



中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）

China Audit Asia Pacific Certified Public Accountants LLP

审计报告

AUDIT REPORT

乌鲁木齐房地产开发（集团）有限公司
2021 年度财务报表审计

中国·北京
BEIJING CHINA

北京注册会计师协会

业务报告统一编码报备系统

业务报备统一编码:	110101702022858003843
报告名称:	乌鲁木齐房地产开发(集团)有限公司 2021 年度财务报表审计
报告文号:	中审亚太审字(2022)004243 号
被审(验)单位名称:	乌鲁木齐房地产开发(集团)有限公司
会计师事务所名称:	中审亚太会计师事务所(特殊普通合伙)
业务类型:	财务报表审计
报告意见类型:	无保留意见
报告日期:	2022 年 04 月 27 日
报备日期:	2022 年 04 月 25 日
签字人员:	冯建江(130000072223), 闫振华(420100050267)



(可通过扫描二维码或登录北京注协官网输入编码的方式查询信息)

说明: 本备案信息仅证明该报告已在北京注册会计师协会报备, 不代表北京注册会计师协会在任何意义上对报告内容做出任何形式的保证。

目 录

一、审计报告	1-3
二、已审财务报表	
1. 2021 年 12 月 31 日合并资产负债表	4-5
2. 2021 年度合并利润表	6
3. 2021 年度合并现金流量表	7
4. 2021 年度合并所有者权益变动表	8-9
5. 2021 年 12 月 31 日资产负债表	10-11
6. 2021 年度利润表	12
7. 2021 年度现金流量表	13
8. 2021 年度所有者权益变动表	14-15
9. 2021 年财务报表附注	16-110

审计报告

中审亚太审字(2022)004243 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）有限公司及其子公司（以下简称“贵集团”）合并财务报表，包括 2021 年 12 月 31 日的合并资产负债表，2021 年度的合并利润表、合并现金流量表、合并所有者权益变动表、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，公允反映了贵集团 2021 年 12 月 31 日合并财务状况以及 2021 年度合并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，我们独立于贵集团，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

贵集团管理层（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，管理层负责评估贵集团的持续经营能力，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集团、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督贵集团的财务报告过程。

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所导致，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，就可能导致对贵集团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集团不能持续经营。

（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）就贵集团中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对合并财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

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

中审亚太会计师事务所(特殊普通合伙)



(盖章)

中国·北京

中国注册会计师：冯建江

(签名并盖章)



中国注册会计师：闫振华

(签名并盖章)



二〇二二年四月二十七日



合并资产负债表

2021年12月31日

企财01表

金额单位：元

编制单位：山东齐房地产开发有限公司

项目	行次	期末余额	期初余额
流动资产：	1		
货币资金	2	6,861,201,330.40	7,806,309,120.42
△结算备付金	3		
△拆出资金	4		
交易性金融资产	5	10,054,713.00	
☆以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	6		
衍生金融资产	7		
应收票据	8	3,524,089.00	1,300,000.00
应收账款	9	791,445,023.01	574,133,967.03
应收款项融资	10		
预付款项	11	222,571,423.66	268,995,224.79
△应收保费	12		
△应收分保账款	13		
△应收分保合同准备金	14		
其他应收款	15	1,331,304,424.46	1,523,472,935.73
其中：应收股利	16	1,958,900.00	1,167,900.00
△买入返售金融资产	17		
存货	18	16,167,226,165.83	14,400,843,874.74
其中：原材料	19	62,540,085.77	71,902,260.22
库存商品(产成品)	20	1,441,501,480.77	1,389,548,566.88
合同资产	21	42,383,720.17	
持有待售资产	22		
一年内到期的非流动资产	23		
其他流动资产	24	894,770,644.59	1,176,644,692.76
流动资产合计	25	26,324,481,534.12	25,751,699,815.47
非流动资产：	26		
△发放贷款和垫款	27		
债权投资	28		
☆可供出售金融资产	29		
其他债权投资	30		
☆持有至到期投资	31		
长期应收款	32	49,875,531,978.00	52,961,942,440.00
长期股权投资	33	75,409,098.77	73,488,562.11
其他权益工具投资	34	67,366,638.18	60,339,362.41
其他非流动金融资产	35	50,000,000.00	50,000,000.00
投资性房地产	36	13,755,801,555.96	13,688,240,460.29
固定资产	37	3,990,502,943.46	4,075,234,315.65
其中：固定资产原价	38	8,843,144,846.55	8,441,026,112.02
累计折旧	39	4,852,598,840.27	4,365,849,805.87
固定资产减值准备	40	68,062.81	68,062.81
在建工程	41	385,802,488.08	326,246,412.35
生产性生物资产	42		
油气资产	43		
使用权资产	44		
无形资产	45	316,465,202.90	73,924,095.85
开发支出	46		
商誉	47	27,212,671.68	27,212,671.68
长期待摊费用	48	115,380,733.10	66,922,155.03
递延所得税资产	49	89,650,720.79	84,809,771.65
其他非流动资产	50	590,769,551.10	862,021,173.64
其中：特准储备物资	51		
非流动资产合计	52	69,339,893,582.02	72,350,381,420.66
	53		
	54		
	55		
	56		
	57		
	58		
	59		
	60		
	61		
	62		
	63		
	64		
	65		
	66		
	67		
	68		
	69		
	70		
	71		
	72		
资产总计	73	95,664,375,116.14	98,102,081,236.13

注：表中带*科目为合并报表专用；带△楷体科目为金融类企业专用；带#科目为外商投资企业专用；加△科目为未执行新金融工具准则企业专用。

单位负责人：6501010134846

主管会计工作负责人：

会计（财务）机构负责人：

段煜



合并资产负债表(续)

2021年12月31日

企财01表

金额单位: 元

编制单位: 山东金安房地产开发(集团)有限公司

项 目	行次	期末余额	期初余额
流动负债:	75	—	—
短期借款	76	80,000,000.00	300,000,000.00
△向中央银行借款	77		
△拆入资金	78		
交易性金融负债	79		
☆以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	80		
衍生金融负债	81		
应付票据	82	44,753,654.96	68,354,665.68
应付账款	83	1,999,041,198.96	2,120,009,119.95
预收款项	84	107,828,231.99	99,679,467.74
合同负债	85	1,958,581,932.11	1,796,482,472.42
△卖出回购金融资产款	86		
△吸收存款及同业存放	87		
△代理买卖证券款	88		
△代理承销证券款	89		
应付职工薪酬	90	101,555,931.54	111,427,813.45
其中: 应付工资	91	80,775,904.98	89,108,314.51
应付福利费	92		32,684.40
#其中: 职工奖励及福利基金	93		
应交税费	94	66,761,677.88	78,484,980.09
其中: 应交税金	95	66,199,448.72	78,319,949.61
其他应付款	96	4,143,215,415.82	3,473,828,479.05
其中: 应付股利	97	9,118,127.80	2,686,207.62
△应付手续费及佣金	98		
△应付分保账款	99		
持有待售负债	100		
一年内到期的非流动负债	101	2,963,979,512.42	4,572,161,374.48
其他流动负债	102	249,667,253.92	135,948,426.98
流动负债合计	103	11,715,384,809.60	12,756,376,799.84
非流动负债:	104	—	—
△保险合同准备金	105		
长期借款	106	52,684,144,454.70	54,708,419,824.49
应付债券	107	2,394,230,088.61	1,131,960,000.00
其中: 优先股	108		
永续债	109		
租赁负债	110		
长期应付款	111	9,017,295,961.51	9,528,621,865.06
长期应付职工薪酬	112		
预计负债	113	52,967,864.20	52,967,864.20
递延收益	114	526,110,774.15	750,844,754.01
递延所得税负债	115	1,617,176,981.92	1,559,231,305.03
其他非流动负债	116		
其中: 特准储备基金	117		
非流动负债合计	118	66,291,926,125.09	67,732,045,612.79
负 债 合 计	119	78,007,310,934.69	80,488,422,412.63
所有者权益:	120	—	—
实收资本	121	10,018,563,437.63	9,888,211,337.63
国家资本	122	10,018,563,437.63	9,888,211,337.63
国有法人资本	123		
集体资本	124		
民营资本	125		
外商资本	126		
#减: 已归还投资	127		
实收资本净额	128	10,018,563,437.63	9,888,211,337.63
其他权益工具	129	1,920,000,000.00	2,160,000,000.00
其中: 优先股	130		
永续债	131	1,920,000,000.00	2,160,000,000.00
资本公积	132	920,563,117.04	773,100,129.40
减: 库存股	133		
其他综合收益	134	3,026,646.53	4,365,778.01
其中: 外币报表折算差额	135		
专项储备	136	2,764,250.94	2,765,282.94
盈余公积	137	493,522,542.04	475,944,548.24
其中: 法定公积金	138	487,862,039.63	470,810,182.62
任意公积金	139	5,660,502.41	5,134,365.62
#储备基金	140		
#企业发展基金	141		
#利润归还投资	142		
△一般风险准备	143		
未分配利润	144	3,500,080,969.60	3,505,475,287.54
归属于母公司所有者权益合计	145	16,858,520,963.78	16,809,862,363.76
*少数股东权益	146	798,543,217.67	803,796,459.74
所有者权益合计	147	17,657,064,181.45	17,613,658,823.50
负债和所有者权益总计	148	95,664,375,116.14	98,102,081,236.13

注: 表中带*科目为合并会计报表专用; 带△楷体科目为金融类企业专用; 带#科目为外商投资企业专用; 加☆科目为未执行新金融工具准则企业专用。

单位负责人:

印 鹏
6501010134846

主管会计工作负责人:

红安
印 永

会计(财务)机构负责人:

段煜

本报告书共110页第5页



合并利润表

2021年度

企财02表

编制单位：乌鲁木齐房地产开发有限公司（集团）有限公司

金额单位：元

项目	行次	本期金额	上期金额	项目	行次	本期金额	上期金额
一、营业总收入	1	3,674,726,747.80	3,180,682,945.69	减：营业外支出	37	3,907,031.78	10,995,270.84
其中：营业收入	2	3,674,726,747.80	3,180,682,945.69	四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	38	248,982,073.48	204,544,046.81
△利息收入	3			减：所得税费用	39	81,460,515.82	88,813,999.37
△已赚保费	4			五、净利润（净亏损以“-”号填列）	40	167,521,557.66	115,730,047.44
△手续费及佣金收入	5			（一）按所有权归属分类：	41	—	—
二、营业总成本	6	3,684,706,040.64	3,267,242,834.98	归属于母公司所有者的净利润	42	153,978,233.57	115,882,780.88
其中：营业成本	7	3,223,599,177.33	2,735,836,265.15	*少数股东损益	43	13,543,324.09	-152,733.44
△利息支出	8			（二）按经营持续性分类：	44	—	—
△手续费及佣金支出	9			持续经营净利润	45	167,521,557.66	115,730,047.44
△退保金	10			终止经营净利润	46		
△赔付支出净额	11			六、其他综合收益的税后净额	47	-1,339,131.48	-
△提取保险责任准备金净额	12			归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	48	-1,339,131.48	-
△保单红利支出	13			（一）不能重分类进损益的其他综合收益	49	-1,339,131.48	-
△分保费用	14			1.重新计量设定受益计划变动额	50		
税金及附加	15	44,714,249.74	51,883,954.36	2.权益法下不能转损益的其他综合收益	51		
销售费用	16	131,070,554.52	138,744,040.32	3.其他权益工具投资公允价值变动	52	-1,339,131.48	
管理费用	17	240,640,981.60	238,657,799.70	4.企业自身信用风险公允价值变动	53		
研发费用	18			5.其他	54		
财务费用	19	44,681,077.45	102,120,775.45	（二）将重分类进损益的其他综合收益	55	-	-
其中：利息费用	20	161,821,035.62	179,730,895.60	1.权益法下可转损益的其他综合收益	56		
利息收入	21	110,290,781.37	50,909,396.83	2.其他债权投资公允价值变动	57		
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）	22	-9,575,111.05	-29,612,296.88	☆3.可供出售金融资产公允价值变动损益	58		
其他	23			4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额	59		
加：其他收益	24	84,459,723.17	148,221,787.96	☆5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	60		
投资收益（损失以“-”号填列）	25	10,643,232.63	35,779,483.15	6.其他债权投资信用减值准备	61		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	26	-1,755,815.14	-149,682.78	7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）	62		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	27			8.外币财务报表折算差额	63		
△汇兑收益（损失以“-”号填列）	28			9.其他	64		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	29			*归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	65		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	30	42,897,191.76	53,417,202.20	七、综合收益总额	66	166,182,426.18	115,730,047.44
信用减值损失（损失以“-”号填列）	31	-12,334,889.26		归属于母公司所有者的综合收益总额	67	152,639,102.09	115,882,780.88
资产减值损失（损失以“-”号填列）	32	-1,648.20	-38,099,285.35	*归属于少数股东的综合收益总额	68	13,543,324.09	-152,733.44
资产处置收益（损失以“-”号填列）	33	361,558.33	-7,912.20	八、每股收益：	69	—	—
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	34	116,045,875.59	112,751,386.47	基本每股收益	70		
加：营业外收入	35	136,843,229.67	102,787,931.18	稀释每股收益	71		
其中：政府补助	36	13,110,589.94	2,595,390.15		72		

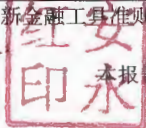
注：表中带*科目为合并会计报表专用；带△楷体科目为金融类企业专用；带☆科目为未执行新金融工具准则企业专用。

单位负责人：

主管会计工作负责人

会计（财务）机构负责人：

段煜



本报告书共110页第6页

合并现金流量表

2021年度

企财03表

金额单位：元

编制单位：乌鲁木齐房地产开发有限公司

项目	行次	本期金额	上期金额	项目	行次	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：	1	—	—	收回投资收到的现金	30	3,401,830,000.00	8,302,402,287.00
销售商品、提供劳务收到的现金	2	3,806,065,388.04	4,443,887,228.21	取得投资收益收到的现金	31	8,228,508.34	35,929,165.93
△客户存款和同业存放款项净增加额	3			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	871,135.31	117,928.68
△向中央银行借款净增加额	4			处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	33	9,173,093.06	
△向其他金融机构拆入资金净增加额	5			收到其他与投资活动有关的现金	34	6,911,478.36	458,255,003.87
△收到原保险合同保费取得的现金	6			投资活动现金流入小计	35	3,427,014,215.07	8,796,704,385.48
△收到再保业务现金净额	7			购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	36	415,290,539.44	528,827,852.41
△保户储金及投资款净增加额	8			投资支付的现金	37	3,040,904,108.52	8,752,004,000.00
△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	9			△质押贷款净增加额	38		
△收取利息、手续费及佣金的现金	10			取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	39		
△拆入资金净增加额	11			支付其他与投资活动有关的现金	40	13,647,890.20	10,979,484.45
△回购业务资金净增加额	12			投资活动现金流出小计	41	3,469,842,538.16	9,291,811,336.86
△代理买卖证券收到的现金净额	13			投资活动产生的现金流量净额	42	-42,828,323.09	-495,106,951.38
收到的税费返还	14	12,101,001.82	19,362,423.92	三、筹资活动产生的现金流量：	43	—	—
收到其他与经营活动有关的现金	15	1,999,748,303.01	476,039,141.60	吸收投资收到的现金	44	92,568,816.52	21,500.00
经营活动现金流入小计	16	5,817,914,692.87	4,939,288,793.73	其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	45		21,500.00
购买商品、接受劳务支付的现金	17	4,210,751,183.33	3,390,641,326.42	取得借款收到的现金	46	2,581,673,467.95	2,660,496,598.51
△客户贷款及垫款净增加额	18			收到其他与筹资活动有关的现金	47	5,793,570,557.25	5,787,281,967.13
△存放中央银行和同业款项净增加额	19			筹资活动现金流入小计	48	8,467,812,841.72	8,447,800,065.64
△支付原保险合同赔付款项的现金	20			偿还债务支付的现金	49	4,929,993,320.35	3,076,688,287.20
△拆出资金净增加额	21			分配股利、利润或偿付利息支付的现金	50	602,319,502.75	538,354,763.24
△支付利息、手续费及佣金的现金	22			其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	51	284,200.00	4,342,108.04
△支付保单红利的现金	23			支付其他与筹资活动有关的现金	52	2,892,618,763.62	6,335,771,468.98
支付给职工及为职工支付的现金	24	1,012,590,691.87	933,890,810.81	筹资活动现金流出小计	53	8,424,931,586.72	9,950,814,519.42
支付的各项税费	25	189,416,701.62	268,017,620.49	筹资活动产生的现金流量净额	54	42,881,255.00	-1,503,014,453.78
支付其他与经营活动有关的现金	26	1,318,291,424.91	411,456,651.54	四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	55		
经营活动现金流出小计	27	6,731,050,001.73	5,004,006,409.26	五、现金及现金等价物净增加额	56	-913,082,376.95	-2,062,839,020.69
经营活动产生的现金流量净额	28	-913,135,308.86	-64,717,615.53	加：期初现金及现金等价物余额	57	7,681,359,224.53	9,744,198,245.22
二、投资活动产生的现金流量：	29	—	—	六、期末现金及现金等价物余额	58	6,768,276,847.58	7,681,359,224.53

注：带△楷体科目为金融类企业专用。

单位负责人：

主管会计工作负责人：

会计（财务）机构负责人：

段煜

本报告书共110页第7页



合并所有者权益变动表

2021年度

企财04表

金额单位：元

编制单位：阜南木业房地产开发（集团）有限公司

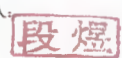
本 年 金 额															
项目	行次	归属于母公司所有者权益												少数股东权益	所有者权益合计
		实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库 存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	△一般风险准 备	未分配利润	小计		
			优先股	永续债	其他										
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
一、上年年末余额	1	9,888,211,337.63	-	2,160,000,000.00	-	773,100,129.40	-	3,692,985.02	2,765,282.94	475,944,548.24	-	3,505,475,287.54	16,809,189,570.77	803,796,459.74	17,612,986,030.51
加：会计政策变更	2	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
前期差错更正	3	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
其他	4							672,792.99					672,792.99		672,792.99
二、本年初余额	5	9,888,211,337.63	-	2,160,000,000.00	-	773,100,129.40	-	4,365,778.01	2,765,282.94	475,944,548.24	-	3,505,475,287.54	16,809,862,363.76	803,796,459.74	17,613,658,823.50
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	6	130,352,100.00	-	-240,000,000.00	-	147,462,987.64	-	-1,339,131.48	-1,032.00	17,577,993.80	-	-5,394,317.94	48,658,600.02	-5,253,242.07	43,405,357.95
（一）综合收益总额	7	---	---	---	---	---	---	-1,339,131.48	---	---	---	153,978,233.57	152,639,102.09	13,543,324.09	166,182,426.18
（二）所有者投入和减少资本	8	130,352,100.00	-	-240,000,000.00	-	147,462,987.64	-	-	-	526,136.79	-	-	38,341,224.43	-6,795,338.36	31,545,886.07
1.所有者投入的普通股	9	130,352,100.00	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	130,352,100.00	---	130,352,100.00
2.其他权益工具持有者投入资本	10	---	---	-240,000,000.00	---	---	---	---	---	---	---	---	-240,000,000.00	---	-240,000,000.00
3.股份支付计入所有者权益的金额	11	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	-	---	-
4.其他	12	---	---	---	---	147,462,987.64	---	---	---	526,136.79	---	---	147,989,124.43	-6,795,338.36	141,193,786.07
（三）专项储备提取和使用	13	---	---	---	---	---	---	---	-1,032.00	---	---	---	-1,032.00	-	-1,032.00
1.提取专项储备	14	---	---	---	---	---	---	---	25,766,403.23	---	---	---	25,766,403.23	---	25,766,403.23
2.使用专项储备	15	---	---	---	---	---	---	---	-25,767,435.23	---	---	---	-25,767,435.23	---	-25,767,435.23
（四）利润分配	16	-	-	-	-	-	-	-	-	17,051,857.01	-	-159,372,551.51	-142,320,694.50	-12,001,227.80	-154,321,922.30
1.提取盈余公积	17	---	---	---	---	---	---	---	---	17,051,857.01	---	-17,051,857.01	-	---	-
其中：法定公积金	18	---	---	---	---	---	---	---	---	17,051,857.01	---	-17,051,857.01	-	---	-
任意公积金	19	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	-	---	-
#储备基金	20	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	-	---	-
#企业发展基金	21	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	-	---	-
#利润归还投资	22	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	-	---	-
△2.提取一般风险准备	23	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	-	---	-
3.对所有者的分配	24	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	-	-12,001,227.80	-12,001,227.80
4.其他	25	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	-142,320,694.50	-142,320,694.50	---	-142,320,694.50
（五）所有者权益内部结转	26	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.资本公积转增资本	27	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	-	---	-
2.盈余公积转增资本	28	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	-	---	-
3.盈余公积弥补亏损	29	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	-	---	-
4.设定受益计划变动额结转留存收益	30	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	-	---	-
5.其他综合收益结转留存收益	31	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	-	---	-
6.其他	32	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	-	---	-
四、本年年末余额	33	10,018,563,437.63	-	1,920,000,000.00	-	920,563,117.04	-	3,026,646.53	2,764,250.94	493,522,542.04	-	3,500,080,969.60	16,858,520,963.78	798,543,217.67	17,657,064,181.45

注：带△科目为金融类企业专用，带#科目为外商投资企业专用。

单位负责人：

主管会计工作负责人：

会计（财务）机构负责人：



本报告书共110页第8页

合并所有者权益变动表

2021年度

企财04表

金额单位：元

编制单位：鲁木齐房地产开发有限公司

		上 年 金 额													
		归属于母公司所有者权益												少数股东权益	所有者权益合计
项目	行次	实收资本	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	小计		
			优先股	永续债	其他										
	—	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28
一、上年年末余额	1	9,888,211,337.63		2,400,000,000.00		808,773,034.03		3,692,985.02	3,076,136.01	475,271,546.26		3,544,712,739.50	17,123,737,778.45	243,498,787.44	17,367,236,565.89
加：会计政策变更	2												—		—
前期差错更正	3												—		—
其他	4												-		-
二、本年初余额	5	9,888,211,337.63	-	2,400,000,000.00	-	808,773,034.03	-	3,692,985.02	3,076,136.01	475,271,546.26	-	3,544,712,739.50	17,123,737,778.45	243,498,787.44	17,367,236,565.89
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	6	-	-	-240,000,000.00	-	-35,672,904.63	-	-	-310,853.07	673,001.98	-	-39,237,451.96	-314,548,207.68	560,297,672.30	245,749,464.62
（一）综合收益总额	7	—	—	—	—	—	—	-	—	—	—	115,882,780.88	115,882,780.88	-152,733.44	115,730,047.44
（二）所有者投入和减少资本	8	-	-	-240,000,000.00	-	-35,672,904.63	-	-	-307,253.66	673,001.98	-	-	-275,307,156.31	563,081,680.66	287,774,524.35
1.所有者投入的普通股	9		—	—	—		—	—	—	—	—	—	-	21,500.00	21,500.00
2.其他权益工具持有者投入资本	10			-240,000,000.00			—	—	—	—	—	—	-240,000,000.00		-240,000,000.00
3.股份支付计入所有者权益的金额	11		—	—	—		—	—	—	—	—	—			
4.其他	12		—	—	—	-35,672,904.63			-307,253.66	673,001.98			-35,307,156.31	563,060,180.66	527,753,024.35
（三）专项储备提取和使用	13		—	—	—				-3,599.41				-3,599.41	-	-3,599.41
1.提取专项储备	14	—	—	—	—	—	—	—	27,696,537.31	—	—	—	27,696,537.31		27,696,537.31
2.使用专项储备	15	—	—	—	—	—	—	—	-27,700,136.72	—	—	—	-27,700,136.72		-27,700,136.72
（四）利润分配	16	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-155,120,232.84	-155,120,232.84	-2,631,274.92	-157,751,507.76
1.提取盈余公积	17	—	—	—	—	—	—	—	—	-	—	-	-		-
其中：法定公积金	18	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	-	—	-
任意公积金	19	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	-	—	-
#储备基金	20	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	-	—	-
#企业发展基金	21	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	-	—	-
#利润归还投资	22	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	-	—	-
△2.提取一般风险准备	23	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	-	—	-
3.对所有者的分配	24	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	-	-2,631,274.92	-2,631,274.92
4.其他	25											-155,120,232.84	-155,120,232.84		-155,120,232.84
（五）所有者权益内部结转	26	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.资本公积转增资本	27		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	-	—	-
2.盈余公积转增资本	28		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	-	—	-
3.盈余公积弥补亏损	29	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	-	—	-
4.设定受益计划变动额结转留存收益	30	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	-	—	-
5.其他综合收益结转留存收益	31	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	-	—	-
6.其他	32												-		-
四、本年年末余额	33	9,888,211,337.63	-	2,160,000,000.00	-	773,100,129.40	-	3,692,985.02	2,765,282.94	475,944,548.24	-	3,505,475,287.54	16,809,189,570.77	803,796,459.74	17,612,986,030.51

注：带△楷体科目为金融类企业专用，带#科目为外商投资企业专用。

单位负责人：

主管会计工作负责人

本报告共110页第9页

会计（财务）机构负责人：

段煜



资产负债表

2021年12月31日

企财01表

金额单位：元

编制单位：乌鲁木齐房地产开发有限公司

目	行次	期末余额	期初余额
流动资产：	1		
货币资金	2	4,033,494,451.56	4,558,465,822.74
△结算备付金	3		
△拆出资金	4		
交易性金融资产	5		
☆以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	6		
衍生金融资产	7		
应收票据	8		
应收账款	9	39,557,693.85	28,991,325.92
应收款项融资	10		
预付款项	11	88,269,412.80	93,785,930.07
△应收保费	12		
△应收分保账款	13		
△应收分保合同准备金	14		
其他应收款	15	1,009,390,536.70	1,250,443,045.27
其中：应收股利	16	5,187,548.34	4,880,148.34
△买入返售金融资产	17		
存货	18	12,383,760,792.72	10,306,156,310.24
其中：原材料	19		
库存商品(产成品)	20	1,462,516,149.27	1,405,302,974.50
合同资产	21		
持有待售资产	22		
一年内到期的非流动资产	23		
其他流动资产	24	423,591,739.23	617,333,341.66
流动资产合计	25	17,978,064,626.86	16,855,175,775.90
非流动资产：	26		
△发放贷款和垫款	27		
债权投资	28		
☆可供出售金融资产	29		
其他债权投资	30		
☆持有至到期投资	31		
长期应收款	32	49,875,531,978.00	53,158,742,440.00
长期股权投资	33	7,296,062,367.68	7,137,734,556.62
其他权益工具投资	34	46,769,671.71	40,595,416.25
其他非流动金融资产	35	50,000,000.00	50,000,000.00
投资性房地产	36	9,674,800,556.37	9,617,075,254.25
固定资产	37	95,106,373.08	102,102,631.78
其中：固定资产原价	38	127,116,272.86	130,841,093.48
累计折旧	39	32,009,899.78	28,738,461.70
固定资产减值准备	40		
在建工程	41		
生产性生物资产	42		
油气资产	43		
使用权资产	44		
无形资产	45	792,929.12	488,569.81
开发支出	46		
商誉	47		
长期待摊费用	48	31,565,621.17	33,335,655.97
递延所得税资产	49	30,510,619.78	28,259,179.94
其他非流动资产	50	14,639,567.06	185,377,510.20
其中：特准储备物资	51		
非流动资产合计	52	67,115,779,683.97	70,353,711,214.82
	53		
	54		
	55		
	56		
	57		
	58		
	59		
	60		
	61		
	62		
	63		
	64		
	65		
	66		
	67		
	68		
	69		
	70		
	71		
	72		
资产总计	73	85,093,844,310.83	87,208,886,990.72

注：表中带*科目为并表专用；带△科目为金融类企业专用；带#科目为外商投资企业专用；加△科目为未执行新金融工具准则企业专用。

单位负责人：

主管会计工作负责人：

会计（财务）机构负责人：

本报告书共110页第10页

资产负债表(续)

2021年12月31日

企财01表

金额单位: 元

编制单位: 乌鲁木齐房地产开发(集团)有限公司

项 目	行次	期末余额	期初余额
流动负债:	75	—	—
短期借款	76		
△向中央银行借款	77		
△拆入资金	78		
交易性金融负债	79		
☆以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	80		
衍生金融负债	81		
应付票据	82	600,000.00	2,416,825.68
应付账款	83	887,198,640.13	930,265,042.58
预收款项	84	74,454,634.35	73,621,920.83
合同负债	85	1,420,737,936.78	1,236,889,673.63
△卖出回购金融资产款	86		
△吸收存款及同业存放	87		
△代理买卖证券款	88		
△代理承销证券款	89		
应付职工薪酬	90	27,636,947.83	28,073,174.38
其中: 应付工资	91	27,094,764.33	27,175,753.21
应付福利费	92		
#其中: 职工奖励及福利基金	93		
应交税费	94	2,271,945.55	2,024,873.64
其中: 应交税金	95	2,271,945.55	2,024,873.64
其他应付款	96	2,934,645,925.68	2,617,346,924.09
其中: 应付股利	97		
△应付手续费及佣金	98		
△应付分保账款	99		
持有待售负债	100		
一年内到期的非流动负债	101	2,633,549,978.00	4,351,092,862.00
其他流动负债	102	220,601,336.84	105,859,436.56
流动负债合计	103	8,201,697,345.16	9,347,590,733.39
非流动负债:	104	—	—
△保险合同准备金	105		
长期借款	106	50,554,340,500.00	52,428,871,978.00
应付债券	107	2,394,230,088.61	1,131,960,000.00
其中: 优先股	108		
永续债	109		
租赁负债	110		
长期应付款	111	5,859,630,901.37	6,222,010,768.83
长期应付职工薪酬	112		
预计负债	113		
递延收益	114	142,239,556.94	158,563,072.46
递延所得税负债	115	1,418,386,778.54	1,376,343,200.68
其他非流动负债	116		
其中: 特准储备基金	117		
非流动负债合计	118	60,368,827,825.46	61,317,749,019.97
负 债 合 计	119	68,570,525,170.62	70,665,339,753.36
所有者权益:	120	—	—
实收资本	121	10,018,563,437.63	9,888,211,337.63
国家资本	122	10,018,563,437.63	9,888,211,337.63
国有法人资本	123		
集体资本	124		
民营资本	125		
外商资本	126		
#减: 已归还投资	127		
实收资本净额	128	10,018,563,437.63	9,888,211,337.63
其他权益工具	129	1,920,000,000.00	2,160,000,000.00
其中: 优先股	130		
永续债	131	1,920,000,000.00	2,160,000,000.00
资本公积	132	311,195,983.53	311,195,983.53
减: 库存股	133		
其他综合收益	134	77,761.16	27,919.18
其中: 外币报表折算差额	135		
专项储备	136		
盈余公积	137	487,862,039.63	470,810,182.62
其中: 法定公积金	138	487,862,039.63	470,810,182.62
任意公积金	139		
#储备基金	140		
#企业发展基金	141		
#利润归还投资	142		
△一般风险准备	143		
未分配利润	144	3,785,619,918.26	3,713,301,814.40
归属于母公司所有者权益合计	145	16,523,319,140.21	16,543,547,237.36
*少数股东权益	146		
所有者权益合计	147	16,523,319,140.21	16,543,547,237.36
负债和所有者权益总计	148	85,093,844,310.83	87,208,886,990.72

注: 表中带*科目为合并报表专用; 带△楷体科目为金融类企业专用; 带#科目为外商投资企业专用; 加☆科目为未执行新金融工具准则企业专用。

单位负责人: 印鹏

主管会计工作负责人: 印永

会计(财务)机构负责人: 段煜

本报告书共110页第11页

利润表

2021年度

企财02表

金额单位：元

编制单位：乌鲁木齐房地产开发有限公司

项 目	行次	本期金额	上期金额	项 目	行次	本期金额	上期金额
一、营业总收入	1	434,115,025.87	324,933,326.30	减：营业外支出	37	841,162.16	153,127.31
其中：营业收入	2	434,115,025.87	324,933,326.30	四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	38	271,478,587.91	-36,397,982.72
△利息收入	3			减：所得税费用	39	39,787,932.54	24,774,102.54
△已赚保费	4			五、净利润（净亏损以“-”号填列）	40	231,690,655.37	-61,172,085.26
△手续费及佣金收入	5			（一）按所有权归属分类：	41	—	—
二、营业总成本	6	382,267,366.31	394,703,430.14	归属于母公司所有者的净利润	42	231,690,655.37	-61,172,085.26
其中：营业成本	7	160,046,306.92	72,807,926.79	*少数股东损益	43		
△利息支出	8			（二）按经营持续性分类：	44	—	—
△手续费及佣金支出	9			持续经营净利润	45	231,690,655.37	-61,172,085.26
△退保金	10			终止经营净利润	46		
△赔付支出净额	11			六、其他综合收益的税后净额	47	49,841.98	-
△提取保险责任准备金净额	12			归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	48	49,841.98	-
△保单红利支出	13			（一）不能重分类进损益的其他综合收益	49	49,841.98	-
△分保费用	14			1.重新计量设定受益计划变动额	50		
税金及附加	15	26,714,601.39	33,132,246.41	2.权益法下不能转损益的其他综合收益	51		
销售费用	16	82,937,881.16	110,948,638.92	3.其他权益工具投资公允价值变动	52	49,841.98	
管理费用	17	64,506,542.45	63,737,680.93	4.企业自身信用风险公允价值变动	53		
研发费用	18			5.其他	54		
财务费用	19	48,062,034.39	114,076,937.09	（二）将重分类进损益的其他综合收益	55	-	-
其中：利息费用	20	135,514,460.34	149,124,204.50	1.权益法下可转损益的其他综合收益	56		
利息收入	21	87,638,432.81	35,585,839.29	2.其他债权投资公允价值变动	57		
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）	22			☆3.可供出售金融资产公允价值变动损益	58		
其他	23			4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额	59		
加：其他收益	24	97,472.00	318,898.45	☆5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	60		
投资收益（损失以“-”号填列）	25	165,927,225.17	35,608,554.81	6.其他债权投资信用减值准备	61		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	26	-121,205.46	-54,896.70	7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）	62		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	27			8.外币财务报表折算差额	63		
△汇兑收益（损失以“-”号填列）	28			9.其他	64		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	29			*归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	65		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	30	44,000,000.00	18,000,000.00	七、综合收益总额	66	231,740,497.35	-61,172,085.26
信用减值损失（损失以“-”号填列）	31	-9,005,759.37		归属于母公司所有者的综合收益总额	67	231,740,497.35	-61,172,085.26
资产减值损失（损失以“-”号填列）	32		-20,585,525.47	*归属于少数股东的综合收益总额	68	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	33	50,518.47	-10,263.68	八、每股收益：	69	—	—
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	34	252,917,115.83	-36,438,439.73	基本每股收益	70		
加：营业外收入	35	19,402,634.24	193,584.32	稀释每股收益	71		
其中：政府补助	36				72		

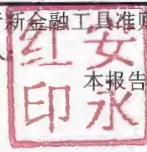
注：表中带*科目为合并会计报表专用；带△科目为金融类企业专用；带☆科目为未执行新金融工具准则企业专用。

单位负责人：

主管会计工作负责人

会计（财务）机构负责人：段煜

本报告书共110页第12页



现金流量表

2021年度

企财03表

金额单位：元

编制单位：青岛永齐房地产开发有限公司(集团)有限公司

项 目	行次	本期金额	上期金额	项 目	行次	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：	1	—	—	收回投资收到的现金	30	3,276,050,000.00	8,191,750,000.00
销售商品、提供劳务收到的现金	2	724,318,982.20	1,252,822,912.27	取得投资收益收到的现金	31	166,048,430.63	35,663,451.51
△客户存款和同业存放款项净增加额	3			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	115,800.00	32,010.00
△向中央银行借款净增加额	4			处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	33		
△向其他金融机构拆入资金净增加额	5			收到其他与投资活动有关的现金	34		169,060,300.00
△收到原保险合同保费取得的现金	6			投资活动现金流入小计	35	3,442,214,230.63	8,396,505,761.51
△收到再保业务现金净额	7			购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	36	4,128,162.76	199,955,319.22
△保户储金及投资款净增加额	8			投资支付的现金	37	3,045,926,708.52	8,627,000,000.00
△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	9			△质押贷款净增加额	38		
△收取利息、手续费及佣金的现金	10			取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	39		
△拆入资金净增加额	11			支付其他与投资活动有关的现金	40		
△回购业务资金净增加额	12			投资活动现金流出小计	41	3,050,054,871.28	8,826,955,319.22
△代理买卖证券收到的现金净额	13			投资活动产生的现金流量净额	42	392,159,359.35	-430,449,557.71
收到的税费返还	14			三、筹资活动产生的现金流量：	43	—	—
收到其他与经营活动有关的现金	15	1,222,923,781.26	1,224,792,705.52	吸收投资收到的现金	44	70,000,000.00	
经营活动现金流入小计	16	1,947,242,763.46	2,477,615,617.79	其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	45		
购买商品、接受劳务支付的现金	17	1,845,079,096.50	1,270,009,167.04	取得借款收到的现金	46	2,060,000,000.00	1,524,000,000.00
△客户贷款及垫款净增加额	18			收到其他与筹资活动有关的现金	47	5,705,568,522.12	5,761,080,000.00
△存放中央银行和同业款项净增加额	19			筹资活动现金流入小计	48	7,835,568,522.12	7,285,080,000.00
△支付原保险合同赔付款项的现金	20			偿还债务支付的现金	49	4,459,894,362.00	2,173,936,462.00
△拆出资金净增加额	21			分配股利、利润或偿付利息支付的现金	50	476,146,132.80	448,692,329.78
△支付利息、手续费及佣金的现金	22			其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	51		
△支付保单红利的现金	23			支付其他与筹资活动有关的现金	52	2,851,177,379.62	6,332,922,168.08
支付给职工及为职工支付的现金	24	58,802,347.12	50,429,311.37	筹资活动现金流出小计	53	7,787,217,874.42	8,955,550,959.86
支付的各项税费	25	79,752,877.88	157,839,133.12	筹资活动产生的现金流量净额	54	48,350,647.70	-1,670,470,959.86
支付其他与经营活动有关的现金	26	911,447,892.14	1,264,563,775.88	四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	55		
经营活动现金流出小计	27	2,895,082,213.64	2,742,841,387.41	五、现金及现金等价物净增加额	56	-507,329,443.13	-2,366,146,287.19
经营活动产生的现金流量净额	28	-947,839,450.18	-265,225,769.62	加：期初现金及现金等价物余额	57	4,453,367,278.85	6,819,513,566.04
二、投资活动产生的现金流量：	29	—	—	六、期末现金及现金等价物余额	58	3,946,037,835.72	4,453,367,278.85

注：带△楷体科目为金融类企业专用。

单位负责人：

主管会计工作负责人：

会计（财务）机构负责人：

段煜

红安印

本报告书共110页第13页

里邱印鹏
8501010134846

所有者权益变动表

2021年度

企财04表

金额单位：元

编制单位：乌鲁木齐房地产开发(集团)有限公司

项目	行次	本 年 金 额													
		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	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	小计		
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
一、上年年末余额	1	9,888,211,337.63	-	2,160,000,000.00	-	311,195,983.53	-	-	-	470,810,182.62	-	3,713,301,814.40	16,543,519,318.18	-	16,543,519,318.18
加：会计政策变更	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	4	-	-	-	-	-	27,919.18	-	-	-	-	27,919.18	-	-	27,919.18
二、本年初余额	5	9,888,211,337.63	-	2,160,000,000.00	-	311,195,983.53	-	27,919.18	-	470,810,182.62	-	3,713,301,814.40	16,543,547,237.36	-	16,543,547,237.36
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	6	130,352,100.00	-	-240,000,000.00	-	-	-	49,841.98	-	17,051,857.01	-	72,318,103.86	-20,228,097.15	-	-20,228,097.15
（一）综合收益总额	7	-	-	-	-	-	-	49,841.98	-	-	-	231,690,655.37	231,740,497.35	-	231,740,497.35
（二）所有者投入和减少资本	8	130,352,100.00	-	-240,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-109,647,900.00	-	-	-109,647,900.00
1.所有者投入的普通股	9	130,352,100.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	130,352,100.00	-	130,352,100.00
2.其他权益工具持有者投入资本	10	-	-	-240,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-240,000,000.00	-	-240,000,000.00
3.股份支付计入所有者权益的金额	11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.其他	12	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（三）专项储备提取和使用	13	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.提取专项储备	14	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.使用专项储备	15	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（四）利润分配	16	-	-	-	-	-	-	-	-	17,051,857.01	-	-159,372,551.51	-142,320,694.50	-	-142,320,694.50
1.提取盈余公积	17	-	-	-	-	-	-	-	-	17,051,857.01	-	-17,051,857.01	-	-	-
其中：法定公积金	18	-	-	-	-	-	-	-	-	17,051,857.01	-	-17,051,857.01	-	-	-
任意公积金	19	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
#储备基金	20	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
#企业发展基金	21	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
#利润归还投资	22	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
△2.提取一般风险准备	23	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.对所有者的分配	24	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.其他	25	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-142,320,694.50	-142,320,694.50	-	-142,320,694.50
（五）所有者权益内部结转	26	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.资本公积转增资本	27	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.盈余公积转增资本	28	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.盈余公积弥补亏损	29	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.设定受益计划变动额结转留存收益	30	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5.其他综合收益结转留存收益	31	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6.其他	32	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	33	10,018,563,437.63	-	1,920,000,000.00	-	311,195,983.53	-	77,761.16	-	487,862,039.63	-	3,785,619,918.26	16,523,319,140.21	-	16,523,319,140.21

注：带△楷体科目为金融类企业专用，带#科目为外商投资企业专用。

单位负责人：

主管会计工作负责人：

会计（财务）机构负责人：

里邱
印鹏
6501010134846

本报告书共110页第14页

红安
印永

段煜

所有者权益变动表

2021年度

企财04表

金额单位：元

编制单位：乌鲁木齐房地产开发(集团)有限公司

项目	行次	上 年 金 额													少数股东权益	所有者权益合计
		归属于母公司所有者权益														
		实收资本	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	小计			
			优先股	永续债	其他											
		15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	
一、上年年末余额		9,888,211,337.63		2,400,000,000.00		340,710,983.53				470,810,182.62		3,929,594,132.50	17,029,326,636.28		17,029,326,636.28	
加：会计政策变更	2															
前期差错更正	3															
其他	4															
二、本年初余额	5	9,888,211,337.63	-	2,400,000,000.00	-	340,710,983.53	-	-	-	470,810,182.62	-	3,929,594,132.50	17,029,326,636.28	-	17,029,326,636.28	
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	6	-	-	-240,000,000.00	-	-29,515,000.00	-	-	-	-	-	-216,292,318.10	-485,807,318.10	-	-485,807,318.10	
（一）综合收益总额	7											-61,172,085.26	-61,172,085.26	-	-61,172,085.26	
（二）所有者投入和减少资本	8			-240,000,000.00	-	-29,515,000.00	-	-	-	-	-	-	-269,515,000.00	-	-269,515,000.00	
1.所有者投入的普通股	9															
2.其他权益工具持有者投入资本	10			-240,000,000.00									-240,000,000.00		-240,000,000.00	
3.股份支付计入所有者权益的金额	11															
4.其他	12					-29,515,000.00							-29,515,000.00		-29,515,000.00	
（三）专项储备提取和使用	13															
1.提取专项储备	14															
2.使用专项储备	15															
（四）利润分配	16											-155,120,232.84	-155,120,232.84	-	-155,120,232.84	
1.提取盈余公积	17															
其中：法定公积金	18															
任意公积金	19															
#储备基金	20															
#企业发展基金	21															
#利润归还投资	22															
△2.提取一般风险准备	23															
3.对所有者的分配	24															
4.其他	25											-155,120,232.84	-155,120,232.84		-155,120,232.84	
（五）所有者权益内部结转	26															
1.资本公积转增资本	27															
2.盈余公积转增资本	28															
3.盈余公积弥补亏损	29															
4.设定受益计划变动额结转留存收益	30															
5.其他综合收益结转留存收益	31															
6.其他	32															
四、本年年末余额	33	9,888,211,337.63	-	2,160,000,000.00	-	311,195,983.53	-	-	-	470,810,182.62	-	3,713,301,814.40	16,543,519,318.18	-	16,543,519,318.18	

注：带△楷体科目为金融类企业专用，带#科目为外商投资企业专用。

单位负责人：

主管会计工作负责人：

本报告书共110页第10页

会计（财务）机构负责人：



乌鲁木齐房地产开发（集团）有限公司

2021 年度
财务报表附注

一、企业的基本情况

（一）企业的历史沿革（如适用）、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（以下简称“本公司”或“公司”或“乌房集团”）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，占乌房集团注册资本的 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 万元增加乌房集团注册资本，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，乌房集团注册资本增加至 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 万元转增乌房集团实收资本；同时，根据乌房集团《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）及《董事会会议决议》，以 44,411.23 万元实物资产增加乌房集团实收资本。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，乌房集团注册资本增加至 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 万元增加乌房集团实收资本；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 万元转增乌房集团实收资本；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 万元实物资产增加乌房集团实收资本。上述增资完成后，乌房集团注册资本增加至 205,473.22 万元。

2014 年 7 月 15 日，根据乌房集团《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 万元转增乌房集团实收资本；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 万元实物资产增加乌房集团实收资本。上述增资完成后乌房集团注册资本增加至 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（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 万元实物资产增加乌房集团实收资本，上述增资完成后，乌房集团注册资本增加至 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（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 万元实物资产增加乌房集团实收资本，上述增资完成后，乌房集团注册资本增加至 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 万元转增乌房集团实收资本；2017 年 7 月 29 日，根据《董事会议决议》77.90 万元资本公积转增资本。上述增资完成后，乌房集团注册资本增加至 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》，拨付乌房集团 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》，拨付乌房集团 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）《关于乌房集团整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无偿划转给乌房集团，持有 100.00%股权，同时增加乌房集团国有资本金。

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 亿元用于补充乌房集团资本金。

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公司）100%国有股权无偿划转至乌房集团持有，并以 2018 年 12 月 31 日划转基准日合并报表净资产 48,216,060.46 元增加乌房集团国有资本金。

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 万元用于补充乌房集团资本金。

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）《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）《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。

2021 年 7 月，根据乌鲁木齐市财政局（乌财建函[2021]90）《关于对乌房集团增资用于河

马泉新区八条支路及体育公园项目建设的意见》，同意向乌鲁木齐房地产开发（集团）有限公司增资 7,000.00 万元，由乌鲁木齐房地产开发（集团）有限公司拟组建全资子公司乌鲁木齐六通建设投资有限公司并向其注资。

2021 年 7 月，根据乌鲁木齐市财政局（乌财建函[2021]214）《关于拨付回购公租房装修费用和转增资本金的通知》，同意乌鲁木齐房地产开发（集团）有限公司将回购公租房装修专项资金 6,035.21 万元转增本公司资本金。

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）母公司以及公司总部的名称

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和财务报告批准报出日

本财务报表已于2022年4月27日由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

本公司及子公司（以下简称“本集团”）财务报表以企业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 41 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

本集团基于上述编制基础编制的财务报表符合财政部最新颁布的《企业会计准则》的要求，真实、完整地反映了本集团的财务状况、经营成果和现金流量等相关信息。

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

本集团以权责发生制为记账基础，编制本财务报表时，除某些金融工具外，均以历史成本为计价原则。

（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、（十二）“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） 合并财务报表的编制方法

1. 合并范围

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定，包括本公司及全部子公司截至2021年12月31日止的年度财务报表。子公司，是指被本公司控制的主体（含企业、被投资单位中可分割

的部分，以及本公司所控制的结构化主体等）。控制，是指投资方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其回报金额。

2. 合并财务报表编制方法

本公司以自身和其子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，编制合并财务报表。

本公司编制合并财务报表，将整个企业集团视为一个会计主体，依据相关企业会计准则的确认、计量和列报要求，按照统一的会计政策，反映企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。

在编制合并财务报表时，子公司与本公司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。

3. 少数股东权益和损益的列报

子公司所有者权益中不属于母公司的份额，作为少数股东权益，在合并资产负债表中所有者权益项目下以“少数股东权益”项目列示。

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。

4. 超额亏损的处理

在合并财务报表中，子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额的，其余额仍冲减少数股东权益。

5. 当期增加减少子公司的合并报表处理

在报告期内，因同一控制下企业合并增加的子公司，编制合并资产负债表时，调整合并资产负债表的年初余额。因非同一控制下企业合并增加的子公司，编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的年初余额。在报告期内处置子公司，编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的年初余额。

在报告期内，因同一控制下企业合并增加的子公司，将该子公司在合并当期的期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，将该子公司合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。因非同一控制下企业合并增加的子公司，将该子公司自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，将该子公司购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。在报告期内处置子公司，将该子公司期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表，将该子公司期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权时，对于处置后的剩余股权投资，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，在丧失控制权时转为当期投资收益。

因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司的可辨认净资产份额之间的差额，以及在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产份额的差额，均调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

6. 分步处置股权至丧失控制权的合并报表处理

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。不属于一揽子交易的，在丧失控制权之前与丧失控制权时，按照前述不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资与丧失对原有子公司控制权时的会计政策实施会计处理。

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，表明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。

个别财务报表分步处置股权至丧失控制权按照处置长期股权投资的会计政策实施会计处理。

（六）合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

1. 合营安排的分类

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。本集团将合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指合营方仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

未通过单独主体达成的合营安排，划分为共同经营。单独主体，是指具有单独可辨认的财务架构的主体，包括单独的法人主体和不具备法人主体资格但法律认可的主体。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应当划分为共同经营：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；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；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。不能仅凭合营方对合营安排提供债务担保即将其视为合营方承担该安排相关负债。合营方承担向合营安排支付认缴出资义务的，不视为合营方承担该安排相关负债。相关事实和情况变化导致合营方在合营安排中享有的权利和承担的义务发生变化的，本集团对合营安排的分类进行重新评估。对于为完成不同活动而设立多项合营安排的一个框架性协议，本集团分别确定各项合营安排的分类。

确定共同控制的依据及对合营企业的计量的会计政策详见本附注（五）13。

2. 共同经营的会计处理方法

本集团确认其与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：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；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；确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；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。

本集团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，本集团全额确认该损失。本集团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，本集团按其承担的份额确认该部分损失。

本集团属于对共同经营不享有共同控制的参与方的，如果享有该共同经营相关资产且承担该共同经营相关负债的，按照上述原则进行会计处理；否则，按照本集团制定的金融工具或长期股权投资计量的会计政策进行会计处理。

（六） 现金及现金等价物的确定标准

现金流量表的现金指企业库存现金及可以随时用于支付的存款。现金等价物指持有的期限短（一般是指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

（七） 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。

1. 金融资产的分类、确认和计量

本集团根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为：以摊余成本计量的金融资产；以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融资产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，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，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款或应收票据，本集团按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

（1）以摊余成本计量的金融资产

本集团管理以摊余成本计量的金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。本集团对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，计入当期损益。

（2）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

本集团管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致。本集团对此类金融资产按照公允价值计量且其变动计入其他综合收益，但减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的利息收入计入当期损益。

此外，本集团将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。本集团将该类金融资产的相关股利收入计入当期损益，公允价值变动计入其他综合收益。当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失将从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

（3）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

本集团将上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。此外，在初始确认时，本集团为了消除或显著减少会计错配，将部分金融资产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。对于此类金融资产，本集团采用公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

2. 金融负债的分类、确认和计量

金融负债于初始确认时分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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（含属于金融负债的衍生工具）和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。

交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具），按照公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，公允价值变动计入当期损益。

被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，该负债由本集团自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益，且终止确认该负债时，计入其他综合收益的自身信用风险变动引起的其公允价值累计变动额转入留存收益。其余公允价值变动计入当期损益。若按上述方式对该等金融负债的自身信用风险变动的影响进行处理会造成或扩大损益中的会计错配的，本集团将该金融负债的全部利得或损失（包括企业自身信用风险变动的影响金额）计入当期损益。

（2）其他金融负债

除金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债、财务担保合同外的其他金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，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. 金融资产减值

本集团需确认减值损失的金融资产系以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具、租赁应收款，主要包括应收票据、应收账款、应收款项融资、其他应收款、债权投资、其他债权投资、长期应收款等。此外，对合同资产及部分财务担保合同，也按照本部分所述会计政策计提减值准备和确认信用减值损失。

（1）减值准备的确认方法

本集团以预期信用损失为基础，对上述各项目按照其适用的预期信用损失计量方法（一般方法或简化方法）计提减值准备并确认信用减值损失。

信用损失，是指本集团按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，本集团按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

预期信用损失计量的一般方法是指，本集团在每个资产负债表日评估金融资产（含合同资

产等其他适用项目，下同）的信用风险自初始确认后是否已经显著增加，如果信用风险自初始确认后已显著增加，本集团按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；如果信用风险自初始确认后未显著增加，本集团按照相当于未来12个月内预期信用损失的金额计量损失准备。本集团在评估预期信用损失时，考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本集团假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，选择按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。

（2）信用风险自初始确认后是否显著增加的判断标准

如果某项金融资产在资产负债表日确定的预计存续期内的违约概率显著高于在初始确认时确定的预计存续期内的违约概率，则表明该项金融资产的信用风险显著增加。除特殊情况外，本集团采用未来12个月内发生的违约风险的变化作为整个存续期内发生违约风险变化的合理估计，来确定自初始确认后信用风险是否显著增加。

（3）以组合为基础评估预期信用风险的组合方法

本集团对信用风险显著不同的金融资产单项评价信用风险，如：应收关联方款项；与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项等。

除了单项评估信用风险的金融资产外，本集团基于共同风险特征将金融资产划分为不同的组别，在组合的基础上评估信用风险。

（4）金融资产减值的会计处理方法

期末，本集团计算各类金融资产的预计信用损失，如果该预计信用损失大于其当前减值准备的账面金额，将其差额确认为减值损失；如果小于当前减值准备的账面金额，则将差额确认为减值利得。

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。

6. 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。

7. 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。

（八） 应收票据

本集团对于应收票据按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。对信用风险显著不同的应收票据单项评估信用风险，如：应收关联方票据；已有明显迹象表明承兑人

很可能无法履行承兑义务的应收票据等。除了单项评估信用风险的应收票据外，基于其信用风险特征，将应收票据划分为不同组合：

项目	确定组合的依据
银行承兑汇票	承兑人为信用风险较小的银行
商业承兑汇票	根据承兑人的信用风险划分，应与“应收账款”组合划分相同

（九） 应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款等。

1. 应收账款

对于不含重大融资成分的应收账款，本集团按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。对于包含重大融资成分的应收账款、合同资产和租赁应收款，本集团选择始终按照相当于存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

本集团对信用风险显著不同的应收账款单项评估信用风险，如：应收关联方款项；与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收账款；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收账款等。

除了单项评估信用风险的应收账款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项目	确定组合的依据
应收账款：	
账龄组合	本组合以应收款项的账龄作为信用风险特征。

2. 其他应收款

本集团依据其他应收款信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来12个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。本集团对信用风险显著不同的其他应收款单项评估信用风险，如：应收关联方款项。

除了单项评估信用风险的其他应收款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项目	确定组合的依据
账龄组合	本组合以应收款项的账龄作为信用风险特征。

对于划分为账龄组合的应收款项，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收款项账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。

账 龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
-----	--------------	---------------

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）	1.00	1.00
1-2 年（含 2 年）	5.00	5.00
2-3 年（含 3 年）	10.00	10.00
3-4 年（含 4 年）	15.00	15.00
4-5 年（含 5 年）	30.00	30.00
5 年以上	50.00	50.00

（十） 存货核算方法

1. 存货的分类

存货主要包括在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。具体划分为自制半成品、库存商品。

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，采用移动加权平均法确定其实际成本。

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，按其差额计提存货跌价准备并单独核算。本公司按单项存货计提存货跌价准备。

4. 存货的盘存制度为永续盘存制。

（十一） 合同资产

本集团将客户尚未支付合同对价，但本集团已经依据合同履行了履约义务，且不属于无条件（即仅取决于时间流逝）向客户收款的权利，在资产负债表中列示为合同资产。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，不同合同下的合同资产和合同负债不予抵销。

合同资产预期信用损失的确定方法和会计处理方法参见附注四、（七）“金融工具”。

（十二）长期股权投资核算方法

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，作为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算，但对于其中属于非交易性的，在初始确认时可选择将其指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产核算，其会计政策详见附注四、（七）“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。

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本，合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和。

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

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

2. 后续计量及损益确认方法

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

（1）成本法核算的长期股权投资

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

（2）权益法核算的长期股权投资

采用权益法核算时，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。

对于本集团2021年1月1日首次执行企业会计准则之前已经持有的对联营企业和合营企业的长期股权投资，如存在与该投资相关的股权投资借方差额，按原剩余期限直线摊销的金额计入当期损益。

（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”。

（十三）投资性房地产

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交易市场；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，以资产负债表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。

(十四) 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	8-50	5.00	11.88-1.90	年限平均法
机器设备	5-20	5.00	19.00-4.75	年限平均法
运输工具	8	5.00	11.88	年限平均法
电子设备	5	5.00	19.00	年限平均法
办公设备	4-12	5.00	23.75-7.92	年限平均法
其他	5	5.00	19.00	年限平均法

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. 其他说明

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

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

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

（十五）在建工程

1. 在建工程类别及计价方式

本集团在建工程按立项项目分类核算。

在建工程按各项工程实际发生的支出核算。对工程达到预定可使用状态前因进行试运转所发生的净支出，计入工程成本。

2. 在建工程结转为固定资产的时点

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

3. 在建工程减值准备

资产负债表日，有迹象表明在建工程发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

（十六）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；购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。

（十七）无形资产

1. 无形资产的的计价方法

无形资产在取得时按照实际成本进行初始计量。

2. 无形资产使用寿命及摊销

（1）使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统合理地摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。具体年限如下：

项 目	摊销年限（年）	依 据
土地使用权	30-50	预计可使用年限
车库使用权	20	预计可使用年限
软件	4-10	预计可使用年限

每期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。

经复核，本期期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

（2）使用寿命不确定的无形资产的判断依据：

每期末，对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核。

经复核，该类无形资产的使用寿命仍为不确定。

（3）无形资产的摊销：

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

3. 无形资产减值准备

使用寿命确定的无形资产，在资产负债表日有迹象表明发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备；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。

4. 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，能证明其有用性；(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。

（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
节能改造项目	根据合同预计使用期限	20 年

（十九） 非流动非金融资产减值

对于固定资产、在建工程、使用权资产、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）合同负债

合同负债，是指本集团已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。如果在本集团向客户转让商品之前，客户已经支付了合同对价或本集团已经取得了无条件收款权，本集团在客户实际支付款项和到期应支付款项孰早时点，将该已收或应收款项列示为合同负债。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，不同合同下的合同资产和合同负债不予抵销。

（二十一）职工薪酬

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

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

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

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

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

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

（二十二）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。

（二十三） 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：

1. 因对外提供担保、诉讼事项、产品质量保证、亏损合同等或有事项形成的义务成为本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本公司，且该义务的金额能够可靠的计量时，本公司将该项义务确认为预计负债。

2. 本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。

（二十四） 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、（十六）“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。

（二十五）收入确认原则

本集团与客户之间的合同同时满足下列条件时，在客户取得相关商品控制权时确认收入：合同各方已批准该合同并承诺将履行各自义务；合同明确了合同各方与所转让商品或提供劳务相关的权利和义务；合同有明确的与所转让商品相关的支付条款；合同具有商业实质，即履行该合同将改变本集团未来现金流量的风险、时间分布或金额；本集团因向客户转让商品而有权取得的对价很可能收回。

在合同开始日，本集团识别合同中存在的各单项履约义务，并将交易价格按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例分摊至各单项履约义务。在确定交易价格时考虑了可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。

对于合同中的每个单项履约义务，如果满足下列条件之一的，本集团在相关履约时段内按照履约进度将分摊至该单项履约义务的交易价格确认为收入：客户在本集团履约的同时即取得并消耗本集团履约所带来的经济利益；客户能够控制本集团履约过程中在建的商品；本集团履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本集团在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。履约进度根据所转让商品的性质采用投入法或产出法确定，当履约进度不能合理确定时，本集团已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

如果不满足上述条件之一，则本集团在客户取得相关商品控制权的时点将分摊至该单项履约义务的交易价格确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，本集团考虑下列迹象：企业就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；企业已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权；企业已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；企业已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得

该商品所有权上的主要风险和报酬；客户已接受该商品；其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

1、本集团收入确认的具体方法：

公司收入主要包括房地产销售收入、租金收入、利息收入等。

（1）房地产销售收入需满足以下条件：房地产销售在房产完工并验收合格，签定了销售合同，并在房地产交易管理中心办理备案，取得了买方按销售合同约定交付房产的付款证明，办妥验收手续，确认销售收入的实现。

（2）租金收入需满足以下条件：本集团与承租方签定的合同或协议规定的承租日期作为确认租赁收入的时点；金额按直线法将租赁收款额确认为租赁期内各期间的房屋出租收入。具体确认详见附注四、（二十九）“租赁”；

（3）利息收入需满足以下条件：按照他人使用本集团货币资金的时间和适用利率计算确定。

（4）热费收入：向客户提供劳务交易，因在本集团履约的同时客户即取得并消耗该公司履约所带来的经济利益，根据履约进度在一段时间内确认收入，履约进度的确定方法为产出法，具体根据提供劳务交易的已完工或交付的产品确定。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履约进度确认

（5）物业管理服务、房屋租赁、非占道停车场服务，代收水电费、停车场服务等，在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务的控制权时，确认收入

（二十六）合同成本

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

为履行合同发生的成本不属于《企业会计准则第14号——收入（2017年修订）》之外的其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的，作为合同履约成本确认为一项资产：①该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；②该成本增加了本集团未来用于履行履约义务的资源；③该成本预期能够收回。

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

与合同成本有关的资产，其账面价值高于下列两项的差额的，本集团就超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：（一）本集团因转让与该资产相关的商品预期能够取得的剩余对价；（二）为转让该相关商品估计将要发生的成本。以前期间减值的因素之后发生变化，使

得上述（一）减（二）的差额高于该资产账面价值的，本集团转回原已计提的资产减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不应超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

（二十七）政府补助的确认和计量

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。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。

1. 政府补助的确认

政府补助同时满足下列条件时，予以确认：

- （1）能够满足政府补助所附条件；
- （2）能够收到政府补助。

2. 政府补助的计量：

（1）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。

（2）与资产相关的政府补助，取得时确认为递延收益，自相关资产达到预定可使用状态时，在该资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额一次性转入资产处置当期的损益。

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，取得时确认为递延收益，在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益；用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，取得时直接计入当期损益。

与日常活动相关的政府补助，计入其他收益；与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

（3）取得政策性优惠贷款贴息，区分以下两种取得方式进行会计处理：

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本公司提供贷款的，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本公司的，将对应的贴息冲减相关借款费用。

（4）已确认的政府补助需要返还的，分别下列情况处理：

①存在相关递延收益的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益。

②属于其他情况的，直接计入当期损益。

（二十八）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。

（二十九）租赁

租赁是指本集团让渡或取得了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取或支付对价的合同。在一项合同开始日，本集团评估合同是否为租赁或包含租赁。

1、 本集团作为出租人

本集团在租赁开始日，基于交易的实质，将租赁为经营租赁。

本集团采用直线法将经营租赁的租赁收款额确认为租赁期内各期间的租金收入。与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额，于实际发生时计入当期损益。

2、 新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理

本集团的全部租赁合同，只要符合《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》（财会[2020]10号）、《关于调整〈新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定〉适用范围的通知》（财会[2021]9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2022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2021年1月1日起均采用如下简化方法处理：

本集团作为出租人：

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。将减免的租金作为可变租赁付款额，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。

（三十） 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。

1、 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。

2、 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。第三层次输入值是无可观察输入值，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。

3、 会计处理方法

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。

(三十一) 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。

(三十二) 终止经营

终止经营，是指满足下列条件之一的、能够单独区分的组成部分，且该组成部分已经处置或划分为持有待售类别：

1. 该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；
2. 该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关计划的一部分；
3. 该组成部分是专为转售而取得的子公司。

本集团在利润表中分别列示持续经营损益和终止经营损益。不符合终止经营定义的持有待售的非流动资产或处置组，其减值损失和转回金额及处置损益作为持续经营损益列报。终止经

营的减值损失和转回金额等经营损益及处置损益作为终止经营损益列报。

对于当期列报的终止经营，在当期财务报表中，将原来作为持续经营损益列报的信息重新作为可比会计期间的终止经营损益列报。拟结束使用而非出售的处置组满足终止经营定义中有关组成部分的条件的，自停止使用日起作为终止经营列报。

五、 会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明

（一）会计政策变更

1、 因执行新企业会计准则导致的会计政策变更

本集团根据新的会计准则规定，于 2021 年 1 月 1 日起执行新金融工具准则、新收入准则和新租赁准则。变更后的会计政策参见本附注四“重要会计政策和会计估计”相关部分。变更后的会计政策参见本附注四“重要会计政策和会计估计”相关部分。上述公司以下分别统称“自 2021 年度起执行新金融工具准则的公司”、“自 2021 年度起执行新收入准则的公司”、“自 2021 年度起执行新租赁准则的公司”。

（1） 执行新金融工具准则导致的会计政策变更

财政部于 2017 年 3 月 31 日分别发布了《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量（2017 年修订）》（财会[2017]7 号）、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移（2017 年修订）》（财会[2017]8 号）、《企业会计准则第 24 号——套期会计（2017 年修订）》（财会[2017]9 号），于 2017 年 5 月 2 日发布了《企业会计准则第 37 号——金融工具列报（2017 年修订）》（财会[2017]14 号）（上述准则统称“新金融工具准则”）。

本集团于 2021 年 1 月 1 日起开始执行前述新金融工具准则。

在新金融工具准则下所有已确认金融资产，其后续均按摊余成本或公允价值计量。在新金融工具准则施行日，以本集团该日既有事实和情况为基础评估管理金融资产的业务模式、以金融资产初始确认时的事实和情况为基础评估该金融资产上的合同现金流量特征，将金融资产分为三类：按摊余成本计量、按公允价值计量且其变动计入其他综合收益及按公允价值计量且其变动计入当期损益。其中，对于按公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资，当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失将从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

在新金融工具准则下，本集团以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具、租赁应收款、合同资产及财务担保合同计提减值准备并确认信用减值损失。

本集团追溯应用新金融工具准则，但对于分类和计量（含减值）涉及前期比较财务报表数据与新金融工具准则不一致的，本集团选择不进行重述。因此，对于首次执行该准则的累积影响数，本集团调整2021年年初留存收益或其他综合收益以及财务报表其他相关项目金额，2020年度的财务报表未予重述。执行新金融工具准则的主要变化和影响如下：

乌鲁木齐房地产开发（集团）有限公司、乌鲁木齐惠民宜居保障性住房建设管理有限公司、新疆君瑞房地产开发有限公司、乌鲁木齐恒信民生建筑安装有限公司、乌鲁木齐市友好热力有限公司、乌鲁木齐热力（集团）有限公司、乌鲁木齐安保（集团）有限公司于2021年1月1日及以后将持有的部分非交易性股权投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，列报为其他权益工具投资。

①首次执行日前后金融资产分类和计量对比表

2020 年 12 月 31 日（变更前合并报表）			2021 年 1 月 1 日（变更后合并报表）		
项目	计量类别	账面价值	项目	计量类别	账面价值
可供出售金融资产	以成本计量（权益工具）	50,000,000.00	交易性金融资产/其他非流动金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	50,000,000.00
可供出售金融资产	以成本计量（权益工具）	59,516,706.99	其他权益工具投资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	60,339,362.41

②首次执行日，原金融资产账面价值调整为按照新金融工具准则的规定进行分类和计量的新金融资产账面价值的调节表

项目	2020 年 12 月 31 日 （变更前合并报表）	重分类	重新计量	2021 年 1 月 1 日 （变更后合并报表）
摊余成本：				
应收票据	1,300,000.00			
减：转出至应收款项融资				
重新计量：预计信用损失准备				
按新金融工具准则列示的余额				1,300,000.00
应收账款	574,133,967.03			

项目	2020 年 12 月 31 日 (变更前合并报表)	重分类	重新计量	2021 年 1 月 1 日 (变更后合并报表)
加：执行新收入准则的调整				
减：转出至应收款项融资				
重新计量：预计信用损失准备				
按新金融工具准则列示的余额				574,133,967.03
其他应收款	1,523,472,935.73			
重新计量：预计信用损失准备				
按新金融工具准则列示的余额				1,523,472,935.73
其他非流动金融资产	——			
加：自可供出售金融资产（原准则）转入		50,000,000.00		
按新金融工具准则列示的余额				50,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入其他综合收益：				
可供出售金融资产（原准则）	109,516,706.99			
减：转出至其他债权投资				
减：转出至其他非流动金融资产		50,000,000.00		
减：转出至其他权益工具投资		59,516,706.99		
其他权益工具投资	——			
加：自可供出售金融资产（原准则）转入		59,516,706.99		
重新计量：按公允价值重新计量			822,655.42	
按新金融工具准则列示的余额				60,339,362.41

③对 2021 年 1 月 1 日留存收益和其他综合收益的影响

项目	合并其他综合收益
2020 年 12 月 31 日	3,692,985.02
1、将可供出售金融资产重分类为其他权益工具投资并重新计量	822,655.42

项目	合并其他综合收益
2、其他权益工具投资公允价值变动影响的递延所得税负债	177,713.65
3、其他权益工具投资公允价值变动影响的递延所得税资产	27,851.22
2021 年 1 月 1 日	4,365,778.01

（2） 执行新收入准则导致的会计政策变更

财政部于2017年7月5日发布了《企业会计准则第14号——收入（2017年修订）》（财会[2017]22号）（以下简称“新收入准则”）。

新收入准则为规范与客户之间的合同产生的收入建立了新的收入确认模型。为执行新收入准则，本集团重新评估主要合同收入的确认和计量、核算和列报等方面。根据新收入准则的规定，本集团选择仅对在2021年1月1日尚未完成的合同的累积影响数进行调整，对于最早可比期间期初（即2020年1月1日）之前或2021年1月1日之前发生的合同变更予以简化处理，即根据合同变更的最终安排，识别已履行的和尚未履行的履约义务、确定交易价格以及在已履行的和尚未履行的履约义务之间分摊交易价格。首次执行的累积影响金额调整首次执行当期期初（即2021年1月1日）的留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间的财务报表未予重述。

执行新收入准则的主要变化和影响如下：

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、乌鲁木齐市友好热力有限公司、乌鲁木齐房屋租赁有限责任公司、乌鲁木齐五鸿建设投资有限责任公司、乌鲁木齐安保（集团）有限公司因转让商品或提供服务而将预先收取客户的合同对价从“预收账款”项目变更为“合同负债”项目列报。

乌鲁木齐恒信民生建筑安装有限公司将因提供工程施工服务而预先收取客户的合同对价从“预收账款”项目变更为“合同负债”项目列报。

①对 2021 年 1 月 1 日财务报表的影响

报表项目	2020 年 12 月 31 日（变更前）报表金额	2021 年 1 月 1 日（变更后）报表金额
预收账款	2,032,110,367.14	99,679,467.74
合同负债		1,796,482,472.42
其他流动负债		135,948,426.98

②对 2021 年 12 月 31 日/2021 年度的影响

采用变更后会计政策编制的2021年12月31日合并及公司资产负债表各项目、2021年度合并及公司利润表各项目，与假定采用变更前会计政策编制的这些报表项目相比，受影响项目对比情况如下：

A、对 2021 年 12 月 31 日资产负债表的影响

报表项目	2021 年 12 月 31 日新收入准则下报	2021 年 12 月 31 日旧收入准则下报
	表金额	表金额
预收账款	107,828,231.99	2,316,077,418.02
合同负债	1,958,581,932.11	
其他流动负债	249,667,253.92	

（3） 执行新租赁准则导致的会计政策变更

财政部于2018年12月7日发布了《企业会计准则第21号——租赁（2018年修订）》（财会[2018]35号）（以下简称“新租赁准则”）。

根据新租赁准则的规定，对于首次执行日前已存在的合同，本集团选择不重新评估其是否为租赁或者包含租赁。

本集团选择仅对2021年1月1日尚未完成的租赁合同的累计影响数进行调整。首次执行的累积影响金额调整首次执行当期期初（即2021年1月1日）的留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。

于新租赁准则首次执行日（即2021年1月1日），本集团的具体衔接处理及其影响如下：

①本集团作为承租人

对首次执行日的融资租赁，本集团作为承租人按照融资租入资产和应付融资租赁款的原账面价值，分别计量使用权资产和租赁负债；对首次执行日的经营租赁，作为承租人根据剩余租赁付款额按首次执行日的增量借款利率折现的现值计量租赁负债；原租赁准则下按照权责发生制计提的应付未付租金，纳入剩余租赁付款额中。

对首次执行日前的经营租赁，本集团按照与租赁负债相等的金额，并根据预付租金进行必要调整计量使用权资产。本集团于首次执行日对使用权资产进行减值测试，并调整使用权资产的账面价值。

本集团对于首次执行日前的租赁资产属于低价值资产的经营租赁，不确认使用权资产和租赁负债。对于首次执行日除低价值租赁之外的经营租赁，本集团根据每项租赁采用下列一项或

多项简化处理：

将于首次执行日后12个月内完成的租赁，作为短期租赁处理；

计量租赁负债时，具有相似特征的租赁采用同一折现率；

使用权资产的计量不包含初始直接费用；

存在续约选择权或终止租赁选择权的，本集团根据首次执行日前选择权的实际行使及其他最新情况确定租赁期；

作为使用权资产减值测试的替代，本集团根据《企业会计准则第13号——或有事项》评估包含租赁的合同在首次执行日前是否为亏损合同，并根据首次执行日前计入资产负债表的亏损准备金额调整使用权资产；

首次执行日之前发生租赁变更的，本集团根据租赁变更的最终安排进行会计处理。

②本集团作为出租人

对于首次执行日前划分为经营租赁且在首次执行日后仍存续的转租赁，本集团作为转租出租人在首次执行日基于原租赁和转租赁的剩余合同期限和条款进行重新评估和分类。重分类为融资租赁的，将其作为一项新的融资租赁进行会计处理。

本集团执行新租赁准则对本期财务报表无影响。

2、《企业会计准则解释第14号》

财政部于2021年2月2日发布《企业会计准则解释第14号》（以下简称“解释14号”），规范了社会资本方对政府和社会资本合作（PPP）项目合同的会计处理，以及基准利率改革导致相关合同现金流量的确定基础发生变更的会计处理，于发布之日起实施。

根据解释14号，乌鲁木齐五鸿建设投资有限公司对于2021年1月1日至施行日新增的上述两项业务，按照解释14号规定进行处理。对于2020年12月31日前开始实施且至解释14号施行日尚未完成的有关 PPP 项目合同、2020年12月31日前发生的基准利率改革相关业务，进行了追溯调整。相关累计影响数未调整可比期间数据，仅调整2021年1月1日留存收益及财务报表其他相关项目金额，金融资产、金融负债等原账面价值与新账面价值之间的差额计入2021年1月1日留存收益或其他综合收益。

具体调整金额如下：

报表项目	2020 年 12 月 31 日（变更前）	2021 年 1 月 1 日（变更后）
	合并报表	合并报表
其他非流动资产		566,416,765.20

报表项目	2020 年 12 月 31 日（变更前）	2021 年 1 月 1 日（变更后）
	合并报表	合并报表
应交税费		22,013,337.98
长期应收款	544,403,427.22	

（二）会计估计变更

本集团2021年度无会计估计变更事项。

（三）前期重大会计差错更正

本集团2021年度无前期重大会计差错更正事项。

六、税项

（一）本集团主要税种和税率

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%、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%计缴。
教育费附加	按实际缴纳的流转税的3%计缴。
地方教育费附加	按实际缴纳的流转税的2%计缴。
房产税	按租金收入的12%计缴。

（二）税收优惠

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2023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。依据财政部 税务总局公告2021年第6号 财政部 税务总局关于延长部分税收优惠政策执行期限的公告，规定的税收优惠政策，执行期限延长至2023年供暖期结束。

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、乌鲁木齐安保（集团）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。乌鲁木齐热力（集团）有限公司子公司乌鲁木齐热力工程监理有限公司和乌鲁木齐热力工程设计研究院有限责任公司适用小微企业所得税优惠政策。

七、企业合并及合并财务报表

本节所列数据除非特别说明，金额单位为人民币万元。

（一）子企业情况

序号	企业名称	级次	企业类型	注册地	主要经营地	业务性质
1	乌鲁木齐恒信民生建筑安装有限公司	一级	1	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	建筑材料销售；建筑装饰工程施工，供排水工程施工，管理工程施工，水电暖维修。
2	新疆君瑞房地产开发有限公司	一级	1	新疆伊犁州伊宁市阿合买提江南路 19 号	乌鲁木齐市	房地产开发经营，房屋租赁，房地产经纪服务（金融业务除外）
3	乌鲁木齐瑞鸿资产经营管理有限公司	一级	1	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
4	乌鲁木齐市友好热力有限公司	一级	1	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
5	乌鲁木齐房地产开发（集团）物业服务有限公司	一级	1	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、装饰装修工程设计与施工，非占道停车场服务，代收水电费，会务服务，房地产经济，提供冷气暖气；日用品销售。
6	新疆华晟建设房地产有限公司	一级	1	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、机电产品、家用电器、空调设备销售。
7	乌鲁木齐新兴久新物业服务有限公司	一级	1	乌鲁木齐市天山区东泉路 54 号 16 号楼 1 层	乌鲁木齐市	物业管理，房屋租赁，非占道停车场服务，仓储服务；销售：建材，节能环保材料，防腐材料。
8	乌鲁木齐惠民宜居保障性住房建设管理有限公司	一级	1	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	乌鲁木齐市	房地产开发与经营，房地产经纪，房屋租赁，物业管理，家政服务。

序号	企业名称	级次	企业类型	注册地	主要经营地	业务性质
				室至 1207 室、13 层		
9	乌鲁木齐房屋租赁有限责任公司	一级	1	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 至 1213 室	乌鲁木齐市	房屋租赁、房产经纪、商务信息咨询、物业服务管理、装饰装修工程施工、酒店管理、餐饮管理、旅游服务。
10	新疆天山丽都旅游发展有限公司	一级	1	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，林木育种；办公用品、建筑材料、农畜产品、机电产品的销售；住宿、餐饮、房地产开发经营、文化体育娱乐。
11	乌鲁木齐五鸿建设投资有限公司	一级	1	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的投资。
12	乌鲁木齐热力（集团）有限公司	一级	1	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，机械设备销售；保温材料销售；五金产品零售；机械设备租赁；非居住房地产租赁。
13	乌鲁木齐安保（集团）有限公司	一级	1	新疆乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）乌昌路 244 号	乌鲁木齐市	保安服务；劳务派遣服务。
14	新疆绎祺房地产开发有限公司	一级	1	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
15	乌鲁木齐六通建设投资有限公司	一级	1	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-1706 号	乌鲁木齐	以自有资金从事投资活动；工程管理服务；非居住房地产租赁；停车场服务；广告发布（非广播电台、电视台、报刊出版单位）

续表：

序号	企业名称	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	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	30,000.00	51.00	51.00	15,300.00	投资设立
3	乌鲁木齐瑞鸿资产经营管理有限公司	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	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）物业服务有限责任公司	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	500.00	55.00	55.00	275.00	投资设立

序号	企业名称	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
7	乌鲁木齐新兴久新物业服务有限公司	300.00	100.00	100.00	300.00	投资设立
8	乌鲁木齐惠民宜居保障性住房建设管理有限公司	76,478.04	100.00	100.00	416,925.56	投资设立
9	乌鲁木齐房屋租赁有限责任公司	4,371.67	100.00	100.00	4,371.67	投资设立
10	新疆天山丽都旅游发展有限公司	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	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	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	20,100.00	100.00	100.00	20,181.20	非同一控制下企业合并
14	新疆绎祺房地产开发有限公司	110,500.00	52.00	52.00	57,460.00	投资设立
15	乌鲁木齐六通建设投资有限公司	7,650.00	100.00	100.00	7,650.00	投资设立

注：企业类型：1. 境内非金融子企业，2. 境内金融子企业，3. 境外子企业，4. 事业单位，5. 基建单位

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

（二）母公司直接或通过其他子公司间接拥有被投资单位半数以上的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(万元)	投资额(万元)	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(%)	当期归属于少数股东的损益	当期向少数股东支付的股利	期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	-486,894.62	0.00	2,556,457.98

序号	企业名称	少数股东持股比例 (%)	当期归属于少数股东的损益	当期向少数股东支付的股利	期末累计少数股东权益
2	新疆君瑞房地产开发有限公司	49.00	9,268,378.08	0.00	142,694,881.50
3	新疆天山丽都旅游发展有限公司	13.00	-561,883.93	0.00	3,665,778.90
4	乌鲁木齐五鸿建设投资有限公司	16.01	71.14	0.00	34,421,572.68
5	乌鲁木齐恒信民生建筑安装有限公司	10.00	2,261,330.57	11,967,027.80	15,138,285.70
6	乌鲁木齐房地产开发（集团）物业服务有限公司	10.00	245,970.65	34,160.00	19,019,931.32
7	新疆绎祺房地产开发有限公司	48.00	1,131,092.82	0.00	530,590,581.82

2. 主要财务信息

项目	本期数			
	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	5,717,808.93	1,314,913,345.69	5,960,324.00	253,733,341.38
非流动资产	-	12,071,409.33	72,766,278.60	732,704,992.44
资产合计	5,717,808.93	1,326,984,755.02	78,726,602.60	986,438,333.82
流动负债	36,791.21	972,770,711.14	50,528,303.29	53,346,313.36
非流动负债	-	63,000,000.00		802,670,066.46
负债合计	36,791.21	1,035,770,711.14	50,528,303.29	856,016,379.82
营业收入	-	191,996,956.78		140,972,885.29
净利润	-1,081,988.05	18,915,057.30	-4,322,184.05	444.37
综合收益总额	-1,081,988.05	18,915,057.30	-4,322,184.05	444.37
经营活动现金流量	33,273.59	-210,738,349.05	322,109.29	-114,416,749.92

续表：

项目	本期数		
	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	765,557,135.43	60,722,351.89	1,141,384,571.02
非流动资产	2,156,107.37	162,884,389.46	401,795.80
资产合计	767,713,242.80	223,606,741.35	1,141,786,366.82

项目	本期数		
	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
流动负债	572,178,621.34	33,407,428.18	36,389,321.37
非流动负债	44,152,796.44	-	-
负债合计	616,331,417.78	33,407,428.18	36,389,321.37
营业收入	662,837,640.66	115,761,074.10	-
净利润	22,613,305.73	2,459,706.46	2,356,443.37
综合收益总额	22,613,305.73	2,459,706.46	2,356,443.37
经营活动现金流量	-6,481,723.55	-4,849,788.60	-179,898,385.34

(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	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	566,844,315.46
资产合计	6,808,058.51	1,091,722,952.59	82,930,301.00	910,229,632.57
流动负债	45,052.74	740,329,140.38	50,409,817.69	68,311,524.43
非流动负债	-	79,094,825.63		711,496,598.51
负债合计	45,052.74	819,423,966.01	50,409,817.69	779,808,122.94
营业收入	81,959.62	5,479,014.68	183,560.17	216,202,175.75
净利润	-	-20,553,884.73	-4,628,950.00	9.63
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	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	806,797,921.13	62,904,118.90	1,103,454,579.79
非流动资产	17,522,051.61	166,861,898.10	420,280.58
资产合计	824,319,972.74	229,766,017.00	1,103,874,860.37

项目	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
流动负债	471,258,169.23	41,684,810.29	834,258.29
非流动负债	47,356,368.74		
负债合计	518,614,537.97	41,684,810.29	834,258.29
营业收入	827,804,647.57	107,207,907.88	-
净利润	132,966,975.54	1,518,208.03	138,597.42
综合收益总额	132,966,975.54	1,518,208.03	138,597.42
经营活动现金流量	246,867,484.95	-10,927,168.84	-13,626,485.08

（五）本期新纳入合并范围的主体和不再纳入合并范围的主体

1. 本期新纳入合并范围的子公司、特殊目的主体、通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体

名称	期末净资产	本期净利润
乌鲁木齐六通建设投资有限公司	76,436,233.45	-63,766.55

八、合并财务报表主要项目注释（金额单位：人民币元）

以下注释“年初余额”是指2021年1月1日余额（各项目的“年初余额”已体现因2021年度首次执行修订后的【收入、金融工具、租赁】会计准则而对2020年度财务报表所列该年年末数进行调整的影响，详见本附注五“会计政策、会计估计变更以及差错更正的说明”），“期末余额”是指2021年12月31日余额；“本期发生额”是指2021年度金额，“上期发生额”是指2020年度金额。

（一）货币资金

1. 货币资金分类情况

项 目	期末余额	年初余额
库存现金	5,962.27	12,053.02
银行存款	6,773,738,752.29	7,701,128,523.51
其他货币资金	87,456,615.84	105,168,543.89
合 计	6,861,201,330.40	7,806,309,120.42
其中：存放在境外的款项总额		

2. 受限制的货币资金明细如下：

项 目	期末余额	年初余额
-----	------	------

项 目	期末余额	年初余额
银行承兑汇票保证金	5,219,087.90	19,781,352.00
履约保证金		70,000.00
保函派生保证金	31,967,474.15	-
保函	1,720,000.00	53,703,130.00
购房客户按揭贷款保证金	25,000,000.00	1,720,000.00
个贷暂时受限资金	18,361,415.86	8,629,000.00
未决诉讼	1,778,725.83	18,361,415.86
受监管资金	8,877,779.08	22,684,998.03
合 计	92,924,482.82	124,949,895.89

(二) 交易性金融资产

项 目	期末公允价值	年初公允价值
分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	10,054,713.00	
其中：债务工具投资		
权益工具投资		
其他	10,054,713.00	
合 计	10,054,713.00	

(三) 应收票据

1. 应收票据分类

种 类	期末余额			年初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
银行承兑票据	2,201,600.00		2,201,600.00	850,000.00		850,000.00
商业承兑票据	1,322,489.00		1,322,489.00	450,000.00		450,000.00
合 计	3,524,089.00		3,524,089.00	1,300,000.00		1,300,000.00

2. 应收票据坏账准备

种 类	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率 (%)	
按单项计提坏账准备	500,000.00	14.19			500,000.00
按组合计提坏账准备	3,024,089.00	85.51			3,024,089.00
合 计	3,524,089.00	100.00		——	3,524,089.00

续表：

种 类	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率 (%)	
按单项计提坏账准备	850,000.00	65.38			850,000.00
按组合计提坏账准备	450,000.00	34.62			450,000.00

种 类	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	预期信用 损失率(%)	
合 计	1,300,000.00	100.00		——	1,300,000.00

按单项计提坏账准备的应收票据

名 称	期末余额		
	账面金额	坏账准备	预期信用损失率 (%)
银行承兑汇票	500,000.00		
合 计	500,000.00		——

按组合计提坏账准备的应收票据

名 称	期末余额		
	账面金额	坏账准备	预期信用损失率 (%)
商业承兑汇票	1,322,489.00		
银行承兑汇票	1,701,600.00		
合 计	3,024,089.00		——

(四) 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	预期信用 损失率/ 计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备的应收账款	58,152,041.43	5.89	58,152,041.43	100.00	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	928,616,483.35	94.11	137,171,460.34	14.77	791,445,023.01
其中: 账龄组合	928,616,483.35	94.11	137,171,460.34	14.77	791,445,023.01
合 计	986,768,524.78	100.00	195,323,501.77	-	791,445,023.01

续表:

种 类	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	预期信用 损失率/ 计提比例 (%)	
按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	2,369,486.47
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	571,764,480.56

种 类	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	预期信用 损失率/ 计提比例 (%)	
其中：账龄组合	715,567,178.35	92.95	143,802,697.79	20.10	571,764,480.56
合 计	769,803,680.37	100.00	195,669,713.34	-	574,133,967.03

1. 按账龄披露应收账款:

账 龄	期末余额	年初余额
1年以内(含1年)	560,015,702.19	307,632,230.53
1-2年	74,003,978.93	76,772,930.26
2-3年	56,086,815.64	70,818,158.55
3-4年	33,717,907.41	50,892,897.57
4-5年	45,972,720.86	34,009,430.56
5年以上	216,971,399.75	229,678,032.90
小 计	986,768,524.78	769,803,680.37
减: 坏账准备	195,323,501.77	195,669,713.34
合 计	791,445,023.01	574,133,967.03

2. 期末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	预期信用损失率 (%)	计提理由
暖气费	57,447,438.50	57,447,438.50	100.00	预计无法收回
乌鲁木齐市米东区公安分局	687,685.63	687,685.63	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	100.00	预计无法收回
合 计	58,152,041.43	58,152,041.43	—	—

账龄组合

账 龄	期末余额			年初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内	558,801,722.93	60.18	10,294,920.50	306,569,769.89	42.84	3,065,697.70
1-2 年(含 2 年)	73,458,238.35	7.91	4,164,289.19	75,485,291.13	10.55	3,774,264.56
2-3 年(含 3 年)	54,673,987.93	5.89	5,469,565.33	70,359,848.98	9.83	7,035,984.90
3-4 年(含 4 年)	32,629,137.77	3.51	15,082,287.99	49,884,533.63	6.97	23,513,482.74
4-5 年(含 5 年)	43,042,638.25	4.64	18,558,241.42	32,417,680.28	4.53	15,730,320.60
5 年以上	166,010,758.12	17.87	83,602,155.91	180,850,054.44	25.28	90,682,947.29

账 龄	期末余额			年初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例（%）		金额	比例（%）	
合 计	928,616,483.35	100.00	137,171,460.34	715,567,178.35	100.00	143,802,697.79

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	231,925,770.62	23.50	496,962.44
巴州旭升房地产开发有限公司乌鲁木齐分公司	49,696,244.22	5.04	1,349,760.00
葛洲坝新疆供热公司	10,131,650.00	1.03	5,065,825.45
新疆凯利恒丰贸易有限公司	8,000,000.00	0.81	2,400,000.00
中国水利水电第四工程局有限公司	6,510,514.47	0.66	65,105.14
合 计	306,264,179.31	31.04	9,377,653.03

（五）预付款项

1. 预付款项按账龄列示

账龄结构	期末余额			年初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例（%）		金额	比例（%）	
1 年以内（含 1 年）	104,851,308.57	47.11		157,618,068.09	58.60	
1-2 年（含 2 年）	18,870,919.17	8.48		7,897,892.03	2.93	
2-3 年（含 3 年）	4,801,031.15	2.16		20,358,599.04	7.57	
3-4 年（含 4 年）	14,740,488.62	6.62		43,407,605.47	16.14	
4-5 年（含 5 年）	41,072,508.14	18.45		13,382,629.59	4.98	
5 年以上	38,235,168.01	17.18		26,330,430.57	9.78	
合 计	222,571,423.66	100.00		268,995,224.79	100.00	

2. 账龄超过一年的大额预付款项情况

债权单位	债务单位	期末余额	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	4-5 年	业务尚未完成
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	5 年以上	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	4,081,370.08	3-4 年 4,000,000.00 元, 4-5 年 81,370.08 元	业务尚未完成
乌鲁木齐房地产开发	西安捷点科技开发有限责任公	3,577,358.50	3-4 年	业务尚未完成

债权单位	债务单位	期末余额	账龄	未结算的原因
（集团）有限公司	司			
合 计	—	49,086,663.85	—	—

3. 按欠款方归集的期末余额前五名预付款项情况

债务人名称	账面余额	占预付款项合计的比例 (%)	坏账准备
江苏双良锅炉有限公司	23,828,520.50	10.71	
乌市水区人民政府办公室水城区城市建设（新疆国际会展中心）环境综	21,856,409.27	9.82	
乌鲁木齐市建工（集团）有限责任公司	17,392,699.66	7.81	
新疆金粮源置业开发有限公司	8,413,911.00	3.78	
新疆正信鼎益建筑工程有限公司	5,807,489.76	2.61	
合 计	77,299,030.19	34.73	

（六）其他应收款

项 目	期末余额	年初余额
应收利息	323,668.03	
应收股利	1,958,900.00	1,167,900.00
其他应收款	1,329,021,856.43	1,522,305,035.73
合 计	1,331,304,424.46	1,523,472,935.73

1. 应收利息

应收利息分类

项 目	期末余额	年初余额
其他	323,668.03	
合 计	323,668.03	

2. 应收股利

项 目	期末余额	年初余额	未收回的原因	是否发生减值 及其判断依据
账龄一年以内的应收股利	791,000.00			
其中：（1）新疆皓宇管道设备有限责 任公司	791,000.00		对方流动资金 紧张	否
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	1,958,900.00	1,167,900.00	—	—

3. 其他应收款

按坏账准备计提方法分类披露其他应收款项

种 类	期末余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值

	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率 /计提比例 (%)	
单项计提坏账准备 的其他应收款项	22,481,942.20	1.49	22,481,942.20	100.00	
按信用风险特征组 合计计提坏账准备的 其他应收款项（新 旧准则均适用）	1,486,183,556.57	98.51	157,161,700.14	10.57	1,329,021,856.43
合 计	1,508,665,498.77	100.00	179,643,642.34	——	1,329,021,856.43

续表：

种 类	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率 /计提比例 (%)	
单项计提坏账准备 的其他应收款项	24,920,100.27	1.48	22,481,942.20	90.22	2,438,158.07
按信用风险特征组 合计计提坏账准备的 其他应收款项（新 旧准则均适用）	1,664,347,836.66	98.52	144,480,959.00	8.68	1,519,866,877.66
合 计	1,689,267,936.93	100.00	166,962,901.20	——	1,522,305,035.73

按账龄披露其他应收款项：

账 龄	期末余额	年初余额
1年以内（含1年）	193,820,335.27	454,632,029.12
1-2年	407,303,203.48	223,933,426.42
2-3年	183,402,047.29	307,900,283.46
3-4年	200,400,526.25	302,568,564.29
4-5年	149,359,287.26	120,267,934.60
5年以上	374,380,099.22	279,965,699.04
小 计	1,508,665,498.77	1,689,267,936.93
减：坏账准备	179,643,642.34	166,962,901.20
合 计	1,329,021,856.43	1,522,305,035.73

(1) 单项计提坏账准备的其他应收款情况

债务人名称	账面余额	坏账准备	预期信用损失率 (%)	计提理由
热力公司待查应收账款	11,859,558.84	11,859,558.84	100.00	预计无法收回
原热力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	100.00	预计无法收回
安保公司待查应收账款	3,503,104.23	3,503,104.23	100.00	预计无法收回
合 计	22,481,942.20	22,481,942.20	—	—

账龄组合

账 龄	期末余额			年初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内 (含 1 年)	193,834,609.27	13.04	1,528,621.29	454,632,029.12	27.32	4,162,778.16
1-2 年 (含 2 年)	407,303,203.45	27.41	19,160,171.75	223,933,426.42	13.45	9,899,630.38
2-3 年 (含 3 年)	183,402,047.29	12.34	15,905,677.82	307,900,283.46	18.50	22,421,034.11
3-4 年 (含 4 年)	200,400,526.25	13.48	17,586,475.19	302,296,153.23	18.16	29,725,829.19
4-5 年 (含 5 年)	149,359,287.22	10.05	13,215,738.22	119,086,370.45	7.16	29,099,000.68
5 年以上	351,883,883.09	23.68	89,765,015.87	256,499,573.98	15.41	49,172,686.48
合 计	1,486,183,556.57	100.00	157,161,700.14	1,664,347,836.66	100.00	144,480,959.00

其他应收款坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月 预期信用损失	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	
年初余额	144,480,959.00		22,481,942.20	166,962,901.20
年初余额在本年:				
——转入第二阶段				
——转入第三阶段				
——转回第二阶段				
——转回第一阶段				
本年计提	12,680,741.14			12,680,741.14
本年转回				
本年转销				
本年核销				
其他变动				
期末余额	157,161,700.14		22,481,942.20	179,643,642.34

其他应收款账面余额变动如下:

账面余额	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月 预期信用损失	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	
年初余额	1,665,802,171.65		23,465,765.28	1,689,267,936.93
年初余额在本年:				
——转入第二阶段				
——转入第三阶段				
——转回第二阶段				
——转回第一阶段				
本期新增	283,084,197.89			283,084,197.89
本期终止确认	462,702,812.97		983,823.08	463,686,636.05
本年转销				

账面余额	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月 预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
其他变动				
期末余额	1,486,183,556.57		22,481,942.20	1,508,665,498.77

(2) 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	320,637,500.00	1年以内20,637,500.00元，1-2年300,000,000.00元	21.25	15,206,375.00
8821专户对外支付补助	代收代付款	298,449,861.67	2-3年2,630,852.00元，3年以上295,819,009.67元	19.78	
新疆博石房地产开发有限公司	垫付款	153,098,997.40	1年以内2,600,734.97元，1-2年4,914,791.09元，2-3年22,764,767.45元，3-4年18,198,935.03元，4-5年21,251,499.95元，5年以上83,368,268.91元	10.15	33,474,731.51
新疆博润投资控股有限公司	借款	88,400,000.00	2-3年	5.86	8,840,000.00
8821专户支付贷款利息	代收代付款	66,744,258.73	1年以内18,318,437.50元；1-2年18,366,820.27元；2-3年18,314,736.78元；3年以上11,744,264.18元	4.42	
合 计	—	927,330,617.80	—	61.46	57,521,106.51

(七) 存货

1. 存货分类

项 目	期末余额			年初余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
原材料	62,563,544.94	23,459.17	62,540,085.77	71,925,719.39	23,459.17	71,902,260.22
自制半成品及在产品	14,371,734,127.87		14,371,734,127.87	12,638,836,552.02		12,638,836,552.02
其中：开发成本（由房地产开发企业填列）	14,108,746,852.88		14,108,746,852.88	12,550,801,480.94		12,550,801,480.94
库存商品	1,441,501,480.77		1,441,501,480.77	1,389,548,566.88		1,389,548,566.88

项 目	期末余额			年初余额		
	账面余额	存货跌价准备/ 合同履约成本 减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价 准备/合同 履约成本 减值准备	账面价值
其中：开发产品（由房地产开发企业填列）	1,440,291,286.44		1,440,291,286.44	1,383,327,945.99		1,383,327,945.99
周转材料（包装物、低值易耗品等）	3,621,680.65		3,621,680.65	3,394,137.84		3,394,137.84
合同履约成本	284,950,457.59		284,950,457.59	292,445,582.11		292,445,582.11
消耗性生物资产	2,767,870.10		2,767,870.10	4,716,775.67		4,716,775.67
其他	110,463.08		110,463.08			
合 计	16,167,249,625.00	23,459.17	16,167,226,165.83	14,400,867,333.91	23,459.17	14,400,843,874.74

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	借款费用的资本化率(%)
七道湾村集约化安置房项目	34,645,488.89	5.10
东亭居	180,018,064.19	5.50
紫云台	311,213,699.46	5.58
君瑞棠府	20,272,633.31	6.175
君瑞棠府、君瑞兰亭府	2,469,156.28	5.815
合 计	548,619,042.13	

（八）合同资产

合同资产情况

项 目	期末余额			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
河马泉市政工程	42,383,720.17		42,383,720.17			
合 计	42,383,720.17		42,383,720.17			

（九）其他流动资产

项 目	期末余额	年初余额
待抵扣进项税	832,374,052.61	716,282,820.60
预缴税金	62,264,744.30	57,428,627.79
理财产品		400,601,713.00
其他	131,847.68	2,331,531.37

项 目	期末余额	年初余额
合 计	894,770,644.59	1,176,644,692.76

(十) 长期应收款

项目	期末余额			年初余额			期末折 现率区 间（%）
	账面余额	减值 准备	账面价值	账面余额	减值 准备	账面价值	
其他	49,875,531,978.00	-	49,875,531,978.00	52,961,942,440.00	-	52,961,942,440.00	-
合 计	49,875,531,978.00	-	49,875,531,978.00	52,961,942,440.00	-	52,961,942,440.00	-

1. 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	12,752,123,708.00	14,500,990,540.00
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	2,527,000,000.00	2,560,000,000.00
乌鲁木齐米东区房屋征收与补偿管理办公室	2,684,000,000.00	2,834,000,000.00
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
乌鲁木齐经济技术开发区建设投资开发有限公司	292,510,000.00	5,220,000.00
乌鲁木齐市米东区建设局	8,493,511,970.00	8,674,649,244.00
乌鲁木齐市天山区房屋征收与补偿管理办公室	17,748,316,600.00	18,529,277,856.00
乌鲁木齐市水区房屋征收与补偿管理办公室	5,378,069,700.00	5,567,804,800.00
合 计	49,875,531,978.00	52,961,942,440.00

(十一) 长期股权投资

1. 长期股权投资分类

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
对子公司投资				
对合营企业投资	12,023,625.25		242,410.92	11,781,214.33
对联营企业投资	61,464,936.86	3,678,000.00	1,513,404.22	63,629,532.64
小计	73,488,562.11	3,678,000.00	1,755,815.14	75,410,746.97
减：长期股权投资减值准备		1,648.20		1,648.20
合 计	73,488,562.11	3,676,351.80	1,755,815.14	75,409,098.77

2. 长期股权投资明细

被投资单位	投资成本	年初余额	本期增减变动			
			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
合 计	74,400,105.09	73,488,562.11	3,678,000.00		-1,755,815.14	

被投资单位	投资成本	年初余额	本期增减变动			
			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
一、合营企业	12,474,000.00	12,023,625.25			-242,410.92	
新疆达坂城特色小镇建设投资有限公司	12,474,000.00	12,023,625.25			-242,410.92	
二、联营企业	61,926,105.09	61,464,936.86	3,678,000.00		-1,513,404.22	
新疆北燃乌热能源有限公司	50,793,600.00	45,122,698.53	3,483,000.00		525,745.45	
新疆神州热力建筑安装有限公司	7,787,505.09	13,947,443.50			-2,038,622.26	
乌鲁木齐新睿科技有限责任公司	3,000,000.00	2,393,146.63			28,261.71	
乌鲁木齐乌房君瑞物业服务有限公司	195,000.00		195,000.00		-28,789.12	
乌鲁木齐市恒大房屋拆迁有限责任公司	150,000.00	1,648.20				

续表：

被投资单位	本期增减变动				期末余额	减值准备期末余额
	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		
合 计					75,410,746.97	1,648.20
一、合营企业					11,781,214.33	
新疆达坂城特色小镇建设投资有限公司					11,781,214.33	
二、联营企业					63,629,532.64	1,648.20
新疆北燃乌热能源有限公司					49,131,443.98	
新疆神州热力建筑安装有限公司					11,908,821.24	
乌鲁木齐新睿科技有限责任公司					2,421,408.34	
乌鲁木齐乌房君瑞物业服务有限公司					166,210.88	
乌鲁木齐市恒大房屋拆迁有限责任公司					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	100,293,054.77	132,245,299.11	10,816,558.65	62,693,832.66	112,949,374.85	7,671,192.77
非流动资产	307,314,822.07	1,441,997.81	351,039.50	278,588,283.48	1,758,746.68	615,089.74
资产合计	407,607,876.84	133,687,296.92	11,167,598.15	341,282,116.14	114,708,121.53	8,286,282.51
流动负债	117,710,908.61	102,998,297.91	3,096,237.02	103,610,270.57	78,782,730.65	430,886.09
非流动负债	126,125,488.28	98,654.19		87,262,850.46	98,410.40	
负债合计	243,836,396.89	103,096,952.10	3,096,237.02	190,873,121.03	78,881,141.05	430,886.09
净资产	163,771,479.95	30,590,344.82	8,071,361.13	150,408,995.11	35,826,980.48	7,855,396.42
按持股比例计算的 净资产份额	49,131,443.98	11,908,821.24	2,421,408.34	45,122,698.53	13,947,443.50	2,356,618.92
调整事项						
对合营企业权益 投资的账面价值	49,131,443.98	11,908,821.24	2,421,408.34	45,122,698.53	13,947,443.50	2,356,618.92
存在公开报价的 权益投资的公允 价值						
营业收入	111,338,500.12	76,521,763.92	5,856,029.61	97,216,601.01	77,038,786.79	2,810,353.71
财务费用						
所得税费用						
净利润	2,545,005.94	-5,377,816.61	7,925.97	2,413,096.95	-2,502,784.19	-548,433.70
其他综合收益						
综合收益总额	2,545,005.94	-5,377,816.61	7,925.97	2,413,096.95	-2,502,784.19	-548,433.70
企业本期收到的 来自合营企业的 股利						

4. 不重要合营企业的汇总信息

项目	本期数	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	11,781,214.33	12,023,625.25
下列各项按持股比例计算的合计数：		
净利润	-242,410.92	-109,793.40
其他综合收益		
综合收益总额	-242,410.92	-109,793.40

(十二) 其他权益工具投资

其他权益工具投资情况

项 目	期末余额	年初余额
乌鲁木齐国盛和农业投资开发有限公司	8,557,417.35	9,682,246.65

项 目	期末余额	年初余额
中水电四局乌房（新疆）投资发展有限公司	17,170,208.00	10,000,000.00
新疆西部蓝天新材料股份有限公司	-	1,050,000.00
新疆交易市场投资建设集团股份有限公司	21,390,531.83	21,001,507.20
中房集团联合投资股份有限公司	536,887.46	536,098.28
北京金都房地产实业股份有限公司	4,819,571.97	4,780,395.22
奎屯苏浙联合投资有限责任公司	500,000.00	500,000.00
新疆远大华美建筑工业有限公司	10,459,609.81	9,266,400.00
新疆翰阳电热科技股份有限公司	3,932,411.76	3,522,715.06
合 计	67,366,638.18	60,339,362.41

2. 期末重要的其他权益工具情况

项目名称	本期确认的股利收入	累计利得	累计损失	其他综合收益转入留存收益的金额	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因	其他综合收益转入留存收益的原因
乌鲁木齐国盛和农业投资开发有限公司			1,334,698.97		不以交易为目的，无法实施控制及重大影响。	
中水电四局乌房（新疆）投资发展有限公司			0.00		不以交易为目的，无法实施控制及重大影响。	
新疆西部蓝天新材料股份有限公司			0.00		不以交易为目的，无法实施控制及重大影响。	
新疆交易市场投资建设集团股份有限公司		1,390,531.83			不以交易为目的，无法实施控制及重大影响。	
中房集团联合投资股份有限公司		3,834.56			不以交易为目的，无法实施控制及重大影响。	
北京金都房地产实业股份有限公司	1,260,000.00		435,740.54		不以交易为目的，无法实施控制及重大影响。	
奎屯苏浙联合投资有限责任公司					不以交易为目的，无法实施控制及重大影响。	
新疆远大华美建筑工业有限公司			1,137,306.71		不以交易为目的，无法实施控制及重大影响。	
新疆翰阳电热科技股份有限公司		1,532,411.76			不以交易为目的，无法实施控制及重大影响。	
合计	1,260,000.00	2,926,778.15	2,907,746.22			

(十三) 其他非流动金融资产

项 目	期末公允价值	年初公允价值
乌鲁木齐市产业引导私募基金	50,000,000.00	50,000,000.00
合 计	50,000,000.00	50,000,000.00

(十四) 投资性房地产

以公允价值计量

项 目	年初余额	本期增加			本期减少		期末余额
		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	11,082,839,670.32	49,601,327.79	1,738,350.44	——		12,689,571.21	11,121,489,777.34
其中：房屋、建筑物	11,082,839,670.32	49,601,327.79	1,738,350.44	——		12,689,571.21	11,121,489,777.34
二、公允价值变动合计	2,605,400,789.97			42,897,191.76		13,986,203.11	2,634,311,778.62
其中：房屋、建筑物	2,605,400,789.97			42,897,191.76		13,986,203.11	2,634,311,778.62
三、投资性房地产 账面价值合计	13,688,240,460.29	49,601,327.79	1,738,350.44	42,897,191.76		26,675,774.32	13,755,801,555.96
其中：房屋、建筑物	13,688,240,460.29	49,601,327.79	1,738,350.44	42,897,191.76		26,675,774.32	13,755,801,555.96

(十五) 固定资产

项 目	期末余额	年初余额
固定资产	3,990,477,943.47	4,075,108,243.34
固定资产清理	24,999.99	126,072.31
合 计	3,990,502,943.46	4,075,234,315.65

固定资产情况

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、账面原值合计：	8,441,026,112.02	984,945,854.86	582,827,120.33	8,843,144,846.55
其中：房屋及建筑物	1,679,582,350.69	95,452,695.15	32,557,561.76	1,742,477,484.08
机器设备	6,619,269,514.15	881,325,377.10	543,058,035.80	6,957,536,855.45
运输工具	81,941,313.46	2,365,585.00	5,573,742.91	78,733,155.55
电子设备	37,646,184.68	2,828,508.68	1,569,224.75	38,905,468.61
办公设备	7,820,129.89	264,678.50	19,201.50	8,065,606.89
其他	14,766,619.15	2,709,010.43	49,353.61	17,426,275.97
二、累计折旧合计：	4,365,849,805.87	527,972,317.34	41,223,282.94	4,852,598,840.27
其中：房屋及建筑物	907,976,113.57	115,653,718.50	16,307,454.09	1,007,322,377.98
机器设备	3,358,318,340.64	399,730,735.87	18,677,536.65	3,739,371,539.86
运输工具	60,465,307.83	5,075,196.49	4,677,378.00	60,863,126.32
电子设备	25,530,836.24	4,732,802.00	1,499,536.55	28,764,101.69
办公设备	4,055,231.14	1,488,518.84	13,781.23	5,529,968.75
其他	9,503,976.45	1,291,345.64	47,596.42	10,747,725.67
三、固定资产账面净值合计：	4,075,176,306.15	——	——	3,990,546,006.28
其中：房屋及建筑物	771,606,237.12	——	——	735,155,106.10
机器设备	3,260,951,173.51	——	——	3,218,165,315.59

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
运输工具	21,476,005.63	—	—	17,870,029.23
电子设备	12,115,348.44	—	—	10,141,366.92
办公设备	3,764,898.75	—	—	2,535,638.14
其他	5,262,642.70	—	—	6,678,550.30
四、减值准备合计:	68,062.81			68,062.81
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、固定资产账面价值合计:	4,075,108,243.34	—	—	3,990,477,943.47
其中:房屋及建筑物	771,606,237.12	—	—	735,155,106.10
机器设备	3,260,951,173.51	—	—	3,218,165,315.59
运输工具	21,407,942.82	—	—	17,801,966.42
电子设备	12,115,348.44	—	—	10,141,366.92
办公设备	3,764,898.75	—	—	2,535,638.14
其他	5,262,642.70	—	—	6,678,550.30

固定资产清理情况

项 目	期末余额	年初余额	转入清理的原因
房屋、建筑物	0.00	-4,966.00	天化南化热站搬迁拆除站内管道报废卖废铁收入
房屋、建筑物	25,000.00	25,000.00	客运站换热站及锅炉房工程投资情况及拆除费用专项审计费
机器设备	0.00	-2,418.00	天化南化热站搬迁拆除站内管道报废卖废铁收入
机器设备	-0.01	107,298.01	设备报废
运输设备	0.00	1,158.30	报废
合 计	24,999.99	126,072.31	

(十六) 在建工程

项 目	期末余额			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
沙区燃气基建	1,016,767.54		1,016,767.54	1,285,772.42		1,285,772.42
南区热网工程	56,632,406.77		56,632,406.77	57,985,003.76		57,985,003.76
热力机关工程	50,098,523.94		50,098,523.94	49,762,630.05		49,762,630.05
试生产基建	93,927,631.13		93,927,631.13	101,018,588.09		101,018,588.09
乌县南部集中供热	25,492,429.25		25,492,429.25	23,047,626.55		23,047,626.55
三供一业	1,748,114.29		1,748,114.29	18,210,273.11		18,210,273.11

项 目	期末余额			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
苇电三期基建	4,770,165.98		4,770,165.98	4,325,062.87		4,325,062.87
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
沙区基建	1,638,723.32		1,638,723.32	2,030,844.00		2,030,844.00
CDM	2,015,164.79		2,015,164.79	2,015,327.20		2,015,327.20
分户改造	1,081,974.02		1,081,974.02	1,081,974.02		1,081,974.02
零星工程	26,196,313.56		26,196,313.56	11,620,206.70		11,620,206.70
节能改造项目	21,583,490.40		21,583,490.40	21,632,933.01		21,632,933.01
管网安装维修改造工程	17,319,064.58		17,319,064.58	20,785,032.87		20,785,032.87
换热站、锅炉房建设改造项目	2,350,633.37		2,350,633.37	3,124,683.63		3,124,683.63
博峰 43° 度温泉小镇项目	5,907,137.96		5,907,137.96	5,352,187.96		5,352,187.96
河马泉新区八条支路及配套设施建设 项目	74,023,947.18		74,023,947.18			
合 计	385,802,488.08		385,802,488.08	326,246,412.35		326,246,412.35

1. 重要在建工程项目本期变动情况

项目名称	预算数	年初余额	本期增加额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额
博峰 43° 度温泉小镇项目	4,000,000,000.00	5,217,787.96	134,400.00	-	-	5,352,187.96
河马泉新区八条支路及配套设施建设项目	490,000,000.00		74,023,947.18			74,023,947.18
沙区燃气基建	343,714,400.00	1,285,772.42	-7,265,122.41	-6,996,117.53		1,016,767.54
南区热网工程	75,003,181.00	57,985,003.76	7,767,339.17	8,477,828.37	642,107.79	56,632,406.77
热力机关工程	83,215,614.28	49,762,630.05	335,893.89			50,098,523.94
九家湾试生产基建项目	21,150,157.10	1,912,389.37	958,990.70			2,871,380.07
米东热网试生产基建	36,215,927.71	14,903,505.19	5,674,876.90	12,181,678.86	50,119.68	8,346,583.55
南区试生产基建	8,364,031.82	8,364,031.82				8,364,031.82
沙网试生产基建	49,754,664.03	40,769,829.18	780,100.80			41,549,929.98
苇三试生产基建项目	54,141,625.36	35,068,832.53	5,295,407.23	5,873,258.91	1,695,275.14	32,795,705.71
乌县南部集中供热	436,891,300.00	23,047,626.55	4,196,215.72	1,751,413.02		25,492,429.25
三供一业铁路局片区基建	381,642,200.00	17,662,577.53	49,314,463.76	65,230,287.88		1,746,753.41
万嘉金银大道 DN600 管网维修工程（热万基 2012-12）	11,614,126.27	11,614,126.27				11,614,126.27
节能改造项目	8,929,119.58	8,928,601.34	-518.39			8,928,082.95

项目名称	预算数	年初余额	本期增加额	本期转入固定资 产金额	本期其他减少金 额	期末余额
合计	6,000,636,347.15	276,522,713.97	141,215,994.55	86,518,349.51	2,387,502.61	328,832,856.40

续表：

项目名称	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：本期利息 资本化金额	本期利息 资本化率（%）	资金来源
博峰 43° 度温泉小镇项目	0.12	0.12	0	0	0	自筹
河马泉新区八条支路及配套设施 建设项目	15.11	15.11				企业自筹
沙区燃气基建	111.85	99.00	115,573,409.53	-872,936.36	4.9	拨款、借款
南区热网工程	75.51	99.00				自筹
热力机关工程	60.20	99.00				拨款、自筹
九家湾试生产基建项目	13.58	92.00				自筹资金
米东热网试生产基建	23.05	80.00				拨款、自筹
南区试生产基建	100.00	99.00				自筹资金
沙网试生产基建	83.51	84.00				自筹资金
第三试生产基建项目	60.57	99.00				拨款、自筹
乌县南部集中供热	29.34	99.00				拨款、自筹
三供一业铁路局片区基建	81.38	99.00				拨款
万嘉金银大道 DN600 管网维修工 程（热万基 2012-12）	100.00	99.00				自筹
节能改造项目	99.99	99.00				拨款、自筹
合计	-	-	-	-	-	-

（十七）无形资产

项 目	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
一、原价合计	99,029,231.79	247,146,092.53	802,306.30	345,373,018.02
其中：软件	14,452,903.92	1,482,358.54	1,300.00	15,933,962.46
土地使用权	83,700,137.39	21,925,755.00	801,006.30	104,824,886.09
特许权		223,737,978.99		223,737,978.99
车位使用权	876,190.48			876,190.48
二、累计摊销合计	25,105,135.94	4,021,099.52	218,420.34	28,907,815.12
其中：软件	10,735,294.09	944,040.07	813.68	11,678,520.48
土地使用权	14,227,982.51	3,052,025.41	217,606.66	17,062,401.26
特许权				
车位使用权	141,859.34	25,034.04		166,893.38

项 目	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
三、无形资产减值准备合计				
其中：软件				
土地使用权				
特许权				
车位使用权				
四、账面价值合计	73,924,095.85	—	—	316,465,202.90
其中：软件	3,717,609.83	—	—	4,255,441.98
土地使用权	69,472,154.88	—	—	87,762,484.83
特许权		—	—	223,737,978.99
车位使用权	734,331.14	—	—	709,297.10

(十八) 商誉

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	本期增加	本期减少	期末余额
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

(十九) 长期待摊费用

项 目	年初余额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末余额	其他减少的原因
节能改造项目	30,667,981.19		1,628,388.35		29,039,592.84	
管网、锅炉房、换热站修缮改造工程	33,556,561.52	64,102,315.27	19,344,992.03	31,548.44	78,282,336.32	
大修理支出	2,201,183.53	4,494,623.07	466,069.11		6,229,737.49	
零星维修、改良支出	496,428.79	1,654,894.27	322,256.61		1,829,066.45	
合 计	66,922,155.03	70,251,832.61	21,761,706.10	31,548.44	115,380,733.10	—

(二十) 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。

项 目	期末余额		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	89,650,720.79	387,772,860.95	84,809,771.65	367,177,312.63
信用减值准备	38,613,129.01	162,332,075.06	34,958,423.53	146,558,894.11
预计负债	7,945,179.63	52,967,864.20	7,945,179.63	52,967,864.20
其他权益工具投资公允价值变动	177,828.47	814,586.97	27,851.22	137,285.21

项 目	期末余额		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
未实现内部损益	42,914,583.68	171,658,334.72	41,878,317.27	167,513,269.11
二、递延所得税负债	1,617,176,981.92	6,480,157,154.26	1,559,231,305.03	6,246,730,815.30
投资性房地产公允价值变动	1,613,590,944.56	6,456,232,222.67	1,555,978,557.78	6,225,070,650.65
其他权益工具投资公允价值变动	3,586,037.36	23,924,931.59	3,252,747.25	21,660,164.65

2. 未确认递延所得税资产明细:

项 目	期末余额	年初余额
可抵扣暂时性差异	197,798,865.23	200,282,298.52
可抵扣亏损	335,955,759.12	647,308,177.26
合 计	533,754,624.35	847,590,475.78

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	期末余额	年初余额	备注
2021	0.00	311,352,418.14	-
2022	122,413,546.61	122,413,546.61	-
2023	148,020,395.17	148,020,395.17	-
2024	62,196,501.48	62,196,501.48	-
2025	3,325,315.86	3,325,315.86	-
合 计	335,955,759.12	647,308,177.26	—

(二十一) 其他非流动资产

项 目	期末余额	年初余额
代建棚改项目(桥西)垫付款	14,639,567.06	185,377,510.20
代建棚改项目(华龙美钰)垫付款	67,525,342.00	63,346,198.24
PPP项目特许经营成本	508,604,642.04	566,416,765.20
预付购房款	-	46,880,700.00
合 计	590,769,551.10	862,021,173.64

(二十二) 短期借款

短期借款分类

项 目	期末余额	年初余额
质押借款	-	-
抵押借款	-	-
保证借款	80,000,000.00	210,000,000.00
信用借款	-	90,000,000.00
合 计	80,000,000.00	300,000,000.00

(二十三) 应付票据

项 目	期末余额	年初余额
银行承兑汇票	44,153,654.96	65,937,840.00

项 目	期末余额	年初余额
商业承兑汇票	600,000.00	2,416,825.68
合 计	44,753,654.96	68,354,665.68

(二十四) 应付账款

账龄	期末余额	年初余额
1年以内（含1年）	684,785,886.63	904,032,177.43
1-2年（含2年）	257,282,618.69	192,819,923.20
2-3年（含3年）	105,285,107.99	95,374,654.24
3年以上	951,687,585.65	927,782,365.08
合 计	1,999,041,198.96	2,120,009,119.95

账龄超过 1 年的重要应付账款：

债权单位名称	期末余额	未偿还原因
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	27,502,969.01	按合同约定付款
新疆隆胜混凝土有限责任公司乌鲁木齐水磨沟区分公司	23,572,913.44	工程款，尚未结算
河北省第二建筑工程有限公司	20,866,132.33	未到结算期
新疆城建（集团）股份有限公司	17,382,250.87	工程款，尚未结算
徐州运城建设集团	15,359,362.80	未到结算期
江苏双信建筑公司	11,510,000.00	未到结算期
浙江城建建设集团有限公司	10,970,485.63	按合同约定付款
江苏奥吉晟建设工程有限公司	10,443,835.86	尚未结算
合肥瑞纳表计有限公司	9,324,757.16	按合同约定付款
山东省显通安装有限公司	9,130,054.23	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
重庆市伟岸测器制造股份有限公司	8,407,229.62	按合同约定付款
兴润建设集团有限公司	8,007,765.89	尚未结算
浙江特富锅炉有限公司	7,807,904.20	按合同约定付款
合 计	880,338,582.97	—

(二十五) 预收款项

项 目	期末余额	年初余额
1年以内（含1年）	100,354,092.59	95,977,321.14
1年以上	7,474,139.40	3,702,146.60
合 计	107,828,231.99	99,679,467.74

账龄超过 1 年的重要预收款项：

债权单位名称	期末余额	未结转原因
预收2022年租金	4,903,780.55	尚未到确认收入时点
乌鲁木齐市供热能源结构调整指挥部办公室	940,000.00	工作未完成
地下车库租金	556,274.57	未结算
服务费	45,560.31	未结算
合 计	6,445,615.43	—

(二十六) 合同负债情况

项 目	期末余额	年初余额
销售房产	1,686,527,058.61	1,535,620,959.01
暖气费	207,670,809.40	219,267,127.78
预收工程款	45,916,905.28	24,002,655.97
物业服务	12,813,400.44	15,655,884.01
其他	5,653,758.38	1,935,845.65
合 计	1,958,581,932.11	1,796,482,472.42

(二十七) 应付职工薪酬

1. 应付职工薪酬列示

项 目	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
一、短期薪酬	111,058,431.21	911,983,394.64	922,154,928.55	100,886,897.30
二、离职后福利——设定提存计划	369,382.24	103,125,158.50	102,825,506.50	669,034.24
三、辞退福利		36,000.00	36,000.00	
四、一年内到期的其他福利				
五、其他				
合 计	111,427,813.45	1,015,144,553.14	1,025,016,435.05	101,555,931.54

2. 短期薪酬列示

项 目	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	89,108,314.51	628,971,500.62	637,303,910.15	80,755,904.98
二、职工福利费	32,684.40	27,086,212.03	27,118,896.43	
三、社会保险费	0.10	59,058,745.35	59,058,745.45	
其中：医疗保险费	0.10	55,419,531.71	55,419,531.81	
工伤保险费		3,639,213.64	3,639,213.64	
生育保险费				
其他				
四、住房公积金	132,256.00	36,164,767.00	36,164,767.00	132,256.00
五、工会经费和职工教育经费	21,578,580.34	13,887,295.61	15,693,735.49	19,772,140.46
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	146,814,874.03	146,814,874.03	206,595.86
合 计	111,058,431.21	911,983,394.64	922,154,928.55	100,886,897.30

3. 设定提存计划列示

项 目	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
一、基本养老保险	258,140.24	92,585,882.72	92,585,882.72	258,140.24
二、失业保险费		2,874,329.22	2,874,329.22	
三、企业年金缴费	111,242.00	7,664,946.56	7,365,294.56	410,894.00
合 计	369,382.24	103,125,158.50	102,825,506.50	669,034.24

(二十八) 应交税费

项 目	年初余额	本期应交	本期已交	期末余额
增值税	24,827,896.72	79,846,032.58	64,793,201.97	39,880,727.33
消费税				
资源税				
企业所得税	49,054,651.25	33,294,704.12	60,738,753.67	21,610,601.70
城市维护建设税	259,527.88	4,851,902.14	4,455,503.82	655,926.20
房产税	750,775.16	15,960,869.99	16,158,334.43	553,310.72
土地使用税	47,523.31	7,717,013.00	7,505,199.87	259,336.44
个人所得税	1,004,548.51	6,854,594.54	6,805,748.61	1,053,394.44
教育费附加(含地方教育费附加)	165,030.48	3,616,009.68	3,218,811.00	562,229.16
其他税费	2,375,026.78	32,358,021.97	32,546,896.86	2,186,151.89
合 计	78,484,980.09	184,499,148.02	196,222,450.23	66,761,677.88

(二十九) 其他应付款

项 目	期末余额	年初余额
应付利息	54,616,738.66	170,082,737.30
应付股利	9,118,127.80	2,686,207.62
其他应付款	4,079,480,549.36	3,301,059,534.13
合 计	4,143,215,415.82	3,473,828,479.05

1. 应付利息情况

项 目	期末余额	年初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	54,616,738.66	92,898,571.49
企业债券利息	-	77,184,165.81
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	54,616,738.66	170,082,737.30

2. 应付股利情况

项 目	期末余额	年初余额
普通股股利	9,118,127.80	2,686,207.62
合 计	9,118,127.80	2,686,207.62

超过 1 年未支付的应付股利:

投资人名称	期末余额	未支付原因
普通股股利-新疆皓宇管道设备有限公司工会委员会	55,207.62	资金紧张
合 计	55,207.62	—

3. 其他应付款

(1) 按款项性质列示其他应付款

项 目	期末余额	年初余额
代建工程款	1,522,203,586.63	1,202,079,391.17
保证金、押金、质保金等	705,747,915.04	638,367,248.07
代收代付款	128,066,168.55	182,839,836.54
借款	1,063,601,905.48	638,823,990.03
维修、水、电、气、暖、物业	61,428,099.03	53,529,018.09
往来款	468,864,045.58	466,931,255.51
其他	129,568,829.05	118,488,794.72
合 计	4,079,480,549.36	3,301,059,534.13

(2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款

债权单位名称	期末余额	未偿还原因
乌鲁木齐新宜精诚商贸有限责任公司	1,520,955,050.36	未结算
乌鲁木齐城市建设投资（集团）有限公司	774,857,294.48	未结算
乌鲁木齐市沙依巴克区棚户区改造领导小组办公室	52,571,134.00	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
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
保证金	38,670,413.41	保证金尚未到期
何松阳	38,195,215.00	保证金未结算
乌鲁木齐市建工（集团）有限责任公司	26,590,032.47	质保金未到期
新疆隆胜混凝土有限责任公司乌鲁木齐水磨沟区分公司	26,065,769.57	资金紧张，尚未支付
新疆兵团市政轨道交通（集团）有限公司	22,084,973.16	质保金未到期
合 计	2,651,885,323.36	—

(三十) 一年内到期的非流动负债

项 目	期末余额	年初余额
1年内到期的长期借款	2,869,059,512.42	3,128,447,088.71
1年内到期的应付债券	94,920,000.00	1,408,000,000.00
1年内到期的长期应付款		35,714,285.77
1年内到期的其他长期负债		
合 计	2,963,979,512.42	4,572,161,374.48

(三十一) 其他流动负债

项 目	期末余额	年初余额
待转销项税额	249,667,253.92	135,948,426.98
合 计	249,667,253.92	135,948,426.98

(三十二) 长期借款

项 目	期末余额	年初余额	期末利率区间（%）
质押借款	49,528,082,066.46	51,498,588,576.51	4.345-6.13
抵押借款	969,198,500.00	519,050,000.00	4.5-6.175
保证借款	2,013,863,888.24	2,274,781,247.98	4.9-6.5
信用借款	173,000,000.00	416,000,000.00	1.2-4.9
合 计	52,684,144,454.70	54,708,419,824.49	——

(三十三) 应付债券

1. 应付债券情况

项 目	期末余额	年初余额
公司债券	2,394,230,088.61	1,131,960,000.00
合 计	2,394,230,088.61	1,131,960,000.00

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）

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额
2021乌鲁木齐房地产开发(集团)有限公司公司债券（第一期）	1,300,000,000.00	2021年4月15日	5年	1,300,000,000.00
国开-乌房保障性租赁住房资产支持专项计划	1,200,000,000.00	2020年1月22日	10年	1,200,000,000.00
合 计	2,500,000,000.00	—	—	2,500,000,000.00

续表：

债券名称	年初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
2021乌鲁木齐房地产开发(集团)有限公司公司债券（第一期）		1,300,000,000.00	48,135,616.44	5,656,264.39		1,342,479,352.05
国开-乌房保障性租赁住房资产支持专项计划	1,131,960,000.00		14,710,736.56		94,920,000.00	1,051,750,736.56
合 计	1,131,960,000.00	1,300,000,000.00	62,846,353.00	5,656,264.39	94,920,000.00	2,394,230,088.61

(三十四) 长期应付款

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
长期应付款	32,502,219.43		225,272.69	32,276,946.74
专项应付款	9,496,119,645.63	6,050,774,905.87	6,561,875,536.73	8,985,019,014.77
合 计	9,528,621,865.06	6,050,774,905.87	6,562,100,809.42	9,017,295,961.51

1. 长期应付款

期末余额最大的前 8 项：

项 目	期末余额	年初余额
安置费	9,443,148.89	9,668,421.58
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	17,219,323.57
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

项 目	期末余额	年初余额
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
合 计	32,276,946.74	32,502,219.43

2. 专项应付款期末余额最大的前 5 项:

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
棚户区改造项目专项资金	3,074,313,101.47	5,705,568,522.12	6,346,642,955.14	2,433,238,668.45
债券置换资金	830,000,000.00			830,000,000.00
财政公共租赁房专项资金	429,604,404.28	971,900.00	971,900.00	429,604,404.28
沙区燃气基建	425,313,377.68			425,313,377.68
苇电三期基建	400,268,500.00			400,268,500.00
合 计	5,159,499,383.43	5,706,540,422.12	6,347,614,855.14	4,518,424,950.41

(三十五) 预计负债

项 目	期末余额	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

(三十六) 递延收益

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
政府补助	40,324,107.75	112,402,106.27	10,405,260.59	142,320,953.43
棚户区改造项目	142,239,556.94	-		142,239,556.94
棚户区改造专项资金	531,101,500.00	-	308,031,500.00	223,070,000.00
煤改气燃气补贴款	8,816,400.55	-	1,159,999.92	7,656,400.63
大气污染治理费	4,628,899.60	-	610,000.08	4,018,899.52
七道湾村民集约化工程款	6,376,924.17	-	236,182.32	6,140,741.85
老旧小区改造-电梯	16,323,515.52	-16,323,515.52	-	-
稳岗补贴	68,231.30	21,186.52	89,417.82	-
精准扶贫	135,341.00	-	135,341.00	-
特警燃气锅炉房补偿资金	830,277.18		166,055.40	664,221.78
合 计	750,844,754.01	96,099,777.27	320,833,757.13	526,110,774.15

政府补助情况:

政府补助的种类	金额	计入当期损益的政府补助金额	本期返还的政府补助金额
既有建筑节能改造拨款	112,402,106.27	10,405,260.59	-
合 计	112,402,106.27	10,405,260.59	-

(三十七) 实收资本

投资者名称	年初余额		本期增加	本期减少	期末余额	
	投资金额	所占比例 (%)			投资金额	所占比例 (%)
合 计	9,888,211,337.63	—	130,352,100.00		10,018,563,437.63	—

投资者名称	年初余额		本期增加	本期减少	期末余额	
	投资金额	所占比例 (%)			投资金额	所占比例 (%)
乌鲁木齐国有资产监督管理委员会	9,888,211,337.63	100.00	130,352,100.00		10,018,563,437.63	100.00

注：①根据乌财建函[2021]90号文件批复，由本公司拟组建全资子公司乌鲁木齐六通建设投资有限公司，主要承担河马泉新区八条支路及体育公园项目建设。同时本公司增资7,000.00万元，由本公司向六通公司注资。②根据乌财建函[2021]214号文件批复同意本公司将回购公租房装修专项资金6,035.21万元转增本公司资本金。

（三十八）其他权益工具

发行在外的金融工具	年初余额		本期增加		本期减少		期末余额	
	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	9	2,160,000,000.00	0	0.00	1	240,000,000.00	8	1,920,000,000.00
合 计	——	2,160,000,000.00	——	0.00	——	240,000,000.00	——	1,920,000,000.00

注：本期根据投资协议约定选择按期归还240,000,000.00元。

（三十九）资本公积

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、资本溢价	613,040,025.08			613,040,025.08
二、其他资本公积	160,060,104.32	153,818,692.76	6,355,705.12	307,523,091.96
合 计	773,100,129.40	153,818,692.76	6,355,705.12	920,563,117.04
其中：国有独享资本公积				

注：1. 本年资本公积增减变动原因为：①子公司乌鲁木齐热力（集团）有限公司“三供一业”分离移交资产转增资本公积153,818,692.76元。②孙公司乌鲁木齐恒信博源建筑安装工程有限公司少数股东股权转让给乌鲁木齐恒信民生建筑安装有限公司冲减资本公积6,355,705.12元。

（四十）专项储备

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额	备注
安全生产费	2,765,282.94	25,766,403.23	25,767,435.23	2,764,250.94	
合 计	2,765,282.94	25,766,403.23	25,767,435.23	2,764,250.94	——

（四十一）盈余公积

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积金	470,810,182.62	17,051,857.01		487,862,039.63
任意盈余公积金	5,134,365.62	526,136.79		5,660,502.41
合 计	475,944,548.24	17,577,993.80		493,522,542.04

注：①本年增加法定盈余公积金为母公司弥补亏损后，按照本年净利润10%计提法定盈余

公积。②本年增加的任意盈余公积为公司乌鲁木齐热力（集团）有限公司基建留成收入形成。

（四十二）未分配利润

项 目	本期金额	上期金额
上年年末余额	3,505,475,287.54	3,544,712,739.50
期初调整金额		
本期期初余额	3,505,475,287.54	3,544,712,739.50
本期增加额	153,978,233.57	115,882,780.88
其中：本期净利润转入	153,978,233.57	115,882,780.88
其他调整因素		
本期减少额	159,372,551.51	155,120,232.84
其中：本期提取盈余公积数	17,051,857.01	
本期提取一般风险准备		
本期分配现金股利数		
转增资本		
其他减少	142,320,694.50	155,120,232.84
本期期末余额	3,500,080,969.60	3,505,475,287.54

注：本期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 2021 年度利息。

（四十三）营业收入、营业成本

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
1. 主营业务小计	3,627,699,829.05	3,221,797,173.98	3,074,986,014.11	2,722,861,805.06
售房收入	396,086,292.44	290,461,348.07	84,835,035.80	46,316,885.48
租金收入	277,563,136.73	34,303,174.96	200,916,494.65	27,680,890.58
物业费收入	71,250,596.96	61,820,767.21	69,019,201.01	58,637,183.54
热费、热量（供暖）	1,573,836,785.14	1,750,547,850.72	1,496,493,989.18	1,650,398,116.21
施工收入	661,911,759.42	544,725,394.01	562,683,756.44	416,070,370.41
供热产品收入	2,098,492.68	1,554,615.33	1,881,364.25	932,147.22
保安服务收入	593,913,769.64	502,103,432.18	598,538,318.44	485,018,426.64
监理费、设计费	14,617,295.86	4,685,104.20	24,034,795.28	7,793,594.02
其他	36,421,700.18	31,595,487.30	36,583,059.06	30,014,190.96
2. 其他业务小计	47,026,918.75	1,802,003.35	105,696,931.58	12,974,460.09
资金占用费	24,596,291.12		1,791,181.32	
材料销售			492,043.95	527,810.75
拆迁补偿	3,366,240.00		87,621,767.00	9,956,683.67
其他	19,064,387.63	1,802,003.35	15,791,939.31	2,489,965.67
合 计	3,674,726,747.80	3,223,599,177.33	3,180,682,945.69	2,735,836,265.15

（四十四）销售费用、管理费用、财务费用

1. 销售费用

项 目	本期发生额	上期发生额
佣金	14,669,461.08	12,614,451.67
运输费		
保险费		
广告费	12,148,807.82	16,836,312.86
销售服务费	8,301,665.22	6,269,464.00
职工薪酬	51,965,636.00	45,859,140.36
折旧费	2,272,782.99	2,702,982.61
修理费	16,434,998.71	24,680,610.28
空置房暖气费	13,284,847.70	15,586,959.15
办公费	2,424,955.61	2,690,038.43
无形资产摊销	11,095.21	6,030.85
装修费		4,130,093.83
其他	9,556,304.18	7,367,956.28
合 计	131,070,554.52	138,744,040.32

2. 管理费用

项 目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	161,372,384.83	171,038,693.32
保险费	110,030.75	430,039.09
折旧费	24,037,668.61	21,313,758.44
修理费	861,116.23	930,474.95
无形资产摊销	3,946,265.30	3,478,154.12
业务招待费	81,528.41	57,032.68
差旅费	263,795.16	40,700.02
办公费	6,896,700.36	6,850,820.60
会议费	586,638.24	
诉讼费	1,201,175.88	782,497.96
聘请中介机构费	6,432,846.03	8,857,921.03
水电费	99,446.97	92,625.41
咨询费	3,265,888.74	2,538,521.56
车辆费	530,937.33	324,035.71
党建工作经费	193,847.01	22,377.90
疫情支出	5,899,873.72	1,014,219.43
空置房暖气费	954,679.92	2,090,039.36
其他	23,906,158.11	18,795,888.12
合 计	240,640,981.60	238,657,799.70

3. 财务费用

项 目	本期发生额	上期发生额
利息支出	161,821,035.62	179,730,895.60
减：利息收入	110,290,781.37	50,909,396.83
汇兑损益	-9,575,111.05	-29,612,296.88

项 目	本期发生额	上期发生额
其他	2,725,934.25	2,911,573.56
合 计	44,681,077.45	102,120,775.45

(四十五) 其他收益

项 目	本期发生额	上期发生额
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
社保返还、稳岗补贴	1,987,040.46	2,138,120.14
采暖期燃气补贴款(燃气运营补贴)	77,027,596.05	141,750,924.47
个人所得税手续费返还	96,944.57	62,390.92
供热办锅炉低氮燃烧改造补贴金		2,439.11
减免/退回税金	1,333,224.89	188,724.06
南疆务工人员补贴	870,984.88	653,716.00
招用退役士兵扣减增值税优惠	1,137,750.00	1,419,290.94
合 计	84,459,723.17	148,221,787.96

(四十六) 投资收益

产生投资收益的来源	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-1,755,815.14	-149,682.78
处置长期股权投资产生的投资收益	2,150,038.86	
其他权益工具投资持有期间的投资收益	1,260,000.00	
其他	8,989,008.91	35,929,165.93
合 计	10,643,232.63	35,779,483.15

注：理财产品产生的投资收益为 6,448,058.43 元。

(四十七) 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
按公允价值计量的投资性房地产	42,897,191.76	53,417,202.20
合 计	42,897,191.76	53,417,202.20

(四十八) 信用减值损失

项 目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	-12,334,889.26	
合 计	-12,334,889.26	

(四十九) 资产减值损失

项 目	本期发生额	上期发生额
坏账损失		-38,099,285.35
长期股权投资减值损失	-1,648.20	

项 目	本期发生额	上期发生额
合 计	-1,648.20	-38,099,285.35

(五十) 资产处置收益

项 目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
固定资产处置利得	361,558.33	-7,912.20	361,558.33
合 计	361,558.33	-7,912.20	361,558.33

(五十一) 营业外收入

项 目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废利得	1,910,412.11	1,573,866.57	1,910,412.11
与企业日常活动无关的政府补助	13,110,589.94	3,595,390.15	13,110,589.94
征迁补偿款	18,888,287.00		18,888,287.00
罚款	481,568.11	175,255.53	481,568.11
转销无法支付的应付款项	587,886.70		587,886.70
违约金	172,477.65		172,477.65
滞纳金	1,040,849.15		1,040,849.15
补贴收入	99,521,808.68	96,885,869.35	
其他	1,129,350.33	557,549.58	1,129,350.33
合 计	136,843,229.67	102,787,931.18	37,321,420.99

政府补助明细:

项 目	本期发生额	上期发生额
既有建筑节能改造拨款	772,507.56	772,507.56
经八路热力管网改迁补偿款	2,015,379.72	166,180.29
三供一业	7,502,859.55	
稳岗补贴	455,329.35	2,398,230.30
会展医院供热管线城市配套费	114,513.76	
生态环境局资金	1,250,000.00	
2014年工业企业污染源治理"以奖代补"资金	1,000,000.00	
其他		258,472.00
合 计	13,110,589.94	3,595,390.15

(五十二) 营业外支出

项 目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废损失	564,727.18	5,955,294.52	564,727.18
对外捐赠支出	75,175.00	300.00	74,875.00
罚金、罚款	270,763.23	557,742.04	270,763.23
滞纳金	688,589.51	62,953.62	688,589.51
赔款	491,033.90	3,483,390.85	491,033.90
社保滞纳金		1,087.34	
其他	1,816,742.96	934,502.47	1,817,042.96

项 目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
合 计	3,907,031.78	10,995,270.84	3,907,031.78

(五十三) 所得税费用

1. 所得税费用

项 目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	26,889,269.97	49,291,500.65
递延所得税调整	52,938,050.15	46,369,758.26
其他	1,633,195.70	-6,847,259.54
合 计	81,460,515.82	88,813,999.37

(五十四) 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	本期发生额			上期发生额		
	税前金额	所得税	税后净额	税前金额	所得税	税后净额
一、以后不能重分类进损益的其他综合收益	-1,423,448.77	-84,317.29	-1,339,131.48			
1. 其他权益工具投资公允价值变动（新准则适用）	-1,423,448.77	-84,317.29	-1,339,131.48			
二、其他综合收益合计	-1,423,448.77	-84,317.29	-1,339,131.48			

(五十五) 借款费用

1. 当期资本化的借款费用金额为 246,579,449.08 元。

2. 当期用于计算确定借款费用资本化金额的资本化率。

项 目	资本化率（%）	资本化金额
君瑞棠府	6.175	15,257,795.66
君瑞棠府、君瑞兰亭府	7.28	657,381.28
东庭居	6.16	101,379,546.39
紫云台	6.58	89,837,354.37
河马泉PPP项目	4.95	36,634,124.93
温控二期	1.99	300,648.25
供热能源管理系统节能改造	1.99	73,763.26
北山坡燃气调峰热源及配套管网工程	1.2	450,166.67
供热系统温控节能改造项目（发改委）	1.6	1,505,604.63
沙区燃气基建	4.9	-872,936.36
乌热电供热能力提升改造项目	3.39	1,356,000.00

(五十六) 租赁

1. 经营租赁出租人各类租出资产的披露格式如下：

(1) 经营租赁出租人

项 目	金额
-----	----

一、收入情况	277,563,136.73
租赁收入	277,563,136.73
其中:未计入租赁收款额的可变租赁付款额相关的收入	-
二、资产负债表日后将收到的未折现租赁收款额	-
第1年	-
第2年	-
第3年	-
第4年	-
第5年	-
5年以上	-

(五十七) 外币折算

1. 计入当期损益的汇兑差额 9,575,111.05 元。

(五十八) 现金流量表

1. 将净利润调节为经营活动现金流量:

补充资料	本年发生额	上期发生额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:	——	——
净利润	167,521,557.66	115,730,047.44
加:资产减值准备	1,648.20	38,099,285.35
信用减值准备(新金融准则)	12,334,889.26	
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	527,972,317.34	464,985,307.25
使用权资产折旧		
无形资产摊销	4,021,099.52	3,460,150.66
长期待摊费用摊销	21,761,706.10	16,947,202.20
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)	-361,558.33	7,912.20
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	-1,345,684.93	4,381,427.95
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	-42,897,191.76	-53,417,202.20
财务费用(收益以“-”号填列)	152,245,924.57	150,118,598.72
投资损失(收益以“-”号填列)	-10,643,232.63	-35,779,483.15
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-4,840,949.14	-9,787,626.42
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	57,945,676.89	56,157,384.68
存货的减少(增加以“-”号填列)	-1,766,382,291.09	-2,444,125,317.51
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-34,546,414.29	-35,249,218.48
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	4,077,193.77	1,666,532,605.66
其他		-2,778,689.88
经营活动产生的现金流量净额	-913,135,308.86	-64,717,615.53
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	上期发生额
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	6,768,276,847.58	7,681,359,224.53
减：现金的年初余额	7,681,359,224.53	9,744,198,245.22
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	-913,082,376.95	-2,062,839,020.69

2. 现金和现金等价物的有关信息

项 目	本期余额	上期金额
一、现金	6,768,276,847.58	7,681,359,224.53
其中：库存现金	5,962.27	12,053.02
可随时用于支付的银行存款	6,768,270,885.31	7,681,347,171.51
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		
三、期末现金及现金等价物余额	6,768,276,847.58	7,681,359,224.53
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	92,924,482.82	124,949,895.89

（五十九）所有权或使用权受到限制的资产

项 目	期末账面价值	受限原因
货币资金	92,924,482.82	保函、汇票保证金等
存货	1,058,580,908.84	贷款抵押
固定资产	60,691,107.82	贷款抵押
投资性房地产	244,870,490.00	贷款抵押
长期股权投资	1,535,217,364.69	贷款质押

注：截止 2021 年 12 月 31 日，本公司长期借款中质押借款期末余额为 48,803,292,000.00 元，1 年内到期的流动负债中，质押借款为 1,818,869,978.00 元，共计 50,622,161,978.00 元，质押物为：

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。

九、或有事项

截至 2021 年 12 月 31 日止，本集团未发生影响本财务报表阅读和理解的重大或有事项。

（一）担保情况

1. 对集团内担保：

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	新疆君瑞房地产开发有限公司	连带责任担保	否	58,000.00	否
乌鲁木齐房地产开发(集团)有限公司	新疆君瑞新城房地产开发有限公司	连带责任担保	是	7,000.00	否
乌鲁木齐房地产开发(集团)有限公司	乌鲁木齐恒信民生建筑安装有限公司	连带责任担保	否	5,000.00	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	连带责任担保	否	3,000.00	否
合计	——	——	——	73,000.00	——

2. 对集团外担保：

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
乌鲁木齐热力（集团）有限公司	新疆北燃乌热能有限公司	连带责任担保	否	3,808.02	否
合计	——	——	——	3,808.02	——

(二) 未决诉讼或未决仲裁形成的或有负债

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，故扣除本公司应负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，截至 2021 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。截至 2021 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-2021 年期间，本公司再次为博石房产垫付资金共计 69,230,718.49 元，2019 年博石房产以房抵账，偿还本公司 35,508,329.00 元，截至 2021 年 12 月 31 日，尚余 153,098,997.40 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 m²。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 m² × 50 元/m² = 25,064.00 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。

截至 2021 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,截至 2021 年 12 月 31 日对方已支付 1,200,000.00 元。

6. 2016 年 9 月 6 日本公司与江苏奥吉晟建设工程有限公司(原名称为:江苏华诚远大建筑工程有限公司)签订《建设工程施工合同》,由其承建本公司开发建设的“山水雅苑”公租房、廉租房小区 D1 地块二标段建设工程项目。文波称自己借用江苏奥吉晟建设工程有限公司资质与本公司签订《建设工程施工合同》,主张项目由其实际投资承建,要求本公司支付剩余工程款、履约保证金和诚信保证金,并在开庭前申请诉前财产保全,经新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市水磨沟区人民法院(2019)新 0105 财保 122 号《民事判决书》,判令冻结本公司乌鲁木齐银行恒丰支行、中国银行乌鲁木齐市西虹东路腾飞大厦支行和中国工商银行乌鲁木齐明德路支行三个银行账户中总价值 18,361,415.86 元的财产。

经新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市水磨沟区人民法院开庭审理《文波与乌鲁木齐房地产开发(集团)有限公司、江苏奥吉晟建设工程有限公司建设工程施工合同纠纷》案并下达(2019)新 0105 民初 4976 号《民事判决书》,判令文波实际施工人的身份无法确定,驳回文波的起诉。文波不满庭审,仍在申请上诉,案件尚未开庭,截至 2021 年 12 月 31 日,本公司 18,361,415.86

元的财产仍处于冻结状态。

十、资产负债表日后事项

截至本财务报表签发日，本集团未发生需要披露的资产负债表日后事项中的非调整事项。

十一、关联方关系及其交易

（一）本集团的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本(万元)	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	乌鲁木齐市天山区新华南路 808 号			100.00	100.00

（二）本集团子公司情况

子公司名称	注册地	业务性质	注册资本(万元)	持股比例(%)	表决权比例(%)
1. 乌鲁木齐恒信民生建筑安装有限公司	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	建筑材料、机电产品、家用电器的销售；建筑装修工程施工，给排水工程施工，管理工程施工，水电暖维修。	11,000.00	90.00	90.00
2. 新疆君瑞房地产开发有限公司	新疆伊犁州伊宁市阿合买提江南路 19 号	房地产开发经营，房屋租赁，房地产经纪	30,000.00	51.00	51.00
3. 乌鲁木齐瑞鸿资产经营管理有限公司	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	房地产经纪、市场开发，国内劳务派遣。	10,000.00	100.00	100.00
4. 乌鲁木齐市友好热力有限公司	新疆乌鲁木齐市沙依巴克区克拉玛依东路 32 号	供暖设备、设施安装维修。	1,398.00	100.00	100.00
5. 乌鲁木齐房地产开发（集团）物业服务有限公司	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	物业管理、房地产信息咨询、家政服务、装饰装修工程设计与施工，非占道停车场服务，代收水电费，会务服务，房地产经济，提	18,515.00	90.00	90.00

子公司名称	注册地	业务性质	注册资本(万元)	持股比例 (%)	表决权比例 (%)
		供冷暖气；日用品销售。			
6. 新疆华晟建设房地产有限公司	新疆乌鲁木齐市天山区解放南路148号	房地产经营、管理、开发、建筑材料、装饰材料、机电产品、家用电器、空调设备销售。	100.00	55.00	55.00
7. 乌鲁木齐新兴久新物业服务有限公司	乌鲁木齐市天山区东泉路54号16号楼1层	物业管理，房屋租赁，非占道停车场服务，仓储服务；销售；建材，节能环保材料，防腐材料。	300.00	100.00	100.00
8. 乌鲁木齐惠民宜居保障性住房建设管理有限公司	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	房地产开发与经营，房地产经纪，房屋租赁，物业管理，家政服务。	70,442.8348	100.00	100.00
9. 乌鲁木齐房屋租赁有限责任公司	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至1213室	房屋租赁、房产经纪、商务信息咨询、物业管理、装饰装修工程施工、酒店管理、餐饮管理、旅游服务。	10,000.00	100.00	100.00
10. 新疆天山丽都旅游发展有限公司	新疆乌鲁木齐市米东区铁厂沟镇天山峡门子	旅游开发；农业种植；林木育种；办公用品、建筑材料、农畜产品、机电产品的销售；住宿、餐饮、房地产开发经营、文化体育娱乐。	1,000.00	87.00	87.00
11. 乌鲁木齐五鸿建设投资有限公司	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	工程项目的建设管理，地下综合管廊和市政道路的投资。	21,500.00	83.99	83.99
12. 乌鲁木齐热	新疆乌鲁木齐市	热力生产和供	236,528.39	100.00	100.00

子公司名称	注册地	业务性质	注册资本(万元)	持股比例 (%)	表决权比例 (%)
力（集团）有限公司	天山区团结路 1092 号	应,城市集中供热,热力工程建筑安装,热力保温预制,热力工程设计,热力工程管理;房屋及设备租赁。			
13. 乌鲁木齐安保（集团）有限公司	新疆乌鲁木齐经济技术开发区(头屯河区)乌昌路 244 号	公司、企业、事业单位、车站、仓库等场所的安全守护,货币、有价证券、等危险物品的押运等	20,100.00	100.00	100.00
14. 新疆绎祺房地产开发有限公司	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	房地产开发与经营	110,500.00	52.00	52.00
15. 乌鲁木齐六通建设投资有限公司	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-1706 号	工程管理服务	9,800.00	100.00	100.00

(三) 本集团的合营企业、联营企业有关信息

合营、联营企业名称	注册地	业务性质	注册资本(万元)	持股比例 (%)	表决权比例 (%)
1. 新疆达坂城特色小镇建设投资有限公司	新疆乌鲁木齐市达坂城区达坂城镇达坂城街 37 号 202 室	特色小镇的建设、管理、运营、服务	10,000.00	66.00	66.00
2. 新疆北燃乌热能源有限公司	新疆乌鲁木齐市乌鲁木齐县水西沟镇南和路 168 号	能源业投资及投资管理;压力管道安装及维修、燃气设备安装等	15,770.20	30.00	30.00
3. 乌鲁木齐新睿科技有限责任公司	新疆乌鲁木齐市米东区石化 2 路 1	热计量、热泵和换热设备等机关产品的研发、生产等	1,000.00	30.00	30.00
4. 新疆神州热力建筑安装有限责任公司	新疆乌鲁木齐市天山区体育馆路 2 号	普通货物运输;锅炉安装;聚氨酯泡沫保温材料的销售等	2,000.00	38.94	38.94
5. 乌鲁木齐市	新疆乌鲁木齐市	房屋拆迁	50.00	30.00	30.00

合营、联营企业名称	注册地	业务性质	注册资本(万元)	持股比例 (%)	表决权比例 (%)
恒大房屋拆迁有限责任公司	沙依巴克区奇台路 33 号				
6. 乌鲁木齐乌房君瑞物业服务有限公	新疆乌鲁木齐市水磨沟区龙瑞街 889 号山水兰德小区 43 号楼办公楼 6 层 615 室	物业管理、物业服务评估、停车场服务、住房租赁	100.00	49.00	49.00

十二、 母公司财务报表主要项目注释（金额单位：人名币元）

（一）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	预期信用损失率/计提比例 (%)	
按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（新旧准则均适用）	42,960,402.91	100.00	3,402,709.06	7.92	39,557,693.85
其中：账龄组合	42,960,402.91	100.00	3,402,709.06	7.92	39,557,693.85
合 计	42,960,402.91	——	3,402,709.06	——	39,557,693.85

续表：

种 类	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率/计提比例 (%)	
按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（新旧准则均适用）	30,839,373.18	100.00	1,848,047.26	5.99	28,991,325.92

种 类	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率/计提比例(%)	
其中:	30,839,373.18	100.00	1,848,047.26	5.99	28,991,325.92
合 计	30,839,373.18	——	1,848,047.26	——	28,991,325.92

1. 按账龄披露应收账款:

账 龄	期末余额	年初余额
1 年以内(含 1 年)	20,849,389.79	16,064,789.72
1 至 2 年	7,925,597.71	9,962,239.53
2 至 3 年	9,450,980.21	—
3 至 4 年	—	2,634,908.45
4 至 5 年	2,571,901.77	1,473,333.15
5 年以上	2,162,533.43	704,102.33
小 计	42,960,402.91	30,839,373.18
减: 坏账准备	3,402,709.06	1,848,047.26
合 计	39,557,693.85	28,991,325.92

账龄组合

账 龄	期末余额			年初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内(含 1 年)	20,849,389.79	48.53	208,493.89	16,064,789.72	52.09	160,647.90
1-2 年(含 2 年)	7,925,597.71	18.45	396,279.89	9,962,239.53	32.30	498,111.97
2-3 年(含 3 年)	9,450,980.21	22.00	945,098.03	—	—	—
3-4 年(含 4 年)	—	—	—	2,634,908.45	8.54	395,236.27
4-5 年(含 5 年)	2,571,901.77	5.99	771,570.53	1,473,333.15	4.78	441,999.95
5 年以上	2,162,533.43	5.03	1,081,266.72	704,102.33	2.29	352,051.17
合 计	42,960,402.91	100.00	3,402,709.06	30,839,373.18	100.00	1,848,047.26

2. 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
山水兰德小区	1,138,843.50	2.65	113,884.35
财富中心	6,009,415.00	13.99	600,941.50
山水佳苑小区	12,165,106.60	28.32	121,651.07
万和居小区	235,278.42	0.55	23,527.84
阳光之尚小区	388,502.50	0.90	38,850.25
合 计	19,937,146.02	46.41	898,855.01

(二) 其他应收款

项 目	期末余额	年初余额
应收利息	-	-
应收股利	5,187,548.34	4,880,148.34
其他应收款	1,004,202,988.36	1,245,562,896.93
合 计	1,009,390,536.70	1,250,443,045.27

1. 应收股利

项 目	期末余额	年初余额	未收回的原因	是否发生减值及其判断依据
账龄一年以内的应收股利	307,400.00	-		
其中：（1）乌鲁木齐房地产开发（集团）物业服务 有限公司	307,400.00	-	年底确定分配股利计划，未能进行支付	否，对方仍处于盈利状态
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	否，对方仍处于盈利状态
合 计	5,187,548.34	4,880,148.34	—	—

3. 其他应收款

按坏账准备计提方法分类披露其他应收款项

类 别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	预期信用损失率/计提比例（%）	
单项计提坏账准备的其他应收款项	324,761,973.30	28.92			324,761,973.30
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他	798,080,785.16	71.08	118,639,770.10	14.87	679,441,015.06

应收款项(新旧准则均适用)					
合 计	1,122,842,758.46	100.00	118,639,770.10	—	1,004,202,988.36

续表:

类 别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率/计提比例(%)	
单项计提坏账准备的其他应收款项	350,055,461.05	25.80			350,055,461.05
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项(新旧准则均适用)	1,006,696,108.41	74.20	111,188,672.53	11.04	895,507,435.88
合 计	1,356,751,569.46	—	111,188,672.53	—	1,245,562,896.93

按账龄披露其他应收款项:

账 龄	期末余额	年初余额
1 年以内(含 1 年)	231,513,939.62	369,101,399.94
1 至 2 年	356,452,309.44	208,456,109.28
2 至 3 年	200,331,750.28	282,785,470.90
3 至 4 年	147,738,243.46	195,435,513.62
4 至 5 年	37,421,254.99	222,250,110.30
5 年以上	149,385,260.67	78,722,965.42
小 计	1,122,842,758.46	1,356,751,569.46
减: 坏账准备	118,639,770.10	111,188,672.53
合 计	1,004,202,988.36	1,245,562,896.93

(1) 单项计提坏账准备的其他应收款情况

债务人名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	预期信用损失率(%)	计提理由
乌鲁木齐恒信民生建筑安装有限公司	107,912,897.33	—		预计可收回
新疆君瑞房地产开发有限公司	164,866,661.44	—		预计可收回
新疆天山丽都旅游发展有限公司	48,902,065.00	—		预计可收回
乌鲁木齐五鸿建设投资有限公司	2,400,000.00	—		预计可收回

债务人名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	预期信用损失率（%）	计提理由
乌鲁木齐房地产开发（集团）物业服务有限公司	209,235.53	—		预计可收回
乌鲁木齐友好热力有限公司	471,114.00	—		预计可收回
合 计	324,761,973.30	—	—	—

(2) 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

账 龄	期末余额			期初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例（%）		金额	比例（%）	
1 年以内（含 1 年）	81,447,990.38	10.21	814,479.89	365,771,189.94	36.33	3,657,711.90
1-2 年（含 2 年）	353,052,309.44	44.24	17,652,615.47	123,750,420.08	12.29	6,187,521.01
2-3 年（含 3 年）	115,971,981.22	14.53	11,597,198.12	189,023,169.48	18.78	18,902,316.94
3-4 年（含 4 年）	83,636,178.46	10.48	12,545,426.78	179,658,707.19	17.85	26,948,806.08
4-5 年（含 5 年）	29,780,564.99	3.73	8,934,169.50	93,769,446.30	9.31	28,130,833.89
5 年以上	134,191,760.67	16.81	67,095,880.34	54,723,175.42	5.44	27,361,482.71
合 计	798,080,785.16	100.00	118,639,770.10	1,006,696,108.41	100.00	111,188,672.53

其他应收款坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月 预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
年初余额	111,188,672.53			111,188,672.53
年初余额在本年：				
——转入第二阶段				
——转入第三阶段				
——转回第二阶段				
——转回第一阶段				
本年计提	7,451,097.57			7,451,097.57
本年转回				

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月 预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
本年转销				
本年核销				
其他变动				
期末余额	118,639,770.10			118,639,770.10

其他应收款项账面余额变动如下:

账面余额	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
年初余额	1,356,751,569.46			1,356,751,569.46
期初余额在本期				
—转入第二阶段				
—转入第三阶段				
—转回第二阶段				
—转回第一阶段				
本期新增	35,261,874.43			35,261,874.43
本期终止确认	269,170,685.43			269,170,685.43
本年转销				
其他变动				
期末余额	1,122,842,758.46			1,122,842,758.46

(3) 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	占其他应收款总额的比例(%)	坏账准备
新疆博润投资控股有限公司	借款	88,400,000.00	2-3年	7.87	8,840,000.00
新疆博石房地产开发有限公司	垫付款	153,098,997.40	1年以内2,600,734.97元, 1-2年4,914,791.09元, 2-3年22,764,767.45元, 3-4年18,198,935.03元,	13.63	53,337,648.34

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款 总额的比例 (%)	坏账准备
			4-5年21,251,499.95 元, 5年以上 83,368,268.91元		
新疆君瑞房地 产开发有限公 司	往来款	164,866,661.44	1年以内 41,843,471.44 , 2-3 年82,882,500.00元, 3-4年19,500,000.00 元, 4-5年5,640,690.00 元, 5年以上 15,000,000.00元	14.68	-
乌鲁木齐国有 资产经营（集 团）有限公司	借款	320,637,500.00	1年以内20,637,500.00 元, 1-2年 300,000,000.00元	28.56	15,206,375.00
乌鲁木齐恒信 民生建筑安装 有限公司	往来款	107,912,897.33	1年以内 107,912,897.33元	9.61	-
合 计	—	834,916,056.17		74.35	77,384,023.34

(三) 长期股权投资

1. 长期股权投资分类

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
对子公司投资	7,131,722,743.99	180,045,933.04	21,596,916.52	7,290,171,760.51
对合营企业投资	6,011,812.63	-121,205.46		5,890,607.17
对联营企业投资				
小计	7,137,734,556.62	179,924,727.58	21,596,916.52	7,296,062,367.68
减：长期股权投资减值准备				
合 计	7,137,734,556.62	179,924,727.58	21,596,916.52	7,296,062,367.68

2. 长期股权投资明细

被投资单位	投资成本	年初余额	本期增减变动			
			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
合计	7,296,062,367.68	7,137,734,556.62	180,045,933.04	21,596,916.52	-121,205.46	-
一、子企业	7,290,171,760.51	7,131,722,743.99	180,045,933.04	21,596,916.52	-	-
乌鲁木齐恒信民生建 筑安装有限公司	99,000,000.00	99,000,000.00	21,596,916.52	21,596,916.52	-	-
新疆君瑞房地产开发 有限公司	153,000,000.00	153,000,000.00	-	-	-	-
乌鲁木齐瑞鸿资产经 营管理有限公司	100,000,000.00	100,000,000.00	-	-	-	-
乌鲁木齐友好热力有	24,204,691.45	24,204,691.45	-	-	-	-

被投资单位	投资成本	年初余额	本期增减变动			
			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
限公司						
乌鲁木齐房地产开发（集团）物业服务有限公	162,769,358.02	162,769,358.02	-	-	-	-
新疆华晟建设房地	2,750,000.00	2,750,000.00	-	-	-	-
乌鲁木齐新兴久新物	3,000,000.00	3,000,000.00	-	-	-	-
乌鲁木齐惠民宜居保	4,169,255,629.62	4,108,903,529.62	60,352,100.00	-	-	-
乌鲁木齐房屋租赁有	43,716,680.14	22,119,763.62	21,596,916.52	-	-	-
新疆天山丽都旅游发	25,600,000.00	25,600,000.00	-	-	-	-
新疆绎祺房地产开发	573,571,982.29	573,571,982.29	-	-	-	-
乌鲁木齐五鸿建设投	96,000,000.00	96,000,000.00	-	-	-	-
乌鲁木齐六通建设投	76,500,000.00	-	76,500,000.00	-	-	-
乌鲁木齐热力（集团）	1,558,991,391.14	1,558,991,391.14	-	-	-	-
乌鲁木齐安保（集团）	201,812,027.85	201,812,027.85	-	-	-	-
二、合营企业	5,890,607.17	6,011,812.63	-	-	-121,205.46	
新疆达坂城特色小镇	5,890,607.17	6,011,812.63	-	-	-121,205.46	
建设投资有限公司						

续表：

被投资单位	本期增减变动				期末余额	减值准备期 末余额
	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		
合计	-	-	-	-	7,296,062,367.68	
一、子企业	-	-	-	-	7,290,171,760.51	
乌鲁木齐恒信民生建筑安装有限公司	-	-	-	-	99,000,000.00	
新疆君瑞房地产开发有限公司	-	-	-		153,000,000.00	
乌鲁木齐瑞鸿资产经营管理有限公司	-	-	-		100,000,000.00	
乌鲁木齐友好热力有限公司	-	-	-		24,204,691.45	
乌鲁木齐房地产开发（集团）物业服务有	-	-	-	-	162,769,358.02	

被投资单位	本期增减变动				期末余额	减值准备期末余额
	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		
限公司						
新疆华晟建设房地产有限公司	-	-	-		2,750,000.00	
乌鲁木齐新兴久新物业服务有限公司	-	-	-		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	-	-	-		4,169,255,629.62	
乌鲁木齐房屋租赁有限责任公司	-	-	-		43,716,680.14	
新疆天山丽都旅游发展有限公司	-	-	-		25,600,000.00	
新疆绎祺房地产开发有限公司	-	-	-	-	573,571,982.29	
乌鲁木齐五鸿建设投资有限公司	-	-	-		96,000,000.00	
乌鲁木齐六通建设投资有限公司					76,500,000.00	
乌鲁木齐热力(集团)有限公司	-	-	-		1,558,991,391.14	
乌鲁木齐安保(集团)有限公司	-	-	-		201,812,027.85	
二、合营企业	-	-	-	-	5,890,607.17	
新疆达坂城特色小镇建设投资有限公司	-	-	-	-	5,890,607.17	-

3. 不重要合营企业汇总信息

项目	本期数	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	5,890,607.17	6,011,812.63
下列各项按持股比例计算的合计数：	-	-
净利润	-121,205.46	-54,896.70
其他综合收益	-	-
综合收益总额	-121,205.46	-54,896.70

(四) 营业收入和营业成本

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
1. 主营业务小计	392,336,919.63	158,528,050.83	224,631,700.53	61,450,619.49
租金收入	188,033,448.55	13,513,672.55	144,101,489.57	15,198,085.12
售房收入	204,303,471.08	145,014,378.28	80,530,210.96	46,252,534.37
2. 其他业务小计	41,778,106.24	1,518,256.09	100,301,625.77	11,357,307.30
资金占用费	21,304,638.35	-	9,508,671.42	-
拆迁补偿	3,366,240.00	-	87,621,767.00	9,956,683.67
违约金收入	13,841,179.32	-	1,933,743.87	-
其他	3,266,048.57	1,518,256.09	1,237,443.48	1,400,623.63
合 计	434,115,025.87	160,046,306.92	324,933,326.30	72,807,926.79

(五) 投资收益

产生投资收益的来源	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-121,205.46	-54,896.70
成本法核算的长期股权投资收益	158,340,372.20	
其他权益工具投资持有期间的投资收益	1,260,000.00	
其他	6,448,058.43	35,663,451.51
合 计	165,927,225.17	35,608,554.81

(六) 现金流量表补充资料

补充资料	本年发生额	上期发生额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:	——	——
净利润	231,690,655.37	-61,172,085.26
加: 资产减值准备	-	20,585,525.47
信用减值准备	9,005,759.37	-
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	5,662,819.98	5,748,353.98
使用权资产折旧		
无形资产摊销	112,912.38	69,140.98
长期待摊费用摊销	1,770,034.80	1,906,656.51
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)	-50,518.47	10,263.68
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)		
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	-44,000,000.00	-18,000,000.00
财务费用(收益以“-”号填列)	135,514,460.34	149,124,204.50
投资损失(收益以“-”号填列)	-165,927,225.17	-35,608,554.81
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-2,251,439.84	-5,146,381.36
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	42,043,577.86	37,809,873.80
存货的减少(增加以“-”号填列)	-1,645,666,078.72	-1,070,191,415.07
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-99,877,376.83	1,249,244,452.94
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	584,132,968.75	-539,605,804.98
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-947,839,450.18	-265,225,769.62
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:	——	——
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	3,946,037,835.72	4,453,367,278.85
减: 现金的年初余额	4,453,367,278.85	6,819,513,566.04
加: 现金等价物的期末余额		
减: 现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	-507,329,443.13	-2,366,146,287.19

2. 现金和现金等价物的有关信息

项目	本期余额	上期余额
----	------	------

项目	本期余额	上期余额
一、现金	3,946,037,835.72	4,453,367,278.85
其中：库存现金	669.00	375.40
可随时用于支付的银行存款	3,946,037,166.72	4,453,366,903.45
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	-	-
三、期末现金及现金等价物余额	3,946,037,835.72	4,453,367,278.85
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	87,456,615.84	105,098,543.89

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

本财务报表已经本集团董事会批准报出。

单位负责人：



主管会计工作负责人：



会计（财务）机构负责人：

段煜

统一社会信用代码

91110108061301173Y

营业执照

(副本) (6-1)



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 中审亚太会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 陈吉先, 冯建江, 刘宗义, 王增明, 曾云

经营范围 审查企业会计报表、出具审计报告; 验证企业资本, 出具验资报告; 办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务, 出具有关报告; 基本建设年度财务决算审计; 代理记账; 会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训; 法律、法规规定的其他业务。(市场主体依法自主选择经营项目, 开展经营活动; 依法须经批准的项目, 经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动; 不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

成立日期 2013年01月18日

合伙期限 2013年01月18日至 长期

主要经营场所 北京市海淀区复兴路47号天行建商务大厦20层2206

仅供报告使用

登记机关

2021 年 11 月 30 日



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》。

会计师事务所

执业证书

名称：中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：王增明

主任会计师：

经营场所：北京市海淀区复兴路47号天行建商务大厦20层2206



组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11010170

批准执业文号：京财会许可[2012]0084号

批准执业日期：2012年09月28日

发证机关：北京市财政局

二〇二〇年十二月四日

中华人民共和国财政部制

[illegible]

地址：廣東省廣州市東莞縣沙田鎮
電話：(0769) 8600880

[illegible]



姓名: 周敏华

注册号: 420100050267

(All members)

420100050267

北京众联会计师事务所

2017 12 15



姓名: 周敏华

Full Name

性别: 男

Sex

出生日期: 1982-07-15

Date of Birth

工作单位: 北京众联会计师事务所(特

殊普通合伙)北京分所

Work Unit

身份证号: 130629198207151312

Identity Card No.



仅供报告使用

周敏华

报告

周敏华

17%

7-20 10:27