,且客观上与确认该损失后发生的事项有关,原确认的减值损失予以转回,可供出售权益工具投资的减值损失转回确认为其他综合收益,可供出售债务工具的减值损失转回计入当期损益。

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的减值损失,不予转回。

4、金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

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

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

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

5、金融负债的分类和计量

金融负债在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。初始确认金融负债，以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关的交易费用直接计入当期损益；对于其他金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

分类为交易性金融负债和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的条件与分类为交易性金融资产和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产的条件一致。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债采用公允价值进行后续计量，公允价值的变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

(2) 其他金融负债

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，按照成本进行后续计量。其他金融负债采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

(3) 财务担保合同

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，以公允价值进行初始确认，在初始确认后按照《企业会计准则第13号——或有事项》确定的金额和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之中的较高者进行后续计量。

6、金融负债的终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，才能终止确认该金融负债或其一部分。本集团(债务人)与债权人之间签订协议，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，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认的，将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。

7、衍生工具及嵌入衍生工具

衍生工具于相关合同签署日以公允价值进行初始计量，并以公允价值进行后续计量。衍生工具的公允价值变动计入当期损益。

对包含嵌入衍生工具的混合工具，如未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，嵌入衍生工具与该主合同在经济特征及风险方面不存在紧密关系，且与嵌入衍生工具条件相同，单独存在的工具符合衍生工具定义的，嵌入衍生工具从混合工具中分拆，作为单独的衍生金融工具处理。如果无法在取得时或后续的资产负债表日对嵌入衍生工具进行单独计量，则将混合工具整体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。

8、金融资产和金融负债的抵销

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

9、权益工具

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

本集团对权益工具持有方的各种分配(不包括股票股利)，减少股东权益。本集团不确认权益工具的公允价值变动额。

(九) 应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款等。

1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

(1) 单项金额重大的判断依据或金额标准

单项金额重大是指：期末余额达到500万元以上(含500万元)的款项。

(2) 单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法

本集团于资产负债表日对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，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。

2. 按组合计提坏账准备的应收款项

(1) 确定组合的依据及坏账准备的计提方法

对于单项金额不重大并未单独计提坏账准备的应收款项，本集团按信用风险特征的相似性和相关性对应收款项进行分组，这些信用风险通常反映债务人按照该等资产的合同条款偿还所有到期金额的能力，并且与被检查资产的未来现金流量测算相关。

不同组合的确定依据:

项 目	确定组合的依据
账龄分析法	扣除无回收风险的应收款项
无回收风险	经减值测试后无风险的应收款项

①按账龄分析法计提坏账准备的计提比例如下:

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)	1-5	1-5
1-2年(含2年)	5-10	5-10
2-3年(含3年)	10-15	10-15
3年以上	15-100	15-100

②无回收风险的应收款项不计提坏账准备。

3. 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由为: 涉诉款项、客户信用状况恶化的应收款项。或存在客观证据表明单项金额虽不重大, 但因其发生了特殊减值的应收款项应进行单项减值测试。

坏账准备的计提方法为: 根据其实际情况, 分析确定计提比例。

对应收票据、预付款项、应收利息、长期应收款等其他应收款项, 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。

(十) 存货

1、存货的分类

存货主要包括原材料、周转材料、产成品、自制半成品、库存商品等。

2、存货取得和发出的计价方法

存货在取得时按实际成本计价, 存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。领用和发出时按加权平均法计价。

本集团中房地产企业存货计价方法为:

存货按成本进行初始计量。存货主要包括库存材料、在建开发产品(开发成本)、已完工开发产品和意图出售而暂时出租的开发产品等。开发产品的成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。存货发出时, 采用加权平均法确定其实际成本。

本集团中建造企业存货的计价方法为:

建造合同按实际成本计量,包括从合同签订开始至合同完成止所发生的、与执行合同有关的直接费用和间接费用。为订立合同而发生的差旅费、投标费等,能够单独区分和可靠计量且合同很可能订立的,在取得合同时计入合同成本;未满足上述条件的,则计入当期损益。

在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利(亏损)与已结算的价款在资产负债表中以抵销后的净额列示。在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利(亏损)之和超过已结算价款的部分作为存货列示;在建合同已结算的价款超过累计已发生的成本与累计已确认的毛利(亏损)之和的部分作为预收款项列示。

3、存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

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

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

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

4、存货的盘存制度为永续盘存制。

5、低值易耗品的摊销方法

低值易耗品于领用时按五五摊销法摊销。

(十一) 长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本集团对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本集团对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资,作为可供出售金融资产核算,其会计政策详见附注四、(八)“金融工具”。

共同控制,是指本集团按照相关约定对某项安排所共有的控制,并且该安排的相关活动

必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。重大影响,是指本集团对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力,但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

1、投资成本的确定

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

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

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

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

2、后续计量及损益确认方法

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

(1) 成本法核算的长期股权投资

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

(2) 权益法核算的长期股权投资

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

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

集团与被投资单位发生的未实现内部交易损失,属于所转让资产减值损失的,不予以抵销。本集团向合营企业或联营企业投出的资产构成业务的,投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的,以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本,初始投资成本与投出业务的账面价值之差,全额计入当期损益。本集团向合营企业或联营企业出售的资产构成业务的,取得的对价与业务的账面价值之差,全额计入当期损益。本集团自联营企业及合营企业购入的资产构成业务的,按《企业会计准则第20号——企业合并》的规定进行会计处理,全额确认与交易相关的利得或损失。

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

(3) 收购少数股权

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

(4) 处置长期股权投资

在合并财务报表中,母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资,处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益;母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的,按本附注四、(五)“合并财务报表编制的方法”2中所述的相关会计政策处理。

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

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

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

分配以外的其他所有者权益变动按比例结转当期损益。

3、长期股权投资减值准备的确认标准、计提方法

长期股权投资减值准备的确认标准、计提方法详见附注四、十九“非流动非金融资产减值”。

(十二) 投资性房地产

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

本集团对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量。

1、投资性房地产的界定标准、依据

本集团的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。主要包括：(1)已出租的土地使用权；(2)持有并准备增值后转让的土地使用权；(3)已出租的建筑物。

2、投资性房地产的后续计量

本集团的投资性房地产采用成本模式计量。对按照成本模式计量的投资性房地产采用与本集团固定资产、无形资产相同的折旧或摊销政策。在资产负债表日按投资性房地产的成本与可收回金额孰低计价，可收回金额低于成本的，按两者的差额计提减值准备。

3、投资性房地产按照成本进行初始计量，采用公允价值模式进行后续计量。

(1) 认定投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场的依据，本集团采用公允价值模式计量投资性房地产，应当同时满足以下两个条件：①投资性房地产所在地有活跃的房地产市场；所在地，通常是指投资性房地产所在的城市。对于大中型城市，应当为投资性房地产所在的城区。②本集团能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计。

(2) 对投资性房地产的公允价值进行估计时涉及的关键假设和主要不确定因素。

投资性房地产公允价值确定原则，本集团采用审慎、稳健的原则进行投资性房地产公允价值估价，并针对不同物业市场交易情况，采用以下不同的估价方法：

a. 本集团投资性房地产本身有交易价格时，以本集团投资性房地产管理部门、商业物业经营部提供的同期成交价格或报价为基础，确定其公允价值；

b. 本集团投资性房地产本身无交易价格时，由本集团投资性房地产管理部门、商业物业经营部进行市场调查，并出具市场调研报告，以市场调研报告的估价结论确定其公允价值。必要时，公司聘请信誉良好的资产评估机构对本集团期末投资性房地产公允价值做出合理的

估计:

c. 本集团估价时,应从投资性房地产所在城市的政府房地产管理部门、权威机构,或信誉良好的房地产中介服务机构获取同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息,从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计;

d.对本身无交易价格的投资性房地产,参照市场上至少三个以上类似可比项目物业的交易价格,并按照影响标的物业价值的相关因素进行价格修正,以此为基础,最终确定标的物业得公允价值。公司对可比项目估价时应编制调整因素标准表,根据投资性房地产的类型,分别商圈位置、周边交通便捷度、商业繁华度、房屋状况、设备及装修、交易时间、交易方式、所在楼层、地理位置、人文价值、周边环境等确定调整系数范围。

(3)对投资性房地产的公允价值的期末确认及会计核算处理程序:

①投资性房地产的公允价值可能发生大幅变动认定:

a. 单项投资性房地产的期末公允价值与期初公允价值相比,变动幅度大于5%时;

b. 其他情况。如投资性房地产的建筑实体已经发生严重损坏;投资性房地产30%以上面积的空置期达到6个月以上;其他表明投资性房地产的公允价值可能发生了大幅变动的迹象。

②对投资性房地产公允价值的期末会计核算处理程序:

a. 投资性房地产公允价值的首次确认:对于公司自行建造、外购、自用房地产等首次转换为投资性房产的,在首次转换日按投资性房地产公允价值与账面价值的差额进行会计处理;

b.转换日后投资性房地产公允价值的后续计量:如公司通过估价认定投资性房地产公允价值期末与期初相比发生大幅变动时,公司财务部门根据市场调研报告的估价结论进行会计处理。如公司通过估价认定公司投资性房地产公允价值期末与期初相比未发生大幅变动时,以资产负债日单项投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值,单项投资性房地产的期末公允价值与期初公允价值之间的差额计入当期损益,同时考虑递延所得税资产或递延所得税负债的影响。

(十三) 固定资产

1、固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的,使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与有关的经济利益很可能流入本集团,且其成本能够可

靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

2、固定资产的分类、计价方法及折旧方法

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

固定资产类别	折旧年限	预计净残值率(%)	年折旧率(%)	折旧方法
房屋及建筑物	6-50	5	1.90-15.83	平均年限法
机器设备	5-20	5	4.75-19.00	平均年限法
运输工具	4-12	5	7.92-23.75	平均年限法
电子设备	3-27	5	3.52-31.67	平均年限法
办公设备	4-12	5	7.92-23.75	平均年限法
其他	3-27	5	3.52-31.67	平均年限法

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

3、固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、(十九)“非流动非金融资产减值”。

4、融资租入固定资产的认定依据及计价方法

融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁,其所有权最终可能转移,也可能不转移。以融资租赁方式租入的固定资产采用与自有固定资产一致的政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的,在租赁资产使用寿命内计提折旧;无法合理确定租赁期届满能够取得租赁资产所有权的,在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

5、其他说明

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

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

本集团至少于年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核,如发

生改变则作为会计估计变更处理。

(十四) 在建工程

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

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、(十九)非流动非金融资产减值。

(十五) 借款费用

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

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

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

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

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

(十六) 生物资产

1、消耗性生物资产

消耗性生物资产是指为出售而持有的、或在将来收获为农产品的生物资产,包括生长中的大田作物、蔬菜、用材林以及存栏待售的牲畜等。消耗性生物资产按照成本进行初始计量。

自行栽培、营造、繁殖或养殖的消耗性生物资产的成本，为该资产在郁闭前发生的可直接归属于该资产的必要支出，包括符合资本化条件的借款费用。消耗性生物资产在郁闭后发生的管护、饲养费用等后续支出，计入当期损益。

消耗性生物资产在收获或出售时，采用加权平均法按账面价值结转成本。

资产负债表日，消耗性生物资产按照成本与可变现净值孰低计量，并采用与确认存货跌价准备一致的方法计算确认消耗性生物资产的跌价准备。如果减值的影响因素已经消失的，减记的金额应当予以恢复，并在原已计提的跌价准备金额内转回，转回金额计入当期损益。

如果消耗性生物资产改变用途，作为生产性生物资产，改变用途后的成本按改变用途时的账面价值确定。如果消耗性生物资产改变用途，作为公益性生物资产，则按照《企业会计准则第8号——资产减值》规定考虑是否发生减值，发生减值时先计提减值准备，再按计提减值准备后的账面价值确定。

(十七) 无形资产

1、无形资产的确认及计价方法

无形资产是指本集团拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

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

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

2、无形资产的摊销

使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值已计提的减值准备累计金额在其预计使用寿命内采用直线法分期平均/产量法摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

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

3、研究与开发支出

本集团内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。其中,研究是指为获取并理解新的科学或技术知识而进行的独创性的有计划调查,如意在获取知识而进行的活动,研究成果或其他知识的应用研究、评价和最终选择,材料、设备、产品、工序、系统或服务替代品的研究,新的或经改进的材料、设备、产品、工序、系统或服务的可能替代品的配制、设计、评价和最终选择等;开发是指在进行商业性生产或使用前,将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计,以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等,如生产前或使用前的原型和模型的设计、建造和测试,不具有商业性生产经济规模的试生产设施的设计、建造和运营等。

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,确认为无形资产,不能满足下述条件的开发阶段的支出计入当期损益:

- (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。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的,将发生的研发支出全部计入当期损益。

4、无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、(十九)“非流动非金融资产减值”。

(十八) 长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由报告期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。本集团的各主要长期待摊费用项目的内容、摊销方法和摊销年限如下表所示。

内 容	摊销方法	摊销年限
二网改造	直线法	5
层面维修等	直线法	5
节能改造项目	直线法	20

(十九) 非流动非金融资产减值

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

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

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

上述资产减值损失一经确认,以后期间不予转回。

(二十) 职工薪酬

本集团职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利。其中:

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

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

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

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

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

(二十一) 应付债券

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

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

(二十二) 预计负债

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

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

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

本集团产生的预计负债主要事项及原因：未决诉讼。

(二十三) 优先股、永续债等其他金融工具

1、永续债和优先股等的区分

本集团发行的永续债和优先股等金融工具，同时符合以下条件的，作为权益工具：

(1) 该金融工具不包括交付现金或其他金融资产给其他方，或在潜在不利条件下与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务；

(2) 如将来须用或可用企业自身权益工具结算该金融工具的，如该金融工具为非衍生工具，则不包括交付可变数量的自身权益工具进行结算的合同义务；如为衍生工具，则本集团只能通过以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产结算该金融工具。

除按上述条件可归类为权益工具的金融工具以外，本集团发行的其他金融工具应归类为金融负债。

本集团发行的金融工具为复合金融工具的，按照负债成分的公允价值确认为一项负债，按实际收到的金额扣除负债成分的公允价值后的金额，确认为“其他权益工具”。发行复合金融工具发生的交易费用，在负债成分和权益成分之间按照各自占总发行价款的比例进行分摊。

2、永续债和优先股等的会计处理方法

归类为金融负债的永续债和优先股等金融工具，其相关利息、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，除符合资本化条件的借款费用（参见本附注四、（十五）“借款费用”）以外，均计入当期损益。

归类为权益工具的永续债和优先股等金融工具，其发行（含再融资）、回购、出售或注销时，本集团作为权益的变动处理，相关交易费用亦从权益中扣减。本集团对权益工具持有方的分配作为利润分配处理。

本集团不确认权益工具的公允价值变动。

(二十四) 收入

1、商品销售收入

在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，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,确认商品销售收入的实现。

对于房地产购买方在建造工程开始前能够规定房地产设计的主要结构要素,或者能够在建造过程中决定主要结构变动的,房地产建造协议符合建造合同定义,本集团对于所提供的建造服务按照《企业会计准则第15号——建造合同》确认相关的收入和费用;对于房地产购买方影响房地产设计的能力有限(如仅能对基本设计方案做微小变动)的,本集团按照《企业会计准则第14号——收入》中有关商品销售收入确认的原则和方法,并结合本集团房地产销售业务的具体情况确认相关的营业收入。

(1) 开发产品

已经完工并验收合格,签订了销售合同并履行了合同规定的义务,即开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方;本集团不再保留通常与所有权相联系的继续管理权,也不再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;并且该项目已发生或将发生的成本能够可靠地计量时,确认销售收入的实现。

(2) 代建房屋和工程业务

代建房屋和工程签订有不可撤销的建造合同,与代建房屋和工程相关的经济利益能够流入企业,代建房屋和工程的完工进度能够可靠地确定,并且代建房屋和工程有关的成本能够可靠地计量时,采用完工百分比法确认营业收入的实现。

(3) 出租物业收入确认方法

按租赁合同、协议约定的承租日期(有免租期的考虑免租期)与租金额,在相关租金已经收到或取得了收款的证据时确认出租物业收入的实现。

(4) 其他业务收入确认方法

按相关合同、协议的约定,与交易相关的经济利益很可能流入企业,收入金额能够可靠计量,与收入相关的已发生或将发生成本能够可靠地计量时,确认其他业务收入的实现。

2、提供劳务收入

在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下,于资产负债表日按照完工百分比法确认提供的劳务收入。劳务交易的完工进度按已经发生的劳务成本占估计总成本的比例确定。

提供劳务交易的结果能够可靠估计是指同时满足:①收入的金额能够可靠地计量;②相关的经济利益很可能流入企业;③交易的完工程度能够可靠地确定;④交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

如果提供劳务交易的结果不能够可靠估计,则按已经发生并预计能够得到补偿的劳务成

本金额确认提供的劳务收入,并将已发生的劳务成本作为当期费用。已经发生的劳务成本如预计不能得到补偿的,则不确认收入,已发生的劳务成本计入当期损益。

3、使用费收入

根据有关合同或协议,按权责发生制确认收入。

4、利息收入

按照他人使用本集团货币资金的时间和实际利率计算确定

(二十五) 建造合同

在建造合同的结果能够可靠估计的情况下,于资产负债表日按照完工百分比法确认合同收入和合同费用。合同完工进度按已经完成的合同工作量占合同预计总工作量的比例/实际测定的完工进度确定。

建造合同的结果能够可靠估计是指同时满足:①合同总收入能够可靠地计量;②与合同相关的经济利益很可能流入企业;③实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量;④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。

如建造合同的结果不能可靠地估计,但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;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。使建造合同的结果不能可靠估计的不确定因素不复存在的,按照完工百分比法确定与建造合同有关的收入和费用。

合同预计总成本超过合同总收入的,将预计损失确认为当期费用。

在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利(亏损)与已结算的价款在资产负债表中以抵销后的净额列示。在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利(亏损)之和超过已结算价款的部分作为存货列示;在建合同已结算的价款超过累计已发生的成本与累计已确认的毛利(亏损)之和的部分作为预收款项列示。

(二十六) 政府补助

政府补助是指本集团从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产,不包括政府以投资者身份并享有相应所有者权益而投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。本集团将所取得的用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助界定为与资产相关的政府补助;其余政府补助界定为与收益相关的政府补助。若政府文件未明确规定补助对象,则采用以下方式将补助款划分为与收益相关的政府补助和与资产相关的政府补助:(1)政府文件明确了补助所针对的特定项目的,根据该特定项目的预算中将形成资产

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

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

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

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

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

(二十七) 递延所得税资产和递延所得税负债

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

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

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

应纳税所得额,不予确认有关的递延所得税资产。除上述例外情况,本集团以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限,确认其他可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

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

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

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

(二十八) 租赁

融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁,其所有权最终可能转移,也可能不转移。融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

租赁业务符合下列一项或数项标准的,通常属于融资租赁: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。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;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。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。

1、本集团作为承租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金支出在租赁期内的各个期间按直线法计入相关资产成本或当期损益。初始直接费用计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

2、本集团作为出租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金收入在租赁期内的各个期间按直线法确认为当期损益。对金额较大的初始直接费用于发生时予以资本化,在整个租赁期间内按照与确认租金收入相同的基础分期计入当期损益;其他金额较小的初始直接费用于发生时计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

3、本集团作为承租人记录融资租赁业务

以融资租赁方法租入的资产,于租赁期开始日,将租赁开始日租赁资产的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,其差额作为未确认融资费用。此外,在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的,可归属于租赁项目的初始直接费用也计入租入资产价值。最低租赁付款额扣除未确认融资费用后的余额分别长期负债和一年内到期的长期负债列示。

未确认融资费用在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资费用。或有租金于实际发生时计入当期损益。

4、本集团作为出租人记录融资租赁业务

以融资租赁方法出租的资产,于租赁期开始日,将租赁开始日最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值,同时记录未担保余值;将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。应收融资租赁款扣除未实现融资收益后的余额分别长期债权和一年内到期的长期债权列示。

未实现融资收益在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资收入。或有租金于实际发生时计入当期损益。

5、新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理

本集团对于承租人为小微企业及个体工商户的的商业的租赁合同,符合《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》(财会[2020]10号)适用范围和条件的(即,减让后的租赁对价较减让前减少或基本不变;减让仅针对2021年6月30日前的应付租赁付款额;综合考虑定性和定量因素后认定租赁的其他条款和条件无重大变化),其租金减免、延期支付等租金减让,自2020年1月1日起采用如下简化方法处理:

本集团作为出租人:

①如果租赁为经营租赁,本集团继续按照与减让前一致的方法将原合同租金确认为租赁收入。本集团将减免的租金作为或有租金,在减免期间冲减租赁收入;延期收取租金的,在原收取期间将应收取的租金确认为应收款项,并在实际收到时冲减前期确认的应收款项。

(二十九) 公允价值计量

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

公允价值计量的资产和负债

本集团本年末采用公允价值计量的资产主要包括投资性房地产。

估值技术

本集团以公允价值计量相关资产或负债时,采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术。使用的估值技术主要包括市场法、收益法和成本法。本集团使用其中一种或多种估值技术相一致的方法计量公允价值,充分考虑各估值结果的合理性,选取在当前情况下最能代表公允价值的金额作为公允价值。

公允价值计量基于输入值的可观察程度以及该等输入值对公允价值计量整体的重要性,被划分为三个层次:

第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。活跃市场,是指相关资产或负债的交易量和交易频率足以持续提供定价信息的市场。第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。第二层次输入值包括:①活跃市场中类似资产或负债的报价。②非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价。③除报价以外的其他可观察输入值,包括在正常报价间隔期间可观察的利率、收益率曲线、隐含波动率、信用利差等。④市场验证的输入值。第三层次输入值是不可观察输入值,本集团只有在相关资产或负债不存在市场活动或者市场活动很少导致相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下,才使用第三层次输入值。

本集团在以公允价值计量资产和负债时,首先使用第一层次输入值,其次使用第二层次输入值,最后使用第三层次输入值。

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

(三十) 资产证券化业务

在运用证券化金融资产的会计政策时,本集团已考虑转移至其他实体的资产的风险和报酬转移程度,以及本集团对该实体行使控制权的程度:

当本集团已转移该金融资产所有权上几乎全部风险和报酬时,本集团予以终止确认该金融资产;当本集团保留该金融资产所有权上几乎全部风险和报酬时,本集团继续确认该金融资产;如本集团并未转移或保留该金融资产所有权上几乎全部风险和报酬,本集团考虑对该金融资产是否存在控制。如果本集团并未保留控制权,本集团终止确认该金融资产,并把在

转移中产生或保留的权利及义务分别确认为资产或负债。如本集团保留控制权,则根据对金融资产的继续涉入程度确认金融资产。

本集团于本年度内已设立且尚未结束的资产证券化安排详见本附注十三、“按照有关财务会计制度应披露的其他内容”(一)“资产证券化”。

五、会计政策、会计估计变更以及差错更正的说明

(一) 会计政策变更

本集团2020年度无会计政策变更事项。

(二) 会计估计变更

本集团2020年度无会计估计变更事项。

(三) 重要前期差错更正

本集团2020年度无前期重大会计差错更正事项。

六、税项

(一) 主要税种及税率

税种	具体税率情况
增值税	应税收入按6%、9%、13%的税率计算销项税,并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税;应税收入按2%、3%、5%的税率进行简易征收。
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的7%计缴。
企业所得税	按应纳税所得额的25%、15%、10%、5%计缴。
土地增值税	增值额未超过扣除项目金额50%的部分,按30%税率征收;增值额超过扣除项目金额50%、未超过扣除项目金额100%的部分,按40%税率征收;增值额超过扣除项目金额100%、未超过扣除项目金额200%的部分,按50%税率征收;增值额超过扣除项目金额200%的部分,按60%税率征收;

(二) 税收优惠及批文

1、根据财政部、国家税务总局《关于廉租房、经济适用房和住房租赁有关税收政策的通知》(财税[2008]24号2008-03-03)文件的规定:

(1) 对廉租住房经营管理单位按照政府规定价格、向规定保障对象出租廉租住房的租

金收入,免征营业税、房产税:

(2)对廉租住房、经济适用住房建设用地以及廉租住房经营管理单位按照政府规定价格、向规定保障对象出租的廉租住房用地,免征城镇土地使用税;

(3)对廉租住房、经济适用住房经营管理单位与廉租住房、经济适用住房相关的印花税以及廉租住房承租人、经济适用住房购买人涉及的印花税予以免征;

(4)对廉租住房经营管理单位购买住房作为廉租住房、经济适用住房经营管理单位回购经济适用住房继续作为经济适用住房房源的,免征契税。

2、根据财政部、国家税务总局《关于公共租赁住房税收优惠政策的公告》(2019年第61号)文件的规定:

(1)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。

(2)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。

(3)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。

(4)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。

(5)企事业单位、社会团体以及其他组织捐赠住房作为公租房,符合税收法律法规规定的,对其公益性捐赠支出在年度利润总额12%以内的部分,准予在计算应纳税所得额时扣除,超过年度利润总额12%的部分,准予结转以后三年内在计算应纳税所得额时扣除。

(6)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。

(7)享受上述税收优惠政策的公租房是指纳入省、自治区、直辖市、计划单列市人民政府及新疆生产建设兵团批准的公租房发展规划和年度计划,或者市、县人民政府批准建设(筹集),并按照《关于加快发展公共租赁住房的指导意见》(建保〔2010〕87号)和市、县人民政府制定的具体管理办法进行管理的公租房。

(8)纳税人享受本公告规定的优惠政策,应按规定进行免税申报,并将不动产权属证

明、载有房产原值的相关材料、纳入公租房及用地管理的相关材料、配套建设管理公租房相关材料、购买住房作为公租房相关材料、公租房租赁协议等留存备查。

(9) 本公告执行期限为2019年1月1日至2020年12月31日。

3、本集团子公司乌鲁木齐热力（集团）有限公司、乌鲁木齐市友好热力有限公司根据财税〔2019〕38号《关于延续供热企业增值税 房产税 城镇土地使用税优惠政策的通知》自2019年1月1日至2020年供暖期结束，对供热企业向居民个人(以下称居民)供热取得的采暖费收入免征增值税；自2019年1月1日至2020年12月31日，对向居民供热收取采暖费的供热企业，为居民供热所使用的厂房及土地免征房产税、城镇土地使用税。

4、本集团子公司乌鲁木齐热力（集团）有限公司、乌鲁木齐市友好热力有限公司享受西部大开发税收优惠政策，按15%税率缴纳企业所得税。

本集团子公司乌鲁木齐热力工程监理有限公司适用小微企业所得税优惠政策，应纳税所得额在100万元以内的按5%计算，100万元以上的按10%计算缴纳。

5、本集团子公司新疆绎祺房地产开发有限公司根据财政部《税务总局关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》（财税〔2019〕13号）对增值税小规模纳税人可以在50%的税额幅度内减征资源税、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花税（不含证券交易印花税）、耕地占用税和教育费附加、地方教育附加。

七、企业合并及合并财务报表

(一) 子企业情况

序号	企业名称	级次	企业类型	注册地	主要经营地	业务性质	实收资本(万元)	持股比例(%)	享有的表决权(%)	投资额(万元)	取得方式
1	乌鲁木齐恒信民生建筑安装有限公司	一级	境内非金融子企业	新疆乌鲁木齐市水磨沟区会展大道599号新疆财富中心C座1501-1505室	乌鲁木齐市	建筑材料、机电产品、水电暖维修	11,000.00	90.00	90.00	9,900.00	投资设立
2	新疆君瑞房地产开发有限公司	一级	境内非金融子企业	新疆伊犁州伊宁市阿合头提江南路19号	乌鲁木齐市	房地产开发经营, 房屋租赁, 房地产经纪	30,000.00	51.00	51.00	15,300.00	投资设立
3	乌鲁木齐旧城棚户区改造有限公司	一级	境内非金融子企业	新疆乌鲁木齐市水磨沟区会展大道599号新疆财富中心C座15楼	乌鲁木齐市	房地产经纪、市场开发, 国内劳务派遣	10,000.00	100.00	100.00	10,000.00	投资设立
4	乌鲁木齐市友好热力有限公司	一级	境内非金融子企业	新疆乌鲁木齐市沙依巴克区克拉玛依东路32号	乌鲁木齐市	供暖设备、设施安装维修	1,398.00	100.00	100.00	2,420.47	投资设立
5	乌鲁木齐房地产开发(集团)物业服务有限公司	一级	境内非金融子企业	新疆乌鲁木齐市水磨沟区会展大道599号新纪元广场(新疆财富中心)C座14层15A08、15A10、15A11室	乌鲁木齐市	物业管理、房地产信息咨询、家政服务; 日用品销售	18,515.00	90.00	90.00	16,276.94	投资设立
6	新疆华晟建设房地产有限公司	一级	境内非金融子企业	新疆乌鲁木齐市天山区解放南路148号	乌鲁木齐市	房地产经营、管理、开发、建筑材料、装饰材料	500.00	55.00	55.00	275.00	投资设立
7	乌鲁木齐新兴久新物业	一	境内非金融	乌鲁木齐市天山区东泉路54号	乌鲁木齐市	物业管理, 房屋租赁, 非占道停车场	300.00	100.00	100.00	300.00	投资设立

序号	企业名称	级次	企业类型	注册地	主要经营地	业务性质	实收资本(万元)	持股比例(%)	享有的表决权(%)	投资额(万元)	取得方式
	物业服务有限公司	级	子企业	16号楼1层	市	服务、仓储服务					
8	乌鲁木齐惠民宜居保障 性住房建设管理有 限公司	一级	境内非金融 子企业	新疆乌鲁木齐市水磨沟区会展 大道599号新纪元广场新疆财富 中心C座12层1201室至1207 室、13层	乌鲁木齐市	房地产开发与经 营, 房地产经纪	70,442.83	100.00	100.00	410,890.35	投资设立
9	乌鲁木齐房屋租赁有 限责任公司	一级	境内非金融 子企业	新疆乌鲁木齐市水磨沟区会展 大道599号新纪元广场(新疆财 富中心)C座11层、12层1209 室至1213室	乌鲁木齐市	房屋租赁、房产经 纪	1,610.80	100.00	100.00	1,610.80	投资设立
10	新疆天山丽都旅游发 展有限公司	一级	境内非金融 子企业	新疆乌鲁木齐市米东区铁厂沟 镇天山村峡门子	乌鲁木齐市	旅游开发; 农业种 植, 文化体育娱乐。	1,000.00	87.00	87.00	2,560.00	非同一控制下 企业合并
11	乌鲁木齐五鸿建设投 资有限公司	一级	境内非金融 子企业	新疆乌鲁木齐市水磨沟区会展 大道599号新纪元广场(新疆财 富中心)C座2006室	乌鲁木齐市	工程项目的建设管 理; 地下综合管廊 和市政道路路的投 资。	13,042.15	83.99	83.99	9,600.00	投资设立
12	乌鲁木齐热力(集团) 有限公司	一级	境内非金融 子企业	新疆乌鲁木齐市天山区团结路 1092号	乌鲁木齐市	热力生产和供应, 热力工程管理; 房 屋及设备租赁。	202,303.94	100.00	100.00	155,899.14	同一控制下的 企业合并
13	乌鲁木齐安保(集团) 有限公司	一级	境内非金融 子企业	新疆乌鲁木齐市经济技术开发区 (头屯河区)乌昌路244号	乌鲁木齐市	公司、企业、事业 单位、车站的安全 守护, 货币等危险 物品的押运等	20,100.00	100.00	100.00	20,181.20	非同一控制下 企业合并

序号	企业名称	级次	企业类型	注册地	主要经营地	业务性质	实收资本(万元)	持股比例(%)	享有的表决权(%)	投资额(万元)	取得方式
14	新疆绎祺房地产开发有限公司	一级	境内非金融子公司	新疆乌鲁木齐市水磨沟区会展大道599号新纪元广场C座14楼	乌鲁木齐市	房地产开发与经营	110,500.00	52.00	52.00	57,460.00	投资设立

(二) 母公司直接或通过其他子公司间接拥有被投资单位半数以上表决权但未能对其形成控制的原因

序号	企业名称	持股比例(%)	享有的表决权(%)	注册资本	投资额	级次	未纳入合并范围原因
1	新疆达坂城特色小镇建设投资有限公司	66.00	66.00	10,000.00	1,247.40	1	该公司设立为PPP项目服务,为共同经营

(三) 重要非全资子公司情况

1、少数股东

序号	企业名称	少数股东持股比例 (%)	当年归属于少数股东的损益	当年向少数股东支付的股利	年末累计少数股东权益
1	新疆华晟建设房地产有限公司	45.00			3,043,352.59
2	新疆君瑞房地产开发有限公司	49.00	-10,071,403.52		133,426,503.42
3	新疆天山丽都旅游发展有限公司	13.00	-601,763.50		4,227,662.83
4	乌鲁木齐五鸿建设投资有限公司	16.01	1.54		34,421,501.54
5	乌鲁木齐恒信民生建筑安装有限公司	10.00	12,749,127.85		29,702,792.74
6	乌鲁木齐房地产开发(集团)物业服务有限公司	10.00	151,820.80		18,808,120.67
7	新疆绎祺房地产开发有限公司	48.00	66,526.76		529,459,489.00

2、主要财务信息

(1) 年末数/本年数

项目	本年数			
	新疆华晟建设房地产有限公司	新疆君瑞房地产开发有限公司	新疆天山丽都旅游发展有限公司	乌鲁木齐五鸿建设投资有限公司
流动资产	6,660,980.90	1,074,736,412.47	7,029,850.06	343,385,317.11
非流动资产	147,077.61	16,986,540.12	75,864,472.62	544,830,977.48
资产合计	6,808,058.51	1,091,722,952.59	82,930,301.00	888,216,294.59
流动负债	45,052.74	740,329,140.38		46,298,186.45
非流动负债		79,094,825.63	50,409,817.69	711,496,598.51
负债合计	45,052.74	819,423,966.01	50,409,817.69	757,794,784.96
营业收入	81,959.62	5,479,014.68	183,560.17	
净利润	-	-20,553,884.73	-4,628,950.00	9.63

项目	本年数			
	新疆华晟建设房地产有限公司	新疆君瑞房地产开发有限公司	新疆天山丽都旅游发展有限公司	乌鲁木齐五鸿建设投资有限公司
综合收益总额		-20,553,884.73	-4,628,950.00	9.63
经营活动现金流量	460,096.04	-46,671,272.85	66,215.89	-434,517,425.26

续表:

项目	本年数		
	乌鲁木齐恒信民生建筑安装有限公司	乌鲁木齐房地产开发(集团)物业服务有限公司	新疆绎祺房地产开发有限公司
流动资产	906,753,449.17	62,904,118.90	1,103,454,579.79
非流动资产	11,204,011.52	166,861,898.10	420,280.58
资产合计	917,957,460.69	229,766,017.00	1,103,874,860.37
流动负债	571,786,512.99	41,684,810.29	834,258.29
非流动负债	47,356,368.74		
负债合计	619,142,881.73	41,684,810.29	834,258.29
营业收入	981,512,582.56	107,207,907.88	
净利润	127,491,278.53	1,518,208.03	138,597.42
综合收益总额	127,491,278.53	1,518,208.03	138,597.42
经营活动现金流量	333,328,834.35	-10,927,168.84	-13,626,485.08

(2) 年初数/上年数

项目	新疆华晟建设房地产有限公司	新疆君瑞房地产开发有限公司	新疆天山丽都旅游发展有限公司	乌鲁木齐五鸿建设投资有限公司
流动资产	11,627,133.30	670,585,425.19	7,202,686.99	235,933,193.73
非流动资产	178,748.61	18,353,271.11	79,437,679.81	236,026,314.88
资产合计	11,805,881.91	688,938,696.30	86,640,366.80	471,959,508.61
流动负债	42,876.14	326,085,824.99	49,490,933.49	412,559,508.61
非流动负债		70,000,000.00		
负债合计	42,876.14	396,085,824.99	49,490,933.49	412,559,508.61
营业收入		6,996,804.51	34,830.00	
净利润		-6,616,299.59	-5,284,596.62	

项目	新疆华晟建设房地 地产有限公司	新疆君瑞房地 地产有限公司	新疆天山丽都旅 游发展有限公司	乌鲁木齐五鸿建 设投资有限公司
综合收益总额		-6,616,299.59	-5,284,596.62	
经营活动现金流量	-1,086,541.44	-28,380,746.46	160,165.07	-209,516,782.92

(四) 本年新纳入合并范围的主体

序 号	主体名称	年末净资产	本年净利润	控制的性质
1	新疆绎祺房地产开发有限公司	1,103,040,602.08	138,597.42	股权投资

八、合并财务报表重要项目的说明

以下注释项目除特别注明之外，金额单位为人民币元：“年初”指2020年1月1日，“年末”指2020年12月31日，“上年”指2019年度，“本年”指2020年度。

(一) 货币资金

项 目	年末余额	年初余额
库存现金	12,053.02	37,047.84
银行存款	7,681,347,171.51	9,744,161,197.38
其他货币资金	124,949,895.89	89,611,462.20
合 计	7,806,309,120.42	9,833,809,707.42
其中：存放在境外的款项总额		

受限制的货币资金明细如下：

项 目	年末余额	年初余额
银行承兑汇票保证金	19,781,352.00	15,962,000.00
履约保证金	70,000.00	298,665.60
用于担保的定期存款或通知存款		7,706.60
保函	53,703,130.00	72,343,090.00
购房客户按揭贷款保证金	1,720,000.00	1,000,000.00
个贷暂时受限资金	8,629,000.00	-

项 目	年末余额	年初余额
未决诉讼	18,361,415.86	-
受监管资金	22,684,998.03	-
合 计	124,949,895.89	89,611,462.20

(二) 应收票据

1、应收票据分类

种 类	年末数			年初数		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
银行承兑汇票	850,000.00		850,000.00			
商业承兑汇票	450,000.00		450,000.00	710,000.00		710,000.00
合 计	1,300,000.00		1,300,000.00	710,000.00		710,000.00

(三) 应收账款

种 类	年末数			
	账面余额		坏账准备	
	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				
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	715,567,178.35	92.95	143,802,697.79	20.10
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	54,236,502.02	7.05	51,867,015.55	95.63
合 计	769,803,680.37		195,669,713.34	—

种 类	年初数			
	账面余额		坏账准备	
	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				
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	745,917,100.69	93.94	135,505,322.94	18.17

种类	年初数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
账准备的应收账款				
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	48,103,008.33	6.06	48,103,008.33	100.00
合计	794,020,109.02	—	183,608,331.27	—

1、按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

(1) 采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	年末数			年初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1年以内(含1年)	306,569,769.89	21.26	3,065,697.70	233,431,877.04	31.29	4,795,190.20
1-2年(含2年)	75,485,291.13	12.49	3,774,264.56	224,069,120.83	30.04	11,386,570.84
2-3年(含3年)	70,359,848.98	9.93	7,035,984.90	57,697,997.46	7.74	5,843,227.08
3年以上	263,152,268.35	56.32	129,926,750.63	230,718,105.36	30.93	113,480,334.82
合计	715,567,178.35	100.00	143,802,697.79	745,917,100.69	100.00	135,505,322.94

2、年末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

债务人名称	账面余额	坏账准备	账龄	计提比例(%)	计提理由
新疆神州热力建筑安装有限公司	2,369,486.47		1年以内 837,720.58元, 1-2年 1,208,576.90元, 2-3年 244,988.99元, 3 年以上 78,200.00元		预计可收回
暖气费	51,162,412.72	51,162,412.72	3年以上	100.00	预计无法收回
乌鲁木齐市米东区公安局	687,685.53	687,685.53	2-3年	100.00	预计无法收回
乌鲁木齐市公安局达坂城地区分局	16,917.30	16,917.30	2-3年	100.00	预计无法收回
合计	54,236,502.02	51,867,015.55	—	—	—

3、按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款情况

债务人名称	账面余额	占应收账款合计的比例 (%)	坏账准备
乌鲁木齐市达坂城区建设局	52,467,717.05	6.82	2,504,677.17
乌鲁木齐市达坂城区建设局(乌鲁木齐市达坂城区交通局、乌鲁木齐市达坂城区人民防空办公室)	20,000,000.00	2.60	200,000.00
巴州旭升房地产开发有限公司乌鲁木齐分公司	20,000,000.00	2.60	200,000.00
葛洲坝新疆供热公司	10,131,650.90	1.32	4,986,411.68
中国水利水电第四工程局有限公司	9,497,933.20	1.23	94,979.33
合计	112,097,301.15	14.57	7,986,068.18

(四) 预付款项

1、按账龄列示

账龄	年末数			年初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1年以内(含1年)	157,618,068.09	58.60		85,627,715.16	20.69	
1-2年(含2年)	7,897,892.03	2.93		35,429,127.15	8.56	
2-3年(含3年)	20,358,599.04	7.57		49,064,707.80	11.86	
3年以上	83,120,665.63	30.90		243,668,547.93	58.89	
合计	268,995,224.79	—		413,790,098.04	—	

2、账龄超过1年的大额预付款项情况

债权单位	债务单位	年末余额	账龄	未结算的原因
乌鲁木齐房地产开发(集团)有限公司	乌鲁木齐市建工(集团)有限责任公司	13,108,828.49	1-2年 930,868.65元, 2-3年 2,000,000.00元, 3-4年 10,177,959.84元	业务尚未完成

债权单位	债务单位	年末余额	账龄	未结算的原因
乌鲁木齐热力(集团)有限公司	江苏双良锅炉有限公司	11,157,615.00	3年以上	未开发票
乌鲁木齐惠民宜居保障性住房建设管理有限公司	新疆金粮源置业开发有限公司	8,413,911.00	4-5年	房屋尚未交付
乌鲁木齐房地产开发(集团)有限公司	新疆拓达建筑安装有限公司乌鲁木齐安泰分公司	6,211,036.43	2-3年 4,000,000.00元, 3-4年 2,211,036.43元	业务尚未完成
乌鲁木齐热力(集团)有限公司	黑龙江牡安建设集团有限公司	5,191,518.34	2-3年	未开发票
乌鲁木齐房地产开发(集团)有限公司	西安捷点科技开发有限公司	3,577,358.50	2-3年	业务尚未完成
乌鲁木齐热力(集团)有限公司	新疆燃气(集团)有限公司	2,312,500.00	3年以上	未开发票
乌鲁木齐房地产开发(集团)有限公司	森赫电梯股份有限公司	2,165,000.00	4-5年 304,200.00元, 5 年以上 1,860,800.00元	业务尚未完成
乌鲁木齐热力(集团)有限公司	瑞纳智能设备股份有限公司	2,051,022.60	1-2年	未开发票
合计		54,188,790.36	—	—

3、按欠款方归集的年末余额前五名的预付账款情况

债务人名称	账面余额	占预付款项合计的比例(%)	坏账准备
新疆忠泰工程有限责任公司	85,000,000.00	31.60	
乌鲁木齐亚赫家具用品有限公司	9,397,833.60	3.49	
乌市水区人民政府办公室水区城市建设(新疆国际会展中心)环境综合整治工作总指挥部	21,856,409.27	8.13	

债务人名称	账面余额	占预付款项合计的比例 (%)	坏账准备
乌鲁木齐市建工集团有限公司	17,392,699.66	6.47	
江苏双良锅炉有限公司	12,777,145.50	4.75	
合 计	146,424,088.03		

(五) 其他应收款

项 目	年末余额	年初余额
应收利息		
应收股利	1,167,900.00	1,167,900.00
其他应收款项	1,522,305,035.73	1,353,473,428.94
合 计	1,523,472,935.73	1,354,641,328.94

1、应收股利

项 目	年末余额	年初余额	未收回的原因	是否发生减值及其判断依据
账龄一年以上的应收股利	1,167,900.00	1,167,900.00		
其中：(1) 新疆神州热力建筑安装有限责任公司	1,167,900.00	1,167,900.00	对方流动资金紧张	否
合 计	1,167,900.00	1,167,900.00	—	—

2、其他应收款项

种 类	年末数			
	账面余额		坏账准备	
	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项	16,194,968.12	0.96	16,194,968.12	100.00
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	1,664,347,836.66	98.52	144,480,959.00	8.68
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款项	8,725,132.15	0.52	6,286,974.08	72.06
合 计	1,689,267,936.93	—	166,962,901.20	—

种类	年初数			
	账面余额		坏账准备	
	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项	16,194,968.12	1.08	16,194,968.12	100.00
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	1,471,895,138.66	98.49	118,443,055.72	8.05
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款项	6,308,320.08	0.42	6,286,974.08	99.66
合计	1,494,398,426.86	—	140,924,997.92	—

(1) 年末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款项

债务人名称	账面余额	坏账准备	账龄	计提比例(%)	计提理由
待查应收账款	9,075,688.99	9,075,688.99	3年以上	100.00	预计无法收回
原三分公司转入时无法收回的热费、贴费等	7,119,279.13	7,119,279.13	3年以上	100.00	预计无法收回
合计	16,194,968.12	16,194,968.12	—	—	—

(2) 按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项

①采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款项

账龄	年末数			年初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1年以内(含1年)	401,345,857.66	33.11	4,162,778.16	263,584,122.71	25.78	2,741,816.88
1-2年(含2年)	196,624,951.61	16.22	9,899,630.38	291,903,304.59	28.55	14,618,140.78
2-3年(含3年)	224,042,751.93	18.48	22,421,034.11	224,071,974.87	21.92	22,467,665.50
3年以上	390,138,149.64	32.19	107,997,516.35	242,817,627.25	23.75	78,615,432.56
合计	1,212,151,710.84	—	144,480,959.00	1,022,377,029.42	—	118,443,055.72

②无回收风险的其他应收款按账龄列式

账 龄	年末数			年初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1年以内(含1年)	53,286,171.46	11.79		34,295,351.04	7.63	
1-2年(含2年)	27,308,474.81	6.04		100,471,106.69	22.35	
2-3年(含3年)	83,857,531.53	18.54		153,019,834.36	34.04	
3年以上	287,743,948.02	63.63		161,731,817.15	35.98	
合 计	452,196,125.82	—		449,518,109.24	—	

(3) 年末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款项

债务人名称	账面余额	坏账准备	账龄	计提比例	计提理由
中兴房产公司	14,521.14	14,521.14	3年以上	100.00	无法收回
付迎林	667.81	667.81	3年以上	100.00	无法收回
克里木	752.52	752.52	3年以上	100.00	无法收回
刘新民	90.90	90.90	3年以上	100.00	无法收回
罗小荣	836.14	836.14	3年以上	100.00	无法收回
王忠东	721.36	721.36	3年以上	100.00	无法收回
天山区地税局	933,000.00	933,000.00	3年以上	100.00	无法收回
水区人民政府	200,000.00	200,000.00	3年以上	100.00	无法收回
公路管理局	4,800.00	4,800.00	3年以上	100.00	无法收回
光贴户往来款	483,854.81	483,854.81	3年以上	100.00	无法收回
职工建厂费(2005.2.28评估转入)	86,000.00	86,000.00	3年以上	100.00	无法收回
“幸贴户”款项	138,064.45	138,064.45	3年以上	100.00	无法收回
市规划局	88,250.00	88,250.00	3年以上	100.00	无法收回
园林管理局	5,000.00	5,000.00	3年以上	100.00	无法收回
宏大房地产开发公司	393,300.00	393,300.00	3年以上	100.00	无法收回
新疆天际煤炭有限责任公司	374,422.28	374,422.28	3年以上	100.00	无法收回
兵团劳改局	6,424.44	6,424.44	3年以上	100.00	无法收回

债务人名称	账面余额	坏账准备	账龄	计提比例	计提理由
支部生活杂志社	30,563.16	30,563.16	3年以上	100.00	无法收回
贾泽智	3,000.00	3,000.00	3年以上	100.00	无法收回
进项税转出	18,535.90	18,535.90	3年以上	100.00	无法收回
劳服公司	1,064.94	1,064.94	3年以上	100.00	无法收回
社保个人部分	38,158.07		1年以内	-	预计可收回
新疆忠泰工程有限责任公司	2,400,000.00		1年以内	-	预计可收回
基建锅炉房、设施厂、大队	2,981,859.48	2,981,859.48	5年以上	100.00	无法收回
职工个人	4,793.75	4,793.75	5年以上	100.00	无法收回
发票预定金	245.00	245.00	5年以上	100.00	无法收回
市局劳动服务公司	500,000.00	500,000.00	5年以上	100.00	无法收回
金奖数码影像公司	16,206.00	16,206.00	5年以上	100.00	无法收回
合计	8,725,132.15	6,286,974.08	—	—	—

(4) 按欠款方归集的年末金额前五名的其他应收款项情况

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款项合计的比例 (%)	坏账准备
乌鲁木齐国有资产经营（集团）有限公司	借款	300,000,000.00	1年以内	17.76	3,000,000.00
8821专户对外支付补助	代收 代付款	298,449,861.67	1-2年 2,630,852.00元; 2-3年 68,670,871.07元; 3年以上 227,148,138.60元	17.67	
乌鲁木齐市水区房屋征收与补偿管理办公室（土地征收管理办公室）	补偿款	220,000,000.00	2-3年 70,000,000.00元, 3-4年 150,000,000元	13.02	29,500,000.00
新疆博润投资控股有限公司	借款	96,000,000.00	1-2年	5.68	4,800,000.00
新疆博石房地产开发有限公司	垫付款	150,519,732.43	1年以内 4,936,261.09元, 1-2年 22,764,767.45元, 2-3年 18,198,935.03元, 3-4年	8.91	33,474,731.51

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收	
				款项合计的比例 (%)	坏账准备
			21,251,499.95 元, 4-5 年 72,023,112.14 元, 5 年以上 11,345,156.77 元		
合计	—	1,064,969,594.10		63.04	70,774,731.51

(六) 存货

1、存货分类

项 目	年末数		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	71,925,719.39	23,459.17	71,902,260.22
自制半成品及在产品	12,931,282,134.13	-	12,931,282,134.13
其中：已完工未结算工程(由执行建造合同准则企业填列)	380,480,653.19	-	380,480,653.19
在建房地产开发产品(由房地产开发企业填列)	12,550,801,480.94	-	12,550,801,480.94
库存商品(产成品)	1,389,548,566.88	-	1,389,548,566.88
其中：已完工房地产开发产品(由房地产开发企业填列)	1,383,327,945.99	-	1,383,327,945.99
周转材料(包装物、低值易耗品等)	3,394,137.84	-	3,394,137.84
消耗性生物资产	4,716,775.67	-	4,716,775.67
合计	14,400,867,333.91	23,459.17	14,400,843,874.74

项 目	年初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	67,141,870.23	23,459.17	67,118,411.06

项 目	年初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值
自制半成品及在产品	11,246,269,257.85	-	11,246,269,257.85
其中：已完工未结算工程（由执行建造合同准则企业填列）	326,947,535.34	-	326,947,535.34
在建房地产开发产品（由房地产开发企业填列）	10,919,321,722.51	-	10,919,321,722.51
库存商品（产成品）	1,730,691,806.07	-	1,730,691,806.07
其中：已完工房地产开发产品（由房地产开发企业填列）	1,446,050,943.24	-	1,446,050,943.24
周转材料（包装物、低值易耗品等）	3,415,782.39	-	3,415,782.39
消耗性生物资产	4,706,966.00	-	4,706,966.00
其他	120,929.21	-	120,929.21
合 计	13,052,346,611.75	23,459.17	13,052,323,152.58

注：（1）被抵押、质押等所有权受到限制的存货情况详见附注八、（五十四）所有权和使用权受到限制的资产。

2、存货年末余额中借款费用资本化情况

项 目	年末借款资本化余额
七道湾村集约化安置房项目（山水佳苑）	43,306,861.11
东庭居	78,638,517.80
援疆干部小区（紫云台）	221,376,345.09
君瑞棠府	5,014,837.65
君瑞棠府、君瑞兰亭府	1,811,775.00
合 计	350,148,336.65

3、年末建造合同形成的已完工未结算资产情况

项 目	年末余额
累计已发生成本	3,700,646,228.33
累计已确认毛利	444,793,317.39
减：预计损失	-

项 目	年末余额
已办理结算的金额	3,764,958,892.53
建造合同形成的已完工未结算资产	380,480,653.19

(七) 其他流动资产

项 目	年末余额	年初余额
理财产品	400,601,713.00	28,000,000.00
基金	2,000,000.00	2,000,000.00
增值税	716,311,342.31	533,209,380.70
城建税	4,557,930.12	157,484.49
教育费附加	3,281,131.12	127,481.65
房产税	3,346,743.07	1,224,977.10
土地使用税	91,042.01	91,042.01
土地增值税	33,932,954.45	21,057,459.82
所得税	12,218,117.52	167,967.68
印花税	-	1,160.87
个人所得税	709.50	129.26
其他	303,009.66	340,671.33
合 计	1,176,644,692.76	586,377,754.91

(八) 可供出售金融资产

1、可供出售金融资产情况

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
可供出售权益工具	110,024,590.68	507,883.69	109,516,706.99	97,024,590.68	507,883.69	96,516,706.99
其中：按成本计量的	110,024,590.68	507,883.69	109,516,706.99	97,024,590.68	507,883.69	96,516,706.99
合 计	110,024,590.68	507,883.69	109,516,706.99	97,024,590.68	507,883.69	96,516,706.99

2、期末按成本计量的可供出售金融资产

截至报告期末，以成本计量的权益工具情况如下：

被投资单位名称	账面余额			期末余额	在被投资单位持股比例(%)
	年初余额	本期增加	本期减少		
乌鲁木齐房地产开发(集团)房地产经纪有限公司	173,396.70			173,396.70	30.00
新疆合润阳光工程咨询有限公司	246,428.57			246,428.57	30.00
新疆西部蓝天新材料股份有限公司	1,050,000.00			1,050,000.00	4.69
新疆交易市场投资建设集团股份有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00	11.43
奎屯苏浙房地产开发有限责任公司	500,000.00			500,000.00	5.00
乌鲁木齐国盛和农业投资开发有限公司	6,892,116.31	3,000,000.00		9,892,116.31	23.01
新疆远大华美建筑工业有限公司	9,266,400.00			9,266,400.00	14.30
新疆翰阳电热科技股份有限公司	2,400,000.00			2,400,000.00	10.00
新疆银河(集团)股份有限公司	200,000.00			200,000.00	0.29
乌鲁木齐市重点产业发展基金管理有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00	非股权投资
中房集团联合投资公司	533,052.90			533,052.90	0.25
北京金都房产实业公司	5,255,312.51			5,255,312.51	1.50
新疆天盾保管服务有限责任公司					5.00
中水电四局乌房(新疆)投资发展有限公司		10,000,000.00		10,000,000.00	10.00
合计	96,516,706.99	13,000,000.00		109,516,706.99	

(九) 长期应收款

1、长期应收款情况

项 目	年末余额			年初余额			年末折现率区间
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值	
其他	53,506,345,867.22	-	53,506,345,867.22	56,489,382,078.16	-	56,489,382,078.16	
合计	53,506,345,867.22	-	53,506,345,867.22	56,489,382,078.16	-	56,489,382,078.16	

2、长期应收款中重大的款项明细表

项 目	期末余额	年初余额
乌鲁木齐市沙依巴克区棚户区改造工作领导小组办公室	14,500,990,540.00	16,707,150,172.00
乌鲁木齐市高新技术产业开发区(新市区)房屋征收与补偿管理办公室	2,560,000,000.00	2,593,000,000.00
乌鲁木齐米东区房屋征收与补偿管理办公室	2,834,000,000.00	2,916,000,000.00
乌鲁木齐经济技术开发区房屋征收与补偿管理办公室	290,000,000.00	290,000,000.00
乌鲁木齐经济技术开发区建设投资开发有限公司	5,220,000.00	5,220,000.00
乌鲁木齐市米东区建设局	8,674,649,244.00	9,135,080,918.00
乌鲁木齐市天山区房屋征收与补偿管理办公室	18,529,277,856.00	18,936,207,912.00
乌鲁木齐市水区房屋征收与补偿管理办公室	5,567,804,800.00	5,671,179,900.00
河马泉 PPP 项目	544,403,427.22	235,543,176.16
合 计	53,506,345,867.22	56,489,382,078.16

(十) 长期股权投资

1、长期股权投资分类

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
对子公司投资				
对合营企业投资	12,133,418.65	-109,793.40		12,023,625.25
对联营企业投资	635,076,808.53	-39,889.38	573,571,982.29	61,464,936.86
小 计	647,210,227.18	-149,682.78	573,571,982.29	73,488,562.11
减：长期股权投资减值准备				
合 计	647,210,227.18	-149,682.78	573,571,982.29	73,488,562.11

2、长期股权投资明细

被投资单位	投资成本	年初余额	本年增减变动					年末余额	减值准备年末余额	
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动			宣告发放现金股利或利润
合计	70,722,105.09	647,210,227.18			-149,682.78			-573,571,982.29	73,488,562.11	
一、合营企业	12,474,000.00	12,133,418.65			-109,793.40				12,023,625.25	
新疆达坂城特色小镇建设投资有限公司	12,474,000.00	12,133,418.65			-109,793.40				12,023,625.25	
二、联营企业	58,248,105.09	635,076,808.53			-39,889.38			-573,571,982.29	61,464,936.86	
新疆北燃乌热能源有限公司	47,310,600.00	44,386,250.63			736,447.90				45,122,698.53	
乌鲁木齐新睿科技有限责任公司	3,000,000.00	2,356,618.92			36,527.71				2,393,146.63	
新疆神州热力建筑安装有限责任公司	7,787,505.09	14,760,308.49			-812,864.99				13,947,443.50	
新疆绎祺房地产开发有限公司		573,571,982.29						-573,571,982.29		
乌鲁木齐市恒大房屋拆迁有限责任公司	150,000.00	1,648.20							1,648.20	

3、重要联营企业的主要财务信息

项目	本期数			上年数		
	新疆北燃乌热能源有限公司	新疆神州热力建筑安装有限公司	乌鲁木齐新睿科技有限责任公司	新疆北燃乌热能源有限公司	新疆神州热力建筑安装有限公司	乌鲁木齐新睿科技有限责任公司
流动资产	62,693,832.66	112,949,374.85	7,671,192.77	69,316,584.55	95,392,038.62	8,403,755.24
非流动资产	278,588,283.48	1,758,746.68	615,089.74	297,243,066.43	1,796,447.32	483,500.54
资产合计	341,282,116.14	114,708,121.53	8,286,282.51	366,559,650.98	97,188,485.94	8,887,255.78
流动负债	103,610,270.57	78,782,730.65	430,886.09	90,732,808.95	59,185,058.54	910,100.33
非流动负债	87,262,850.46	98,410.40		127,872,673.26	98,166.80	
负债合计	190,873,121.03	78,881,141.05	430,886.09	218,605,482.21	59,283,225.34	910,100.33
净资产	150,408,995.11	35,826,980.48	7,855,396.42	147,954,168.77	37,905,260.60	7,977,155.45
按持股比例计算的净资产份额	45,122,698.53	13,947,443.50	2,393,146.63	44,386,250.63	14,760,308.49	2,356,618.92
调整事项						
对合营企业权益投资的账面价值	45,122,698.53	13,947,443.50	2,393,146.63	44,386,250.63	14,760,308.49	2,356,618.92
存在公开报价的权益投资的公允价值						
营业收入	97,216,601.01	77,038,786.79	2,810,353.71	63,966,321.13	94,159,533.59	2,975,351.21
财务费用						
所得税费用						
净利润	2,413,096.95	-2,502,784.19	-548,433.70	1,623,037.07	2,697,840.54	-199.60
其他综合收益						
综合收益总额	2,413,096.95	-2,502,784.19	-548,433.70	1,623,037.07	2,697,840.54	-199.60
企业本期收到的来自合营企业的股利						

4、不重要合营企业和联营企业的汇总信息

项 目	本年数	上年数
合营企业:	—	—
投资账面价值合计	12,023,625.25	12,133,418.65
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润	-109,793.40	-293,003.60
其他综合收益		
综合收益总额	-109,793.40	-293,003.60
联营企业:	—	—
投资账面价值合计	1,648.20	1,648.20
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润		
其他综合收益		
综合收益总额		

(十一) 投资性房地产

投资性房地产情况

项 目	年初公允价值	本年增加			本年减少		年末公允价值
		购置	自用房地 产或存货 转入	公允价值变 动损益	处置	转为自用房 地产	
一、成本合计	7,266,638,105.49	1,575,663,484.34		—		7,940,978.87	8,834,360,610.96
其中: 房屋、建筑物	7,266,638,105.49	1,575,663,484.34		—		7,940,978.87	8,834,360,610.96
二、公允价值变动合计	4,805,844,553.47			53,417,202.20		5,381,906.34	4,853,879,849.33
其中: 房屋、建筑物	4,805,844,553.47			53,417,202.20		5,381,906.34	4,853,879,849.33
三、账面价值合计	12,072,482,658.96	1,575,663,484.34				13,322,885.21	13,688,240,460.29
其中: 房屋、建筑物	12,072,482,658.96	1,575,663,484.34				13,322,885.21	13,688,240,460.29

注: 被抵押、质押等所有权受到限制的投资性房地产情况详见附注八、(五十四)所有
权和使用权受到限制的资产。

(十二) 固定资产

项目	年末账面价值	年初账面价值
固定资产	4,075,108,243.34	4,034,219,929.16
固定资产清理	126,072.31	-7,384.00
合计	4,075,234,315.65	4,034,212,545.16

1、固定资产情况

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、账面原值合计	7,962,788,727.44	516,804,243.02	38,566,858.44	8,441,026,112.02
其中：房屋及建筑物	1,681,297,015.27	7,112,206.35	8,826,870.93	1,679,582,350.69
机器设备	6,137,222,570.88	506,356,929.57	24,226,606.30	6,619,352,894.15
运输工具	84,155,761.10	1,913,566.53	4,128,014.17	81,941,313.46
电子设备	36,916,192.54	1,121,294.64	1,348,861.71	36,688,625.47
办公设备	7,620,577.13	180,351.26	-	7,800,928.39
其他	15,576,610.52	119,894.67	36,505.33	15,659,999.86
二、累计折旧合计	3,928,500,735.47	464,985,307.25	27,636,236.85	4,365,849,805.87
其中：房屋及建筑物	825,539,002.02	86,994,427.04	4,557,315.49	907,976,113.57
机器设备	3,012,178,924.60	364,051,875.95	17,839,444.20	3,358,391,356.35
运输工具	58,066,074.58	6,321,435.66	3,922,202.41	60,465,307.83
电子设备	21,251,158.59	5,469,874.49	1,282,594.69	25,438,438.39
办公设备	2,572,205.08	1,488,627.37	-	4,060,832.45
其他	8,893,370.60	659,066.74	34,680.06	9,517,757.28
三、账面净值合计	4,034,287,991.97	—	—	4,075,176,306.15
其中：房屋及建筑物	855,758,013.25	—	—	771,606,237.12
机器设备	3,125,043,646.28	—	—	3,260,961,537.80
运输工具	26,089,686.52	—	—	21,476,005.63
电子设备	15,665,033.95	—	—	11,250,187.08
办公设备	5,048,372.05	—	—	3,740,095.94
其他	6,683,239.92	—	—	6,142,242.58
四、减值准备合计	68,062.81	—	—	68,062.81

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
其中：房屋及建筑物	-			-
机器设备	-			-
运输工具	68,062.81			68,062.81
电子设备	-			-
办公设备	-			-
其他	-			-
五、账面价值合计	4,034,219,929.16	—	—	4,075,108,243.34
其中：房屋及建筑物	855,758,013.25	—	—	771,606,237.12
机器设备	3,125,043,646.28	—	—	3,260,961,537.80
运输工具	26,021,623.71	—	—	21,407,942.82
电子设备	15,665,033.95	—	—	11,250,187.08
办公设备	5,048,372.05	—	—	3,740,095.94
其他	6,683,239.92	—	—	6,142,242.58

注：被抵押、质押等所有权受到限制的固定资产情况详见附注八、（五十四）所有权和使用权受到限制的资产。

2、固定资产清理情况

项 目	期末账面价值	年初账面价值	转入清理的原因
房屋、建筑物	-4,966.00	-4,966.00	天化南化热战搬迁拆除站内管道 报废卖废铁收入
房屋、建筑物	25,000.00		客运站换热站及锅炉房工程投资 情况及拆除费用
机器设备	-2,418.00	-2,418.00	天化南化热战搬迁拆除站内管道 报废卖废铁收入
机器设备	107,298.01		设备报废
运输设备	1,158.30		报废
合 计	126,072.31	-7,384.00	—

(十三) 在建工程

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
南区热网工程	57,985,003.76		57,985,003.76	56,536,385.63		56,536,385.63
热力机关工程	49,762,630.05		49,762,630.05	47,420,768.08		47,420,768.08
沙网试生产基建	40,769,829.18		40,769,829.18	38,082,006.54		38,082,006.54
第三试生产基建项目	35,068,832.53		35,068,832.53	52,790,127.03		52,790,127.03
乌县南部集中供热	23,047,626.55		23,047,626.55	21,372,758.07		21,372,758.07
三供一业铁路局片区基建	17,662,577.53		17,662,577.53	170,626,418.30		170,626,418.30
米东热网试生产基建	14,903,505.19		14,903,505.19	25,308,532.19		25,308,532.19
万嘉金银大道 DN600 管网维修工程	11,614,126.27		11,614,126.27	11,614,126.27		11,614,126.27
节能改造项目	8,928,601.34		8,928,601.34	8,929,119.58		8,929,119.58
南区试生产基建	8,364,031.82		8,364,031.82	8,364,031.82		8,364,031.82
沙区燃气基建	1,285,772.42		1,285,772.42	1,290,978.02		1,290,978.02
其他试生产基建	1,912,389.37		1,912,389.37	1,402,654.87		1,402,654.87
三供一业	547,695.58		547,695.58	35,907,778.57		35,907,778.57
韦电三期基建	4,325,062.87		4,325,062.87	4,423,698.66		4,423,698.66

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
乌鲁木齐市燃气供热有限公司可研基建	2,968,266.11		2,968,266.11	2,986,691.60		2,986,691.60
沙区基建	2,030,844.00		2,030,844.00	2,400,654.53		2,400,654.53
CDM	2,015,327.20		2,015,327.20	2,015,489.53		2,015,489.53
分户改造	1,081,974.02		1,081,974.02	1,484,974.02		1,484,974.02
零星工程	11,620,206.70		11,620,206.70	41,985,406.76		41,985,406.76
节能改造项目	12,704,331.67		12,704,331.67	14,262,586.39		14,262,586.39
管网安装维修改造工程	9,170,906.60		9,170,906.60	8,950,463.57		8,950,463.57
换热站、锅炉房建设改造项目	3,124,683.63		3,124,683.63	4,195,827.95		4,195,827.95
博峰43°度温泉小镇项目	5,352,187.96		5,352,187.96	5,217,787.96		5,217,787.96
老旧小区功能完善(2018)				52,087,328.73		52,087,328.73
老旧小区功能完善(2019)				33,965,444.05		33,965,444.05
安居工程配套设施(2019)				42,918,626.49		42,918,626.49
合计	326,246,412.35		326,246,412.35	696,540,665.21		696,540,665.21

1、重要在建工程项目本年变动情况

项目名称	预算数	年初余额	本年增加金额	本年转入固定 资产金额	本年其他减 少金额	年末余额	工程累计 投入占预 算比例 (%)	工程 进度	利息资本 化累计金 额	其中：本 年利息 资本化 金额	本年利 息资本 化率 (%)	资金 来源
南区热网工程	75,003.181.00	56,536,385.63	5,399,761.13	3,951,143.00		57,985,003.76	100.00	99.00				
热力机关工程	83,215,614.28	47,420,768.08	3,891,410.18	1,549,548.21		49,762,630.05	59.80	99.00				
沙网试生产基建	49,754,664.03	38,082,006.54	2,687,822.64			40,769,829.18	81.94	80.00				自筹
苇三试生产基建项目	54,141,623.36	52,790,127.03	20,862,852.29	37,626,549.93	957,596.86	35,068,832.53	64.77	99.00				拨款、自筹
乌县南部集中供热	436,891,300.00	21,372,758.07	4,014,737.45	2,339,868.97		23,047,626.55	60.00	99.00				自筹资金
三供一业铁路局片区 基建	381,642,200.00	170,626,418.30	90,651,328.04	243,615,168.81		17,662,577.53	80.00	99.00				拨款、自筹
米东热网试生产基建	36,215,927.71	25,308,532.19	2,102,305.79	12,029,046.05	478,286.74	14,903,505.19	41.15	78.00				拨款、自筹
万嘉金银大道 DN600 管网维修工程（热方 基 2012-12）	11,614,126.27	11,614,126.27				11,614,126.27	100.00	99.00				拨款
节能改造项目	8,929,119.58	8,929,119.58	-518.24			8,928,601.34	100.00	99.00				拨款、自筹
南区试生产基建	8,364,031.82	8,364,031.82				8,364,031.82	100.00	99.00				自筹
合计	1,145,771,790.05	441,044,273.51	129,609,699.28	301,111,324.97	1,435,883.60	268,106,764.22						

(十四) 无形资产

1、无形资产分类

项 目	年初余额	本年增加额	本年减少额	年末余额
一、原价合计	96,426,145.35	2,603,086.44	-	99,029,231.79
其中：软件	11,849,817.48	2,603,086.44	-	14,452,903.92
土地使用权	83,700,137.39	-	-	83,700,137.39
车库使用权	876,190.48	-	-	876,190.48
二、累计摊销合计	21,644,985.28	3,460,150.66	-	25,105,135.94
其中：软件	9,859,172.38	876,121.71	-	10,735,294.09
土地使用权	11,668,987.60	2,558,994.91	-	14,227,982.51
车库使用权	116,825.30	25,034.04	-	141,859.34
三、减值准备合计				
其中：软件				
土地使用权				
车库使用权				
四、账面价值合计	74,781,160.07	—	—	73,924,095.85
其中：软件	1,990,645.10	—	—	3,717,609.83
土地使用权	72,031,149.79	—	—	69,472,154.88
车库使用权	759,365.18	—	—	734,331.14

(十五) 商誉

1、商誉账面价值

被投资单位名称或形成商誉的事项	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
乌鲁木齐万嘉热力有限公司	27,212,671.68			27,212,671.68
合 计	27,212,671.68			27,212,671.68

(十六) 长期待摊费用

项目	年初余额	本年增加额	本年摊销额	其他减少额	年末余额	其他减少的原因
节能改造项目	34,973,896.16	113,013.96	2,771,578.77	-	32,315,331.35	
锅炉房、换热站 修缮工程	21,368,206.66	5,479,348.53	7,882,439.31	-	18,965,115.88	
管网维修改造	2,194,334.91	1,792,873.29	1,364,845.77	-	2,622,362.43	
装修工程	2,458,882.70	157,601.41	1,500,933.08	-	1,115,551.03	
分户改造	2,054,107.62	1,757,171.33	642,526.17	-	3,168,752.78	
锅炉维修改造	842,201.84	2,007,976.80	254,433.97	-	2,595,744.67	
零星维修	6,470,249.11	2,199,492.91	2,530,445.13	-	6,139,296.89	
合计	70,361,879.00	13,507,478.23	16,947,202.20		66,922,155.03	

(十七) 递延所得税资产和递延所得税负债

1、递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示

①已确认递延所得税资产和递延所得税负债

项目	年末余额		年初余额	
	递延所得税资产/负债	可抵扣/应纳税暂时性差异	递延所得税资产/负债	可抵扣/应纳税暂时性差异
一、递延所得税资产	84,781,920.43	366,716,947.41	74,994,294.01	326,228,975.49
资产减值准备	34,958,423.53	146,235,814.10	29,626,363.46	123,570,107.59
未实现内部损益	41,878,317.27	167,513,269.11	37,422,750.92	149,691,003.70
预计负债	7,945,179.63	52,967,864.20	7,945,179.63	52,967,864.20
二、递延所得税负债	1,559,053,591.38	6,245,570,874.68	1,502,896,206.70	6,019,861,072.35
投资性房地产公允价值	1,558,876,715.89	6,244,391,704.75	1,502,892,092.21	6,019,833,642.42
评估增值	176,875.49	1,179,169.93	4,114.49	27,429.93

②未确认递延所得税资产明细

项 目	年末余额	年初余额
可抵扣暂时性差异	216,884,847.94	201,451,269.10
可抵扣亏损	209,906,198.91	
合 计	426,791,046.85	201,451,269.10

③未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年 份	年末余额	年初余额	备注
2021	209,906,198.91		
合 计	209,906,198.91		

(十八) 其他非流动资产

项 目	年末余额	年初余额
待处理固定资产损失		19,891.74
代建棚改项目垫付款(华龙美钰小区)	63,346,198.24	65,329,178.90
代建棚改项目垫付款(桥西项目)	185,377,510.20	327,123,092.88
预付购房款	46,880,700.00	
合 计	295,604,408.44	392,472,163.52

(十九) 短期借款

短期借款分类

项 目	年末余额	年初余额
保证借款	210,000,000.00	371,520,000.00
信用借款	90,000,000.00	270,000,000.00
合 计	300,000,000.00	641,520,000.00

(二十) 应付票据

种 类	年末余额	年初余额
商业承兑汇票	65,937,840.00	52,440,000.00
银行承兑汇票	2,416,825.68	110,000.00

种 类	年末余额	年初余额
合 计	68,354,665.68	52,550,000.00

(二十一) 应付账款

账 龄	年末余额	年初余额
1年以内(含1年)	904,032,177.43	529,283,510.09
1-2年(含2年)	192,819,923.20	208,101,929.07
2-3年(含3年)	95,374,654.24	768,755,063.53
3年以上	927,782,365.08	197,266,158.08
合 计	2,120,009,119.95	1,703,406,660.77

其中：账龄超过1年的重要应付账款

债权单位名称	年末余额	未偿还原因
乌鲁木齐城市建设投资(集团)有限公司	691,000,000.00	尚未结算
新疆燃气(集团)有限公司	32,051,290.30	按合同约定付款
徐州运城建设集团	28,359,362.80	工程未决算定案
新疆辰源电力工程有限公司	15,000,000.00	尚未结算
浙江特富锅炉有限公司	13,320,624.72	按合同约定付款
新疆神州热力建筑安装有限责任公司	11,722,760.75	按合同约定付款
同方节能装备有限公司	11,589,565.52	按合同约定付款
江苏双信建筑公司	11,510,000.00	工程未决算定案
浙江城建建设集团有限公司	11,203,211.57	按合同约定付款
江苏景仁建设工程有限公司	10,443,835.86	尚未结算
山东省显通安装有限公司	10,124,308.52	按合同约定付款
合肥瑞纳表计有限公司	9,324,757.16	按合同约定付款
新疆恒众兴商贸有限公司	9,238,039.30	按合同约定付款
新疆长青工贸有限责任公司	9,052,921.93	按合同约定付款
重庆市伟岸测控器制造股份有限公司	8,200,611.61	按合同约定付款
合 计	882,141,290.04	—

(二十二) 预收款项

1、预收款项账龄情况

账 龄	年末余额	年初余额
1年以内(含1年)	1,559,638,273.50	822,406,055.21
1年以上	472,472,093.64	94,210,394.95
合 计	2,032,110,367.14	916,616,450.16

2、账龄超过1年的重要预收款项

债权单位名称	年末余额	未结转原因
援疆干部小区(紫云台)	59,329,810.00	尚未交付
援疆干部小区(紫云台)西区	191,283,793.00	尚未交付
君瑞棠府	63,957,814.68	尚未交付
君瑞公馆二期	13,771,024.00	尚未交付
八道湾山水雅苑A区(公租房)项目	17,687,027.00	尚未交付
八道湾山水雅苑B区(公租房)项目	28,670,293.00	尚未交付
冷库山老年公寓项目	20,000,000.00	尚未交付
山水兰德	29,352,300.06	尚未交付
合 计	424,052,061.74	—

(二十三) 应付职工薪酬

1、应付职工薪酬列示

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、短期薪酬	102,630,322.70	916,174,809.86	907,746,701.35	111,058,431.21
二、离职后福利-设定提存计划	557,569.80	50,082,383.94	50,270,571.50	369,382.24
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
五、其他				
合 计	103,187,892.50	966,257,193.80	958,017,272.85	111,427,813.45

2、短期薪酬列示

项 目	年初余额	本年增加额	本年减少额	年末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	81,345,099.90	642,521,749.66	634,758,535.05	89,108,314.51
二、职工福利费	-	24,982,741.29	24,950,056.89	32,684.40
三、社会保险费	0.10	47,557,346.62	47,557,346.62	0.10
其中：医疗保险费	-	46,284,981.66	46,284,981.66	-
工伤保险费	-	1,268,107.58	1,268,107.58	-
生育保险费	0.10	4,257.38	4,257.38	0.10
其他	-	-	-	-
四、住房公积金	922.00	34,261,944.00	34,130,610.00	132,256.00
五、工会经费和职工教育经费	21,077,704.84	14,964,794.07	14,463,918.57	21,578,580.34
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、其他短期薪酬	206,595.86	151,886,234.22	151,886,234.22	206,595.86
合 计	102,630,322.70	916,174,809.86	907,746,701.35	111,058,431.21

3、设定提存计划列示

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、基本养老保险	256,793.80	42,344,621.23	42,343,274.79	258,140.24
二、失业保险费	-	1,199,571.16	1,199,571.16	-
三、企业年金缴费	300,776.00	6,538,191.55	6,727,725.55	111,242.00
合 计	557,569.80	50,082,383.94	50,270,571.50	369,382.24

(二十四) 应交税费

项 目	年初余额	本年应交	本年已交	年末余额
增值税	5,746,399.08	133,308,906.24	136,240,746.58	2,814,558.74
企业所得税	13,530,112.18	67,705,599.31	32,181,060.24	49,054,651.25
城市维护建设税	485,684.08	9,448,191.67	9,674,347.87	259,527.88

项 目	年初余额	本年应交	本年已交	年末余额
房产税	236,400.94	13,072,623.89	12,558,249.67	750,775.16
土地使用税	47,523.31	6,246,221.44	6,246,221.44	47,523.31
个人所得税	322,016.63	5,190,646.27	4,508,114.39	1,004,548.51
教育费附加(含地方教育费附加)	311,793.13	6,794,851.47	6,941,614.12	165,030.48
其他税费	2,586,306.41	63,964,100.94	64,175,380.57	2,375,026.78
合 计	23,266,235.76	305,731,141.23	272,525,734.88	56,471,642.11

(二十五) 其他应付款

项 目	年末余额	年初余额
应付利息	170,082,737.30	180,598,437.29
应付股利	2,686,207.62	6,258,240.73
其他应付款项	3,301,059,534.13	3,206,368,322.69
合 计	3,473,828,479.05	3,393,225,000.71

1、应付利息

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	92,898,571.49	118,927,437.32
企业债券利息	77,184,165.81	61,670,999.97
短期借款应付利息		
划分为金融负债的优先股/永续债利息		
其他利息		
合 计	170,082,737.30	180,598,437.29

2、应付股利

项 目	年末余额	年初余额
普通股股利	2,686,207.62	6,258,240.73
合 计	2,686,207.62	6,258,240.73

3、其他应付款项

①按款项性质列示其他应付款项

项 目	年末余额	年初余额
代建工程款	1,197,634,140.98	1,068,227,061.62
保证金、押金、质保金等	648,340,761.60	425,418,928.28
代收代付款	179,454,656.84	178,690,848.56
借款	477,257,300.46	521,374,890.97
维修、水、电、气、暖、物业	56,075,710.94	65,638,512.48
往来款	283,513,197.85	693,873,850.86
其他	458,783,765.46	253,144,229.92
合 计	3,301,059,534.13	3,206,368,322.69

②账龄超过1年的重要其他应付款项

债权单位名称	年末余额	未偿还原因
乌鲁木齐新宜精诚商贸有限责任公司	1,197,634,140.98	未结算
乌鲁木齐城市建设投资(集团)有限公司	474,857,294.48	未结算
乌鲁木齐市恒大永泰商贸有限公司	84,765,440.91	质保金未到期
乌鲁木齐市沙依巴克区棚户区改造领导小组办公室	77,471,134.00	未结算
新疆金新城房地产开发有限责任公司	67,130,000.00	资金紧张尚未支付
何松阳	34,363,467.00	保证金未结算
乌鲁木齐市建工(集团)有限责任公司	24,305,800.00	质保金未到期
新疆兵团第四建筑工程有限责任公司	23,083,452.47	质保金未到期
新疆天筑建工集团有限公司	21,810,000.00	保证金未到期
乌鲁木齐市顺路发建材有限公司	17,062,333.00	质保金未到期
李阳孟	15,445,675.00	保证金未结算
合 计	2,037,928,737.84	—

(二十六) 一年内到期的非流动负债

项 目	年末余额	年初余额
一年内到期的长期借款【附注八、(二十七)】	3,128,447,088.71	2,191,882,438.91
一年内到期的应付债券【附注八、(二十八)】	1,408,000,000.00	-

项 目	年末余额	年初余额
一年内到期的租赁负债		
一年内到期的长期应付款【附注八、(二十九)】	35,714,285.77	71,428,571.43
一年内到期的其他长期负债		
合 计	4,572,161,374.48	2,263,311,010.34

(二十七) 长期借款

借款类别	年末余额	年初余额	年末利率区间
质押借款	53,817,339,038.51	54,662,738,902.00	4.3450-5.7900
抵押借款	703,392,400.00	582,392,400.00	4.6000-6.1750
保证借款	2,837,135,474.69	3,372,818,505.28	4.5759-6.5000
信用借款	479,000,000.00	555,100,000.00	1.2000-4.9000
小 计	57,836,866,913.20	59,173,049,807.28	
减：一年内到期部分【附注八、(二十六)】	3,128,447,088.71	2,191,882,438.91	
合 计	54,708,419,824.49	56,981,167,368.37	

(二十八) 应付债券

1、应付债券

项 目	年末余额	年初余额
公司债券	1,348,000,000.00	1,348,000,000.00
国开-乌房保障性租赁住房资产支持专项计划	1,191,960,000.00	
小 计	2,539,960,000.00	1,348,000,000.00
减：一年内到期部分【附注八、(二十六)】	1,408,000,000.00	
合 计	1,131,960,000.00	1,348,000,000.00

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,金额单位:万元)

债券名称	面值(万元)	发行日期	债券期限	发行金额	年初余额	本年发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本年偿还	1年内到期	年末余额
公司债券	150,000.00	2016年3月25日	5年	150,000.00	134,800.00		6,167.51			134,800.00	
国开-乌房保障性租赁住房支持专项计划	120,000.00	2020年1月22日	10年	120,000.00		120,000.00	1,550.91		804.00	6,000.00	113,196.00

(二十九) 长期应付款

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
长期应付款项	1,123,447,023.75	1,166,666.67	1,092,111,470.99	32,502,219.43
专项应付款	12,357,286,320.37	6,100,121,705.75	8,961,288,380.49	9,496,119,645.63
合 计	13,480,733,344.12	6,101,288,372.42	10,053,399,851.48	9,528,621,865.06

1、长期应付款项年末余额最大的前十项

项 目	年末余额	年初余额
安置费	9,668,421.58	9,898,940.14
社保返还医疗及丧葬费	4,510.04	4,510.04
房改售房基金	988,836.52	988,836.52
拨入专款	17,219,323.57	1,072,219,323.57
危房办--六道湾专款	3,741,522.05	3,741,522.05
物业中心--公用面积维修基金	649,888.40	649,888.40
物业转来--南门商厦维修基金	169,435.20	169,435.20
集资款	60,282.07	60,282.07
融资租赁款		41,547,619.10
未确认融资费用		-5,833,333.34
合 计	32,502,219.43	1,123,447,023.75

2、专项应付款年末余额最大的前五项

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
棚户区改造项目专项资金	5,892,181,731.55	5,110,950,000.00	7,928,818,630.08	3,074,313,101.47
债券置换资金	830,000,000.00			830,000,000.00
财政公共租赁住房专项资金	429,604,404.28			429,604,404.28
沙区燃气基建拨款	425,313,377.68			425,313,377.68
苇电三期基建	400,268,500.00			400,268,500.00
合 计	7,977,368,013.51	5,110,950,000.00	7,928,818,630.08	5,159,499,383.43

(三十) 预计负债

项 目	年末余额	年初余额
未决诉讼	52,967,864.20	52,967,864.20
合 计	52,967,864.20	52,967,864.20

上述各项预计负债的具体情况详见附注九、“或有事项”。

(三十一) 递延收益

项 目	年初余额	本年增加	本年减少		年末余额
			计入损益	返还	
1.政府补助	697,149,937.48	55,643,229.23	2,778,689.88		750,014,476.83
棚户区改造项目补助资金	142,095,635.24	143,921.70			142,239,556.94
棚户区改造专项资金	531,101,500.00				531,101,500.00
煤改气燃气补贴款	9,976,400.47		1,159,999.92		8,816,400.55
大气污染治理费	5,238,899.68		610,000.08		4,628,899.60
七道湾村民集约化工程项目	6,613,106.49		236,182.32		6,376,924.17
既有建筑节能改造拨款	2,124,395.60	38,972,219.71	772,507.56		40,324,107.75
老旧小区改造(电梯)		16,323,515.52			16,323,515.52
稳岗补贴		68,231.30			68,231.30
精准扶贫	-	135,341.00			135,341.00
2.其他	996,332.58	-	166,055.40		830,277.18
特警燃气锅炉房补偿资金	996,332.58		166,055.40		830,277.18
合 计	698,146,270.06	55,643,229.23	2,944,745.28		750,844,754.01

(三十二) 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 例(%)			投资金额	所占比例 例(%)
合 计	9,888,211,337.63	100.00	-	-	9,888,211,337.63	100.00
乌鲁木齐国有资产	9,888,211,337.63	100.00	-	-	9,888,211,337.63	100.00

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 (%)
监督管理委员会						

(三十三) 其他权益工具

发行在外的金融 工具	年初		本年增加		本年减少		年末	
	数 量	账面价值	数 量	账 面 价 值	数 量	账 面 价 值	数 量	账 面 价 值
乌鲁木齐北银红 山发展私募基金 永续债		2,400,000,000.00	-			240,000,000.00		2,160,000,000.00
合 计		2,400,000,000.00	-			240,000,000.00		2,160,000,000.00

注：本期根据投资协议约定选择按期归还 240,000,000.00 元。

(三十四) 资本公积

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、资本(或股本)溢价	648,712,929.71		35,672,904.63	613,040,025.08
二、其他资本公积	160,060,104.32			160,060,104.32
合 计	808,773,034.03		35,672,904.63	773,100,129.40
其中：国有独享资本公积				

注：1. 2020年12月31日,根据新疆维吾尔自治区财政厅、新疆维吾尔自治区国有资产监督管理委员会(新财企[2020]91)《关于乌鲁木齐恒信民生建筑安装有限公司国有股权无偿划转有关问题的通知》，同意自2020年1月1日起，将乌鲁木齐房地产开发(集团)有限公司持有的乌鲁木齐恒信民生建筑安装有限公司10%国有股权无偿划转给新疆维吾尔自治区财政厅，10%股权对应的乌鲁木齐恒信民生建筑安装有限公司净资产金额为17,261,278.50元，其中：使本期减少专项储备307,613.60元，减少资本公积16,953,664.90元。

2. 2020年12月31日,根据新疆维吾尔自治区财政厅、新疆维吾尔自治区国有资产监督管理委员会(新财企[2020]015)《关于乌鲁木齐房地产开发(集团)物业服务有限公司国有股权无偿划转有关问题的通知》,同意自2020年1月1日起,将乌鲁木齐房地产开发(集团)有限公司持有的乌鲁木齐房地产开发(集团)物业服务有限公司10%国有股权无偿划转给新疆维吾尔自治区财政厅,10%的股权对应乌鲁木齐房地产开发(集团)物业服务有限公司净资产为18,656,299.87元,减少资本公积18,656,299.87元。

3. 2019年末本公司对新疆绎棋房地产开发有限公司的增资,持股比例增加3%,该比例对应本公司享有的新疆绎棋房地产开发有限公司净资产份额为-62,939.87元,因董事会成员在2020年度交接到位,本公司在2020年度对新疆绎棋房地产开发有限公司形成控制,故在2020年调整资本公积62,939.87元。

(三十五) 专项储备

项 目	年初余额		本年增加	本年减少	年末余额		备注
	其中:归属于母公司股东	其中:归属于少数股东			其中:归属于母公司股东	其中:归属于少数股东	
安全生产费	3,076,136.01		27,696,537.31	27,700,136.72	2,765,282.94	307,253.66	
合 计	3,076,136.01		27,696,537.31	27,700,136.72	2,765,282.94	307,253.66	—

注:见八、(三十四)“资本公积”注1,由股权变动使2020年初归属于少数股东的权益增加307,613.60元。本期专项储备的计提与使用使专项储备减少359.54元。

(三十六) 盈余公积

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	变动原因、依据
法定盈余公积金	470,810,182.62			470,810,182.62	
任意盈余公积金	4,461,363.64	673,001.98		5,134,365.62	基建留成收入
合 计	475,271,546.26	673,001.98		475,944,548.24	—

(三十七) 未分配利润

项 目	本年金额	上年金额
本年年初余额	3,544,712,739.50	3,533,934,038.21
本年增加额	115,882,780.88	171,890,371.77
其中：本年净利润转入	115,882,780.88	171,890,371.77
其他调整因素		
本年减少额	155,120,232.84	161,111,670.48
其中：本年提取盈余公积		6,415,263.41
本年提取一般风险准备		
本年分配现金股利		
转增资本		
其他减少	155,120,232.84	154,696,407.07
本年年末余额	3,505,475,287.54	3,544,712,739.50

注：其他减少为支付给乌鲁木齐北银红山发展私募基金永续债 2020 年度利息。

(三十八) 营业收入、营业成本

1、营业收入、成本明细情况

项 目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
1.主营业务小计	3,074,986,014.11	2,722,861,805.06	2,620,413,953.39	2,315,266,972.88
售房收入	84,835,035.80	46,316,885.48	574,829,795.86	268,421,510.72
租金收入	200,916,494.65	27,680,890.58	241,769,410.20	52,537,440.10
物业费收入	69,019,201.01	58,637,183.54	59,683,583.06	53,426,884.49
热费、热量(供暖)	1,496,493,989.18	1,650,398,116.21	1,430,279,118.69	1,656,811,877.52
施工收入	562,683,756.44	416,070,370.41	271,207,051.09	260,888,786.78
供热产品收入	1,881,364.25	932,147.22	8,903,803.22	4,961,134.35
保安服务收入	598,538,318.44	485,018,426.64		
监理费、设计费	24,034,795.28	7,793,594.02	21,304,047.12	5,747,959.23
其他	36,583,059.06	30,014,190.96	12,437,144.15	12,471,379.69

项 目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
2.其他业务小计	105,696,931.58	12,974,460.09	51,499,326.36	3,497,354.07
资金占用费	1,791,181.32		579,628.93	
材料销售	492,043.95	527,810.75	307,280.85	187,295.84
咨询服务费			1,420,012.04	-
租赁、工程			4,526,170.34	920,811.19
拆迁补偿	87,621,767.00	9,956,683.67		
其他	15,791,939.31	2,489,965.67	44,666,234.20	2,389,247.04
合 计	3,180,682,945.69	2,735,836,265.15	2,671,913,279.75	2,318,764,326.95

2、建造合同

(1) 本年确认收入金额最大的前十项建造合同情况如下

合同项目	合同总金额	合同总成本	完工进 度(%)	累计确认的合 同收入	累计确认的合 同成本	累计已确认毛 利	已办理结算价 款	累计收款数	当期确认的合 同收入	当期确认的合 同成本
一、固定造价合同	1,232,394,618.88	1,046,185,137.14	--	783,213,073.82	612,899,826.75	170,313,247.07	857,598,821.82	827,343,281.34	385,689,901.95	235,286,823.69
2017年沙区颀化	333,423,314.96	251,147,644.79	100.00	333,423,314.97	251,147,644.80	82,275,670.17	365,661,008.53	365,661,008.53	110,463,793.80	44,768,438.71
2017年天山区颀化	233,439,921.41	158,342,047.71	100.00	233,439,921.41	158,342,047.71	75,097,873.70	235,899,035.97	255,899,035.97	88,487,758.27	15,602,888.31
哈密铁路运输法院判决 庭及业务用房建设项目	42,001,146.26	39,983,598.93	51.17	21,491,002.10	20,458,670.42	1,032,331.68	23,425,192.30	23,425,192.30	21,491,002.10	20,458,670.42
花儿沟公墓业务服务楼项 目	11,822,016.01	11,405,225.23	82.54	9,757,900.30	9,413,880.90	344,019.40	10,636,111.32	10,636,111.32	9,757,900.30	9,413,880.90
沙区“平改坡”改造工程 项目(西外环西侧)施工	44,509,875.55	38,269,382.18	99.69	44,372,883.61	38,151,597.15	6,221,286.46	48,583,897.68	48,583,897.68	22,627,429.06	17,300,478.23
西北石油局江苏路、北京 路、河南路小区物业分离 移交维修改造项目施工	15,386,861.22	15,084,379.17	100.00	15,386,861.22	15,084,379.17	302,482.05	16,771,678.74	16,268,528.38	7,520,828.21	7,440,860.52
东风商用车新疆有限公司 家属区(东风花苑)“三	8,296,928.26	8,010,659.92	93.79	7,781,557.14	7,513,070.61	268,486.53	8,481,897.28	8,227,440.36	7,781,557.14	7,513,070.61

合同项目	合同总金额	合同总成本	完工进度(%)	累计确认的合 同收入	累计确认的合 同成本	累计已确认毛 利	已办理结算价 款	累计收款数	当期确认的合 同收入	当期确认的合 同成本
供一业”(物业)移交维 修改造施工项目										
巴州旅游集散中心(特色产 品展示中心)2号楼、3号 楼、4号楼、5号楼、6号 楼、7号楼及地下车库	326,110,562.73	317,394,123.54	5.63	18,348,623.86	17,858,193.06	490,430.80	20,000,000.00	0.00	18,348,623.86	17,858,193.06
喀什地区巴楚县色力布亚 特色小城镇基础设施建设 项目施工(第一标段)	131,696,509.66	127,281,547.61	57.92	76,275,229.39	73,718,196.98	2,557,032.41	83,140,000.00	83,140,000.00	76,275,229.39	73,718,196.98
米东区精细化工产业创新 园及中小微企业创新创业 园(一期)市政(PPP)项 目	85,707,482.82	79,266,528.06	26.76	22,935,779.82	21,212,145.95	1,723,633.87	25,000,000.00	15,502,066.80	22,935,779.82	21,212,145.95

(三十九) 销售费用、管理费用、研发费用、财务费用

1、销售费用

项 目	本年发生额	上年发生额
佣金	12,614,451.67	7,615,526.24
运输费		336,733.68
保险费		11,460.55
广告费	16,836,312.86	7,491,234.56
销售服务费	6,269,464.00	7,395,351.00
职工薪酬	45,859,140.36	30,352,306.08
折旧费	2,702,982.61	1,636,304.96
修理费	24,680,610.28	5,998,861.23
空置房暖气费	15,586,959.15	4,424,487.46
办公费	2,690,038.43	1,276,995.27
无形资产摊销	6,030.85	
装修费	4,130,093.83	
其他	7,367,956.28	6,745,473.54
合 计	138,744,040.32	73,284,734.57

2、管理费用

项 目	本年发生额	上年发生额
职工薪酬	171,038,693.32	130,881,658.45
保险费	430,039.09	283,451.12
折旧费	21,313,758.44	14,585,832.04
修理费	930,474.95	1,206,339.91
无形资产摊销	3,478,154.12	2,831,826.53
业务招待费	57,032.68	45,606.25
差旅费	40,700.02	427,493.59
办公费	6,850,820.60	5,785,770.81
会议费		70,882.42
诉讼费	782,497.96	6,113,668.45

项 目	本年发生额	上年发生额
聘请中介机构费	8,857,921.03	4,903,074.33
水电费	92,625.41	74,349.81
咨询费	2,538,521.56	2,218,099.24
车辆费	324,035.71	444,500.75
党建工作经费	22,377.90	100,255.56
排污费		1,317,846.69
疫情支出	1,014,219.43	
空置房暖气费	2,090,039.36	
其他	18,795,888.12	8,158,879.01
合 计	238,657,799.70	179,449,534.96

3、财务费用

项 目	本年发生额	上年发生额
利息支出	179,730,895.60	198,013,374.60
减：利息收入	50,909,396.83	42,503,403.74
汇兑损益	-29,612,296.88	1,658,024.10
其他	2,911,573.56	5,138,041.60
合 计	102,120,775.45	162,306,036.56

(四十) 其他收益

项 目	本年发生额	上年发生额
煤改气补贴款	1,159,999.92	1,159,999.92
大气污染治理费	610,000.08	610,000.08
七道湾村民集约化工程项目	236,182.32	236,182.32
供热办锅炉低氮燃烧改造补贴金		315,000.00
社保返还、稳岗补贴	2,138,120.14	46,472.69
采暖期燃气补贴款(燃气运营补贴)	141,750,924.47	177,618,422.89
个人所得税手续费返还	62,390.92	

项 目	本年发生额	上年发生额
供热办锅炉低氮燃烧改造补贴金	2,439.11	
减免/退回税金	188,724.06	
南疆务工人员补贴	653,716.00	
招用退役士兵扣减增值税优惠	1,419,290.94	
其他		93,053.74
合 计	148,221,787.96	180,079,131.64

(四十一) 投资收益

产生投资收益的来源	本年发生额	上年发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-149,682.78	-387,711.87
其他	35,929,165.93	18,571,478.93
合 计	35,779,483.15	18,183,767.06

(四十二) 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
按公允价值计量的投资性房地产	53,417,202.20	132,514,536.94
合 计	53,417,202.20	132,514,536.94

(四十三) 资产减值损失

项 目	本年发生额	上年发生额
坏账损失	-38,099,285.35	-58,554,745.17
合 计	-38,099,285.35	-58,554,745.17

(四十四) 资产处置收益

项 目	本年发生额	上年发生额	计入当年非经常性损益的金额
固定资产处置利得	-7,912.20	-47,274.61	-7,912.20

项 目	本年发生额	上年发生额	计入当年非经常性损益的金额
合 计	-7,912.20	-47,274.61	-7,912.20

(四十五) 营业外收入

1、营业外收入类别

项 目	本年发生额	上年发生额	计入当年非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废利得	1,573,866.57	2,897,100.67	1,573,866.57
与企业日常活动无关的政府补助	3,595,390.15	4,666,980.79	3,595,390.15
补贴收入	96,885,869.35	105,598,571.01	
滞纳金		878,959.45	
罚款	175,255.53	106,095.00	175,255.53
安保公司非同控合并		37,163,533.55	
其他	557,549.58	11,617,420.31	557,549.58
合 计	102,787,931.18	162,928,660.78	5,902,061.83

2、政府补助明细

项 目	本年发生额	上年发生额
既有建筑节能改造拨款	772,507.56	4,186,980.79
收燃煤应急锅炉检修资金		
收党委锅炉房补贴款		480,000.00
经八路热力管网改迁补偿款	166,180.29	
稳岗补贴	2,398,230.30	
其他	258,472.00	-
合 计	3,595,390.15	4,666,980.79

(四十六) 营业外支出

项 目	本年发生额	上年发生额	计入当年非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废损失	5,955,294.52	1,995,621.48	5,955,294.52
对外捐赠支出	300.00	14,560.00	300.00

项 目	本年发生额	上年发生额	计入当年非经常性损益的金额
罚金、罚款	557,742.04	918,488.11	557,742.04
滞纳金	62,953.62	2,435.76	62,953.62
赔款	3,483,390.85	131,532.33	3,483,390.85
社保滞纳金	1,087.34	81.30	1,087.34
其他	934,502.47	2,305,129.52	934,502.47
合 计	10,995,270.84	5,367,848.50	10,995,270.84

(四十七) 所得税费用

1、所得税费用表

项 目	本年发生额	上年发生额
当期所得税费用	49,291,500.65	21,959,915.18
递延所得税调整	46,369,758.26	56,040,214.35
其他	-6,847,259.54	-3,197,835.86
合 计	88,813,999.37	74,802,293.67

2、会计利润与所得税费用调整过程

项 目	本年发生额
利润总额	204,544,046.81
按法定/适用税率计算的所得税费用	51,136,011.70
子公司适用不同税率的影响	-1,954,783.32
调整以前期间所得税的影响	-6,847,259.54
非应税收入的影响	-54,613.08
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	7,402,563.42
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-13,138,894.90
本年未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	52,270,975.09
税率调整导致年初递延所得税资产/负债余额的变化	-
所得税费用	88,813,999.37

(四十八) 归属于母公司所有者的其他综合收益

1、其他综合收益各项目及其所得税影响和转入损益情况

项 目	本年发生额			上年发生额		
	税前金额	所得税	税后净额	税前金额	所得税	税后净额
其他						
小 计						
其他综合收益合计						

2、其他综合收益各项目的调节情况

项目	重新计量 设定受益 计划变动 金额	权益法下不能 转损益的其他 综合收益	权益法下可 转损益的其 他综合收益	可供出售金融 资产公允价 值变动损益	持有至到期投 资重分类为可 供出售金融资 产损益	现金流量 套期损益 的有效部 分	外币财务 报表折算 差额	其他	小计
一、上年年初余额									
二、上年增减变动金 额(减少以“-”号 填列)									
三、本年年初余额								3,692,985.02	3,692,985.02
四、本年增减变动金 额(减少以“-”号 填列)									
五、本年年末余额								3,692,985.02	3,692,985.02

(四十九) 非货币性资产交换

资产类别	换入资产			换出资产			补价	应确认的收益	备注
	入账价值	公允价值	成本确定方式	资产类别	账面价值	公允价值			
投资性房地产	79,329,500.00	79,329,500.00		投资性房地产、库存商品	700,936.00			78,628,564.00	

换出资产和换入资产均为房屋,因房屋的建成时间差异较大,其使用寿命存在显著不同,换出资产的未来现金流量在时间与换入资产显著不同,视为具有商业实质。

(五十) 借款费用

符合资本化条件的资产项目	本年资本化率(仅指一般借款资本化)	本年资本化金额
东庭居	6.16	78,638,517.80
援疆干部小区(紫云台)	6.58	81,322,540.48
君瑞棠府	6.18	4,510,546.05
君瑞棠府、君瑞兰亭府	4.35	1,811,775.00
河马泉 PPP 项目	4.49	19,671,037.20
温控二期	1.99	432,873.64
供热能源管理系统节能改造	1.99	179,626.13
北山坡燃气调峰热源及配套管网工程	1.20	451,400.00
供热系统温控节能改造项目(发改委)	1.60	2,368,025.01
温控二期(二级网)	1.99	299,256.19
苇屯三期基建	4.90	-1,277,777.76
苇三燃气	4.90	-6,056,555.55
沙区燃气基建	4.90	3,859,851.14
乌鲁木齐市燃气供热有限公司清洁能源基建	4.90	1,723,227.91

(五十一) 外币折算

1、计入当期损益的汇兑差额为 29,612,296.88 元。

(五十二) 租赁

1、融资租赁承租人

(1) 融资租赁租入固定资产情况

资产类别	年末余额			年初余额		
	原值	累计折旧	减值准备	原值	累计折旧	减值准备
机器设备	517,948,717.95	454,130,029.49		517,948,717.95	413,125,755.99	
合计	517,948,717.95	454,130,029.49		517,948,717.95	413,125,755.99	

(2) 以后年度将支付的最低租赁付款额

剩余租赁期	最低租赁付款额
1年以内(含1年)	36,880,952.44
1年以上2年以内(含2年)	
2年以上3年以内(含3年)	
3年以上	
合计	36,880,952.44

注：年末未确认融资费用的余额为 1,166,666.67 元（2019 年：5,833,333.34 元）。

2、售后租回交易及合同的主要条款

本集团作为承租人（乙方），于 2014 年 5 月与出租人交银金融租赁有限责任公司（甲方）在上海签订了融资租赁合同（回租）。合同的重要条款如下：

本合同项下的融资租赁方式为回租，租赁物的出卖人为乙方，乙方因生产经营的需要，愿意将其拥有完全所有权的租赁物转让给甲方，再由甲方出租给乙方使用，租赁物的所有权属于甲方，乙方在租赁期内只享有使用权。租赁物为沙区热网及苇湖梁热电联产三期配套热网中的管网设施，租赁物总价款 500,000,000.00 元，租赁期限 84 个月，保证金 2,500,000.00 元，年租息率为基准利率。租金共计 619,992,361.13 元，采用等额本金后附法支付，一年支付两期，共 14 期，具体支付日和支付金额以合同所附《租金支付计划表》为准。第一期在起租日所在年度的 9 月 15 日支付，以后每年的 5 月 15 日和 9 月 15 日为固定的两次租金支付日期。甲方向乙方支付租赁物转让款之日为起租日，租赁期限自起租日起计算。

租赁合同期满后，乙方有权选择留购租赁物，在乙方付清租金等全部款项后，租赁物由

乙方按名义货价1元留购,名义货价和最后一期租金同时支付。乙方不作选择不按照本合同约定付清租金、名义货价等全部款项的,甲方有权收回租赁物。

(五十三) 合并现金流量表

1、按间接法将净利润调节为经营活动现金流量的信息

补充资料	本年发生额	上年发生额
1、将净利润调节为经营活动现金流量:	—	—
净利润	115,730,047.44	163,025,797.57
加: 资产减值准备	38,099,285.35	58,554,745.17
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	464,985,307.25	442,828,743.94
无形资产摊销	3,460,150.66	2,875,626.83
长期待摊费用摊销	16,947,202.20	25,922,070.84
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)	7,912.20	47,274.61
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	4,381,427.95	-901,479.19
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	-53,417,202.20	-132,514,536.94
财务费用(收益以“-”号填列)	150,118,598.72	199,671,398.70
投资损失(收益以“-”号填列)	-35,779,483.15	-18,183,767.06
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-9,787,626.42	-15,457,038.60
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	56,157,384.68	71,497,252.95
存货的减少(增加以“-”号填列)	-2,444,125,317.51	805,987,938.14
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-35,249,218.48	100,954,400.94
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	1,666,532,605.66	-680,740,017.00
其他	-2,778,689.88	-
经营活动产生的现金流量净额	-64,717,615.53	1,023,568,410.90
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	-	-

补充资料	本年发生额	上年发生额
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	7,681,359,224.53	9,744,198,245.22
减: 现金的年初余额	9,744,198,245.22	9,464,376,639.52
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	-2,062,839,020.69	279,821,605.70

2、本年取得子公司或收到处置子公司的现金净额

项 目	金 额
一、本年发生的企业合并于本年支付的现金或现金等价物	
减: 购买日子公司持有的现金及现金等价物	265,332,815.63
加: 以前期间发生的企业合并于本年支付的现金或现金等价物	
取得子公司支付的现金净额	-265,332,815.63
二、本年处置子公司于本年收到的现金或现金等价物	
减: 丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	
加: 以前期间处置子公司于本年收到的现金或现金等价物	
处置子公司收到的现金净额	

3、现金和现金等价物的构成

项 目	年末余额	年初余额
一、现金	7,681,359,224.53	9,744,198,245.22
其中: 库存现金	12,053.02	37,047.84
可随时用于支付的银行存款	7,681,347,171.51	9,744,161,197.38
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中: 三个月内到期的债券投资		

项 目	年末余额	年初余额
三、年末现金及现金等价物余额	7,681,359,224.53	9,744,198,245.22
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金及现金等价物	124,949,895.89	89,611,462.20

(五十四) 所有权和使用权受到限制的资产

项 目	年末账面价值	受限原因
货币资金	124,949,895.89	保函、汇票保证金等
存货	724,217,783.41	贷款抵押
固定资产	62,891,428.88	贷款抵押
投资性房地产	236,949,658.94	贷款抵押

注：截止 2020 年 12 月 31 日，本集团质押借款对应的质押物如下：

- 1、乌鲁木齐市（城中村）改造项目政府购买合同项下的应收账款。
- 2、乌鲁木齐房地产开发(集团)有限公司山水兰德公租房租金收益权。
- 3、乌鲁木齐房地产开发(集团)有限公司与乌鲁木齐市棚户改造工程领导小组办公室签订的《2014年-2017年棚改政府购买服务合同》项下享有的全部权益和收益。
- 4、乌鲁木齐房地产开发(集团)有限公司与乌鲁木齐市棚户改造工程领导小组办公室于2016年2月9日就乌鲁木齐市2016年-2017年棚户区改造项目工程签署的《乌鲁木齐市2016年-2017年棚户区改造项目工程社会服务合同》项下享有的全部权益与收益（包括但不限于《乌鲁木齐市2016年-2017年棚户区改造项目工程社会公共服务合同》项下的采购资金及其他资金）。
- 5、乌鲁木齐房地产开发(集团)有限公司与乌鲁木齐市棚户区改造工作领导小组办公室于2017年2月10日签署的《乌鲁木齐市2017年棚户区改造项目-天山区一期等11个项目政府购买服务协议》项下享有的权益和收益的80%（包括但不限于《五乌鲁木齐市2017年棚户区改造项目-天山区一期等11个项目政府购买服务协议》的采购资金及其他资金）。
- 6、乌鲁木齐房地产开发(集团)有限公司与乌鲁木齐市棚户区改造工作领导小组签订的《乌鲁木齐市2017年-2018年棚户区改造项目（2017年）政府购买服务协议》项下享有全部权益和收益。（包括但不限于《乌鲁木齐市2017年-2018年棚户区改造项目（2017年）政府购买服务协议》项下的采购资金及其他资金）。

7、乌鲁木齐房地产开发(集团)有限公司与乌鲁木齐市棚户区改造工作领导小组签订的《乌鲁木齐市2017年-2018年棚户区改造项目(2018年)政府购买服务协议》项下享有全部权益和收益的96.324%。(包括但不限于《乌鲁木齐市2017年-2018年棚户区改造项目(2018年)政府购买服务协议》项下的采购资金及其他资金)。

8、乌鲁木齐房地产开发(集团)有限公司以子公司乌鲁木齐热力(集团)有限公司85.53%股权、乌鲁木齐安保(集团)有限公司100%股权作为质押。

9、乌鲁木齐热力(集团)有限公司与国家开发银行签订的应收账款质押合同,将其有权处分的应收账款作质押,向质押权人提供担保。

九、或有事项

(一) 对外担保

担保单位	担保对象名称	担保方式	是否反担保	担保金额(万元)	是否逾期
乌鲁木齐房地产开发(集团)有限公司	新疆红山基金管理股份有限公司	保证	否	700.00	否
乌鲁木齐热力(集团)有限公司	新疆北燃乌热能有限公司	保证	否	2,414.62	否
合计	---	---	---	3,114.62	---

(二) 未决诉讼

1、本公司与新疆宝德市场开发有限公司(以下简称“宝德公司”)房屋安置补偿合同纠纷一案,经乌鲁木齐市中级人民法院(2006)乌中民四初字第78号《民事判决书》一审判决本公司胜诉,判令被告宝德公司支付本公司拆迁房屋安置补偿金14,213,200.00元,违约赔偿金1,800,000.00元。宝德公司不服判决向新疆维吾尔自治区高级人民法院提起上诉,2008年3月5日,经新疆维吾尔自治区高级人民法院(2007)新民一终字第28号《民事判决书》判决:一、维持乌鲁木齐市中级人民法院(2006)乌中民四初字第78号民事判决第二项,即宝德公司偿付违约金1,800,000.00元;二、变更乌鲁木齐市中级人民法院(2006)乌中民四初字第78号民事判决第一项为:宝德公司给付拆迁房屋安置补偿金13,521,000.00元;三、由于一审案件受理费90,076.00元、鉴定费16,000.00元已由本公司预交,故扣除本公司应承担的二审案件受理费7,787.40元、鉴定费8,000.00元后,宝德公司应给付本公司案件受理费及鉴定费90,288.60元,三项合计宝德公司共计应给付本公司15,411,288.60元。本公司已申

请法院强制执行,宝德公司涉案资产已进入拍卖程序,2010年11月本公司已向法院进行债权登记,截止2020年12月31日,法院尚未确定债权分配方案。

2、本公司与乌鲁木齐阿克达工贸有限公司(以下简称“阿克达公司”)返还财产纠纷一案,经乌鲁木齐天山区人民法院(2007)天民一初字第2201号《民事判决书》一审判决本公司胜诉,判令被告阿克达公司返还本公司在热比亚大厦负一层183.04平方米产权、返还本公司在热比亚大厦第一层512.79平方米产权、返还本公司在热比亚大厦第二层773.99平方米产权、支付拖欠本公司的房屋租金333,128.49元,驳回了本公司要求被告支付租金利息873,169.25元的诉讼请求。截止2020年12月31日,拖欠租金已收回,返还产权等待乌鲁木齐市政府研究决定。

3、本公司与新疆博石房地产开发有限公司(以下简称“博石房产”)一案,经新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市中级人民法院(2017)新01民初666号《民事判决书》,判令博石房产偿付本公司垫付资金119,376,607.91元。2017年-2020年期间,本公司再次为博石房产垫付资金共计66,651,453.52元,2019年博石房产以房抵账,偿还本公司35,508,329.00元,截止2020年12月31日,尚余150,519,732.43元尚未收回。

4、2006年新疆西星实业投资有限公司(以下简称“西星公司”)拆除本公司非住宅门面13户,位于解放南路,共计501.28 m^2 。经双方2006年7月16日签订的《房屋拆迁安置补偿协议》按拆一补一就地补偿的办法进行,西星公司按进深比例(坐西朝东方向)给本公司安置建筑面积501.28平方米门面房,以新抵旧双方互不找差价,偿还门面由西星公司在建造时单独分割。西星公司补偿给本公司非住宅房屋建设周期为30个月,自本协议签订之日起如西星公司在30个月之内未建好房屋,西星公司从第31个月起向本公司交纳非住宅门面租金为每月 $501.28\text{m}^2 \times 50\text{元}/\text{m}^2 = 25,064.00\text{元}$,至非住宅门面房屋移交本公司使用之日起止付;如西星公司违反第二条的约定,未按期建设,交付建筑面积501.28平方米非住宅门面房,西星公司承担违约金100万元,并赔偿本公司房屋损失。2006年3月1日,本公司与西星公司在新建的综合楼图纸中对应安置补偿给本公司的501.28平方米非住宅门面房的范围进行了确认。西星公司未按约定交付上述拆迁补偿房屋。

本公司于2016年对西星公司提起诉讼,根据新疆维吾尔自治区高级人民法院《民事判决书》(2018)新民终232号,西星公司赔偿本公司拆迁补偿款15,144,671.00元,违约金1,000,000.00元。

截止2020年12月31日,已收到法院直接划拨拆迁补偿款13,497,290.00元。剩余2,647,381.00元尚未收回。

5、根据最高人民法院(2020)最高法民申557号、(2018)新民终462号判决结果,青岛科瑞新型环保材料集团有限公司应赔偿本公司18,767,287.58元。2020年本公司申请执行,但对方目前尚无可执行财产。

6、本公司与江苏奥吉晟建设工程有限公司(原名:江苏景仁建设工程有限公司、江苏华诚远大建筑工程有限公司)签订《建设工程施工合同》,由江苏奥吉晟建设工程有限公司承建本公司“山水雅苑”公租房、廉租房小区D-1地块二标段项目,在项目承建期间本公司资金往来均与江苏奥吉晟建设工程有限公司结算。但文波认为该项目为其借用江苏奥吉晟建设工程有限公司资质与本公司签订合同,其相关工程款应支付给承建人文波。

根据2020年12月8日,新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市水磨沟区人民法院一审《民事裁定书》(2019)新0105民初4976号判决,驳回文波要求本公司、江苏奥吉晟建设工程有限公司支付14,971,905.75元工程款、履约保证金1,074,093.19元、诚信保证金6,442,155.92元、利息1,670,961.00元,共计18,361,415.86元的诉讼请求。文波不服上述判决,向法院申请诉前财产保全,冻结本公司银行存款18,361,415.86元。

截止2020年12月31日,本公司账面记录江苏奥吉晟建设工程有限公司应付账款为10,443,835.86元、其他应付款1,783,549.11元,预付款项为1,197,048.17元。

7、子公司乌鲁木齐安保(集团)有限公司(原名:乌鲁木齐市保安服务公司)

2001年4月26日中华人民共和国最高人民法院民事判决书(2001)民二终字第182号判决如下“乌鲁木齐市公安局和乌鲁木齐市保安服务公司在其接受的财产清单上的财产范围内(即在29,537,855.51元范围内),对中国农业银行新疆维吾尔自治区分行营业部贷款本金15,000,000.00元及其利息(合同期内利率按合同执行;合同期满至偿付之日起按照中国人民银行不同时期规定的逾期付款违约金标准分段计付)承担责任,现存实物不足财产清单所列财产价值的部分,应以等额人民币予以偿还。”

2002年1月20日新疆维吾尔自治区高级人民法院民事裁定书(2002)新执字第44号权利人中国农业银行新疆维吾尔自治区分行营业部2002年9月23日向本院申请执行乌鲁木齐市公安局、乌鲁木齐市保安服务公司偿还借款25,429,843.11元。

2002年12月5日新疆维吾尔自治区高级人民法院民事裁定书(2002)新执第44-1号权利人中国农业银行新疆维吾尔自治区分行营业部2002年11月26日向法院申请中止对案件的执行。

2014年5月19日新疆维吾尔自治区高级人民法院恢复执行通知书(2002)新执第44号恢复最高法院(2001)民二终字第182号民事判决书。

2016年9月10日,中国农业银行新疆维吾尔自治区分行营业部将该债券转让给长城资产乌鲁木齐办事处。

2019年4月2日新疆维吾尔自治区高级人民法院执行裁定书(2019)新执恢1号,中国农业银行新疆维吾尔自治区分行营业部于2019年2月15日申请恢复执行。新疆维吾尔自治区高级人民法院于2019年3月11日恢复执行,根据乌鲁木齐市保安服务公司党委会决议及邦本律师事务所出具的“玉石涉诉案”本息计算的法律咨询意见(邦本(2019)0906号),已计提预计负债52,967,864.20元。

十、资产负债表日后事项

本集团无需要披露的资产负债表日后事项。

十一、关联方关系及其交易

(一) 母公司基本情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	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(%)
乌鲁木齐市国有资产监督管理委员会				100.00	100.00

(二) 子公司情况

详见附注七、企业合并及合并财务报表。

(三) 合营企业及联营企业情况

详见附注八、(三)长期股权投资。

(四) 关联方交易

1、定价政策

关联方名称	交易对方名称	交易类别	定价原则
新疆神州热力建筑安装有限公司	乌鲁木齐热力(集团)有限公司	销售商品	市场价
新疆北燃乌热能源有限公司	乌鲁木齐热力(集团)有限公司	采购商品	市场价
新疆神州热力建筑安装有限公司	乌鲁木齐热力(集团)有限公司	采购商品	市场价

2、关联方交易

(1) 销售商品

关联方名称	本年发生额		上年发生额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
新疆神州热力建筑安装有限公司	1,347,947.43	0.08	1,126,339.62	0.04

(2) 采购商品

关联方名称	本年发生额		上年发生额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
新疆北燃乌热能源有限公司	34,116,875.34	1.45	24,031,287.89	1.01
新疆神州热力建筑安装有限公司	65,125,026.30	2.25	37,352,080.34	1.28

(3) 担保

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
乌鲁木齐房地产开发(集团)有限公司	新疆君瑞房地产开发有限公司	58,000.00	2019-10-29	最后一批主债务履行期届满之日起3年	否
乌鲁木齐市燃气供热有限公司	乌鲁木齐万嘉热力有限公司	6,000.00	2020-4-27	2021-6-28	否
乌鲁木齐热力(集团)有限公司	乌鲁木齐市燃气供热有限公司	8,360.00	2015-2-2	2021-4-9	否
乌鲁木齐热力(集团)有限公司	乌鲁木齐市燃气供热有限公司	5,000.00	2020-10-27	2021-6-7	否
乌鲁木齐市燃气供热有限公司	乌鲁木齐热力(集团)有限公司	10,000.00	2020-5-29	2021-5-29	否
乌鲁木齐热力(集团)有限公司	新疆北燃乌热能源有限公司	600.00	2020-10-26	2021-10-26	否
乌鲁木齐热力(集团)有限公司	新疆北燃乌热能源有限公司	1,814.62	2020-10-20	2031-10-20	否

(4) 关联方应收应付款项余额

项 目	期末余额		年初余额		条款 和条 件	是否取 得或提 供担保
	金额	所占余额 比例(%)	金额	所占余额 比例(%)		
应收股利						
新疆神州热力建 筑安装有限公司	1,167,900.00	0.07	1,167,900.00	0.09	无	无
合 计	1,167,900.00	0.07	1,167,900.00	0.09		
应收账款						
新疆神州热力建 筑安装有限公司	2,369,486.47	0.31	2,092,535.93		无	无
合 计	2,369,486.47	0.31	2,092,535.93			
其他应收款						
新疆神州热力建 筑安装有限公司	2,310,797.80	0.14	1,320,539.54	0.10	无	无
合 计	2,310,797.80	0.14	1,320,539.54	0.10		
预付账款	-		-			
新疆神州热力建 筑安装有限公司	1,107,911.00	0.35	1,107,911.00	0.27	无	无
新疆北燃乌热能 源有限公司	7,815,921.05	2.47	6,398,924.16	1.55	无	无
合 计	8,923,832.05	2.83	7,506,835.16	1.81		
应付账款	-		-			
新疆北燃乌热能 源有限公司	11,751,231.39	0.55	8,711,978.16	0.51	无	无
合 计	11,751,231.39	0.55	8,711,978.16	0.51		

十二、母公司财务报表主要项目注释

(一) 应收账款

种类	年末数			
	账面余额		坏账准备	
	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				
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	30,839,373.18	100.00	1,848,047.26	5.99
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款				
合计	30,839,373.18	100.00	1,848,047.26	—

种类	年初数			
	账面余额		坏账准备	
	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				
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	90,820,858.32	100.00	2,020,873.54	2.23
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款				
合计	90,820,858.32	100.00	2,020,873.54	—

1、按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

①采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	年末数			年初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1年以内(含1年)	16,064,789.72	52.09	160,647.90	80,595,883.39	88.74	805,958.83
1-2年(含2年)	9,962,239.53	32.30	498,111.97	753,717.91	0.83	37,685.90
2-3年(含3年)	-	-	-	7,210,929.94	7.94	721,093.00
3-4年(含4年)	2,634,908.45	8.54	395,236.27	1,479,748.79	1.63	221,962.32
4-5年(含5年)	1,473,333.15	4.78	441,999.95	780,578.29	0.86	234,173.49
5年以上	704,102.33	2.29	352,051.17	-	-	-
合计	30,839,373.18	—	1,848,047.26	90,820,858.32	—	2,020,873.54

2、按欠款方归集的年末金额前五名的应收账款

债务人名称	账面余额	占应收账款合计的比例(%)	坏账准备
李福玲	7,009,415.00	22.73	350,470.75
陈龙仁	280,000.00	0.91	14,000.00
乌鲁木齐市天山区房屋征收与补偿管理办公室	1,507,084.00	4.89	75,354.20
李鹏	20,000.00	0.06	1,000.00
李强	19,999.96	0.06	1,000.00
合计	8,836,498.96	28.65	441,824.95

(二) 其他应收款

项目	年末余额	年初余额
应收利息		
应收股利	4,880,148.34	4,880,148.34
其他应收款项	1,245,562,896.93	2,455,528,114.91
合计	1,250,443,045.27	2,460,408,263.25

1、应收股利

项目	年末余额	年初余额	未收回的原因	是否发生减值及其判断依据
账龄一年以上的应收股利	4,880,148.34	4,880,148.34		
其中：(1) 乌鲁木齐市友好热力有限公司	4,880,148.34	4,880,148.34	对方流动资金不足	对方仍处于盈利状态
合计	4,880,148.34	4,880,148.34	—	—

2、其他应收款项

种类	年末数			
	账面余额		坏账准备	
	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项	347,642,773.43	25.62		
按信用风险特征组合计提坏账	1,006,696,108.41	74.20	111,188,672.53	11.04

种类	年末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
准备的其他应收款项 单项金额虽不重大但单项计提 坏账准备的其他应收款项	2,412,687.62	0.18		
合计	1,356,751,569.46	—	111,188,672.53	—

种类	年初数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账 准备的其他应收款项	1,692,642,773.43	66.48		
按信用风险特征组合计提坏账 准备的其他应收款项	852,217,860.43	33.47	90,430,320.78	10.61
单项金额虽不重大但单项计提 坏账准备的其他应收款项	1,097,801.83	0.05		
合计	2,545,958,435.69	—	90,430,320.78	—

(1) 年末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款项

债务人名称	账面余额	坏账 准备	账龄	计提 比例	计提理由
新疆君瑞房地 地产开发有限公 司	132,023,190.00		1-2年 82,882,500.00元, 2-3年 19,500,000.00元, 3-4年 5,640,690.00元, 5年以上 24,000,000.00元		预计可收回
乌鲁木齐旧城 棚户区改造有 限公司	166,717,518.43		2-3年 30,100,738.00元, 3-4年 8,136,116.43元, 4-5年 128,480,664.00元		预计可收回
新疆天山丽都 旅游发展有限 公司	48,902,065.00		1年以内 1,000,000.00元, 1-2 年 1,300,000.00元, 2-3年 44,602,065.00元, 3-4年		预计可收回

债务人名称	账面余额	坏账准备	账龄	计提比例	计提理由
			2,000,000.00元		
合计	347,642,773.43		—	—	—

(2) 按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项

①采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款项

账龄	年末数			年初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1年以内(含1年)	365,771,189.94	36.33	3,657,711.90	176,053,824.00	20.66	1,760,538.24
1-2年(含2年)	123,750,420.08	12.29	6,187,521.01	253,139,206.02	29.70	12,656,960.31
2-3年(含3年)	189,023,169.48	18.78	18,902,316.94	205,946,757.65	24.17	20,594,675.77
3-4年(含4年)	179,658,707.19	17.85	26,948,806.08	124,371,615.05	14.59	18,655,742.25
4-5年(含5年)	93,769,446.30	9.31	28,130,833.89	47,954,123.20	5.63	14,386,236.96
5年以上	54,723,175.42	5.44	27,361,482.71	44,752,334.51	5.25	22,376,167.25
合计	1,006,696,108.41	100.00	111,188,672.53	852,217,860.43	100.00	90,430,320.78

(3) 年末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款项

债务人名称	账面余额	坏账准备	账龄	计提比例	计提理由
乌鲁木齐惠民宜居保障性住房建设管理有限公司	12,687.62		2-3年		预计可收回
乌鲁木齐五鸿建设投资有限公司	2,400,000.00		1年以内		预计可收回
合计	2,412,687.62		—	—	—

(4) 按欠款方归集的年末金额前五名的其他应收款项

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款合计的比例(%)	坏账准备
新疆博润投资控股有限公司	借款	96,000,000.00	1-2年	借款	4,800,000.00
新疆博石房地产开发有限公司	垫付款	150,519,732.43	1年以内 4,936,261.09元, 1-2年 22,764,767.45元, 2-3年 18,198,935.03元, 3-4年 21,251,499.95元, 4-5年 72,023,112.14元, 5年以上 11,345,156.77元	垫付款	33,474,731.51
乌鲁木齐市水区房屋征收与补偿管理办公室(土地征收管理办公室)	补偿款	220,000,000.00	2-3年 70,000,000.00元, 3-4年 150,000,000元	补偿款	29,500,000.00
乌鲁木齐国有资产经营(集团)有限公司	借款	300,000,000.00	1年以内	借款	3,000,000.00
乌鲁木齐旧城棚户区改造有限公司	往来款	166,717,518.43	2-3年 30,100,738.00元, 3-4年 8,136,116.43元, 4-5年 128,480,664.00元	往来款	-
合计	--	933,237,250.86			70,774,731.51

(三) 长期股权投资

1、长期股权投资分类

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
对子公司投资	6,513,403,949.08	627,080,607.53	8,761,812.62	7,131,722,743.99
对合营企业投资	6,066,709.33	-54,896.70		6,011,812.63

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
对联营企业投资	573,571,982.29	-573,571,982.29		
小 计	7,093,042,640.70	53,453,728.54	8,761,812.62	7,137,734,556.62
减：长期股权投资 减值准备				
合 计	7,093,042,640.70	53,453,728.54	8,761,812.62	7,137,734,556.62

2、长期股权投资明细

被投资单位	投资成本	年初余额	本年增减变动							减值准备年末余额
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	
合计	7,142,947,931.37	7,093,042,640.70	83,023,625.24	8,761,812.62	-54,896.70	-	-	-29,515,000.00	7,137,734,556.62	
一、子公司	7,136,710,931.37	6,513,403,949.08	83,023,625.24	8,761,812.62	-	-	-	544,056,982.29	7,131,722,743.99	
乌鲁木齐恒信民生建筑安装有限公司	99,000,000.00	110,000,000.00	6,011,812.62	6,011,812.62	-	-	-	-11,000,000.00	99,000,000.00	
新疆君瑞房地产开发有限公司	153,000,000.00	153,000,000.00	-	-	-	-	-	-	153,000,000.00	
乌鲁木齐旧城棚户区改造有限公司	100,000,000.00	100,000,000.00	-	-	-	-	-	-	100,000,000.00	
乌鲁木齐友好热力有限公司	24,204,691.45	24,204,691.45	-	-	-	-	-	-	24,204,691.45	
乌鲁木齐房地产开发(集团)物业服务服务有限公司	162,769,358.02	181,284,358.02	-	-	-	-	-	-18,515,000.00	162,769,358.02	
新疆华晟建设	2,750,000.00	5,500,000.00	-	2,750,000.00	-	-	-	-	2,750,000.00	

被投资单位	投资成本	年初余额	本年增减变动							减值准备年末余额		
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备		其他	
房地产有限公司												
乌鲁木齐新兴久新物业服务有限责任公司	3,000,000.00	3,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,000,000.00
乌鲁木齐惠民宜居保障性住房建设管理有限公司	4,108,903,529.62	4,108,903,529.62	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,108,903,529.62
乌鲁木齐房屋租赁有限责任公司	22,119,763.62	16,107,951.00	6,011,812.62	-	-	-	-	-	-	-	-	22,119,763.62
新疆天山丽都旅游发展有限公司	25,600,000.00	25,600,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	25,600,000.00
新疆锦祺房地产开发有限公司	573,571,982.29	-	-	-	-	-	-	-	-	573,571,982.29	-	573,571,982.29
乌鲁木齐五鸿建设投资有限公司	96,000,000.00	25,000,000.00	71,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	96,000,000.00

被投资单位	投资成本	年初余额	本年增减变动							减值准备年末余额	
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备		其他
乌鲁木齐热力(集团)有限公司	1,558,991,391.14	1,558,991,391.14	-	-	-	-	-	-	-	-	1,558,991,391.14
乌鲁木齐安保(集团)有限公司	201,812,027.85	201,812,027.85	-	-	-	-	-	-	-	-	201,812,027.85
二、合营企业	6,237,000.00	6,066,709.33	-	-	-54,896.70	-	-	-	-	-	6,011,812.63
新疆达坂城特色小镇建设投资有限公司	6,237,000.00	6,066,709.33	-	-	-54,896.70	-	-	-	-	-	6,011,812.63
二、联营企业		573,571,982.29								-573,571,982.29	
新疆驿祺房地产开发有限公司		573,571,982.29								-573,571,982.29	

3、不重要合营企业和联营企业的汇总信息

项 目	本年数	上年数
合营企业：新疆达坂城特色小镇建设投资有限公司	—	—
投资账面价值合计	6,011,812.63	6,066,709.33
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润	-54,896.70	-146,501.80
其他综合收益		
综合收益总额	-54,896.70	-146,501.80

(四) 营业收入、营业成本

1、营业收入明细情况

项 目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
1.主营业务小计	224,631,700.53	61,450,619.49	794,443,124.54	355,774,704.87
租金	144,101,489.57	15,198,085.12	182,553,875.29	29,564,959.89
房地产销售	80,530,210.96	46,252,534.37	604,667,544.84	322,263,670.61
物业	-	-	7,221,704.41	3,946,074.37
2.其他业务小计	100,301,625.77	11,357,307.30	3,316,830.25	-
资金占用费	9,508,671.42	-	-	-
拆迁补偿	87,621,767.00	9,956,683.67	-	-
其他	3,171,187.35	1,400,623.63	3,316,830.25	-
合 计	324,933,326.30	72,807,926.79	797,759,954.79	355,774,704.87

(五) 投资收益

产生投资收益的来源	本年发生额	上年发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-54,896.70	-1,613,798.30
其他	35,663,451.51	18,542,145.77
合 计	35,608,554.81	16,928,347.47

(六) 现金流量表

1、按间接法将净利润调节为经营活动现金流量的信息

补充资料	本年发生额	上年发生额
1、将净利润调节为经营活动现金流量	—	—
净利润	-61,172,085.26	64,152,634.07
加：资产减值准备	20,585,525.47	35,677,469.43
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	5,748,353.98	7,632,089.51
无形资产摊销	69,140.98	66,443.54
长期待摊费用摊销	1,906,656.51	295,005.80
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）	10,263.68	-34,577.95
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	-18,000,000.00	34,500,000.00
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	149,124,204.50	104,761,512.44
投资损失（收益以“-”号填列）	-35,608,554.81	-16,928,347.47
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-5,146,381.36	-8,919,367.36
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	37,809,873.80	21,072,548.73
存货的减少（增加以“-”号填列）	-1,070,191,415.07	740,727,763.86
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	1,249,244,452.94	-1,163,611,863.46
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-539,605,804.98	558,306,801.41
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-265,225,769.62	377,698,112.55
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		

补充资料	本年发生额	上年发生额
3、现金及现金等价物净变动情况:		
现金的年末余额	4,453,367,278.85	6,819,513,566.04
减: 现金的年初余额	6,819,513,566.04	6,404,201,548.33
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	-2,366,146,287.19	415,312,017.71

2、现金和现金等价物的构成

项 目	本年余额	上年余额
一、现金	4,453,367,278.85	6,819,513,566.04
其中: 库存现金	375.40	7,710.69
可随时用于支付的银行存款	4,453,366,903.45	6,819,505,855.35
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中: 3个月内到期的债券投资	4,453,367,278.85	6,819,513,566.04
三、年末现金及现金等价物余额	105,098,543.89	73,343,090.00

十三、按照有关财务会计制度应披露的其他内容

(一) 资产证券化

本集团将部分应收款项(“信托财产”)证券化,将资产信托给专为该目的而设立的结构化主体,由该主体向投资者发行优先级资产支持证券,本集团持有次级资产支持证券,次级资产支持证券在优先级资产支持证券本息偿付完毕前不得转让。本集团发行的专项资产支持计划管理人为国开证券股份有限公司,对专项资产支持计划提供资产维护和日常管理、按期出具计划管理人《资产管理年度报告》及负责相关的信息披露、妥善保存与专项计划有关的文件资料、维护专项计划资产安全、妥善处理有关清算事宜等服务;同时本集团作为流动性支持机构,在优先级资产支持证券的本金未能得到足额偿付时提供流动性支持,以补足利

息或本金的差额。信托财产在支付信托税负和相关费用之后,优先用于偿付优先级资产支持证券的本息,全部本息偿付之后剩余的信托财产作为次级资产支持证券的收益,归本集团所有。本集团实际上并未完全保留信托财产所有的风险和报酬,本集团对该结构化主体不具有实际控制权,不将其纳入合并财务报表范围。

十四、财务报表的批准

本财务报表已于2021年4月27日经本公司董事会批准。

法定代表人:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人:





营业执照

(副本)

3-5

统一社会信用代码
91420106081978608B

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



名称 中审众环会计师事务所(普通合伙)

类型 特殊普通合伙合伙企业

执行事务合伙人 石文先

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)

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



登记机关

2020年12月16日



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、中国证券监督管理委员会审查，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：二〇二二年十一月十八日



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》。

会计师事务所 执业证书



名称：中传众环会计师事务所（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110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〕25号
 批准设立日期：2013年10月28日



发证机关

二〇一三年八月十日

中华人民共和国财政部制

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.



年 月 日
Y M D

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



姓名 Fall name 周来提, 威尔达
性别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1970-08-29
工作单位 Working unit 中审众环会计师事务所(特
殊普通合伙) 新疆分所
身份证号码 Identity card No. 650102197008294551



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.



2019年 4月 11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.



2020年 6月 15日



钟玉健

姓 Full name
钟 玉 健
Sex
1971-07-12
出生日期 Date of birth
钟玉健
工作单位 Working unit
中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）
新疆分所
身份证号码 Identity card No.
652701197107123713

