

昆明市公共租赁住房开发建设管理有限公司

审计报告

天健审〔2021〕9-5号

防伪编号: **05712021040000041546**
报告文号: 天健审〔2021〕9-5号
委托单位: 昆明市人民政府国有资产监督管理委员会
事务所名称: 天健会计师事务所(特殊普通合伙)
报告日期: 2021-04-25
报备时间: 2021-04-25 15:05
业务所在地: 云南省昆明市
签字注册会计师: 左翔
乔志宇



昆明市公共租赁住房开发建设管理有限公司 审计报告

事务所名称: 天健会计师事务所(特殊普通合伙)
事务所电话: 0871-63197348
传 真: 0871-65722600
通讯地址: 浙江省-杭州市-西溪路128号新湖商务大厦9楼
电子邮箱: qiaozhiyuyn@pccpa.cn
事务所网址: <http://pccpa.cn>

云南省注册会计师协会
防伪查询电话: 0871-63956186
防伪查询网址: <http://www.ynicpa.org>

目 录

一、审计报告·····	第 1—3 页
二、财务报表·····	第 4—13 页
（一）合并资产负债表·····	第 4 页
（二）母公司资产负债表·····	第 5 页
（三）合并利润表·····	第 6 页
（四）母公司利润表·····	第 7 页
（五）合并现金流量表·····	第 8 页
（六）母公司现金流量表·····	第 9 页
（七）合并所有者权益变动表·····	第 10-11 页
（八）母公司所有者权益变动表·····	第 12-13 页
三、财务报表附注·····	第 14—80 页

审 计 报 告

天健审〔2021〕9-5 号

昆明市公共租赁住房开发建设管理有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了昆明市公共租赁住房开发建设管理有限公司（以下简称昆明市公租房公司）财务报表，包括 2020 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2020 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表，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，公允反映了昆明市公租房公司 2020 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况，以及 2020 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

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

三、管理层和治理层对财务报表的责任

昆明市公租房公司管理层（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，管理层负责评估昆明市公租房公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

昆明市公租房公司治理层（以下简称治理层）负责监督昆明市公租房公司的财务报告过程。

四、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

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

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（四）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对昆明市公租房公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如

果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致昆明市公租房公司不能持续经营。

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

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

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

天健会计师事务所（特殊普通合伙）



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二一年四月二十五日



合并资产负债表

2020年12月31日

编制单位: 昆明市公共租赁住房开发建设管理有限公司

会企01表
单位: 人民币元

资产	注释号	期末数	期初数	负债和所有者权益	注释号	期末数	期初数
流动资产:				流动负债:			
货币资金	八(一)1	1,080,509,510.99	2,418,256,536.66	短期借款			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融资产				衍生金融负债			
应收票据				应付票据			
应收账款	八(一)2	224,146,639.72	116,821,237.74	应付账款	八(一)15	853,040,912.32	1,599,137,366.79
预付款项	八(一)3	923,003.48	6,324,313.99	预收款项	八(一)16	190,761,725.82	173,435,113.36
其他应收款	八(一)4	1,191,771,728.72	1,025,366,636.73	应付职工薪酬	八(一)17	24,481,081.39	16,784,426.49
存货	八(一)5	3,941,551,508.79	3,931,267,642.14	应交税费	八(一)18	3,443,717.16	3,375,966.79
其中: 原材料		3,806,438.82		其中: 应交税金		3,366,952.03	3,303,397.33
库存商品		3,506,286,766.60	3,506,286,766.60	其他应付款	八(一)19	918,710,419.69	930,799,010.81
持有待售资产				持有待售负债			
一年内到期的非流动资产				一年内到期的非流动负债	八(一)20	3,052,839,775.01	2,113,881,280.97
其他流动资产	八(一)6	66,848,033.41	62,941,199.18	其他流动负债			
流动资产合计		6,459,750,425.11	7,560,977,566.44	流动负债合计		5,043,277,631.39	4,837,413,165.21
非流动资产:				非流动负债:			
可供出售金融资产				长期借款	八(一)21	6,904,243,752.19	7,799,127,752.09
持有至到期投资				应付债券	八(一)22	8,387,842,855.33	7,088,513,843.48
长期应收款	八(一)7	14,950,081.76	38,280,641.86	长期应付款	八(一)23	1,211,280,931.24	1,413,621,531.60
长期股权投资				长期应付职工薪酬			
投资性房地产	八(一)8	27,710,766,596.43	26,453,187,057.00	预计负债			
固定资产: 原价		710,189,196.54	9,239,954.37	递延收益	八(一)24	2,989,950,366.66	3,351,334,669.69
减: 累计折旧		14,120,937.52	6,762,643.71	递延所得税负债	八(一)13	2,950,355,109.54	2,497,472,336.17
固定资产账面净值		696,068,259.02	2,477,310.66	其他非流动负债			
减: 固定资产减值准备				非流动负债合计		22,443,673,014.96	22,150,100,133.03
固定资产: 账面价值	八(一)9	696,068,259.02	2,477,310.66	负债合计		27,486,950,646.35	26,987,513,298.24
在建工程	八(一)10	4,410,453,700.85	4,138,691,283.74	所有者权益(或股东权益):			
工程物资				实收资本(或股本)	八(一)25	1,803,601,147.81	1,803,601,147.81
固定资产清理				其他权益工具			
生产性生物资产				其中: 优先股			
油气资产				永续债			
无形资产	八(一)11	2,332,288.26	1,868,656.10	资本公积	八(一)26	11,436,380,607.17	11,436,380,607.17
开发支出				减: 库存股			
商誉				其他综合收益			
长期待摊费用	八(一)12	23,402,138.37	2,513,277.52	专项储备			
递延所得税资产	八(一)13	34,749,230.51	53,507,428.33	盈余公积	八(一)27	684,285,119.32	622,554,470.89
其他非流动资产	八(一)14	8,126,265,512.27	8,148,423,977.02	未分配利润	八(一)28	6,067,520,711.93	5,549,877,674.56
非流动资产合计		41,018,987,807.47	38,838,949,632.23	归属于母公司所有者权益合计		19,991,787,586.23	19,412,413,900.43
资产总计		47,478,738,232.58	46,399,927,198.67	少数股东权益			
				所有者权益合计		19,991,787,586.23	19,412,413,900.43
				负债和所有者权益总计		47,478,738,232.58	46,399,927,198.67

法定代表人:

主管会计工作的负责人:

会计机构负责人:



母公司资产负债表

2020年12月31日

编制单位:昆明市公共租赁住房开发建设管理有限公司

会企01表
单位:人民币元

资产	注释号	期末数	期初数	负债和所有者权益	注释号	期末数	期初数
流动资产:				流动负债:			
货币资金		294,757,185.03	2,322,400,236.14	短期借款			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融资产				衍生金融负债			
应收票据				应付票据			
应收账款	十二(一)1	233,508,348.08	127,577,485.56	应付账款		842,872,373.43	1,598,478,110.10
预付款项				预收款项		177,189,214.47	159,130,586.99
其他应收款	十二(一)2	1,377,914,951.69	1,328,360,486.65	应付职工薪酬		8,501,362.34	4,921,473.54
存货		3,638,700,312.85	3,633,361,992.55	应交税费		1,562,970.58	1,669,150.63
其中:原材料				其中:应交税金		1,549,343.14	1,657,996.04
库存商品		3,506,285,766.60	3,506,285,766.60	其他应付款		751,134,846.97	917,213,972.10
持有待售资产				持有待售负债			
一年内到期的非流动资产				一年内到期的非流动负债		3,052,839,775.01	2,113,881,280.97
其他流动资产		59,103,084.49	61,632,044.54	其他流动负债			
流动资产合计		6,243,983,882.14	7,473,332,245.44	流动负债合计		4,834,100,542.80	4,795,294,574.33
非流动资产:				非流动负债:			
可供出售金融资产				长期借款	十二(一)6	6,904,243,752.19	7,799,127,752.09
持有至到期投资				应付债券	十二(一)7	8,387,842,855.33	7,088,543,843.48
长期应收款		14,950,081.76	38,280,641.86	长期应付款		1,211,280,931.24	1,413,621,531.60
长期股权投资	十二(一)3	91,000,000.00	48,040,000.00	长期应付职工薪酬			
投资性房地产	十二(一)4	27,710,766,596.43	26,453,187,057.00	预计负债			
固定资产:原价		683,698,605.35	6,303,513.02	递延收益		2,989,950,366.66	3,351,334,669.69
减:累计折旧		11,040,463.89	4,996,876.97	递延所得税负债		2,950,355,109.54	2,497,472,336.17
固定资产账面净值		672,658,141.46	1,306,636.05	其他非流动负债			
减:固定资产减值准备				非流动负债合计		22,443,673,014.96	22,150,100,133.03
固定资产:账面价值		672,658,141.46	1,306,636.05	负债合计		27,277,773,557.76	26,945,394,707.36
在建工程	十二(一)5	4,408,875,945.62	4,138,691,283.74	所有者权益(或股东权益):			
工程物资				实收资本(或股本)		1,803,601,147.81	1,803,601,147.81
固定资产清理				其他权益工具			
生产性生物资产				其中:优先股			
油气资产				永续债			
无形资产		960,297.23	1,240,103.51	资本公积		11,417,709,581.32	11,417,709,581.32
开发支出				减:库存股			
商誉				其他综合收益			
长期待摊费用				专项储备			
递延所得税资产		31,745,901.69	53,506,002.82	盈余公积		684,285,119.32	622,554,470.89
其他非流动资产		8,126,265,512.27	8,146,937,053.52	未分配利润		6,120,836,952.39	5,565,261,116.56
非流动资产合计		41,060,222,476.46	38,881,188,778.50	所有者权益合计		20,026,432,800.81	19,409,126,316.58
资产总计		47,304,206,358.60	46,354,521,023.94	负债和所有者权益总计		47,304,206,358.60	46,354,521,023.94

法定代表人:

主管会计工作的负责人:

会计机构负责人:

第5页共80页

天健会计师事务所(特殊普通合伙)
审 核 之 章

合并利润表

2020年度

编制单位：昆明市公共租赁住房开发建设管理有限公司

会企02表

单位：人民币元

项 目	注释号	本期数	上年同期数
一、营业收入	八（二）1	591,177,112.15	461,233,632.59
减：营业成本	八（二）1	152,491,388.19	74,984,852.38
税金及附加	八（二）2	12,744,243.04	11,639,919.91
销售费用	八（二）3	1,303,305.36	
管理费用	八（二）4	57,372,541.63	25,139,102.12
研发费用			
财务费用			
其中：利息费用	八（二）5	969,659,350.62	969,555,577.69
利息收入		983,025,635.04	982,642,071.26
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）		13,664,101.96	13,408,235.14
加：其他收益	八（二）6	362,756,013.35	318,621,458.76
投资收益（损失以“-”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	八（二）7	1,214,160,982.42	2,017,967,481.37
信用减值损失（损失以“-”号填列）			
资产减值损失（损失以“-”号填列）	八（二）8	75,032,791.30	-42,702,989.67
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		1,049,556,070.38	1,673,800,130.95
加：营业外收入	八（二）9	2,263,887.27	1,003,666.64
减：营业外支出	八（二）10	300,499.20	6,228,631.96
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		1,051,519,458.45	1,668,575,165.63
减：所得税费用	八（二）11	472,145,772.65	641,021,249.40
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		579,373,685.80	1,027,553,916.23
（一）归属于母公司所有者的净利润		579,373,685.80	1,027,553,916.23
（二）少数股东损益			
（三）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		579,373,685.80	1,027,553,916.23
（四）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（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			
（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.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
5.外币财务报表折算差额			
六、综合收益总额		579,373,685.80	1,027,553,916.23
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		579,373,685.80	1,027,553,916.23
（二）归属于少数股东的综合收益总额			
七、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

第 6 页 共 10 页



母公司利润表

2020年度

编制单位：昆明市公共租赁住房开发建设管理有限公司

会企02表

单位：人民币元

项 目	注释号	本期数	上年同期数
一、营业收入	十二(二)1	562,657,661.58	429,345,830.98
减：营业成本	十二(二)1	114,345,726.55	50,424,095.61
税金及附加		12,243,410.45	10,985,619.66
销售费用			
管理费用		30,565,559.89	14,930,379.70
研发费用			
财务费用		969,628,736.10	969,394,926.34
其中：利息费用		983,025,635.04	982,642,071.26
利息收入		13,408,471.90	13,265,967.81
汇兑净损失(净收益以“-”号填列)			
加：其他收益		362,383,276.03	318,490,277.39
投资收益(损失以“-”号填列)			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	十二(二)2	1,214,160,982.42	2,017,967,481.37
信用减值损失(损失以“-”号填列)			
资产减值损失(损失以“-”号填列)		75,040,404.53	-42,709,240.30
资产处置收益(损失以“-”号填列)			
二、营业利润(亏损以“-”号填列)		1,087,458,891.57	1,677,359,328.13
加：营业外收入		1,790,467.19	110,623.79
减：营业外支出		300,000.00	6,069,185.00
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		1,088,949,358.76	1,671,400,766.92
减：所得税费用		471,642,874.50	640,770,647.22
四、净利润(净亏损以“-”号填列)		617,306,484.26	1,030,630,119.70
(一)持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		617,306,484.26	1,030,630,119.70
(二)终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)			
五、其他综合收益的税后净额			
(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			
(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.现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)			
5.外币财务报表折算差额			
六、综合收益总额		617,306,484.26	1,030,630,119.70
七、每股收益：			
(一)基本每股收益			
(二)稀释每股收益			

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

第 7 页 共

会计机构负责人：

天健会计师事务所(特殊普通合伙)
审 核 之 章

合并现金流量表

2020年度

编制单位：昆明市公共租赁住房开发建设管理有限公司

会企03表

单位：人民币元

项 目	注释号	本期数	上年同期数
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		456,901,967.61	440,062,475.02
收到的税费返还		18,461,015.22	
收到其他与经营活动有关的现金		1,320,665,144.83	1,864,520,363.30
经营活动现金流入小计		1,796,028,127.66	2,304,582,838.32
购买商品、接受劳务支付的现金		21,538,947.77	171,666,429.21
支付给职工以及为职工支付的现金		61,658,450.44	66,274,020.69
支付的各项税费		19,652,462.62	30,159,013.26
支付其他与经营活动有关的现金		1,478,406,061.15	1,735,130,911.00
经营活动现金流出小计		1,581,255,921.98	2,003,230,374.16
经营活动产生的现金流量净额		214,772,205.68	301,352,464.16
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,533,431,707.92	2,804,960,047.03
投资支付的现金			
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		1,533,431,707.92	2,804,960,047.03
投资活动产生的现金流量净额		-1,533,431,707.92	-2,804,960,047.03
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		3,873,293,539.51	6,004,120,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		27,000,000.00	174,000,000.00
筹资活动现金流入小计		3,900,293,539.51	6,178,120,000.00
偿还债务支付的现金		2,727,529,650.52	2,290,411,982.41
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,195,638,326.21	866,946,105.27
支付其他与筹资活动有关的现金		102,213,086.21	422,037,650.22
筹资活动现金流出小计		4,025,381,062.94	3,579,395,737.90
筹资活动产生的现金流量净额		-125,087,523.43	2,598,724,262.10
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-1,443,747,025.67	95,116,679.23
加：期初现金及现金等价物余额		2,418,256,536.66	2,323,139,857.43
六、期末现金及现金等价物余额		974,509,510.99	2,418,256,536.66

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

天健会计师事务所(特殊普通合伙)
审 核 之 章

母 公 司 现 金 流 量 表

2020年度

编制单位: 昆明市公共租赁住房开发建设管理有限公司

会企03表

单位: 人民币元

项 目	注释号	本期数	上年同期数
一、经营活动产生的现金流量:			
销售商品、提供劳务收到的现金		402,062,106.26	403,367,451.53
收到的税费返还		17,332,762.56	
收到其他与经营活动有关的现金		1,274,668,888.88	1,838,425,309.79
经营活动现金流入小计		1,694,063,757.70	2,241,792,761.32
购买商品、接受劳务支付的现金		4,929,515.33	46,201,813.86
支付给职工以及为职工支付的现金		21,472,122.73	18,716,579.00
支付的各项税费		14,502,973.13	14,103,660.09
支付其他与经营活动有关的现金		1,429,151,337.30	1,888,783,502.63
经营活动现金流出小计		1,470,055,948.49	1,967,805,555.58
经营活动产生的现金流量净额		224,007,809.21	273,987,205.74
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,503,603,336.89	2,801,209,572.00
投资支付的现金		42,960,000.00	36,040,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		1,546,563,336.89	2,837,249,572.00
投资活动产生的现金流量净额		-1,546,563,336.89	-2,837,249,572.00
三、筹资活动产生的现金流量:			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		3,873,293,539.51	6,004,120,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		27,000,000.00	174,000,000.00
筹资活动现金流入小计		3,900,293,539.51	6,178,120,000.00
偿还债务支付的现金		2,727,529,650.52	2,290,411,982.41
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,195,638,326.21	866,946,105.27
支付其他与筹资活动有关的现金		102,213,086.21	422,037,650.22
筹资活动现金流出小计		4,025,381,062.94	3,579,395,737.90
筹资活动产生的现金流量净额		-125,087,523.43	2,598,724,262.10
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-1,447,643,051.11	35,461,895.84
加: 期初现金及现金等价物余额		2,322,400,236.14	2,286,938,340.30
六、期末现金及现金等价物余额		874,757,185.03	2,322,400,236.14

法定代表人:

主管会计工作的负责人:

会计机构负责人:



合并所有者权益变动表

2020年度



会企04表
单位：人民币元

编制单位：昆明市公共租赁住房开发建设管理有限公司

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			
一、上年年末余额	1,803,601,147.81		11,436,380,607.17				622,554,470.89		5,549,877,674.56		19,412,413,900.43	
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年初余额	1,803,601,147.81		11,436,380,607.17				622,554,470.89		5,549,877,674.56		19,412,413,900.43	
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							61,730,648.43		517,643,037.37		579,373,685.80	
（一）综合收益总额									579,373,685.80		579,373,685.80	
（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）利润分配												
1.提取盈余公积							61,730,648.43		-61,730,648.43			
2.一般风险准备							61,730,648.43		-61,730,648.43			
3.对所有者（或股东）的分配												
4.其他												
（四）所有者权益内部结转												
1.资本公积转增资本（或股本）												
2.盈余公积转增资本（或股本）												
3.盈余公积弥补亏损												
4.设定受益计划变动额结转留存收益												
5.其他												
（五）专项储备												
1.本期提取												
2.本期使用												
（六）其他												
四、本期末余额	1,803,601,147.81		11,436,380,607.17				684,285,119.32		6,067,520,711.93		19,991,787,586.23	

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

合并所有者权益变动表 (续)

2020年度

编制单位: 昆明公共租赁住房开发建设有限公司

单位: 人民币元

天联会计师事务所(特殊普通合伙)
审 核 之 章

项 目	上年期末数						
	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	所有者权益合计
一、上年年末余额	1,803,601,147.81		11,436,380,607.17				18,384,859,984.20
加: 会计政策变更							
前期差错更正							
其他							
二、本年初余额	1,803,601,147.81		11,436,380,607.17				18,384,859,984.20
三、本期增减变动金额 (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) 利润分配							
1. 提取盈余公积							
2. 一般风险准备							
3. 对所有者(或股东)的分配							
4. 其他							
(四) 所有者权益内部结转							
1. 资本公积转增资本(或股本)							
2. 盈余公积转增资本(或股本)							
3. 盈余公积弥补亏损							
4. 设定受益计划变动额结转留存收益							
5. 其他							
(五) 专项储备							
1. 本期提取							
2. 本期使用							
(六) 其他							
四、本期末余额	1,803,601,147.81		11,436,380,607.17				19,412,413,900.43

法定代表人:

主管会计工作的负责人:

会计机构负责人:

母公司所有者权益变动表

2020年度

会余04表
单位：人民币元

天健会计师事务所(特殊普通合伙)
审 核 之 章

编制单位：昆明公共租赁住房开发建设有限公司

项 目	本期数						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	
一、上年年末余额	1,803,601,147.81		11,417,709,581.32				19,409,126,316.58
加：会计政策变更							
前期差错更正							
其他							
二、本年期初余额	1,803,601,147.81		11,417,709,581.32				19,409,126,316.58
三、本期增减变动金额（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）利润分配							
1.提取盈余公积							
2.对所有者（或股东）的分配							
3.其他							
（四）所有者权益内部结转							
1.资本公积转增资本（或股本）							
2.盈余公积转增资本（或股本）							
3.盈余公积弥补亏损							
4.设定受益计划变动额结转留存收益							
5.其他综合收益结转留存收益							
6.其他							
（五）专项储备							
1.本期提取							
2.本期使用							
（六）其他							
四、本期期末余额	1,803,601,147.81		11,417,709,581.32				20,026,432,800.84

法定代表人：

张雪梅

主管会计工作的负责人：

张雪梅

会计机构负责人：

张雪梅

母公司所有者权益变动表 (续)

2020年度

编制单位：昆明市公共租赁住房开发建设管理有限公司

单位：人民币元

天健会计师事务所(特殊普通合伙)
审 核 之 章

项 目	上年期末数					上年同期数					上年同期数				
	实收资本 (或股本)	资本公积	其他权益工具	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计	实收资本 (或股本)	资本公积	其他权益工具	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润
一、上年年末余额	1,803,601,147.81	11,417,709,581.32				519,491,458.92	4,637,694,008.83	18,378,496,196.88	1,803,601,147.81	11,417,709,581.32				519,491,458.92	4,637,694,008.83
加：会计政策变更															
前期差错更正															
其他															
二、本年年初余额	1,803,601,147.81	11,417,709,581.32				519,491,458.92	4,637,694,008.83	18,378,496,196.88	1,803,601,147.81	11,417,709,581.32				519,491,458.92	4,637,694,008.83
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）						103,063,011.97	927,567,107.73	1,030,630,119.70						103,063,011.97	927,567,107.73
（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）利润分配															
1. 提取盈余公积															
2. 对所有者（或股东）的分配															
3. 其他															
（四）所有者权益内部结转															
1. 资本公积转增资本（或股本）															
2. 盈余公积转增资本（或股本）															
3. 盈余公积弥补亏损															
4. 设定受益计划变动额结转留存收益															
5. 其他综合收益结转留存收益															
6. 其他															
（五）专项储备															
1. 本期提取															
2. 本期使用															
（六）其他															
四、本期期末余额	1,803,601,147.81	11,417,709,581.32				622,554,470.89	5,565,261,116.56	19,409,126,316.58	1,803,601,147.81	11,417,709,581.32				622,554,470.89	5,565,261,116.56

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

第 13 页 共 80 页

张雪梅

昆明市公共租赁住房开发建设管理有限公司



财务报表附注

2020 年度

金额单位：人民币元

一、公司基本情况

(一) 公司概况

昆明市公共租赁住房开发建设管理有限公司（以下简称公司或本公司）系由昆明市土地开发投资经营有限责任公司、昆明市人民政府国有资产监督管理委员会投资设立，于 2011 年 2 月 22 日在云南省昆明市工商行政管理局登记注册，现持有统一社会信用代码为 91530100568825451L 的企业法人营业执照，注册资本 180,360.11 万元。

(二) 公司经营范围

本公司经营范围：负责昆明市公共租赁住房的新建、改建、租赁、收购、回购、营运、维护和管理；房地产开发及经营；土地开发；酒店投资、开发、建设及管理；养老项目的投资、开发、建设及管理（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) 最终实际控制人的名称

本公司最终控制人为昆明市人民政府国有资产监督管理委员会。

(四) 财务报告批准报出情况

本财务报表已经本公司董事会批准报出。

二、财务报表的编制基础

(一) 编制基础

本公司财务报表以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他规定，并基于以下所述重要会计政策、会计估计进行编制。本公司编制的财务报表除现金流量表按照收付实现制原则编制外，其余均按照权责发生制原则编制。

(二) 持续经营能力评价

本公司不存在导致对报告期末起 12 个月内的持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况。

三、遵循企业会计准则的声明

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

四、重要会计政策、会计估计和前期差错

（一）会计期间

会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

（二）记账本位币

采用人民币为记账本位币。

（三）记账基础和计价原则

本公司以权责发生制为记账基础。本公司在对会计要素进行计量时，一般采用历史成本；对于按照准则的规定采用重置成本、可变现净值、现值或公允价值等其他属性进行计量的情形，本公司将予以特别说明。

（四）企业合并

1. 同一控制下企业合并的会计处理方法

公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。公司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份额与支付的合并对价账面价值或发行股份面值总额的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

2. 非同一控制下企业合并的会计处理方法

公司在购买日对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；如果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，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，经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

（五）合并财务报表的编制方法

母公司将其控制的所有子公司纳入合并财务报表的合并范围。合并财务报表以母公司及其子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料由母公司按照《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》编制。

（六）合营安排分类及共同经营会计处理方法

1. 合营安排的分类

本公司根据合营安排的结构、法律形式以及合营安排中约定的条款、其他相关事实和情况等因素，将合营安排分为共同经营和合营企业。

未通过单独主体达成的合营安排，划分为共同经营；通过单独主体达成的合营安排，通常划分为合营企业；但有确凿证据表明满足下列任一条件并且符合相关法律法规规定的合营安排划分为共同经营：

（1）合营安排的法律形式表明，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务。

（2）合营安排的合同条款约定，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务。

（3）其他相关事实和情况表明，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务，如合营方享有与合营安排相关的几乎所有产出，并且该安排中负债的清偿持续依赖于合营方的支持。

2. 共同经营会计处理方法

本公司确认共同经营中利益份额中与本公司相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：

- （1）确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；
- （2）确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；
- （3）确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- （4）按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；
- （5）确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

本公司向共同经营投出或出售资产等（该资产构成业务的除外），在该资产等由共同经营出售给第三方之前，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。投出或出售的资产发生符合《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定的资产减值损失的，本公司全额确认该损失。

本公司自共同经营购买资产等（该资产构成业务的除外），在将该资产等出售给第三方之前，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。购入的资产发生符合《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定的资产减值损失的，本公司按承担的份额确认该部分损失。

本公司对共同经营不享有共同控制，如果本公司享有该共同经营相关资产且承担该共同经营相关负债的，仍按上述原则进行会计处理，否则，应当按照相关企业会计准则的规定进行会计处理。

（七）现金及现金等价物的确定标准

列示于现金流量表中的现金是指库存现金以及可随时用于支付的存款，现金等价物是指企业持有的期限短（一般指从购入日起不超过 3 个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

（八）金融工具

1. 金融资产和金融负债的分类

金融资产在初始确认时划分为以下四类：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）、持有至到期投资、贷款和应收款项、可供出售金融资产。

金融负债在初始确认时划分为以下两类：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债（包括交易性金融负债和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）、其他金融负债。

2. 金融资产和金融负债的确认依据、计量方法和终止确认条件

公司成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。初始确认金融资产或金融负债时，按照公允价值计量；对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

公司按照公允价值对金融资产进行后续计量，且不扣除将来处置该金融资产时可能发生的交易费用，但下列情况除外：（1）持有至到期投资以及贷款和应收款项采用实际利率法，按摊余成本计量；（2）在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本计量。

公司采用实际利率法，按摊余成本对金融负债进行后续计量，但下列情况除外：（1）以

公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，按照公允价值计量，且不扣除将来结清金融负债时可能发生的交易费用；(2) 与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本计量；(3) 不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，或没有指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益并将以低于市场利率贷款的贷款承诺，在初始确认后按照下列两项金额之中的较高者进行后续计量：1) 按照《企业会计准则第 13 号——或有事项》确定的金额；2) 初始确认金额扣除按照《企业会计准则第 14 号——收入》的原则确定的累积摊销额后的余额。

当收取某项金融资产现金流量的合同权利已终止或该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬已转移时，终止确认该金融资产；当金融负债的现时义务全部或部分解除时，相应终止确认该金融负债或其一部分。

3. 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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

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

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

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

4. 金融资产(不含应收款项)的减值测试和减值准备计提方法

(1) 持有至到期投资

对于持有至到期投资，先将单项金额重大(大于或等于 100 万元)的金融资产区分开来，单独进行减值测试；对单项金额不重大(小于 100 万元)的金融资产，可以单独进行减值测试，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。测试结果表明其发生了减值的，根据其账面价值高于预计未来现金流量现值的差额确认减值损失。

(2) 可供出售金融资产

以公允价值计量的可供出售金融资产发生减值时,原直接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减值损失。对已确认减值损失的可供出售债务工具投资,在期后公允价值回升且客观上与确认原减值损失后发生的事项有关的,原确认的减值损失予以转回并计入当期损益。对已确认减值损失的可供出售权益工具投资,期后公允价值回升直接计入其他综合收益。

以成本计量的可供出售权益工具发生减值时,将该权益工具投资的账面价值,与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额,确认为减值损失,计入当期损益,发生的减值损失一经确认,不予转回。

5. 金融资产转移

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

本公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的,终止确认该金融资产;保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的,不终止确认该金融资产。

本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的,分别下列情况处理:放弃了对该金融资产控制的,终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债;未放弃对该金融资产控制的,按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产,并相应确认有关负债。

(九) 应收款项

1. 坏账的确认标准

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

2. 坏账损失核算方法

本公司采用备抵法核算坏账损失。

3. 坏账准备的计提方法及计提比例

应收款项减值准备计提范围:除母公司昆明市公共租赁住房开发建设管理有限公司合并范围内各公司之间的应收款项以及应收政府部门的款项之外的应收款项,应收款项是指应收账款和其他应收款。

(1) 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项:

单项金额重大的判断依据或金额标准	昆明市公共租赁住房开发建设管理有限公司合并报表范围外的单个客户年末余额在 5000 万或以上的应收款项
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	个别认定法

(2) 按组合计提坏账准备应收款项:

组合类型	确定组合的依据	按组合计提坏账准备的计提方法
账龄组合	账龄状态	按账龄分析法计提坏账准备
关联方组合	关联方关系	除有客观情况表明发生了减值的应收款项外, 不计提坏账准备

组合中, 账龄组合采用账龄分析法计提坏账准备的:

账龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
1 年以内(含 1 年, 下同)	1	1
1-2 年	5	5
2-3 年	10	10
3-5 年	30	30
5 年以上	50	50

(2) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款:

单项计提坏账准备的理由	有确凿证据表明可收回性明显异于其他组合
坏账准备的计提方法	采用个别认定法计提坏账准备

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

(十) 存货

1. 存货的分类

本公司存货包括: 开发产品、开发成本、原材料、低值易耗品等。

2. 取得和发出的计价方法

本公司存货取得时按实际成本计价; 库存商品、原材料发出时采用按月末一次加权平均法计价。

应计入存货成本的借款费用, 按照《企业会计准则第 17 号——借款费用》处理。

投资者投入存货的成本, 应当按照投资合同或协议约定的价值确定, 但合同或协议约定价值不公允的除外。

非货币性资产交换、债务重组和企业合并取得的存货的成本，分别按照《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》、《企业会计准则第 12 号——债务重组》和《企业会计准则第 20 号——企业合并》确定。

3. 低值易耗品的摊销方法

低值易耗品采用一次摊销法摊销。

4. 存货的盘存制度

本公司的存货盘存制度采用永续盘存制。

5. 确定存货可变现净值的依据和存货跌价准备的计提方法

每年年末及中期报告期终了，本公司对存货进行全面清查后，按成本与可变现净值孰低计量。

存货可变现净值，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。

为生产而持有的材料等，用其生产的产成品的可变现净值高于成本的，该材料仍然按照成本计量；材料价格的下降表明产成品的可变现净值低于成本的，该材料按照可变现净值计量。

为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算。企业持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值应当以一般销售价格为基础计算。

存货跌价准备按照单个存货项目（或存货类别）的成本高于可变现净值的差额计提。

（十一）长期股权投资

1. 共同控制、重大影响的判断

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

（1）重大影响，是指本公司对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。在确定能否对被投资单位施加重大影响时，考虑本公司和其他方持有的被投资单位当期可转换公司债券、当期可执行认股权证等潜在表决权因素。

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

2. 投资成本的确定

(1) 同一控制下的企业合并形成的，合并方以支付现金、转让非现金资产、承担债务或发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得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其初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的合并对价的账面价值或发行股份的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。

(2) 非同一控制下的企业合并形成的，在购买日按照支付的合并对价的公允价值作为其初始投资成本。

(3) 除企业合并形成以外的：以支付现金取得的，按照实际支付的购买价款作为其初始投资成本；以发行权益性证券取得的，按照发行权益性证券的公允价值作为其初始投资成本；以债务重组方式取得的，按《企业会计准则第 12 号——债务重组》确定其初始投资成本；以非货币性资产交换取得的，按《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》确定其初始投资成本。

3. 后续计量及损益确认方法

对被投资单位能够实施控制的长期股权投资采用成本法核算；对联营企业和合营企业的长期股权投资，采用权益法核算。

4. 减值测试方法及减值准备计提方法

对子公司、联营企业及合营企业的投资，在资产负债表日有客观证据表明其发生减值的，按照账面价值高于可收回金额的差额计提相应的减值准备。

(十二) 投资性房地产

投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权和已出租的建筑物。

1. 投资性房地产初始计量

投资性房地产按照成本进行初始计量。

2. 投资性房地产的后续计量

本公司在资产负债表日采用公允价值模式进行后续计量。投资性房地产采用公允价值计量的依据：

(1) 投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场。

(2) 本公司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。

本公司不对投资性房地产计提折旧或进行摊销，在资产负债表日以投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

3. 投资性房地产的转换

本公司有确凿证据表明房地产用途发生改变，将投资性房地产转换为自用房地产时，以其转换当日的公允价值作为自用房地产的账面价值，公允价值与原账面价值的差额计入当期损益。自用房地产或存货转换为采用公允价值模式计量的投资性房地产时，投资性房地产按照转换当日的公允价值计价，转换当日的公允价值小于原账面价值的，其差额计入当期损益；转换当日的公允价值大于原账面价值的，其差额计入所有者权益。

（十三）固定资产

1. 固定资产的确认标准

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，使用年限超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量时予以确认。

2. 固定资产初始计量

固定资产按照成本进行初始计量。

（1）外购固定资产的成本，包括购买价款、相关税费、使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可归属于该项资产的运输费、装卸费、安装费和专业人员服务费等。

购买固定资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除按照《企业会计准则第 17 号——借款费用》可予以资本化的以外，在信用期间内计入当期损益。

（2）自行建造固定资产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

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

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

3. 固定资产后续计量及处置

(1) 各类固定资产的折旧

本公司固定资产采用平均年限法按分类折旧率计提固定资产折旧,有关固定资产分类及其估计的折旧年限和年折旧率如下:

项 目	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋建筑物	30-50	5	1.90-3.17
电子办公设备	5-8	5	11.88-19.00
运输设备	5-10	5	9.50-19.00
其他设备	4-8	5	11.88-23.75

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

(2) 固定资产的后续支出

与固定资产有关的后续支出,符合固定资产确认条件的,计入固定资产成本;不符合固定资产确认条件的,在发生时计入当期损益。

(3) 固定资产处置

当固定资产被处置、或者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金额计入当期损益。

4. 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

本公司在每期末判断固定资产是否存在可能发生减值的迹象。

固定资产存在减值迹象的,估计其可收回金额。可收回金额根据固定资产的公允价值减去处置费用后的净额与固定资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当固定资产的可收回金额低于其账面价值的,将固定资产的账面价值减记至可收回金额,减记的金额确认为固定资产减值损失,计入当期损益,同时计提相应的固定资产减值准备。

固定资产减值损失确认后,减值固定资产的折旧在未来期间作相应调整,以使该固定资产在剩余使用寿命内,系统地分摊调整后的固定资产账面价值(扣除预计净残值)。

固定资产的减值损失一经确认,在以后会计期间不再转回。

有迹象表明一项固定资产可能发生减值的,企业以单项固定资产为基础估计其可收回金额。企业难以对单项固定资产的可收回金额进行估计的,以该固定资产所属的资产组为基础

确定资产组的可收回金额。

（十四）在建工程

1. 在建工程计价

在建工程同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量则予以确认。在建工程按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的实际成本计量。

2. 在建工程结转为固定资产的时点

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

3. 在建工程的减值测试方法、减值准备计提方法

本公司在每期末判断在建工程是否存在可能发生减值的迹象。

有迹象表明一项在建工程可能发生减值的，企业以单项在建工程为基础估计其可收回金额。企业难以对单项在建工程的可收回金额进行估计的，以该在建工程所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。可收回金额根据在建工程的公允价值减去处置费用后的净额与在建工程预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当在建工程的可收回金额低于其账面价值的，将在建工程的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为在建工程减值损失，计入当期损益，同时计提相应的在建工程减值准备。在建工程的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

（十五）借款费用

1. 借款费用资本化的确认原则

公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时确认为费用，计入当期损益。

2. 借款费用资本化期间

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

（2）若符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断，并且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化；中断期间发生的借款费用确认为当期费用，直至资产的购建或者生产活动重新开始。

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

3. 借款费用资本化金额

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的,以专门借款当期实际发生的利息费用(包括按照实际利率法确定的折价或溢价的摊销),减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额,确定应予资本化的利息金额;为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的,根据累计资产支出超过专门借款的资产支出加权平均数乘以占用一般借款的资本化率,计算确定一般借款应予资本化的利息金额。

(十六) 无形资产

1. 无形资产的确认标准

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

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

2. 无形资产的初始计量

无形资产按照成本进行初始计量。实际成本按以下原则确定:

(1) 外购无形资产的成本,包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付,实质上具有融资性质的,无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额,除按照《企业会计准则第 17 号——借款费用》可予以资本化的以外,在信用期间内计入当期损益。

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

(3) 自行开发的无形资产

本公司内部研究开发项目的支出,区分研究阶段支出与开发阶段支出。内部研究开发项目研究阶段的支出,于发生时计入当期损益。内部研究开发项目开发阶段的支出,同时满足下列条件的,确认为无形资产:

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

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

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

3. 无形资产的后续计量

本公司于取得无形资产时分析判断其使用寿命。无形资产的使用寿命为有限的，估计该使用寿命的年限或者构成使用寿命的产量等类似计量单位数量；无法预见无形资产为本公司带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产。

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

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

使用寿命不确定的无形资产不摊销，年末进行减值测试。

(十七) 长期待摊费用

长期待摊费用按实际发生额入账，在受益期或规定的期限内分期平均摊销。如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

(十八) 职工薪酬

1. 职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。
2. 短期薪酬的会计处理方法

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

3. 离职后福利的会计处理方法

离职后福利分为设定提存计划和设定受益计划。

(1) 在职工为公司提供服务的会计期间，根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

(2) 对设定受益计划的会计处理通常包括下列步骤：

1) 根据预期累计福利单位法，采用无偏且相互一致的精算假设对有关人口统计变量和财务变量等作出估计，计量设定受益计划所产生的义务，并确定相关义务的所属期间。同时，对设定受益计划所产生的义务予以折现，以确定设定受益计划义务的现值和当期服务成本；

2) 设定受益计划存在资产的，将设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的，以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产；

3) 期末，将设定受益计划产生的职工薪酬成本确认为服务成本、设定受益计划净负债或净资产的利息净额以及重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动等三部分，其中服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本，重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益，并且在后续会计期间不允许转回至损益，但可以在权益范围内转移这些在其他综合收益确认的金额。

4. 辞退福利的会计处理方法

向职工提供的辞退福利，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：(1) 公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；(2) 公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

5. 其他长期职工福利的会计处理方法

向职工提供的其他长期福利，符合设定提存计划条件的，按照设定提存计划的有关规定进行会计处理；除此之外的其他长期福利，按照设定受益计划的有关规定进行会计处理，为简化相关会计处理，将其产生的职工薪酬成本确认为服务成本、其他长期职工福利净负债或净资产的利息净额以及重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动等组成项目的总净额计入当期损益或相关资产成本。

(十九) 预计负债

1. 因对外提供担保、诉讼事项等或有事项形成的义务成为公司承担的现时义务，履行该义务很可能导致经济利益流出公司，且该义务的金额能够可靠的计量时，公司将该项义务确认为预计负债。

2. 公司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初始计量，并在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。

（二十）收入

1. 销售商品

销售商品收入在同时满足下列条件时予以确认：（1）将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；（2）公司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；（3）收入的金额能够可靠地计量；（4）相关的经济利益很可能流入；（5）相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

2. 提供劳务

提供劳务交易的结果在资产负债表日能够可靠估计的（同时满足收入的金额能够可靠地计量、相关经济利益很可能流入、交易的完工进度能够可靠地确定、交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量），采用完工百分比法确认提供劳务的收入，并按已经发生的成本占估计总成本的比例确定提供劳务交易的完工进度。提供劳务交易的结果在资产负债表日不能够可靠估计的，若已经发生的劳务成本预计能够得到补偿，按已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本；若已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认劳务收入。

3. 让渡资产使用权

让渡资产使用权在同时满足相关的经济利益很可能流入、收入金额能够可靠计量时，确认让渡资产使用权的收入。利息收入按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定；使用费收入按有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

（二十一）政府补助

1. 类型

本公司的政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。如果政府补助文件未明确确定补助对象，以取得该补助必须具备的基本条件为基础进行判断，以购建或其他方式形成长

期资产为基本条件的作为与资产相关的政府补助，除此之外的划分为与收益相关的政府补助。

2. 政府补助的确认

政府补助在同时满足下列条件时予以确认：(1) 公司能够满足政府补助所附的条件；(2) 公司能够收到政府补助。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；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

3. 政府补助的计量

(1) 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助划分为与资产相关的政府补助。与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值或确认为递延收益。与资产相关的政府补助确认为递延收益的，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

(2) 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

除与资产相关的政府补助之外的政府补助划分为与收益相关的政府补助。对于同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，难以区分与资产相关或与收益相关的，整体归类为与收益相关的政府补助。与收益相关的政府补助，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，在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。

(3) 与公司日常经营活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益或冲减相关成本费用。与公司日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

4. 政策性优惠贷款贴息的会计处理方法

(1) 财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向公司提供贷款的，以借款的公允价值作为借款的入账价值并按照实际利率法计算借款费用，实际收到的金额与借款公允价值之间的差额确认为递延收益。递延收益在借款存续期内采用实际利率法摊销，冲减相关借款费用。

(2) 财政将贴息资金直接拨付给公司的，将对应的贴息冲减相关借款费用。

(二十二) 递延所得税资产、递延所得税负债

1. 根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额（未作为资产和负债确认的项

目按照税法规定可以确定其计税基础的，该计税基础与其账面数之间的差额），按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

2. 确认递延所得税资产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。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。

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

4. 公司当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益，但不包括下列情况产生的所得税：（1）企业合并；（2）直接在所有者权益中确认的交易或者事项。

（二十三）租赁

1. 经营租赁的会计处理方法

公司为承租人时，在租赁期内各个期间按照直线法将租金计入相关资产成本或确认为当期损益，发生的初始直接费用，直接计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

公司为出租人时，在租赁期内各个期间按照直线法将租金确认为当期损益，发生的初始直接费用，除金额较大的予以资本化并分期计入损益外，均直接计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

2. 融资租赁的会计处理方法

公司为承租人时，在租赁期开始日，公司以租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值中两者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，其差额为未确认融资费用，发生的初始直接费用，计入租赁资产价值。在租赁期各个期间，采用实际利率法计算确认当期的融资费用。

公司为出租人时，在租赁期开始日，公司以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。在租赁期各个期间，采用实际利率法计算确认当期的融资收入。

五、会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明

（一）重要会计政策变更

企业会计准则变化引起的会计政策变更，公司自 2020 年 1 月 1 日起执行财政部于 2019 年度颁布的《企业会计准则解释第 13 号》，该项会计政策变更采用未来适用法处理。

（二）会计估计变更

报告期内，本公司无会计估计变更事项。

（三）重要的前期差错更正说明

报告期内，本公司无重要的前期差错更正事项。

六、税项

（一）主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	销售货物或提供应税劳务	13%、9%、6%
土地增值税	有偿转让国有土地使用权及地上建筑物和其他附着物产权产生的增值额	实行四级超率累进税率（30%～60%）
房产税	从价计征的，按房产余值的 1.2% 计缴； 从租计征的，按租金收入的 12% 计缴	1.2%、12%
城市维护建设税	应缴流转税额	7%
教育费附加	应缴流转税额	3%
地方教育附加	应缴流转税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

（二）税收优惠及批文

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

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

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

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

四、对企事业单位、社会团体以及其他组织转让旧房作为公租房房源，且增值额未超过扣除项目金额 20% 的，免征土地增值税。

.....

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

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

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

七、企业合并及合并财务报表

（一）子公司情况

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(%)	享有的表决权比例(%)	投资额(万元)	取得方式
1	昆明惠玥文化发展有限公司	1 级	有限责任公司	昆明市	昆明市	商务服务业	8,000.00	100	100	8,000.00	设立
2	昆明市惠泽物业服务服务有限公司	1 级	有限责任公司	昆明市	昆明市	房地产业	300.00	100	100	300.00	设立
3	昆明市惠筑建设开发有限公司	1 级	有限责任公司	昆明市	昆明市	建筑装饰、装修和其他建筑业	200.00	100	100	200.00	设立
4	昆明市惠云置业有限公司	1 级	有限责任公司	昆明市	昆明市	房地产业	200.00	100	100	200.00	设立
5	昆明市惠铭资产管理有限公司	1 级	有限责任公司	昆明市	昆明市	商务服务业	200.00	100	100	200.00	设立
6	昆明市惠尚置业有限公司	1 级	有限责任公司	昆明市	昆明市	房地产业	200.00	100	100	200.00	设立

八、合并财务报表重要项目的说明

说明：本财务报表附注的期初数指 2020 年 1 月 1 日财务报表数，期末数指 2020 年 12 月 31 日财务报表数，本期指 2020 年度，上年同期指 2019 年度。母公司同。

(一) 合并资产负债表项目注释

1. 货币资金

(1) 明细情况

项目	期末余额			期初余额		
	外币 金额	折算 率	人民币金额	外币 金额	折算 率	人民币金额
现金：						
-人民币			244,918.33			492,167.49
银行存款：						
-人民币			1,034,264,592.66			2,417,576,398.83
其他货币资金：						
-人民币						187,970.34
合计			1,034,509,510.99			2,418,256,536.66

(2) 因抵押或冻结等对使用有限制、存放在境外、有潜在回收风险的款项

开户行	账号	金额	使用受限制原因
中信银行股份有限公司昆明 安康路支行	7301310182600097954	60,000,000.00	冻结
合计		60,000,000.00	

注：冻结款项为公司向中信银行申请项目贷款时按照银行要求存入的项目资本金

2. 应收账款

种类	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	
单项金额重大并单项计提 坏账准备的应收账款	222,037,627.95	99.06			222,037,627.95
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款					
账龄组合					
关联方组合					
组合小计					
单项金额虽不重大但单项 计提坏账准备的应收账款	2,109,011.77	0.94			2,109,011.77
合计	224,146,639.72	100.00			224,146,639.72

(续)

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

(1) 单项计提坏账准备的应收账款

年末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

债务人名称	期末余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
单位 1	222,037,627.95			政府部门预期发生损失可能性较小
合计	222,037,627.95			

(2) 应收账款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	期末余额	坏账准备	年限	占应收账款期末余额总额的比例 (%)
单位 1	非关联方	222,037,627.95		1-5 年	99.06
合计		222,037,627.95			99.06

3. 预付款项

(1) 账龄分析

账龄	期末余额			
	账面余额	比例 (%)	坏账准备	账面价值
1 年以内	897,414.09	97.23		897,414.09
1-2 年	24,909.39	2.70		24,909.39
2-3 年	680.00	0.07		680.00
合计	923,003.48	100.00		923,003.48

(续)

账龄	期初余额			
	账面余额	比例(%)	坏账准备	账面价值
1 年以内	6,323,633.99	99.99		6,323,633.99
1-2 年	680.00	0.01		680.00
合计	6,324,313.99	100.00		6,324,313.99

4. 其他应收款

(1) 明细情况

种类	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	627,286,500.00	51.84			627,286,500.00
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款					
账龄组合	548,561,577.26	45.34	18,181,311.82	3.31	530,380,265.44
关联方组合					
组合小计	548,561,577.26	45.34	18,181,311.82	3.31	530,380,265.44
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	34,104,963.28	2.82			34,104,963.28
合计	1,209,953,040.54	100.00	18,181,311.82	1.50	1,191,771,728.72

(续)

种类	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的	627,286,500.00	56.16			627,286,500.00

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

1) 按组合计提坏账准备的应收账款

组合中, 采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	期末余额			
	账面余额	比例 (%)	坏账准备	账面价值
1 年以内	287,909,084.45	52.49	2,878,912.37	285,030,172.08
1-2 年	237,853,805.99	43.36	11,892,690.30	225,961,115.69
2-3 年	17,939,184.50	3.27	1,793,918.45	16,145,266.05
3-5 年	4,069,802.32	0.74	1,220,940.70	2,848,861.62
5 年以上	789,700.00	0.14	394,850.00	394,850.00
合 计	548,561,577.26	100.00	18,181,311.82	530,380,265.44

(续)

账龄	期初余额			
	账面余额	比例 (%)	坏账准备	账面价值
1 年以内	259,270,370.19	54.06	2,592,703.70	256,677,666.49
1-2 年	18,788,666.94	3.92	939,433.35	17,849,233.59
2-3 年	3,190,381.72	0.67	319,038.17	2,871,343.55
3-5 年	57,429,460.00	11.97	17,228,838.00	40,200,622.00
5 年以上	140,929,300.00	29.38	70,464,650.00	70,464,650.00
合 计	479,608,178.85	100.00	91,544,663.22	388,063,515.63

2) 单项计提坏账准备的其他应收款

年末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

债务人名称	期末余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
单位 1	527,176,700.00			政府部门预期发生损失可能性较小
单位 2	100,109,800.00			政府部门预期发生损失可能性较小
合计	627,286,500.00			

3) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

债务人名称	款项性质	账面余额	坏账准备	账龄	占其他应收款期末余额总额的比例(%)
单位 1	往来款	527,176,700.00		1-2 年	43.57
单位 2	往来款	197,421,460.00		1 年以内、1-2 年	16.32
单位 3	往来款	135,200,000.00		1 年以内	11.17
单位 4	往来款	100,109,800.00		2-5 年	8.27
单位 5	往来款	100,000,000.00		1 年以内	8.26
合计		1,059,907,960.00			87.60

5. 存货

(1) 存货分类

项目	期末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	3,806,438.82		3,806,438.82
低值易耗品	1,269.00		1,269.00
开发成本	431,457,034.37		431,457,034.37
开发产品	3,506,286,766.60		3,506,286,766.60
合计	3,941,551,508.79		3,941,551,508.79

(续)

项目	期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
低值易耗品	1,269.00		1,269.00
开发成本	424,979,606.54		424,979,606.54
开发产品	3,506,286,766.60		3,506,286,766.60
合计	3,931,267,642.14		3,931,267,642.14

(2) 开发产品明细情况

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
青惠园限价商品房	1,756,032,965.92			1,756,032,965.92
雅惠园限价商品房	598,304,500.00			598,304,500.00
子君惠园限价商品房	449,338,000.00			449,338,000.00
泓清惠园限价商品房	702,611,300.68			702,611,300.68
合计	3,506,286,766.60			3,506,286,766.60

6. 其他流动资产

项目	期末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
税项	66,848,033.41		66,848,033.41
合计	66,848,033.41		66,848,033.41

(续)

项目	期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
税项	62,941,199.18		62,941,199.18
合计	62,941,199.18		62,941,199.18

7. 长期应收款

项目	期末余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值
融资租赁保证金	16,611,201.96	1,661,120.20	14,950,081.76
合计	16,611,201.96	1,661,120.20	14,950,081.76

(续)

项目	期初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值
融资租赁保证金	41,611,201.96	3,330,560.10	38,280,641.86
合计	41,611,201.96	3,330,560.10	38,280,641.86

8. 投资性房地产

项目	期初公允价值	本年增加		本年减少	期末公允价值
		购置	公允价值变动损益		
一、成本合计	17,877,684,775.21	43,418,557.01			17,921,103,332.22
其中：房屋、建筑物	17,877,684,775.21	43,418,557.01			17,921,103,332.22
土地使用权					
二、公允价值变动合计	8,575,502,281.79		1,214,160,982.42		9,789,663,264.21
其中：房屋、建筑物	8,575,502,281.79		1,214,160,982.42		9,789,663,264.21
土地使用权					
三、账面价值合计	26,453,187,057.00				27,710,766,596.43
其中：房屋、建筑物	26,453,187,057.00				27,710,766,596.43
土地使用权					

注：公允价值的确认依据为公司聘请的第三方资产评估机构出具的资产评估报告

9. 固定资产

(1) 明细情况

项目	期末余额	期初余额
固定资产	696,068,259.02	2,477,310.66
固定资产清理		
合计	696,068,259.02	2,477,310.66

(2) 固定资产

项目	期初 余额	本年增加			本年减少				期末 余额
		外购	转入	其他	小计	处置或报废	转出	其他	
一、账面原值									
合计	9,239,954.37	23,671,266.39	677,277,975.78		700,949,242.17				710,189,196.54
房屋、建筑物			677,277,975.78		677,277,975.78				677,277,975.78
运输设备	3,437,857.92								3,437,857.92
电子办公设备	5,409,666.52	1,267,699.70			1,267,699.70				6,677,366.22
其他设备	392,429.93	22,403,566.69			22,403,566.69				22,795,996.62
二、累计折旧		计提	转入	其他	小计	处置或报废	转出	其他	
合计	6,762,643.71	7,358,293.81			7,358,293.81				14,120,937.52
房屋、建筑物		5,643,983.13			5,643,983.13				5,643,983.13
运输设备	2,722,032.70	232,326.26			232,326.26				2,954,358.96
电子办公设备	3,880,283.98	512,033.62			512,033.62				4,392,317.60
其他设备	160,327.03	969,950.80			969,950.80				1,130,277.83
三、减值准备		计提	合并增加	其他	小计	处置	合并减少	其他	
合计									余额
房屋、建筑物									
运输设备									
电子办公设备									
其他设备									
四、账面价值	账面价值								账面价值
合计	2,477,310.66								696,068,259.02
房屋、建筑物									671,633,992.65

项目	期初	本年增加		本年减少		期末
运输设备	715,825.22					483,498.96
电子办公设备	1,529,382.54					2,285,048.62
其他设备	232,102.90					21,665,718.79

注：公司本期新增房屋建筑物为位于昆明市盘龙区龙江片区大波村的温德姆酒店，该酒店原在建工程账面价值 677,277,975.78 元，于 2020 年 8 月投入运营并于当月转至固定资产核算

10. 在建工程

(1) 明细情况

工程	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
在建工程	4,410,453,700.85		4,410,453,700.85	4,138,691,283.74		4,138,691,283.74
合计	4,410,453,700.85		4,410,453,700.85	4,138,691,283.74		4,138,691,283.74

注：在建工程中土地成本 952,850,487.00 元，其中本期新增土地成本 177,000,549.00 元。在建工程中资本化利息 781,247,098.84 元，其中本年新增资本化利息 208,232,146.58 元

(2) 重要在建工程项目本期变动情况

工程名称	期初余额	本期增加	本期转入固定资产	本期其他减少	期末余额
龙江片区(大波村)	1,521,275,846.43	158,161,974.80	677,277,975.78		1,002,159,845.45
空港生活配套区地块	1,015,340,673.81	348,609,553.87			1,363,950,227.68
渔村 2013	907,867,717.76	200,444,187.76			1,108,311,905.52

工程名称	期初余额	本期增加	本期转入固定资产	本期其他减少	期末余额
地铁 3 号线虹桥村站旁	209,749,789.12	24,098,618.74			233,848,407.86
清裕路旁	181,567,025.98	32,903,838.73			214,470,864.71
北部山水新城 19		177,000,549.00			177,000,549.00
合计	3,835,801,053.10	941,218,722.90	677,277,975.78		4,099,741,800.22

11. 无形资产

项目	期初	本年增加					本年减少				期末	
一、账面原值	余额											余额
合计	4,051,448.81	1,517,374.09				1,517,374.09						5,568,822.90
办公软件	4,051,448.81	1,517,374.09				1,517,374.09						5,568,822.90
二、累计摊销	余额	计提	转入	其他		小计	处置或报废	转出	其他		小计	余额
合计	2,182,792.71	1,053,741.93				1,053,741.93						3,236,534.64
办公软件	2,182,792.71	1,053,741.93				1,053,741.93						3,236,534.64
三、减值准备	余额	计提	合并增加	其他		小计	处置	合并减少	其他		小计	余额
合计												
办公软件												
四、账面价值	账面价值											账面价值
合计	1,868,656.10											2,332,288.26
办公软件	1,868,656.10											2,332,288.26

12. 长期待摊费用

项目	期末余额	期初余额
装修费	23,402,138.37	2,513,277.52
合计	23,402,138.37	2,513,277.52

13. 递延所得税资产和递延所得税负债

(1) 已确认递延所得税资产和递延所得税负债

项目	期末余额		期初余额	
	递延所得税资产或负债	可抵扣或应纳税暂时性差异	递延所得税资产或负债	可抵扣或应纳税暂时性差异
一、递延所得税资产				
资产减值准备	34,749,230.51	138,996,922.02	53,507,428.33	214,029,713.32
二、递延所得税负债				
投资性房地产公允价值变动损益	2,950,355,109.54	11,801,420,438.17	2,497,472,336.17	9,989,889,344.68

注：本期投资性房地产公允价值变动损益应纳税暂时性差异较上期增加 1,811,531,093.49 元，其中：投资性房地产公允价值变动差异 1,214,160,982.42 元，投资性房地产累计折旧当期暂时性差异 597,370,111.07 元

14. 其他非流动资产

项目	期末余额	期初余额
存量公房	7,113,705,510.00	7,113,705,510.00
预付工程款	528,146,202.27	550,304,667.02
预付土地款	484,413,800.00	484,413,800.00
合计	8,126,265,512.27	8,148,423,977.02

15. 应付账款

(1) 账龄分析

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内	12,069,276.70	229,417,448.37
1-2 年	195,463,097.38	1,291,315,612.75
2-3 年	575,539,675.10	76,412,171.02
3 年以上	69,968,863.14	1,992,134.65
合计	853,040,912.32	1,599,137,366.79

16. 预收款项

(1) 账龄分析

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内	40,987,163.76	48,736,571.87
1-2 年	32,717,185.19	12,563,539.85
2-3 年	11,096,117.71	67,283,439.90
3 年以上	105,961,259.16	44,851,561.74
合计	190,761,725.82	173,435,113.36

(2) 账龄超过 1 年的大额预收款项

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
单位 1	105,468,100.44	预收租金, 逐年结转确认收入
单位 2	14,095,238.10	预收租金, 逐年结转确认收入
合计	119,563,338.54	

17. 应付职工薪酬

(1) 明细情况

项目	期末余额	期初余额
短期薪酬	22,582,879.80	16,465,976.41
离职后福利—设定提存计划	1,898,201.59	318,450.08
合计	24,481,081.39	16,784,426.49

(2) 短期薪酬明细情况

项目	期末余额	期初余额
工资、奖金、津贴和补贴	19,752,907.10	15,234,699.33
职工福利费	235,693.48	26,712.00
社会保险费	936,739.86	3,188.97
其中: 医疗保险费	936,739.86	3,188.97
住房公积金	86,602.00	12,501.00
工会经费和职工教育经费	1,570,937.36	1,188,875.11
小计	22,582,879.80	16,465,976.41

(3) 设定提存计划明细情况

项目	期末余额	期初余额
基本养老保险	25,046.88	11,850.08
失业保险费	665.94	

项目	期末余额	期初余额
企业年金缴费	1,872,488.77	306,600.00
小计	1,898,201.59	318,450.08

18. 应交税费

项目	期末余额	期初余额
企业所得税	476,592.18	233,496.78
增值税	1,194,532.77	1,390,221.36
房产税	790,953.59	568,441.96
土地使用税		836,242.24
印花税	552,385.10	34,310.28
个人所得税	245,017.25	139,087.40
城市维护建设税	107,471.14	101,597.31
教育费附加	46,265.18	43,541.69
地方教育费附加	30,499.95	29,027.77
合计	3,443,717.16	3,375,966.79

19. 其他应付款

(1) 明细情况

项目	期末余额	期初余额
应付利息	257,389,259.03	199,827,693.61
其他应付款	661,321,160.66	730,971,317.20
合计	918,710,419.69	930,799,010.81

(2) 应付利息

项目	期末余额
分期付息到期还本的长期借款利息	33,109,866.36
企业债券利息	224,279,392.67
小计	257,389,259.03

(3) 其他应付款

1) 其他应付款明细

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内	185,845,246.92	383,288,410.47

账龄	期末余额	期初余额
1-2 年	150,092,627.58	27,097,995.50
2-3 年	25,688,765.05	224,902,128.34
3 年以上	299,694,521.11	95,682,782.89
合计	661,321,160.66	730,971,317.20

2) 其他应付款按项目列示

项目	期末余额	期初余额
保证金	481,510,038.81	552,757,541.87
代收代付款项	4,639,864.44	5,144,931.67
公共维修基金	160,712,525.00	160,712,525.00
往来款	14,303,343.69	12,356,318.66
其他	155,388.72	
合计	661,321,160.66	730,971,317.20

3) 账龄超过 1 年的大额其他应付款情况

债权单位名称	期末余额	未偿还原因
公共维修基金	160,712,525.00	公共维修基金
租房保证金	154,446,984.20	租房履约保证金 (安居卡)
单位 1	107,981,828.34	履约保证金
单位 2	22,632,400.00	质保金
合计	445,773,737.54	

4) 金额较大的其他应付款

债权单位名称	期末金额	性质或内容
公共维修基金	160,712,525.00	公共维修基金
租房保证金	154,446,984.20	租房履约保证金 (安居卡)
单位 1	107,981,828.34	履约保证金
单位 2	22,632,400.00	质保金
合计	445,773,737.54	

20. 一年内到期的非流动负债

(1) 明细情况

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	1,592,539,980.11	1,552,160,986.58

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的应付债券	898,129,312.64	
一年内到期的长期应付款	562,170,482.26	561,720,294.39
合计	3,052,839,775.01	2,113,881,280.97

注：一年内到期的应付债券为名称为“18 滇昆明公租房 ZR001”的将于 2021 年到期的债券融资计划，债券本金余额 900,000,000.00 元，利息调整借方余额 1,870,687.36 元

(2) 一年内到期的长期借款明细

贷款银行	借款金额	借款起始日	借款终止日	利率 (%)	抵押或担保情况
国家开发银行	22,800,000.00	2011-6-30	2041-6-29	4.90	抵押
国家开发银行	44,400,000.00	2011-6-30	2041-6-29	4.90	抵押
国家开发银行	4,800,000.00	2011-11-17	2041-11-16	4.90	抵押
国家开发银行	21,600,000.00	2011-11-17	2041-11-16	4.90	抵押
国家开发银行	12,000,000.00	2011-11-17	2041-11-16	4.90	抵押
国家开发银行	5,400,000.00	2011-12-9	2041-12-8	4.90	抵押
国家开发银行	23,600,000.00	2011-12-9	2041-12-8	4.90	抵押
国家开发银行	21,200,000.00	2011-12-9	2041-12-8	4.90	抵押
上海浦东发展银行	66,660,000.00	2016-10-31	2029-12-30	5.90	抵押
上海浦东发展银行	33,340,000.00	2015-12-30	2029-12-30	6.90	抵押
招商银行昆明分行	223,333,333.34	2017-5-23	2025-5-23	5.20	抵押
中信银行昆明分行	344,650,000.00	2018-4-25	2023-3-15	6.20	抵押
建行昆明城西支行	7,000,000.00	2018-7-30	2021-7-29	4.51	信用
建行昆明城西支行	11,100,000.00	2018-9-28	2021-9-27	4.99	信用
建行昆明城西支行	3,200,000.00	2018-12-10	2024-12-9	4.90	信用
建行昆明城西支行	400,000.00	2019-1-15	2025-1-14	4.90	信用
建行昆明城西支行	480,000.00	2019-10-14	2025-10-13	4.90	信用
厦门国际银行厦门分行	276,210,000.00	2018-12-6	2021-12-6	7.00	信用
中国外贸金融租赁公司	20,000,000.00	2016-3-29	2021-3-15	6.37	保证
招银金融租赁有限公司	88,429,461.64	2016-9-27	2022-9-27	4.17	保证
招银金融租赁有限公司	50,000,000.00	2018-1-26	2024-1-26	6.17	保证
建信金融租赁有限公司	33,333,333.34	2018-3-30	2024-3-21	6.37	保证
招商局融资租赁公司	40,000,000.00	2018-9-30	2023-9-29	5.23	保证
中车金融租赁有限公司	73,573,548.75	2020-3-30	2025-3-29	5.46	保证
招商局融资租赁公司	95,030,303.04	2020-8-19	2023-8-19	4.75	保证
平安国际融资租赁公司	70,000,000.00	2020-11-12	2023-11-12	4.75	信用
合计	1,592,539,980.11				

(3) 一年内到期长期应付款明细

贷款单位	金额	借款起始日	借款终止日	币种
国银金融租赁有限公司	277,670,482.26	2018-6-27	2023-6-27	人民币

贷款单位	金额	借款起始日	借款终止日	币种
国银金融租赁有限公司	284,500,000.00	2019-3-28	2024-3-28	人民币
合计	562,170,482.26			

21. 长期借款

(1) 明细情况

项目	期末余额	期初余额
信用借款	167,477,500.00	339,250,000.00
抵押借款	5,944,786,666.65	7,348,567,027.10
保证借款	791,979,585.54	111,310,724.99
合计	6,904,243,752.19	7,799,127,752.09

(2) 抵押保证借款明细

贷款银行	借款金额	借款起始日	借款终止日	利率 (%)	抵押或 担保情 况
国家开发银行	445,200,000.00	2011-6-30	2041-6-29	4.90	抵押
国家开发银行	882,600,000.00	2011-6-30	2041-6-29	4.90	抵押
国家开发银行	84,000,000.00	2011-11-17	2041-11-16	4.90	抵押
国家开发银行	432,000,000.00	2011-11-17	2041-11-16	4.90	抵押
国家开发银行	240,000,000.00	2011-11-17	2041-11-16	4.90	抵押
国家开发银行	100,500,000.00	2011-12-9	2041-12-8	4.90	抵押
国家开发银行	465,000,000.00	2011-12-9	2041-12-8	4.90	抵押
国家开发银行	639,200,000.00	2011-12-9	2041-12-8	4.90	抵押
上海浦东发展银行	719,980,000.00	2016-10-31	2029-12-30	5.90	抵押
上海浦东发展银行	360,020,000.00	2015-12-30	2029-12-30	6.90	抵押
招商银行昆明分行	781,666,666.65	2017-5-23	2025-5-23	5.20	抵押
中信银行昆明分行	656,620,000.00	2018-4-25	2023-3-15	6.20	抵押
招银金融租赁有限公司	84,317,565.52	2016-9-27	2022-9-27	4.17	保证
招银金融租赁有限公司	112,500,000.00	2018-1-26	2024-1-26	6.17	保证
建信金融租赁有限公司	83,333,333.31	2018-3-30	2024-3-21	6.37	保证
招商局融资租赁公司	69,045,528.02	2018-9-30	2023-9-29	5.70	保证
富滇银行股份有限公司	138,000,000.00	2020-12-25	2025-12-3	5.95	抵押
中车金融租赁有限公司	276,480,128.40	2020-3-30	2025-3-29	5.46	保证
招商局融资租赁公司	166,303,030.29	2020-8-19	2023-8-19	4.75	保证
合计	6,736,766,252.19				

(3) 抵押借款明细情况

抵押/质押人	抵押/质押物	贷款银行	担保金额	期末贷款余额	抵押/质押起始日	抵押/质押到期日	备注
本公司	昆明市官渡区方旺片区城镇住宅（保障性住房）国有建设用地使用权（土地证编号：昆国用（2011）第 00076 号）和在建工程及建成后地上建筑物	国家开发银行股份有限公司	2,095,000,000.00	1,254,900,000.00	2011-12-9	2041-12-8	一年内到期借款为 50,200,000.00 元，借款利率按基准利率调整
本公司	昆明市五华区陈家营的城镇住宅（保障性住房）国有建设用地使用权（土地证编号：昆国用（2011）第 00075 号）和在在建工程及建成后地上建筑物	国家开发银行股份有限公司	1,745,000,000.00	794,400,000.00	2011-11-17	2041-11-16	一年内到期借款为 38,400,000.00 元，借款利率按基准利率调整
本公司	龙江片区国有建设用地使用权（土地证编号：昆国用（2011）第 00074 号）和在建工程及建成后地上建筑物	国家开发银行股份有限公司	2,137,000,000.00	927,000,000.00	2011-6-30	2041-6-29	一年内到期借款为 44,400,000.00 元，借款利率按基准利率调整
本公司	老海埂路 16 号地块国有建设用地使用权（土地证编号：昆国用（2011）第 00073 号）和在建工程及建成后地上建筑物	国家开发银行股份有限公司	1,084,000,000.00	468,000,000.00	2011-6-30	2041-6-29	一年内到期借款为 22,800,000.00 元，借款利率按基准利率调整
本公司	昆明市辖区直管公房 1196686.89 平方米的房屋及土地使用权	上海浦东发展银行股份有限公司昆明分行营业部	1,500,000,000.00	1,180,000,000.00	2015-12-30	2029-12-30	一年内到期借款为 100,000,000.00 元，借款利率为基准利率上浮 20.408163%

抵押/质押人	抵押/质押物	贷款银行	担保金额	期末贷款余额	抵押/质押起始日	抵押/质押到期日	备注
本公司	借款合同为抵押加信用担保方式；抵押物为国有土地使用权，总价为 23420.97 万元，抵押率 80%（其中昆国用（2013）第 00033 号评估价 10110.18 万元，抵押率 80%，抵押金额 8088.144 万元；昆国用（2012）第 00785 号评估价 2666.20 万元，抵押率 80%，抵押金额 2132.96 万元；昆国用（2012）第 00784 号评估价 10644.59 万元，抵押率 80%，抵押金额 8565.672 万元），剩余借款金额为信用借款	招商银行有限公司昆明世纪城支行	1,500,000,000.00	1,004,999,999.99	2017-5-23	2025-5-23	一年内到期借款为 223,333,333.34 元，借款利率为基准利率上浮 6.12245%
本公司	国有建设用地使用权抵押（土地证编号：云（2017）官渡区不动产权第 0143094 号、云（2017）官渡区不动产权第 0143093 号）	中信银行股份有限公司昆明分行	387,960,000.00	1,001,270,000.00	2018-3-15	2023-3-15	一年内到期借款为 344,650,000.00 元，借款利率按 1-5 年贷款基准利率上浮 30.52%
本公司	云（2019）盘龙区不动产权第 0108654 号土地使用权	富滇银行股份有限公司	136,302,400.00	138,000,000.00	2020-12-3	2025-12-3	借款利率按 1 年期贷款市场报价利率上浮 2.1%
合计			10,585,262,400.00	6,768,569,999.99			

22. 应付债券

(1) 明细情况

项目	期末余额	期初余额
企业债券	6,389,979,409.67	5,089,810,409.52
中期票据	1,997,863,445.66	1,998,733,433.96
合计	8,387,842,855.33	7,088,543,843.48

(2) 增减变动情况

债券名称	面值	发行日期	期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
17 昆明公租房 MTN001	100.00	2017-7-27	5 年	1,000,000,000.00	999,245,692.43		54,400,000.00	-170,840.11		999,074,852.32
17 昆明公租房 MTN002	100.00	2017-12-21	5 年	500,000,000.00	499,831,196.35		33,000,000.00	-596,385.80		499,234,810.55
18 昆明公租房 MTN001	100.00	2018-3-15	5 年	500,000,000.00	499,656,545.18		34,850,000.00	-118,682.21		499,537,862.97
18 昆租 01	100.00	2018-8-23	7 年	700,000,000.00	699,566,890.23	700,000,000.00	38,081,944.44	-486,381.28	700,000,000.00	699,080,508.95
19 昆租 01	100.00	2019-9-10	7 年	1,000,000,000.00	997,834,136.41		48,300,000.00	319,655.27		998,153,791.68
19 昆租 02	100.00	2019-9-10	7 年	500,000,000.00	498,195,113.68		32,250,000.00	266,379.37		498,461,493.05
18 滇昆明公租房 ZR001	100.00	2018-12-5	3 年	900,000,000.00	896,412,885.47		70,638,000.00	1,716,427.17		898,129,312.64
19 昆明公租房 PPN001	100.00	2019-3-19	5 年	1,000,000,000.00	999,113,463.54		62,000,000.00	-368,076.70		998,745,386.84
19 昆明公租房 PPN002	100.00	2019-8-21	5 年	1,000,000,000.00	998,687,920.19		55,800,000.00	-133,098.51		998,554,821.68
20 昆明公租房 PPN001	100.00	2020-7-17	3 年	1,400,000,000.00		1,400,000,000.00	34,650,000.00	-1,278,231.39		1,398,721,768.61
20 昆租 01	100.00	2020-4-8	7 年	800,000,000.00		800,000,000.00	23,436,222.22	-1,722,441.32		798,277,558.68
合计				9,300,000,000.00	7,088,543,843.48	2,900,000,000.00	487,406,166.66	-2,571,675.51	700,000,000.00	9,285,972,167.97

注：1. 名称为“18 昆租 01”的债券本期发行及偿还 700,000,000.00 元为公司行使回购权后再重新发行债券

2. 名称为“18 滇昆明公租房 ZR001”的债券将于 2021 年 12 月 5 日到期，故重分类至“一年内到期的非流动负债”科目

23. 长期应付款

(1) 明细情况

项目	期末余额	期初余额
国银金融租赁有限公司（融资租赁款）	1,211,280,931.24	1,413,621,531.60
小计	1,211,280,931.24	1,413,621,531.60

24. 递延收益

(1) 明细情况

项目	期初余额	本年增加	本年减少	其中		期末余额	本年返还的原因
				计入当期损益	返还的政府补助		
政府补助	3,351,334,669.69		361,384,303.03	361,384,303.03		2,989,950,366.66	
合计	3,351,334,669.69		361,384,303.03	361,384,303.03		2,989,950,366.66	

(2) 涉及政府补助的递延收益

项目名称	期初余额	本年新增补助金额	本年计入其他收益金额	期末余额	与资产相关/与收益相关
昆明市西北片区（陈家营）公共租赁住房及配建廉租住房项目	404,041,933.63		14,964,516.67	389,077,416.96	与资产相关

项目名称	期初余额	本年新增 补助金额	本年计入其他 收益金额	期末余额	与资产相关/ 与收益相关
昆明市龙江片区（大波村）公共租赁住房及配建廉租房项目	399,321,582.96		14,789,690.00	384,531,892.96	与资产相关
昆明市方旺廉租房及配建公共租赁住房项目	331,326,586.35		12,582,020.00	318,744,566.35	与资产相关
昆明市老海埂路片区（16号地块）公共租赁住房及配建廉租房项目	160,041,835.35		6,401,673.33	153,640,162.02	与资产相关
昆明市大漾田公共租赁住房及配建廉租房项目	103,625,282.79		3,837,973.44	99,787,309.35	与资产相关
昆明市五腊片区公共租赁住房及配建廉租房项目	21,735,957.04		773,980.66	20,961,976.38	与资产相关
昆明市和谐家园公共租赁住房及配建廉租房项目	19,311,200.79			19,311,200.79	与资产相关
昆明市俊福花城公共租赁住房及配建廉租房项目	182,669,654.87		6,523,916.24	176,145,738.63	与资产相关
昆明市东北沙河片区公共租赁住房及配建廉租房项目	76,137,701.07		2,648,268.09	73,489,432.98	与资产相关
昆明市海口螳螂川公共租赁住房及配建廉租房项目	450,917,436.99		15,030,581.23	435,886,855.76	与资产相关
昆明市羊肠村公共租赁住房及配建廉租房项目	55,694,900.41		1,915,010.68	53,779,889.73	与资产相关
昆明市蒜村经济适用房公共租赁住房及配建廉租房项目	34,632,492.00		1,154,416.40	33,478,075.60	与资产相关
昆明市子君欣景花园公共租赁住房及配建项目	191,617,688.77		6,387,256.29	185,230,432.48	与资产相关
三金-市级财政补助摊销收入	920,260,416.67		274,375,000.00	645,885,416.67	与收益相关
合计	3,351,334,669.69		361,384,303.03	2,989,950,366.66	

25. 实收资本

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

26. 资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价	11,436,380,607.17			11,436,380,607.17
合计	11,436,380,607.17			11,436,380,607.17

27. 盈余公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	622,554,470.89	61,730,648.43		684,285,119.32
合计	622,554,470.89	61,730,648.43		684,285,119.32

注：本期增加的盈余公积为按净利润的 10%提取的法定盈余公积

28. 未分配利润

项目	本年发生额	上年发生额
调整前上年未分配利润	5,549,877,674.56	4,625,386,770.30
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后年初未分配利润	5,549,877,674.56	4,625,386,770.30
加：本年归属于母公司股东的净利润	579,373,685.80	1,027,553,916.23
减：提取法定盈余公积	61,730,648.43	103,063,011.97
年末未分配利润	6,067,520,711.93	5,549,877,674.56

（二）合并利润表项目注释

1. 营业收入/营业成本

(1) 明细情况

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	520,778,474.37	408,091,235.52
其他业务收入	70,398,637.78	53,142,397.07
营业收入合计	591,177,112.15	461,233,632.59
主营业务成本	119,282,032.85	43,690,288.85
其他业务成本	33,209,355.34	31,294,563.53
营业成本合计	152,491,388.19	74,984,852.38

1) 主营业务(分产品)

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
租金收入	381,990,136.50	43,321,518.34	380,134,485.70	43,690,288.85
建设管理费收入	24,526,795.59		27,956,749.82	
土地一级开发收入	105,216,390.21	64,633,751.18		
酒店服务收入	9,045,152.07	11,326,763.33		
合计	520,778,474.37	119,282,032.85	408,091,235.52	43,690,288.85

2) 主营业务(分行业)

项目	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产行业	520,778,474.37	119,282,032.85	408,091,235.52	43,690,288.85
合计	520,778,474.37	119,282,032.85	408,091,235.52	43,690,288.85

3) 主营业务(分地区)

项目	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
云南省内	520,778,474.37	119,282,032.85	408,091,235.52	43,690,288.85
合计	520,778,474.37	119,282,032.85	408,091,235.52	43,690,288.85

2. 税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	415,718.99	563,548.85
教育费附加	178,165.33	241,682.70
地方教育费附加	118,776.87	160,851.93

项目	本期发生额	上期发生额
房产税	7,383,858.88	7,409,065.87
土地使用税	3,428,804.77	2,604,049.81
印花税	1,206,918.20	648,720.75
车船税	12,000.00	12,000.00
合计	12,744,243.04	11,639,919.91

3. 销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
温德姆酒店营销推广费	700,983.64	
温德姆酒店服务外包费	472,920.65	
温德姆酒店通讯费	193.44	
温德姆酒店办公费	108,133.88	
温德姆酒店业务招待费	21,073.75	
合计	1,303,305.36	

注：温德姆酒店于 2020 年 8 月份开始营业，故上年度无销售费用发生

4. 管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
人员费用	25,537,132.94	18,465,748.68
办公费	2,528,608.19	3,521,048.15
折旧与摊销	7,747,835.66	1,384,840.31
差旅费	15,396.90	291,621.21
其他	21,543,567.94	1,475,843.77
合计	57,372,541.63	25,139,102.12

5. 财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	983,025,635.04	982,642,071.26
减：利息收入	13,664,101.96	13,408,235.14
银行手续费	273,012.53	321,741.57
其他	24,805.01	
合计	969,659,350.62	969,555,577.69

6. 其他收益

(1) 其他收益明细

项目	本期发生额	上期发生额
与资产相关的政府补助	87,009,303.03	64,277,464.89
与收益相关的政府补助	275,280,300.00	254,221,344.44
代扣个人所得税手续费返还	5,381.43	
稳岗补贴	124,208.00	
增值税加计抵减	336,820.89	122,649.43
合计	362,756,013.35	318,621,458.76

(2) 计入当期损益的政府补助明细

项目	本期发生额	上期发生额	与资产相关 与收益相关
三金-市级财政补助摊销收入	274,375,000.00	254,212,812.50	与收益相关
昆明市海口螳螂川公共租赁住房及配建廉租住房项目	15,030,581.23		与资产相关
昆明市西北片区（陈家营）公共租赁住房及配建廉租住房项目	14,964,516.67	14,964,516.08	与资产相关
昆明市龙江片区（大波村）公共租赁住房及配建廉租住房项目	14,789,690.00	14,789,688.26	与资产相关
昆明市方旺廉租住房及配建公共租赁住房项目	12,582,020.00	12,582,022.27	与资产相关
昆明市俊福花城公共租赁住房及配建廉租住房项目	6,523,916.24	6,523,916.24	与资产相关
昆明市老海埂路片区（16号地块）公共租赁住房及配建廉租住房项目	6,401,673.33	6,401,673.41	与资产相关
昆明市子君欣景花园公共租赁住房及配建项目	6,387,256.29		与资产相关
昆明市大漾田公共租赁住房及配建廉租住房项目	3,837,973.44	3,837,973.44	与资产相关
昆明市东北沙河片区公共租赁住房及配建廉租住房项目	2,648,268.09	2,648,267.86	与资产相关
昆明市羊肠村公共租赁住房及配建廉租住房项目	1,915,010.68	1,755,426.66	与资产相关
昆明市蒜村经济适用房公共租赁住房及配建廉租住房项目	1,154,416.40		与资产相关
固定资产投资奖励	905,300.00		与收益相关
昆明市五腊片区公共租赁住房及配建廉租住房项目	773,980.66	773,980.67	与资产相关
社保局降费减负政策退还		8,531.94	与收益相关
合计	362,289,603.03	318,498,809.33	

7. 公允价值变动收益

项目	本期发生额	上期发生额
按公允价值计量的投资性房地产	1,214,160,982.42	2,017,967,481.37
合计	1,214,160,982.42	2,017,967,481.37

8. 资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	-75,032,791.30	42,702,989.67
合计	-75,032,791.30	42,702,989.67

9. 营业外收入

项目	本期发生额	上期发生额
罚没收入	1,790,414.80	
其他	473,472.47	1,003,666.64
合计	2,263,887.27	1,003,666.64

10. 营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额
对外捐赠支出	300,000.00	
其他	499.20	6,228,631.96
合计	300,499.20	6,228,631.96

11. 所得税费用

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	504,801.46	249,069.00
递延所得税费用	471,640,971.19	640,772,180.40
合计	472,145,772.65	641,021,249.40

(三) 合并现金流量表项目注释

1. 收到其他与经营活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
往来款	829,134,840.53	1,178,285,635.10

项目	本期金额	上期金额
保证金	155,186,342.40	429,211,551.20
利息收入	14,593,198.59	13,414,102.61
政府补助		220,000,000.00
留抵税额退税款		23,609,074.39
代收代付	14,891,202.06	
预收租金	1,283,470.00	
收到财政局返还	299,999,937.00	
其他	5,576,154.25	
合计	1,320,665,144.83	1,864,520,363.30

2. 支付其他与经营活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
往来款	864,092,458.65	1,682,408,112.62
保证金	237,591,734.41	32,507,740.03
日常费用支出	46,255,103.41	2,356,876.80
代收代付	25,907,733.48	230,249.08
上缴财政局房租	300,000,000.00	
手续费支出	22,803.70	
中介机构费用	2,859,461.72	
其他	1,676,765.78	17,627,932.47
合计	1,478,406,061.15	1,735,130,911.00

3. 收到其他与筹资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
收云南建工借款		174,000,000.00
收上海国际信托有限公司认购信托	2,000,000.00	
收建信金融租赁有限公司退回押金	25,000,000.00	
合计	27,000,000.00	174,000,000.00

4. 支付其他与筹资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
支付云南建工借款		350,000,000.00

项目	本期金额	上期金额
支付融资手续费	42,014,458.08	50,810,570.00
支付融资保证金		19,227,080.22
购买信托保障基金		2,000,000.00
其他	60,198,628.13	
合计	102,213,086.21	422,037,650.22

注：其他中 6,000.00 万元为中信银行安康路支行冻结款项，为公司向中信银行申请项目贷款时按照银行要求存入的项目资本金

5. 现金流量表补充资料

补充资料	本期金额	上期金额
(1) 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	579,373,685.80	1,027,553,916.23
加：资产减值准备	-75,032,791.30	42,702,989.67
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	7,358,293.81	1,021,020.05
无形资产摊销	1,053,741.93	821,608.25
长期待摊费用摊销	3,351,149.10	802,539.59
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	-1,214,160,982.42	-2,017,967,481.37
财务费用(收益以“-”号填列)	982,951,727.58	982,642,071.26
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	18,758,197.82	-10,675,747.42
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	452,882,773.37	651,447,957.30
存货的减少(增加以“-”号填列)	-29,737,670.28	-308,105,440.76
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-159,016,239.93	-299,079,593.62
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-383,566,690.71	548,678,902.37
其他	22,358,121.20	-318,490,277.39
经营活动产生的现金流量净额	214,772,205.68	301,352,464.16

补充资料	本期金额	上期金额
(2) 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
债务转为资本		
(3) 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	974,509,510.99	2,418,256,536.66
减: 现金的期初余额	2,418,256,536.66	2,323,139,857.43
加: 现金等价物的期末余额		
减: 现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-1,443,747,025.67	95,116,679.23

6. 现金和现金等价物

项目	本年余额	上年余额
(1) 现金	974,509,510.99	2,418,256,536.66
其中: 库存现金	244,918.33	492,167.49
可随时用于支付的银行存款	974,264,592.66	2,417,576,398.83
可随时用于支付的其他货币资金		187,970.34
(2) 现金等价物		
其中: 三个月内到期的债券投资		
(3) 期末现金及现金等价物余额	974,509,510.99	2,418,256,536.66

九、关联方关系及其交易

(一) 本公司实际控制人

实际控制人名称	注册地	主要经营业务	注册资本 (万元)	对本公司 持股比例 (%)	对本公司 表决权比例 (%)
昆明市人民政府国有资产监督管理委员会	昆明市	国有企业监管		72.28	80.00

(二) 本公司的子公司有关信息

详见附注五、企业合并及合并财务报表。

(三) 本企业的合营和联营企业情况

本公司无联营企业及合营企业。

(四) 其他关联方

关联方名称	与本公司的关系
昆明市土地开发投资经营有限责任公司	本公司的股东

(五) 关联方交易情况

1. 关联方未结算项目金额

关联方名称	期末余额	期初余额	款项性质
其他非流动资产			
昆明市土地开发投资经营有限责任公司	482,460,700.00	482,460,700.00	预付土地开发款
其他应付款			
昆明市土地开发投资经营有限责任公司	22,632,400.00	22,632,400.00	保证金

注：本公司不存在为关联方提供担保的情况

十、承诺及或有事项

(一) 公司为非关联方提供的担保事项

担保对象	期限	担保起止时间		截止 2020 年末担保余额 (万元)	备注
		起	止		
昆明新融投资有限责任公司	3 年	2019-11-19	2022-8-30	8,000.00	建行 2.52 亿贷款, 第一次放款 0.8 亿, 第二次放款 1 亿
	3 年	2020-1-1	2022-8-30	10,000.00	
昆明新都投资有限公司	3 年	2020-4-29	2023-4-29	20,000.00	恒丰, 债权融资计划
昆明盛世桃源实业有限公司	1 年	2020-4-29	2021-4-29	3,000.00	西部信托, 不超过 8 亿资金信托计划, 农投公司反担保
	1 年	2020-5-9	2021-5-9	4,550.00	
	1 年	2020-5-15	2021-5-15	3,680.00	
	1 年	2020-5-22	2021-5-22	3,569.00	
	1 年	2020-5-29	2021-5-29	3,944.00	
	1 年	2020-6-5	2021-6-5	1,257.00	
昆明柴石滩水库开发有限公司, 昆明盛世桃源实业有限公司	5 年	2020-6-19	2025-6-19	44,304.00	哈银金融租赁有限责任公司, 融资租赁
昆明滇池投资有限责任公司	2 年	2020-6-30	2022-6-29	62,500.00	红塔银行 7 亿流贷, 首期放款 5 亿, 第二次放款 2 亿
	2 年	2020-8-12	2022-8-11		
昆明发展投资集团有限公司	1 年	2020-11-9	2021-11-8	10,000.00	兴业银行昆明分行 1 亿流贷
合计				174,804.00	

十一、资产负债表日后事项

根据昆明市财政局、昆明市人民政府国有资产监督管理委员会和昆明市人力资源和社会保障局联合下发的《关于划转部分国有资本充实社保基金的通知》（昆财资〔2020〕188 号），将昆明市人民政府国有资产监督管理委员会持有本公司国有股权（国有资本金）的 10%无偿划转至云南省财政厅持有，用于充实社保基金。

本公司已于 2021 年 4 月 16 日完成工商变更手续，本息变更后股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
昆明市人民政府国有资产监督管理委员会	117,324.10	65.05
昆明市土地开发投资经营有限责任公司	50,000.00	27.72
云南省财政厅	13,036.01	7.23
合计	180,360.11	100.00

本次股权变更后，本公司实际控制人仍为昆明市人民政府国有资产监督管理委员会。

十二、母公司财务报表主要项目注释

（一）母公司资产负债表项目注释

1. 应收账款

（1）明细情况

种类	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	比例（%）	
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	222,037,627.95	95.08			222,037,627.95
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款					
账龄组合					
关联方组合	9,894,257.84	4.24			9,894,257.84
组合小计					
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	1,576,462.29	0.68			1,576,462.29
合计	233,508,348.08	100.00			233,508,348.08

（续）

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

(2) 按组合计提坏账准备的应收账款

组合中, 采用其他方法计提坏账准备的应收账款

组合名称	期末余额		期初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
关联方组合	9,894,257.84		10,756,247.82	
合计	9,894,257.84		10,756,247.82	

(3) 单项计提坏账准备的应收账款

年末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

债务人名称	期末余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
单位 1	222,037,627.95			政府部门预期发生损失可能性较小
合计	222,037,627.95			

(4) 应收账款期末余额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	期末余额	坏账准备	年限	占应收账款期末余额总额的比例 (%)
单位 1	非关联方	222,037,627.95		1-5 年	95.09
单位 2	本公司的全资子公司	7,337,582.84		1 年以内	3.14
单位 3	本公司的全资子公司	2,556,675.00		1 年以内	1.09
单位 4	非关联方	562,525.00		1 年以内	0.24
单位 5	非关联方	499,446.35		1 年以内	0.21
合计		232,993,857.14			99.78

2. 其他应收款

(1) 明细情况

种类	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	627,286,500.00	44.93			627,286,500.00
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款					
账龄组合	547,691,303.45	39.23	18,167,996.55	3.32	529,523,306.90
关联方组合	192,447,417.87	13.79			192,447,417.87
组合小计	740,138,721.32	53.02	18,167,996.55	2.45	721,970,724.77
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	28,657,726.92	2.05			28,657,726.92
合计	1,396,082,948.24	100.00	18,167,996.55	1.30	1,377,914,951.69

(续)

种类	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	627,286,500.00	44.18			627,286,500.00
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款					
账龄组合	479,318,974.98	33.76	91,538,961.18	19.10	387,780,013.80

种类	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
关 联 方 组 合	303,477,932.34	21.37			303,477,932.34
组合小计	782,796,907.32	55.13	91,538,961.18	11.69	691,257,946.14
单 项 金 额 虽 不 重 大 但 单 项 计 提 坏 账 准 备 的 其 他 应 收 款	9,816,040.51	0.69			9,816,040.51
合 计	1,419,899,447.83	100.00	91,538,961.18	6.45	1,328,360,486.65

1) 按组合计提坏账准备的其他应收款

组合中, 采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账 龄	期末余额			
	账面余额	比例 (%)	坏账准备	账面价值
1 年以内	287,081,918.64	52.42	2,871,802.50	284,210,116.14
1-2 年	237,819,697.99	43.42	11,890,984.90	225,928,713.09
2-3 年	17,939,184.50	3.28	1,793,918.45	16,145,266.05
3-5 年	4,069,802.32	0.74	1,220,940.70	2,848,861.62
5 年以上	780,700.00	0.14	390,350.00	390,350.00
合 计	547,691,303.45	100.00	18,167,996.55	529,523,306.90

(续)

账 龄	期初余额			
	账面余额	比例 (%)	坏账准备	账面价值
1 年以内	258,990,166.32	54.03	2,589,901.66	256,400,264.66
1-2 年	18,788,666.94	3.92	939,433.35	17,849,233.59
2-3 年	3,190,381.72	0.67	319,038.17	2,871,343.55
3-5 年	57,421,460.00	11.98	17,226,438.00	40,195,022.00
5 年以上	140,928,300.00	29.40	70,464,150.00	70,464,150.00
合计	479,318,974.98	100.00	91,538,961.18	387,780,013.80

组合中, 采用其他方法计提坏账准备的其他应收款

组合名称	期末余额		期初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
关联方组合	192,447,417.87		303,477,932.34	
合计	192,447,417.87		303,477,932.34	

2) 单项计提坏账准备的其他应收款

年末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

债务人名称	期末余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
单位 1	527,176,700.00			政府部门预期发生损失可能性较小
单位 2	100,109,800.00			政府部门预期发生损失可能性较小
合计	627,286,500.00			

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

债务人名称	期末余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
单位 1	16,731,930.49			政府部门预期发生损失可能性较小
单位 2	8,000,000.00			政府部门预期发生损失可能性较小
单位 3	2,114,341.53			政府部门预期发生损失可能性较小
单位 4	1,570,000.00			政府部门预期发生损失可能性较小
单位 5	125,793.90			代扣社保预计不会发生损失
单位 6	100,000.00			政府部门预期发生损失可能性较小
单位 7	12,792.00			政府部门预期发生损失可能性较小
单位 8	2,589.00			未取得合规票据,暂不计提
单位 9	280.00			未取得合规票据,暂不计提
合计	28,657,729.92			

3) 其他应收款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	期末余额	坏账准备	年限	占其他应收款期末余额总额的比例(%)
单位 1	非关联方	527,176,700.00		1-2 年	37.76
单位 2	非关联方	197,421,460.00		1-2 年	14.14
单位 3	本公司的子公司	189,382,899.16		1-2 年	13.57
单位 4	非关联方	135,200,000.00		1 年以内	9.68
单位 5	非关联方	100,109,800.00		2-5 年	7.17
合计		1,149,290,859.16			82.32

4) 应收关联方款项

关联方名称	期末余额		期初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
单位 1	189,382,899.16		301,196,511.09	
单位 2			2,281,421.25	
单位 3	2,973,700.00			
单位 4	90,818.71			
小 计	192,447,417.87		303,477,932.34	

3. 长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项目	期初余额	本年增加	本年减	期末余额
对子公司投资	48,040,000.00	42,960,000.00		91,000,000.00
小计	48,040,000.00	42,960,000.00		91,000,000.00
减：长期股权投资减值准备				
合计	48,040,000.00	42,960,000.00		91,000,000.00

(2) 长期股权投资变动情况

被投资单位	期初余额	本年增减变动							期末余额
		追加投资	减	权益法下确	其他综	其他	宣告发放	计提	
子公司									
昆明市惠铭资产管理有限公司	2,000,000.00								2,000,000.00
昆明惠泽物业服务有限公司	3,000,000.00								3,000,000.00
昆明市惠筑建设开发有限公司	2,000,000.00								2,000,000.00
昆明市惠云置业有限公司	2,000,000.00								2,000,000.00
昆明惠玥文化发展有限公司	37,040,000.00	42,960,000.00							80,000,000.00
昆明市惠尚置业有限公司	2,000,000.00								2,000,000.00
合计	48,040,000.00	42,960,000.00							91,000,000.00

4. 投资性房地产

项目	期初公允价值	本年增加					本年减少		期末公允价值
		购置	自用房地产或存货转入	公允价值变动损益	其他	处置	转为自用房地产		
一、成本合计	17,877,684,775.21	43,418,557.01							17,921,103,332.22
其中：房屋、建筑物	17,877,684,775.21	43,418,557.01							17,921,103,332.22
土地使用权									
二、公允价值变动合计	8,575,502,281.79			1,214,160,982.42					9,789,663,264.21
其中：房屋、建筑物	8,575,502,281.79			1,214,160,982.42					9,789,663,264.21

项目	期初公允价值	本年增加				本年减少		期末公允价值
		购置	自用房地产或存货转入	公允价值变动损益	其他	处置	转为自用房地产	
土地使用权								
三、账面价值合计	26,453,187,057.00							27,710,766,596.43
其中：房屋、建筑物	26,453,187,057.00							27,710,766,596.43
土地使用权								

5. 在建工程

(1) 明细情况

工程名称	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
在建工程	4,408,875,945.62		4,408,875,945.62	4,138,691,283.74		4,138,691,283.74
合 计	4,408,875,945.62		4,408,875,945.62	4,138,691,283.74		4,138,691,283.74

注：在建工程中土地成本 2,071,694,041.31 元，其中本期新增土地成本 645,670,549.00 元。在建工程中资本化利息 1,824,112,419.23 元，其中本年新增资本化利息 208,232,146.58 元

(2) 重大在建工程增减变动情况

工程名称	期初余额	本期增加	本期转入固定资产	本期其他减少	期末余额
龙江片区(大波村)	1,521,275,846.43	158,161,974.80	677,277,975.78		1,002,159,845.45
空港生活配套区地块	1,015,340,673.81	348,609,553.87			1,363,950,227.68

工程名称	期初余额	本期增加	本期转入固定资产	本期其他减少	期末余额
渔村 2013	907,867,717.76	200,444,187.76			1,108,311,905.52
地铁 3 号线虹桥村站旁	209,749,789.12	24,098,618.74			233,848,407.86
清裕路旁	181,567,025.98	32,903,838.73			214,470,864.71
北部山水新城 19		177,000,549.00			177,000,549.00
合计	3,835,801,053.10	941,218,722.90	677,277,975.78		4,099,741,800.22

6. 长期借款

(1) 明细情况

项目	期末余额	期初余额
信用借款	167,477,500.00	339,250,000.00
抵押借款	5,944,786,666.65	7,348,567,027.10
保证借款	791,979,585.54	111,310,724.99
合计	6,904,243,752.19	7,799,127,752.09

(2) 抵押保证借款明细

贷款银行	借款金额	借款起始日	借款终止日	利率 (%)	抵押或 担保情 况
国家开发银行	445,200,000.00	2011-6-30	2041-6-29	4.90	抵押
国家开发银行	882,600,000.00	2011-6-30	2041-6-29	4.90	抵押
国家开发银行	84,000,000.00	2011-11-17	2041-11-16	4.90	抵押
国家开发银行	432,000,000.00	2011-11-17	2041-11-16	4.90	抵押
国家开发银行	240,000,000.00	2011-11-17	2041-11-16	4.90	抵押
国家开发银行	100,500,000.00	2011-12-9	2041-12-8	4.90	抵押
国家开发银行	465,000,000.00	2011-12-9	2041-12-8	4.90	抵押
国家开发银行	639,200,000.00	2011-12-9	2041-12-8	4.90	抵押
上海浦东发展银行	719,980,000.00	2016-10-31	2029-12-30	5.90	抵押
上海浦东发展银行	360,020,000.00	2015-12-30	2029-12-30	6.90	抵押
招商银行昆明分行	781,666,666.65	2017-5-23	2025-5-23	5.20	抵押
中信银行昆明分行	656,620,000.00	2018-4-25	2023-3-15	6.20	抵押
招银金融租赁有限公司	84,317,565.52	2016-9-27	2022-9-27	4.17	保证
招银金融租赁有限公司	112,500,000.00	2018-1-26	2024-1-26	6.17	保证
建信金融租赁有限公司	83,333,333.31	2018-3-30	2024-3-21	6.37	保证
招商局融资租赁公司	69,045,528.02	2018-9-30	2023-9-29	5.70	保证
富滇银行股份有限公司	138,000,000.00	2020-12-25	2025-12-3	5.95	抵押
中车金融租赁有限公司	276,480,128.40	2020-3-30	2025-3-29	5.46	保证
招商局融资租赁公司	166,303,030.29	2020-8-19	2023-8-19	4.75	保证
合计	6,736,766,252.19				

(3) 抵押借款明细情况

抵押/质押人	抵押/质押物	贷款银行	担保金额	期末贷款余额	抵押/质押起始日	抵押/质押到期日	备注
本公司	昆明市官渡区方旺片区城镇住宅（保障性住房）国有建设用地使用权（土地证编号：昆国用（2011）第 00076 号）和在建工程及建成后地上建筑物	国家开发银行股份有限公司	2,095,000,000.00	1,254,900,000.00	2011-12-9	2041-12-8	一年内到期借款为 50,200,000.00 元，借款利率按基准利率调整
本公司	昆明市五华区陈家营的城镇住宅（保障性住房）国有建设用地使用权（土地证编号：昆国用（2011）第 00075 号）和在建工程及建成后地上建筑物	国家开发银行股份有限公司	1,745,000,000.00	794,400,000.00	2011-11-17	2041-11-16	一年内到期借款为 38,400,000.00 元，借款利率按基准利率调整
本公司	龙江片区国有建设用地使用权（土地证编号：昆国用（2011）第 00074 号）和在建工程及建成后地上建筑物	国家开发银行股份有限公司	2,137,000,000.00	927,000,000.00	2011-6-30	2041-6-29	一年内到期借款为 44,400,000.00 元，借款利率按基准利率调整
本公司	老海埂路 16 号地块国有建设用地使用权（土地证编号：昆国用（2011）第 00073 号）和在建工程及建成后地上建筑物	国家开发银行股份有限公司	1,084,000,000.00	468,000,000.00	2011-6-30	2041-6-29	一年内到期借款为 22,800,000.00 元，借款利率按基准利率调整
本公司	昆明市辖区直管公房 1196686.89 平方米的房屋及土地使用权	上海浦东发展银行股份有限公司营业部	1,500,000,000.00	1,180,000,000.00	2015-12-30	2029-12-30	一年内到期借款为 100,000,000.00 元，借款利率为基准利率上浮 20.408163%

抵押/质押人	抵押/质押物	贷款银行	担保金额	期末贷款余额	抵押/质押起始日	抵押/质押到期日	备注
本公司	借款合同为抵押加信用担保方式；抵押物为国有土地使用权，总价为 23420.97 万元，抵押率 80%（其中昆国用（2013）第 00033 号评估价 10110.18 万元，抵押率 80%，抵押金额 8088.144 万元；昆国用（2012）第 00785 号评估价 2666.20 万元，抵押率 80%，抵押金额 2132.96 万元；昆国用（2012）第 00784 号评估价 10644.59 万元，抵押率 80%，抵押金额 8565.672 万元），剩余借款金额为信用借款	招商银行有限公司昆明世纪城支行	1,500,000,000.00	1,004,999,999.99	2017-5-23	2025-5-23	一年内到期借款为 223,333,333.34 元，借款利率为基准利率上浮 6.12245%
本公司	国有建设用地使用权抵押（土地证编号：云（2017）官渡区不动产权第 0143094 号、云（2017）官渡区不动产权第 0143093 号）	中信银行股份有限公司昆明分行	387,960,000.00	1,001,270,000.00	2018-3-15	2023-3-15	一年内到期借款为 344,650,000.00 元，借款利率按 1-5 年贷款基准利率上浮 30.52%
本公司	云（2019）盘龙区不动产权第 0108654 号土地使用权	富滇银行股份有限公司	136,302,400.00	138,000,000.00	2020-12-3	2025-12-3	借款利率按 1 年期贷款市场报价利率上浮 2.1%
合计			10,585,262,400.00	6,768,569,999.99			

7. 应付债券

(1) 明细情况

项目	期末余额	期初余额
企业债券	6,389,979,409.67	5,089,810,409.52
中期票据	1,997,863,445.66	1,998,733,433.96
合计	8,387,842,855.33	7,088,543,843.48

(2) 增减变动情况

债券名称	面值	发行日期	期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
17 昆明公租房 MTN001	100.00	2017-7-27	5 年	1,000,000,000.00	999,245,692.43		54,400,000.00	-170,840.11		999,074,852.32
17 昆明公租房 MTN002	100.00	2017-12-21	5 年	500,000,000.00	499,831,196.35		33,000,000.00	-596,385.80		499,234,810.55
18 昆明公租房 MTN001	100.00	2018-3-15	5 年	500,000,000.00	499,656,545.18		34,850,000.00	-118,682.21		499,537,862.97
18 昆租 01	100.00	2018-8-23	7 年	700,000,000.00	699,566,890.23	700,000,000.00	38,081,944.44	-486,381.28	700,000,000.00	699,080,508.95
19 昆租 01	100.00	2019-9-10	7 年	1,000,000,000.00	997,834,136.41		48,300,000.00	319,655.27		998,153,791.68
19 昆租 02	100.00	2019-9-10	7 年	500,000,000.00	498,195,113.68		32,250,000.00	266,379.37		498,461,493.05
18 滇昆明公租房 ZR001	100.00	2018-12-5	3 年	900,000,000.00	896,412,885.47		70,638,000.00	1,716,427.17		898,129,312.64
19 昆明公租房 PPN001	100.00	2019-3-19	5 年	1,000,000,000.00	999,113,463.54		62,000,000.00	-368,076.70		998,745,386.84
19 昆明公租房 PPN002	100.00	2019-8-21	5 年	1,000,000,000.00	998,687,920.19		55,800,000.00	-133,098.51		998,554,821.68
20 昆明公租房 PPN001	100.00	2020-7-17	3 年	1,400,000,000.00		1,400,000,000.00	34,650,000.00	-1,278,231.39		1,398,721,768.61
20 昆租 01	100.00	2020-4-8	7 年	800,000,000.00		800,000,000.00	23,436,222.22	-1,722,441.32		798,277,558.68
合计				9,300,000,000.00	7,088,543,843.48	2,900,000,000.00	487,406,166.66	-2,571,675.51	700,000,000.00	9,285,972,167.97

(二) 母公司利润表项目注释

1. 营业收入/营业成本

(1) 明细情况

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	501,912,672.52	405,440,969.97
其他业务收入	60,744,989.06	23,904,861.01
营业收入合计	562,657,661.58	429,345,830.98
主营业务成本	114,265,368.97	50,424,095.61
其他业务成本	80,357.58	
营业成本合计	114,345,726.55	50,424,095.61

1) 主营业务(分产品)

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
租金收入	372,169,486.72	40,603,246.19	377,484,220.15	50,424,095.61
建设管理费收入	24,526,795.59	9,028,371.60	27,956,749.82	
土地一级开发收入	105,216,390.21	64,633,751.18		
合 计	501,912,672.52	114,265,368.97	405,440,969.97	50,424,095.61

2) 主营业务(分行业)

项目	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产行业	501,912,672.52	114,265,368.97	405,440,969.97	50,424,095.61
合 计	501,912,672.52	114,265,368.97	405,440,969.97	50,424,095.61

3) 主营业务(分地区)

项目	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
云南省内	501,912,672.52	114,265,368.97	405,440,969.97	50,424,095.61
合计	501,912,672.52	114,265,368.97	405,440,969.97	50,424,095.61

2. 公允价值变动收益

项目	本期发生额	上期发生额
按公允价值计量的投资性房地产	1,214,160,982.42	2,017,967,481.37
合计	1,214,160,982.42	2,017,967,481.37

(三) 母公司现金流量表项目注释

1. 收到其他与经营活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
往来款	956,922,222.22	1,156,063,888.89
保证金		422,920,011.40
利息收入	14,280,365.93	13,265,967.81
财政补助款		220,000,000.00
留抵税额退税款		23,609,074.39
预收租金	1,283,470.00	
政府返还及奖励	299,999,937.00	
其他	2,182,893.73	2,566,367.30
合计	1,274,668,888.88	1,838,425,309.79

2. 支付其他与经营活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
往来款	850,432,978.00	1,843,633,905.65
保证金	230,000,000.00	27,521,664.51
日常费用	44,747,094.50	
上缴财政局房租	300,000,000.00	
手续费	484.10	
中介机构费用	2,760,461.72	
其他	1,210,318.98	17,627,932.47
合计	1,429,151,337.30	1,888,783,502.63

3. 收到其他与筹资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
收云南建工借款		174,000,000.00
收建信金融租赁有限公司退回押金	25,000,000.00	
收上海国际信托有限公司认购信托	2,000,000.00	
合计	27,000,000.00	174,000,000.00

4. 支付其他与筹资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
支付云南建工借款		350,000,000.00
支付融资手续费	42,014,458.08	50,810,570.00
支付融资保证金		19,227,080.22
购买信托保障基金		2,000,000.00
其他	60,198,628.13	
合计	102,213,086.21	422,037,650.22

注：其他中 6,000.00 万元为中信银行安康路支行冻结款项，为公司向中信银行申请项目贷款时按照银行要求存入的项目资本金

5. 现金流量表补充资料

补充资料	本期金额	上期金额
(1) 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	617,306,484.26	1,030,630,119.70
加：资产减值准备	-75,040,404.53	42,709,240.30
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	6,043,586.92	642,353.70
无形资产摊销	484,538.95	533,516.27
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	-1,214,160,982.42	-2,017,967,481.37
财务费用(收益以“-”号填列)	983,025,635.04	982,642,071.26
投资损失(收益以“-”号填列)		
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	18,760,101.13	-10,677,310.08
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	452,882,773.37	651,447,957.30
存货的减少(增加以“-”号填列)	2,860,569.41	
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-156,625,807.41	-297,955,908.28
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-411,528,685.51	210,472,924.33
其他		-318,490,277.39

补充资料	本期金额	上期金额
经营活动产生的现金流量净额	224,007,809.21	273,987,205.74
(2) 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
债务转为资本		
(3) 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	874,757,185.03	2,322,400,236.14
减: 现金的期初余额	2,322,400,236.14	2,286,938,340.30
加: 现金等价物的期末余额		
减: 现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-1,447,643,051.11	35,461,895.84

6. 现金和现金等价物

项目	本年余额	上年余额
(1) 现金	874,757,185.03	2,322,400,236.14
其中: 库存现金	2,654.57	507.99
可随时用于支付的银行存款	874,754,530.46	2,322,211,757.81
可随时用于支付的其他货币资金		187,970.34
(2) 现金等价物		
其中: 三个月内到期的债券投资		
(3) 期末现金及现金等价物余额	874,757,185.03	2,322,400,236.14
其中: 母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

十三、财务报表的批准

本财务报表已经本公司董事会批准报出。

法定代表人:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人:



昆明市公共租赁住房开发建设管理有限公司

二〇二一年四月二十五日





营业执照

(副本)

统一社会信用代码
913300005793421213 (1/3)



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

名称 天健会计师事务所(特殊普通合伙)

成立日期 2011年07月18日

类型 特殊普通合伙企业

合伙期限 2011年07月18日至长期

执行事务合伙人 胡少先

主要经营场所 浙江省杭州市西湖区西溪路128号6楼

经营范围

审计企业会计报表、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，出具相关报告；基本建设年度决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；信息系统审计；法律法规规定或者其他业务。(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)



仅为昆明市公共租赁住房开发建设管理有限公司2020年度合并审计报告之目的而提供文件的复印件，仅用于说明天健会计师事务所(特殊普通合伙)合法经营未经本所书面同意，此文件不得用作任何其他用途，亦不得向第三方传送或披露。

登记机关



2021年3月8日



会计师事务所 执业证书

名称：天健会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：胡少先

主任会计师：

经营场所：浙江省杭州市西溪路128号6楼

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：330000001

批准执业文号：浙财会〔2011〕25号

批准执业日期：1998年11月21日设立，2011年6月28日改制

(特殊普通合伙)

仅为昆明市公共租赁住房开发建设管理有限公司2020年度合并审计报告之目的而提供文件的复印件，仅用于说明天健会计师事务所（特殊普通合伙）具有执业资质未经本所书面同意，此文件不得用作任何其他用途，亦不得向第三方传送或披露。

证书序号：0007666

说明

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

发证机关：



2019年12月25日

中华人民共和国财政部制



证书序号: 000390

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

天健会计师事务所 (特殊普通合伙)

执行证券、期货相关业务。

首席合伙人: 胡少先



证书号: 44

发证时间: 二〇二一年十一月八日

证书有效期至: 二〇二一年十一月八日



仅为昆明市公共租赁住房开发建设有限公司 2020 年度合并审计报告之目的而提供文件的复印件, 仅用于说明天健会计师事务所 (特殊普通合伙) 具有证券期货相关业务执业资质未经本所书面同意, 此文件不得用作任何其他用途, 亦不得向第三方传送或披露。



姓 名	左翔
Full name	
性 别	男
Sex	
出生日期	1970-08-07
Date of birth	
工作单位	天健会计师事务所云南分所
Working unit	
身份证号码	530103700807005
Identity card No.	



左翔(530101150002)
您已通过2018年年检
云南省注册会计师协会



左翔(530101150002)
已通过2019年任职资格检查
云南省注册会计师协会



左翔(530101150002)
已通过2020年任职资格检查
云南省注册会计师协会

记
stration

格, 继续有效一年。
lid for another year after

证书编号:
No. of Certificate

530101150002

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

云南省注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance

一九九六年九月



2012年3月29日

年 月 日
/y /m /d

仅为 昆明市公共租赁住房开发建设管理有限公司 2020 年度合并审计报告 之目的而提供文件的复印件, 仅用于说明左翔是中国注册会计师 未经本人 书面同意, 此文件不得用作任何其他用途, 亦不得向第三方传送或披露。



姓 名	乔志宇
Full name	
性 别	男
Sex	
出 生 日 期	1989-08-22
Date of birth	
工 作 单 位	天健会计师事务所(特殊普通合伙)云南分所
Working unit	
身份证号码	532924198908220719
Identity card No.	

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

证书编号: 330000011137
No. of Certificate

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

发证日期: 2020 年 05 月 06 日
Date of Issuance

年 月 日
/y /m /d



仅为 昆明市公共租赁住房开发建设管理有限公司 2020 年度合并审计报告 之目的而提供文件的复印件, 仅用于说明乔志宇是中国注册会计师未经本人书面同意, 此文件不得用作任何其他用途, 亦不得向第三方传送或披露。