昆明市公共租赁住房开发建设管理有限公司

公司债券年度报告

（2021 年）

二〇二二年四月

重要提示

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

本公司董事、高级管理人员已对年度报告签署书面确认意见。公司监事会（如有）已对年度报告提出书面审核意见，监事已对年度报告签署书面确认意见。

发行人及全体董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

重大风险提示

一、公司租金收缴目前仍执行“收支两条线”管理，租金收入先上缴至政府再由政府支付至公司。同时，公司获得的“三金补贴”等政府补贴资金均由政府统一划拨至公司，从资金流入上看政府支付的资金流入占比较大，若未来政府支持政策调整，或将影响公司业务发展，存在一定政府支付资金流入占比较大的风险。

二、2014 年 7 月，昆明市国资委向公司注入 19,659 套直管公房资产，截至本报告出具之日，上述 19,659 套直管公房资产正处于清理普查阶段，暂未根据《关于市政府首批注入直管公房资产办理土地手续相关事宜的通知》的文件精神补缴土地出让金，也未办理产权登记证。待昆明市直管公房普查工作领导小组完成直管公房房屋普查工作后，公司将对上述 19,659 套直管公房办理不动产权证，并对房屋土地性质为划拨用地的直管公房，按相关规定变更土地性质为出让居住用地并缴纳土地出让金。若未来公司需缴纳的土地出让金过多，会对公司财务状况造成一定影响。

三、近年来，随着公司保障房开发建设力度的加大，公司项目投资力度不断加强，导致资金需求持续扩大。2019 年度、2020 年度及 2021 年度，公司筹资活动现金流量净额分别为 259,872.43 万元、-12,508.75 万元和 132,140.07 万元。持续较大的资金需求使得公司的流动性管理能力、持续融资能力面临一定压力，可能会对经营活动产生不利影响。

四、截至 2019 年末、2020 年末和 2021 年末，公司在建工程、投资性房地产余额合计分别为 3,059,187.83 万元、3,212,122.03 万元和 3,411,706.52 万元，分别占同期资产总额的 65.93%、67.65%和 68.09%。公司在建工程对应在建的保障房项目，公司投资性房地产则对应处于出租状态的保障房项目，保障房项目构成了公司资产的主要组成部分。未来如果房地产市场出现大幅波动，公司保障房项目的价值也可能相应波动，进而对公司偿债能力造成不利影响。

五、2019 年度、2020 年度和 2021 年度，公司经营活动产生的现金流量净额分别为 30,135.25 万元、21,477.22 万元和 58,508.71 万元，波动幅度较大，公司经营活动现金流入主要包括销售商品、提供劳务收到的现金、收到其他与经营活动相关的现金；而公司经营活动现金流出主要包括购买商品、接受劳务支付的现金、支付的员工费用和各项税费及其他与经营活动相关的现金。近年来公司经营性现金流量净额波动较大，主要是公司支付其他与经营活动有关的现金中保证金和往来款支出波动较大所致。总体来看，在公司保障

房开发投入期间，经营活动产生的现金流量净额将持续波动，可能对偿债带来一定的风险。

六、目前公司保障房项目多已建成并对外出租。如果公司保障房项目出租情况不佳，可能会对公司的未来经营造成一定不利影响。

七、2019 年度、2020 年度和 2021 年度，公司公允价值变动损益分别为 20.18 亿元、12.14 亿元和 6.47 亿元。公司自建、收购的大量保障性住房资产均计入资产负债表内投资性房地产科目，公司委托资产评估公司按年对该类保障性住房进行评估，评估后的可变现净值产生公允价值变动损益。该类保障性住房规模较大，公司该类房屋经评估的可变现净值跟随当地房地产市场行情产生较大波动，由此造成的公允价值变动损益对公司利润造成较大影响。如果国内房地产市场出现滑坡，公司该类资产经评估后的可变现净值可能大幅下滑，导致较大的公允价值变动亏损。随着在建项目逐步完工结转至投资性房地产后，由当期新增项目转固形成的公允价值变动损益将逐步下降，未来公允价值变动损益的影响主要来自于存量投资性房地产市价波动形成。

八、2019 年度、2020 年度和 2021 年度，公司确认的政府补贴收入分别为 3.19 亿元、3.62 亿元和 3.61 亿元，净利润分别为 10.28 亿元、5.79 亿元和 0.16 亿元，政府补贴占净利润的比例分别为 31.01%、62.53%和 2188.45%，处在较高水平。近年公司在建项目较多，投入运营的保障性住房资产规模较小，主营业务占比较低，政府补贴收入在净利润构成中占比较大。如果未来公司获得的政府补贴收入降低，将影响公司净利润。

九、截至 2019 年末、2020 年末和 2021 年末，公司政府补贴主要来自于昆明市本级财政的“三金补助”（即昆明市每年土地出让总收入的 5%、房地产开发税收的 10%以及住房公积金增值收益部分的全部）。“三金补助”与昆明市当地房地产行业景气度相关度较高，若未来房地产行业发展势头疲软，会直接对公司可获得的政府补贴产生不利影响。

十、截至 2021 年末，公司长期借款、应付债券、长期应付款之和为 151.13 亿元，占公司总负债的比例为 50.22%。公司自 2011 年成立至今，建设及收购保障性住房的过程中除政府补助及自有资金投入外，向各金融机构大量举借长期融资，公司存在一定长期偿债压力。

目录

重要提示.....2
重大风险提示.....3
释义.....6
第一节 公司情况.....7
一、 公司基本信息.....7
二、 信息披露事务负责人.....7
三、 报告期内控股股东、实际控制人及其变更情况.....8
四、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况.....8
五、 公司业务和经营情况.....9
六、 公司治理情况.....16
第二节 债券事项.....17
一、 公司信用类债券情况.....17
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....26
三、 公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况.....27
四、 公司债券报告期内募集资金使用情况.....28
五、 公司信用类债券报告期内资信评级调整情况.....29
六、 公司债券担保、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....29
七、 中介机构情况.....32
第三节 报告期内重要事项.....32
一、 财务报告审计情况.....32
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....32
三、 合并报表范围调整.....34
四、 资产情况.....34
五、 负债情况.....37
六、 利润及其他损益来源情况.....39
七、 报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十.....39
八、 非经营性往来占款和资金拆借.....40
九、 对外担保情况.....40
十、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....40
十一、 向普通投资者披露的信息.....40
第四节 特定品种债券应当披露的其他事项.....40
一、 公司为可交换债券公司.....40
二、 公司为非上市公司非公开发行可转换公司债券公司.....41
三、 公司为其他特殊品种债券公司.....41
四、 公司为可续期公司债券公司.....41
五、 其他特定品种债券事项.....41
第五节 公司认为应当披露的其他事项.....41
第六节 备查文件目录.....42
财务报表.....44
附件一： 公司财务报表.....44

释义

公司/公司	指	昆明市公共租赁住房开发建设管理有限公司
实际控制人	指	昆明市人民政府国有资产监督管理委员会
昆明市土储中心	指	昆明市土地矿产储备中心
年度报告	指	公司根据有关法律、法规为发行公司债券而制作的《昆明市公共租赁住房开发建设管理有限公司公司债券年度报告（2021 年）》
董事或董事会	指	公司董事或董事会
监事或监事会	指	公司监事或监事会
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
受托管理人	指	中信建投证券股份有限公司
中诚信国际	指	中诚信国际信用评级有限责任公司
公司法	指	《中华人民共和国公司法》
证券法	指	《中华人民共和国证券法》
管理办法	指	《公司债券发行与交易管理办法》
会计准则	指	财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则一基本准则》和 38 项具体准则，其后颁布的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
上交所	指	上海证券交易所
深交所	指	深圳证券交易所
工作日	指	中华人民共和国（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省）的商业银行的对公营业日（不含法定节假日和休息日）
交易日	指	按照证券转让交易场所规定、惯例执行的可交易的日期
报告期	指	2021 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日
报告期末	指	2021 年 12 月 31 日
元、万元、亿元	指	人民币元、万元、亿元

第一节 公司情况

一、公司基本信息

中文名称	昆明市公共租赁住房开发建设管理有限公司
中文简称	昆明公租房公司
外文名称（如有）	KunmingPublicRentalHouseDevelopmentBuildManagementCo.,Ltd
外文缩写（如有）	KUNMINGPUBLICRENTALHOUSING
法定代表人	胡斌
注册资本（万元）	180,360.11
实缴资本（万元）	180,360.11
注册地址	云南省昆明市盘龙区金瓦路青惠园
办公地址	云南省昆明市盘龙区寺瓦路市级统建保障房工程建设指挥部
办公地址的邮政编码	650000
公司网址（如有）	无
电子信箱	无

二、信息披露事务负责人

姓名	赵蕾
在公司所任职务类型	□董事 √高级管理人员
信息披露事务负责人具体职务	副总经理
联系地址	云南省昆明市盘龙区寺瓦路市级统建保障房工程建设指挥部
电话	0871-64611220
传真	0871-63114577
电子信箱	441784408@qq.com

三、报告期内控股股东、实际控制人及其变更情况

（一） 报告期内控股股东的变更情况

□适用 √不适用

（二） 报告期内实际控制人的变更情况

□适用 √不适用

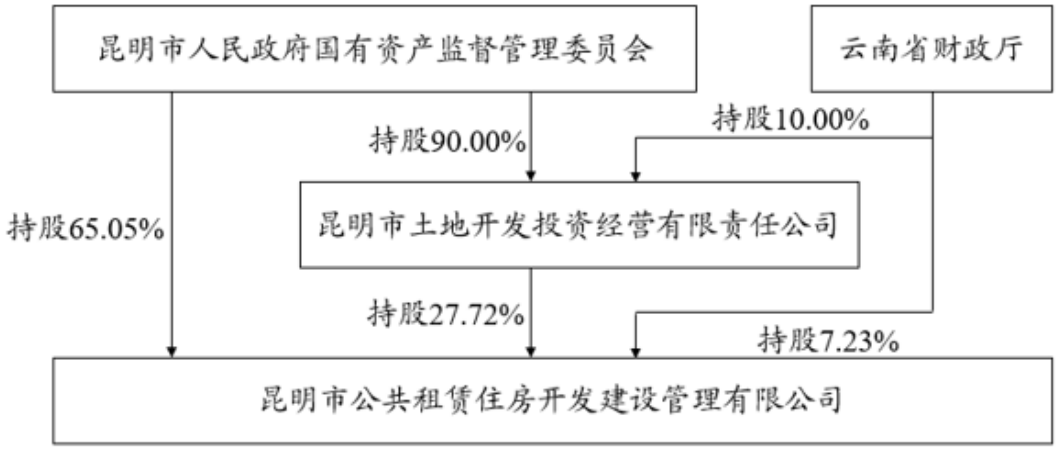
（三） 报告期末控股股东、实际控制人信息

报告期末控股股东名称：昆明市人民政府国有资产监督管理委员会

报告期末控股股东对公司的股权（股份）质押占控股股东持股的百分比（%）：0

报告期末实际控制人名称：昆明市人民政府国有资产监督管理委员会

公司与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系的方框图（有实际控制人的披露至实际控制人，无实际控制人的披露至最终自然人、法人或结构化主体）



控股股东、实际控制人为非机关法人或者法律法规规定的其他主体

□适用 √不适用

四、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

（一） 报告期内董事、监事、高级管理人员是否发生变更

□发生变更 √未发生变更

（二） 报告期内董事、监事、高级管理人员离任人数

报告期内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：0 人，离任人数占报告期初全体董事、监事、高级管理人员人数 0%。

（三） 定期报告批准报出日董事、监事、高级管理人员名单

定期报告批准报出日公司的全体董事、监事、高级管理人员名单如下：
公司董事长：胡斌
公司的其他董事：唐云尉、孙永河、周志明
公司的监事：邱媛、张雪梅、姜晓飞、周健慈、沈玲
公司的总经理：周志明

公司的财务负责人：张雪梅
公司的其他高级管理人员：曾洁颖、赵蕾

五、公司业务和经营情况

（一） 公司业务情况

1.报告期内公司业务范围、主要产品（或服务）及其经营模式

（1）主要业务

公司主要的经营范围为：负责昆明市公共租赁住房的新建、改建、租赁、收购、回购、营运、维护和管理工作；房地产开发及经营；土地开发；酒店投资、开发、建设及管理；养生养老项目的投资、开发、建设及管理（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

（2）主要产品及其用途

公司主营业务为公租房、限价商品房租售，配套商业租售和运营管理。公司保障房项目以其科学的整体策划、优质的工程质量、良好的住宅品质和性能、宜居的生活环境以及绿色节能环保技术的应用等，得到了广泛的认可。

（3）经营模式

1）公租房、限价商品房租售方面，公司建设及收购的公共租赁住房将由公司自行持有，原由综合管理服务中心进行运营管理，现由新成立的子公司惠云置业进行运营管理，包括选房入住方案制定与审批、租户资格的审查及配租、选房入住办理、与住户的合同签订、租赁房屋的常规维护保养、物业管理等工作。公司对持有公租房的经营模式分为两种：

第一种为“只租不售”，这种模式是公司现阶段所采用的公租房经营模式。公司将收购、自建的公租房项目通过自行持有的方式，以租金作为主要的收入来源。

第二种为“先租后售”，这种模式是指公司收购、自建的公租房项目在满足出售条件后将物业转让获得收入的经营模式。根据云南省住建厅、云南省金融办、云南省发改委、云南省财政厅、云南省国土厅联合文件规定“经过测算，项目在足额安排租金收入、配套商业设施收入和土地出让总收入的 5%、房地产开发税收的 10%、住房公积金增值净收益的全部收入以及当地财政可投入的资金收入后，偿还当期融资建设资金本息仍确有困难的、不能实现自身资金平衡的项目，由项目投融资建设单位制定出售方案，报当地人民政府批准并报省住房和城乡建设厅备案后可销售部分保障性住房”。当公司确难实现项目资金平衡，为偿还当期融资建设资金的本息时，才会通过该模式出售部分公租房。

租期方面，公租房租赁合同期限由双方约定，一般为 3 年，租期到期后若申请人仍然符合公租房申请条件，审核后获得租赁资格可继续续租。

租金方面，根据云南省发改委、云南省住建厅“云发改物价[2013]2094 号”《关于进一

步加强城镇保障性住房价格管理的通知》的要求，“政府主导建设的公共租赁住房租金以建设成本为基础，根据当地经济发展水平、承租人收入状况和市场平均租金水平分级核定。租金不得高于同时期、同地段、同区域或同类别普通商品住房市场租金的 70%。”“公共租赁住房租金标准根据以基准价格为基础，适当考虑楼层、朝向、装修差价。楼层、朝向、装修差价按每个单元增减其代数和为零的原则确定”。根据昆明市发改委、昆明市住建局“昆发改价格[2014]188 号”《关于进一步加强城镇保障性住房价格管理的通知》的要求，公司会同市发改委及市住建局参与公租房租金价格标准的制定，报市人民政府批准后向社会公示。公租房租金可以按月、季或年收取。根据昆明市发改委相关定价文件，子君村欣景花园项目、老海埂路项目、大波村项目、陈家营项目、方旺项目、五腊项目、大漾田项目、俊福花城项目、青龙项目、羊肠项目已确定公租房租金基准价格分别为 12 元/平方米•月、17 元/平方米•月、12 元/平方米•月、13 元/平方米•月、13 元/平方米•月、12 元/平方米•月、13 元/平方米•月、12 元/平方米•月、11.5 元/平方米•月、15 元/平方米•月，在实际出租过程中可能存在一定的价格上浮，具体根据楼层、朝向等因素综合确定。

2）配套商业租售方面，商业地产是指用于各种零售、批发、餐饮、娱乐、健身、休闲等经营用途的房地产形式，从经营模式、功能和用途上区别于普通住宅、公寓等房地产形式，是以办公为主要用途的房地产形式。公司可采用的商业地产的经营模式如下：

第一种是“只租不售”，这种模式是公司目前所采用的经营商业地产的模式。通常把物业建成以后形成独立的产权，以租金作为主要的收入来源。

第二种是“出售”，是指公司在物业建成后将产权转让，获得资金的经营模式。当公司为了加速投入资金的回笼，缓解自身的资金压力，才会采取此模式，截至目前公司无出售商业地产情况。

公司对保障性租赁住房项目配套的商业部分进行独立管理，由公司下属子公司惠铭公司负责商业项目策划招商及运营管理，完成商业经营指标，实现效益最大化。

3）运营管理方面，保障房项目的运营管理业务系公司业务的重要板块，运营管理费收入构成了公司营业收入重要组成部分。根据《昆明市人民政府关于加快推进保障性安居工程建设的实施意见》（昆政发[2011]39 号）（简称昆政发[2011]39 号文件），公司 2011 年、2012 年开工建设的保障房项目按照实际完成年度投资额的 1.5%提取运营管理费；根据《昆明市人民政府办公厅关于印发进一步加快推进城镇保障性安居工程建设管理工作实施意见的通知》（昆政办[2013]27 号）（简称昆政办[2013]27 号文件），公司 2013 年开工建设的保障房项目按照实际完成年度投资额的 3%提取运营管理费。上述收入在工程竣工审计中，审计局也认定为资本成本的组价部分，即该项业务收入的经济利益实现方式为通过增加资产价值的方式流入企业。

4）土地一级开发方面，公司通过一二级联动方式对部分保障性住房项目进行开发建设。一二级联动系指保障房项目的前期土地一级开发及后期项目建设均由同一主体即公司负责。

公司接受昆明市土储中心委托，完成前期土地一级开发后，将土地移交昆明市土储中心，并根据协议约定，确认土地一级开发收入。

2.报告期内公司所处行业情况，包括所处行业基本情况、发展阶段、周期性特点等，以及公司所处的行业地位、面临的主要竞争状况，可结合行业特点，针对性披露能够反映公司核心竞争力的行业经营性信息

（1）昆明市保障性住房行业现状及发展趋势

“十三五”期间，国家将继续稳步推进保障房建设。保障房建设是关系民生的大事，党和政府历来高度重视，其建设也不会一蹴而就，从各种统计数据来看，棚户区改造将成为我国保障房建设的主力类型，这项大工程至少要持续到 2020 年。昆明市立足改善民生，也在逐步构建住房保障和供应体系。认真深入研究编制了《昆明市“十二五”保障性住房发展规划》、《昆明中心城区保障性住房建设规划（2011-2015）》，明确了住房保障规划目标。“十二五”期间，计划通过新建、改建、配建、回购等方式，多渠道建设（筹集）城镇保障性住房 35 万套（户）和年度建设目标。在原有政策法规的基础上，出台了《昆明市保障性住房规划设计导则（修订稿）》、《昆明市保障性安居工程工作目标责任考核办法》、《昆明市公共租赁住房暂行管理办法》等政策及配套文件。今年又启动了《昆明市限价商品住房暂行管理办法》、《昆明市普通商品房项目配建保障性住房实施办法》立法程序。通过不断创新完善，逐步建立起以廉租住房、公租房、棚户区改造、限价商品住房和完全市场化的商品住房为完整链条的住房供应体系，健全和完善以分层次、广覆盖、多方式为特点的住房保障政策制度。

（2）公司所属地域经济情况

昆明市作为云南省省会，区位优势明显，处于泛珠三角区域经济合作圈、中国-东盟自由贸易区经济圈和大湄公河次区域经济合作圈的交汇点，交通条件十分便捷。面向东南亚、南亚和连接欧亚的全国第四大国际门户枢纽——昆明长水国际机场已经通航，年吞吐量计划达到 3,800 万人次，远期计划达到 6,000 万人次。昆明市作为国家铁路网的重要节点，现有沪昆铁路、成昆铁路、南昆铁路、内昆铁路、昆丽铁路、昆玉铁路、昆河铁路等 12 条铁路干支线，沪昆客运专线、京昆客运专线、昆曼高速铁路、云桂快速铁路、成昆快速铁路、环滇池铁路正在建设。昆明作为云南省的公路运输中心，道路总长 10,000 余公里，京昆高速、沪昆高速、汕昆高速、广昆高速、渝昆高速、昆明绕城高速、昆香高速、昆河高速、昆建高速、昆曼高速等高速公路及 108 国道、213 国道、320 国道、324 国道、326 国道等多条国道组成了昆明四通八达的公路交通网。同时昆明也是我国重要的旅游城市、商贸城市、国家一级口岸城市，位于滇中城市群的核心，是中国西部重要的交通枢纽，也是中国面向东南亚乃至中东、南欧、非洲的门户城市。昆明市曾获得“中国十佳投资创业城市”、

“中国制造业最佳投资城市”、“共和国 60 年最具投资潜力城市”等多项荣誉及奖项。昆明的矿产资源丰富，具有种类多、品味高、分布广、组合优、互补性强的特点，主要矿产有磷、盐、铁、铜、钛、煤、石英砂、粘土、硅石等，其中以磷矿、盐矿和铜矿最为丰厚。磷矿总储量约 46 亿吨，居全国七大磷矿之首；盐矿储量约 138 亿吨，居全国内陆盐矿第二位；铜矿储量 391 万吨，是全国六大产铜基地之一。综上所述，昆明在区位和资源方面均有其明显的核心竞争力和发展潜力，随着城市配套设施的不断丰富和完善，必将实现快速发展。

昆明市经济稳定增长，经济结构不断优化，地区生产总值持续提升。2020 年，昆明市实现地区生产总值（GDP）6,733.79 亿元，按可比价计算，2020 年同比增长 2.3%。其中，第一产业生产总值 312.35 亿元，增长 5.6%；第二产业生产总值 2,102.93 亿元，增长 1.4%；第三产业生产总值 4,318.51 亿元，增长 2.5%。三次产业结构由 2019 年 4.2:32.1:63.7 调整为 4.6:31.2:64.2。根据《昆明市第七次全国人口普查主要数据公报》，以 2020 年 11 月 1 日零时为标准点，昆明市常住人口 846 万人，与 2010 年第六次全国人口普查的 643 万人相比，增加 203 万人，增长 31.53%，年平均增长 2.78%。2021 年 1~6 月，昆明市实现地区生产总值 3,620.37 亿元，同比增长 8.2%。

2020 年昆明市财政实力稳步增强，税收收入占比维持在较高水平。昆明市 2020 年的一般公共预算收入为 650.47 亿元，较 2019 年决算数增长 3.2%，其中 2020 年税收收入占比为 79.23%，财政收入结构稳健。2020 年，昆明市财政平衡率为 74.34%，财政自给能力较强。受土地市场行情的影响，2020 年昆明市政府性基金预算收入较上年下降 22.9%，为 737.1 亿元，主要为国有土地使用权出让收入。2020 年末，昆明市政府债务余额为 2,037.51 亿元，债务规模仍处于较高水平。2021 年 1~10 月，昆明市一般公共预算收入完成 568.20 亿元，较上年同期增长 2.9%，其中税收收入 451.30 亿元，增长 6.4%；全市一般公共预算支出完成 714.70 亿元，增长 5.9%。昆明市确立了“加快建设立足西南、面向全国、辐射南亚东南亚的区域性国际中心城市”的奋斗目标，制定了《昆明市建设区域性国际中心城市实施纲要（2017~2030）》，明确着力打造区域性国际综合枢纽，加快建设区域性国际经济贸易中心、科技创新中心、金融服务中心、人文交流中心，全面提升“世界春城花都、历史文化名城、中国健康之城”三大城市品牌的工作思路，全力推动区域性国际中心城市建设，未来昆明市将保持较强的经济活力。

（3）公司行业地位与竞争优势

1）行业地位

公司作为市级保障性安居工程的建设、管理、运营主体，主要职责是根据省、市下达的建设任务指标，接受市政府委托，负责昆明市级公共租赁住房的开发、建设、营运管理工作，是昆明市唯一一家公共租赁住房投融资企业。

2）竞争优势

①政府政策支持

公司作为昆明市国资委下属保障房项目的开发建设和运营管理主体，得到了各级政府的大力支持。各级政府出台了多项政策支持公司的保障房建设。同时，保障房作为重要的民生工程一直得到各级财政的支持，从成立至今，云南省财政厅、昆明市财政局根据各级政府的资金支持办法，一直给予公司资金支持。

②良好的市场声誉及品牌知名度

公司保障房项目以其科学的整体策划、优质的工程质量、良好的住宅品质和性能、宜居的生活环境以及绿色节能环保技术的应用等，得到了广泛的认可。此外，公司在保障房建设方面的经验成果得到了社会各界的广泛认可，并得到中央媒体的高度关注，市场声誉良好、品牌知名度高。

3.报告期内公司业务、经营情况及公司所在行业情况是否发生重大变化，以及变化对公司生产经营和偿债能力产生的影响

报告期内公司业务、经营情况及公司所在行业情况未发生重大变化。

（二） 新增业务板块

报告期内新增业务板块

□是 √否

（三） 主营业务情况

1. 主营业务分板块、分产品情况

⑴各业务板块基本情况

单位：亿元币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率（%）	收入占比（%）	营业收入	营业成本	毛利率（%）	收入占比（%）
租金收入	4.02	0.52	87.13	82.27	3.82	0.43	88.66	64.62
建设管理费收入	0.20	-	100.00	4.03	0.25	-	100.00	4.15
土地一级开发收入	-	-	-	-	1.05	0.65	38.57	17.80
酒店经营收入	0.2733	0.3955	-44.75	5.59	0.09	0.11	-25.22	1.53
其他业务收入	0.40	0.34	13.44	8.11	0.70	0.33	52.83	11.91
合计	4.89	1.26	74.31	100.00	5.91	1.52	74.21	100.00

(2)各业务板块分产品（或服务）情况

□适用 √不适用

2. 收入和成本分析

各业务板块、各产品（或服务）营业收入、营业成本、毛利率等指标同比变动在 30%以上的，公司应当结合所属行业整体情况、经营模式、业务开展实际情况等，进一步说明相关变动背后的经营原因及其合理性。

1、2021 年土地一级开发收入和成本同比减少 100.00%，主要原因是当期公司土地一级开发业务仅涉及自建的保障性住房项目中青龙和渔村项目已全部完成土地一级开发，除此外公司无其他在建或者拟建土地一级开发项目所致。

2、2021 年酒店经营业务收入同比增加 202.11%，成本同比增加 249.20%，毛利率同比增加 77.39%，主要原因为公司自营的温德姆酒店是 2020 年 8 月新展开的业务，2020 年度酒店经营收益仅统计 9-12 月数据。

（四） 公司关于业务发展目标的讨论与分析

1.结合公司面临的特定环境、所处行业及所从事业务的特征，说明报告期末的业务发展目标

未来，在新的形势下，公司势必突破原有的工作思路和格局，快速推动转型发展。对此，公司董事会高度重视，在充分分析形势、目前存在问题及优劣势的基础上，对公司发展和战略转型工作形成了共识。

（1）战略发展的指导思想：坚持科学发展、背靠政府，立足市场。

（2）公司发展目标：敢于在市场博弈，以做强做大租赁型地产、绿色科技开发为基础，充分利用国企背景，强化公司土地一、二级开发联动的业务，将公司从一个政府专业保障性住房投资建设营运的国企转型为一个以租赁地产（含住宅，商业、办公，酒店等）为主，养老、教育、健康产业并行的多元发展企业，充分利用国企背景，强化公司土地一、二级开发联动的业务。同时不断提升公司物业管理及资产运营能力，立足民生、开拓市场，将公司从目前的保障性住房建设、开发、管理企业稳步发展成为具有一流资产管理运营水平的民生企业。

2.公司未来可能面对的风险，对公司的影响以及已经采取或拟采取的措施

（1）宏观经济风险

公司的保障房开发建设业务与宏观经济环境，特别是房地产相关行业的景气度、投资意愿紧密相关，投资规模和收益都受经济周期的影响，如经济出现增长放缓或衰退，可能会对公司主营业务盈利产生负面影响。

（2）经营模式风险

公司致力于对保障性住房建设开发业务。公司保障房开发建设存在投入大、产出周期长的特点，该模式资金回收周期较长，经营性现金流入与相应建设现金支出在短期内不能完全配比，从而对公司的筹资能力提出了较高的要求，如公司筹资能力不足，将可能产生资金缺口，进而对公司保障房持续性开发建设带来相关经营风险。

（3）项目回收周期较长的风险

保障性住房项目建设一般需要 3-4 年，项目周边生活配套需要 4-5 年时间进行运营、磨合，项目成熟期较长，对公司资金占用时间较长。对于限价商品房，公司在销售后即可收回款项；对于公租房，公司超过 60%的公租房每年收到租金，款项回收周期覆盖整个公租房运营期。公司现有的业务模式项目回收周期均较长，项目回收周期较长可能会影响公司资金的使用及回收，给公司带来一定流动性风险。

（4）保障房建设成本波动的风险

公司的主营业务为保障房开发建设，土地成本对公司进行保障房建设并实现销售或租赁的经营状况和盈利能力有较大影响。目前，公司保障性住房项目的土地，主要通过协议出让方式取得。近年来房地产市场的持续波动，项目主体建设成本无法准确预期。未来，若公司的建设成本上涨，盈利能力将受影响。

（5）建筑施工安全风险

公司保障房开发建设项目所涉及的项目存在工程量较大，建设周期较长，潜在的建筑施工安全风险点较多的特点。为此，公司近年来一直高度重视建筑施工安全工作，尽管目前尚未发生重大建筑施工安全事故，但突发安全事件出现的可能性依然存在，一旦安全事故隐患防范措施执行不到位，将有可能对公司的正常生产经营和社会形象产生一定影响。

（6）销售情况不确定的风险

公司保障性住房销售主要为限价商品房及部分公租房的销售，限价商品房方面，未来房地产市场低迷，可能会导致公司限价商品房销售数额较低；同时，部分限价商品房项目尚未办理完毕相应证照，若无法按期取得相应证照，或影响该板块收入实现及现金获取情况；公租房方面，若购买人不符合申请资格或者放弃申请购买资格，会导致公司公租房销售数额较低。两方面因素可能会影响公司营业收入。

（7）公租房运营风险

公司公租房的运营租赁与租住申请人是否能够通过昆明市住房保障局的资格审核有关，若当地通过审核的合格租住申请人数量较少可能会导致公司公租房出现空置，对公司租

赁收入造成不利影响。从项目运营情况看，已建成的公租房及配套商业设施整体租金收入规模很小，公租房的入住率和配套商业设施的出租率呈现逐年上升的趋势。但是，云南省住房和城乡建设厅于 2015 年 12 月下发了《关于印发云南省推进公共租赁住房分配管理运营工作试点方案的通知》，放宽了承租公共租赁住房的准入条件，规定了各地公共租赁住房准入标准中关于人均住房面积、家庭人均收入等具体条件，由州、市、县、区人民政府根据国家有关规定，结合本地区实际制定；并规定在优先保障低收入和中等偏下收入住房困难人群的基础上，可将公共租赁住房提供给受灾群众、棚户区(含危房)改造居民、搬迁移民、国家重点项目房屋被征收对象等群体作为临时过渡安置住房。城乡建设局也于 2016 年 8 月下发了《关于优化昆明市公共租赁住房保障范围的通知》，规定了“在昆明所有县（市）均未承租公共租赁住房（廉租住房）、未购买政府统建经济适用房的申请家庭，均可申请公共租赁住房”。以上这些规定都在一定程度上扩宽了昆明市承租公共租赁住房的准入条件，对由于租赁准入条件引发的公租房运营风险起到一定的缓释作用。

（8）合同履约风险

公司在经营过程中需要签订包括住房租赁合同在内的各种合同，在经营过程中，如果遇到一些不确定性因素，而公司对这些不确定性因素不能有效控制或者控制不当的话，将面临一定的合同履约风险。若合同不能如期履行，将对公司正常经营造成一定影响。

（9）项目完工风险

公司自建的项目较多，项目具有建设周期长、资金投入大等特点。在建设过程中如遇到政策、环境及技术等因素变动的影响，可能会造成项目延迟完工或虽已完工但竣工决算周期长等风险。

上述风险可能会对公司未来的正常经营产生一定的负面影响，针对上述风险，公司将进一步健全及完善内部管理制度，落实“三重一大”决策制度实施细则、党委会、董事会及总经理办公会议事规则、督办管理规定、财务管理制度、日常费用预算管理办法、货币资金管理办法、资金拆借管理办法、资产管理规定等内控管理制度，推动公司现代企业制度更加系统、完善，为公司高效管理及可持续发展提供有力保障。

六、公司治理情况

（一） 公司报告期内是否存在与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间不能保证独立性的情况：

□是 √否

（二） 公司关联交易的决策权限、决策程序、定价机制及信息披露安排

1、决策权限和决策程序：与关联方交易根据公司《“三重一大”决策制度实施细则》及各会议《议事规则》相关规定，按交易具体情况分层级提请公司党委会、总经理办公会、董事会研究决策后实施。

2、定价机制：（1）各级政府部门对交易项目有明确定价的，按政府规定价格执行。（2）有市场现行公允价格的交易项目，按市场价格定价。（3）有上期实际成本费用价格或合同协议的交易项目价格，按不超过上期成本费用价格或原合同协议价格执行。（4）无政府部门规定价格、市场现行结算价格、上期实际成本费用价格、原合同协议价格的交易项目，由关联双方协商定价执行。

（三） 发行人关联交易情况

1. 日常关联交易

√适用 □不适用

单位：亿元币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
其他非流动资产	4.82

2. 其他关联交易

□适用 √不适用

3. 担保情况

□适用 √不适用

4. 报告期内与同一关联方发生的关联交易情况

报告期内与同一关联方发生关联交易累计占公司上年末净资产百分之一百以上的
□适用 √不适用

（四） 公司报告期内是否存在违反法律法规、公司章程、公司信息披露事务管理制度等规定的情况

□是 √否

（五） 公司报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

□是 √否

（六） 公司是否属于应当履行环境信息披露义务的主体

□是 √否

第二节 债券事项

一、公司信用类债券情况

（一） 结构情况

截止报告期末，公司口径有息债务余额 226.08 亿元，其中公司信用类债券余额 122.53 亿元，占有息债务余额的 54.19%；银行贷款余额 68.28 亿元，占有息债务余额的 30.20%；非银行金融机构贷款 35.28 亿元，占有息债务余额的 15.60%；其他有息债务余额 0 亿元，占有息债务余额的 0%。

单位：亿元币种：人民币

有息债务类别	到期时间					合计
	已逾期	6 个月以内（含）；	6 个月（不含）至 1 年（含）	1 年（不含）至 2 年（含）	2 年以上（不含）	
信用类债券	0.00	9.06	43.09	29.59	40.79	122.53
银行贷款	0.00	6.02	6.69	12.05	43.52	68.28
非银金融机构贷款	0.00	7.83	10.9	11.65	4.90	35.28

截止报告期末，公司层面发行的公司信用类债券中，公司债券余额 29.95 亿元，企业债券余额 0 亿元，非金融企业债务融资工具余额 84.30 亿元，且共有 52.00 亿元公司信用类债券在 2022 年内到期或回售偿付。

（二） 债券基本信息列表（以未来行权（含到期及回售）时间顺序排列）

单位：亿元币种：人民币

1、债券名称	昆明市公共租赁住房开发建设管理有限公司 2021 年度第一期超短期融资券
2、债券简称	21 昆明公租 SCP001
3、债券代码	012103895.IB
4、发行日	2021 年 10 月 26 日
5、起息日	2021 年 10 月 28 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2022 年 7 月 25 日
8、债券余额	5.00
9、截止报告期末的利率(%)	5.10
10、还本付息方式	按年付息，到期一次还本，最后一期利息随本金支付
11、交易场所	银行间
12、主承销商	招商银行股份有限公司，中国光大银行股份有限公司
13、受托管理人（如有）	-
14、投资者适当性安排（如适用）	银行间债券市场的机构投资者
15、适用的交易机制	全国银行间债券市场流通转让
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否

1、债券名称	昆明市公共租赁住房开发建设管理有限公司 2017 年度第一期中期票据
2、债券简称	17 昆明公租 MTN001
3、债券代码	101759030.IB
4、发行日	2017 年 7 月 25 日
5、起息日	2017 年 7 月 27 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2022 年 7 月 27 日

8、债券余额	10.00
9、截止报告期末的利率(%)	5.44
10、还本付息方式	按年付息，到期一次还本，最后一期利息随本金支付
11、交易场所	银行间
12、主承销商	中信银行股份有限公司,中国民生银行股份有限公司
13、受托管理人（如有）	无
14、投资者适当性安排（如适用）	银行间债券市场的机构投资者
15、适用的交易机制	全国银行间债券市场流通转让
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否

1、债券名称	昆明市公共租赁住房开发建设管理有限公司 2019 年度第二期定向债务融资工具
2、债券简称	19 昆明公租 PPN002
3、债券代码	031900637.IB
4、发行日	2019 年 8 月 19 日
5、起息日	2019 年 8 月 21 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	2022 年 8 月 21 日
7、到期日	2024 年 8 月 21 日
8、债券余额	10.00
9、截止报告期末的利率(%)	5.58
10、还本付息方式	按年付息，到期一次还本，最后一期利息随本金支付
11、交易场所	银行间
12、主承销商	中国光大银行股份有限公司
13、受托管理人（如有）	无
14、投资者适当性安排（如适用）	银行间债券市场的机构投资者
15、适用的交易机制	全国银行间债券市场流通转让
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否

1、债券名称	昆明市公共租赁住房开发建设管理有限公司 2018 年非公开发行公司债券（保障性住房）（第一期）品种一
2、债券简称	18 昆租 01
3、债券代码	150454.SH
4、发行日	2018 年 8 月 21 日
5、起息日	2018 年 8 月 23 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	2022 年 8 月 23 日
7、到期日	2025 年 8 月 23 日
8、债券余额	7.00
9、截止报告期末的利率(%)	5.50
10、还本付息方式	按年付息，到期一次还本，最后一期利息随本金支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信建投证券股份有限公司

13、受托管理人（如有）	中信建投证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向合格投资者
15、适用的交易机制	协议、报价、询价
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否

1、债券名称	昆明市公共租赁住房开发建设管理有限公司 2021 年度第二期超短期融资券
2、债券简称	21 昆明公租 SCP002
3、债券代码	012105192.IB
4、发行日	2021 年 11 月 25 日
5、起息日	2021 年 11 月 29 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2022 年 8 月 26 日
8、债券余额	5.00
9、截止报告期末的利率(%)	5.25
10、还本付息方式	按年付息，到期一次还本，最后一期利息随本金支付
11、交易场所	银行间
12、主承销商	招商银行股份有限公司，中国光大银行股份有限公司
13、受托管理人（如有）	-
14、投资者适当性安排（如适用）	银行间债券市场的机构投资者
15、适用的交易机制	全国银行间债券市场流通转让
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否

1、债券名称	昆明市公共租赁住房开发建设管理有限公司 2019 年公开发行公司债券(保障性住房)(第一期)品种一
2、债券简称	19 昆租 01
3、债券代码	155695.SH
4、发行日	2019 年 9 月 6 日
5、起息日	2019 年 9 月 10 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	2022 年 9 月 10 日
7、到期日	2026 年 9 月 10 日
8、债券余额	10.00
9、截止报告期末的利率(%)	4.83
10、还本付息方式	按年付息，到期一次还本，最后一期利息随本金支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信建投证券股份有限公司
13、受托管理人（如有）	中信建投证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向合格投资者
15、适用的交易机制	协议、报价、询价、竞价
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否

1、债券名称	昆明市公共租赁住房开发建设管理有限公司 2017 年度第二期中期票据
2、债券简称	17 昆明公租 MTN002
3、债券代码	101759077.IB
4、发行日	2017 年 12 月 19 日
5、起息日	2017 年 12 月 21 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2022 年 12 月 21 日
8、债券余额	5.00
9、截止报告期末的利率(%)	6.60
10、还本付息方式	按年付息，到期一次还本，最后一期利息随本金支付
11、交易场所	银行间
12、主承销商	中信银行股份有限公司,中国民生银行股份有限公司
13、受托管理人（如有）	无
14、投资者适当性安排（如适用）	银行间债券市场的机构投资者
15、适用的交易机制	全国银行间债券市场流通转让
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否

1、债券名称	昆明市公共租赁住房开发建设管理有限公司 2018 年度第一期中期票据
2、债券简称	18 昆明公租 MTN001
3、债券代码	101800208.IB
4、发行日	2018 年 3 月 13 日
5、起息日	2018 年 3 月 15 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2023 年 3 月 15 日
8、债券余额	5.00
9、截止报告期末的利率(%)	6.97
10、还本付息方式	按年付息，到期一次还本，最后一期利息随本金支付
11、交易场所	银行间
12、主承销商	中信银行股份有限公司,中国民生银行股份有限公司
13、受托管理人（如有）	无
14、投资者适当性安排（如适用）	银行间债券市场的机构投资者
15、适用的交易机制	全国银行间债券市场流通转让
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否

1、债券名称	昆明市公共租赁住房开发建设管理有限公司 2020 年公开发行公司债券(保障性住房)(第一期)
2、债券简称	20 昆租 01
3、债券代码	163405.SH

4、发行日	2020 年 4 月 3 日
5、起息日	2020 年 4 月 8 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	2023 年 4 月 8 日
7、到期日	2027 年 4 月 8 日
8、债券余额	8.00
9、截止报告期末的利率(%)	4.01
10、还本付息方式	按年付息，到期一次还本，最后一期利息随本金支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信建投证券股份有限公司
13、受托管理人（如有）	中信建投证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向合格投资者
15、适用的交易机制	协议、报价、询价、竞价
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否

1、债券名称	昆明市公共租赁住房开发建设管理有限公司 2020 年度第一期定向债务融资工具
2、债券简称	20 昆明公租 PPN001
3、债券代码	032000638.IB
4、发行日	2020 年 7 月 15 日
5、起息日	2020 年 7 月 17 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2023 年 7 月 17 日
8、债券余额	14.00
9、截止报告期末的利率(%)	5.40
10、还本付息方式	按年付息，到期一次还本，最后一期利息随本金支付
11、交易场所	银行间
12、主承销商	中信银行股份有限公司,中国光大银行股份有限公司
13、受托管理人（如有）	无
14、投资者适当性安排（如适用）	银行间债券市场的机构投资者
15、适用的交易机制	全国银行间债券市场流通转让
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否

1、债券名称	昆明市公共租赁住房开发建设管理有限公司 2021 年度第一期中期票据
2、债券简称	21 昆明公租 MTN001
3、债券代码	102103292.IB
4、发行日	2021 年 12 月 16 日
5、起息日	2021 年 12 月 20 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2023 年 12 月 20 日
8、债券余额	5.00

9、截止报告期末的利率(%)	6.20
10、还本付息方式	按年付息，到期一次还本，最后一期利息随本金支付
11、交易场所	银行间
12、主承销商	中信银行股份有限公司,招商银行股份有限公司
13、受托管理人（如有）	无
14、投资者适当性安排（如适用）	银行间债券市场的机构投资者
15、适用的交易机制	全国银行间债券市场流通转让
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否

1、债券名称	昆明市公共租赁住房开发建设管理有限公司 2021 年度第一期定向债务融资工具
2、债券简称	21 昆明公租 PPN001
3、债券代码	032100277.IB
4、发行日	2021 年 3 月 4 日
5、起息日	2021 年 3 月 8 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2024 年 3 月 8 日
8、债券余额	10.00
9、截止报告期末的利率(%)	6.00
10、还本付息方式	按年付息，到期一次还本，最后一期利息随本金支付
11、交易场所	银行间
12、主承销商	中国光大银行股份有限公司,中信银行股份有限公司
13、受托管理人（如有）	无
14、投资者适当性安排（如适用）	银行间债券市场的机构投资者
15、适用的交易机制	全国银行间债券市场流通转让
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否

1、债券名称	昆明市公共租赁住房开发建设管理有限公司 2022 年度第一期中期票据
2、债券简称	22 昆明公租 MTN001
3、债券代码	102280495.IB
4、发行日	2022 年 3 月 9 日
5、起息日	2022 年 3 月 11 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2024 年 3 月 11 日
8、债券余额	7.00
9、截止报告期末的利率(%)	6.50
10、还本付息方式	按年付息，到期一次还本，最后一期利息随本金支付
11、交易场所	银行间
12、主承销商	中信银行股份有限公司,招商银行股份有限公司
13、受托管理人（如有）	无

14、投资者适当性安排（如适用）	银行间债券市场的机构投资者
15、适用的交易机制	全国银行间债券市场流通转让
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否

1、债券名称	昆明市公共租赁住房开发建设管理有限公司 2019 年度第一期定向债务融资工具
2、债券简称	19 昆明公租 PPN001
3、债券代码	031900225.IB
4、发行日	2019 年 3 月 18 日
5、起息日	2019 年 3 月 19 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2024 年 3 月 19 日
8、债券余额	3.10
9、截止报告期末的利率(%)	7.00
10、还本付息方式	按年付息，到期一次还本，最后一期利息随本金支付
11、交易场所	银行间
12、主承销商	中国光大银行股份有限公司
13、受托管理人（如有）	无
14、投资者适当性安排（如适用）	银行间债券市场的机构投资者
15、适用的交易机制	全国银行间债券市场流通转让
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否

1、债券名称	昆明市公共租赁住房开发建设管理有限公司 2022 年度第二期中期票据
2、债券简称	22 昆明公租 MTN002
3、债券代码	102281006.IB
4、发行日	2022 年 4 月 26 日
5、起息日	2022 年 4 月 28 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2024 年 4 月 28 日
8、债券余额	8.00
9、截止报告期末的利率(%)	6.50
10、还本付息方式	按年付息，到期一次还本，最后一期利息随本金支付
11、交易场所	银行间
12、主承销商	招商银行股份有限公司，中信银行股份有限公司
13、受托管理人（如有）	-
14、投资者适当性安排（如适用）	银行间债券市场的机构投资者
15、适用的交易机制	全国银行间债券市场流通转让
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否

1、债券名称	昆明市公共租赁住房开发建设管理有限公司 5.5% 债券 20240708
2、债券简称	昆明公租房公司 5.5% N20240708
3、债券代码	40750.HK
4、发行日	2021 年 7 月 8 日
5、起息日	2021 年 7 月 8 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2024 年 7 月 8 日
8、债券余额	1.00 亿美元
9、截止报告期末的利率(%)	5.50
10、还本付息方式	按年付息，到期一次还本，最后一期利息随本金支付
11、交易场所	其他
12、主承销商	-
13、受托管理人（如有）	-
14、投资者适当性安排（如适用）	-
15、适用的交易机制	-
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	-

1、债券名称	昆明市公共租赁住房开发建设管理有限公司 2019 年公开发行公司债券(保障性住房)(第一期)品种二
2、债券简称	19 昆租 02
3、债券代码	155696.SH
4、发行日	2019 年 9 月 6 日
5、起息日	2019 年 9 月 10 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	2024 年 9 月 10 日
7、到期日	2026 年 9 月 10 日
8、债券余额	5.00
9、截止报告期末的利率(%)	6.45
10、还本付息方式	按年付息，到期一次还本，最后一期利息随本金支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信建投证券股份有限公司
13、受托管理人（如有）	中信建投证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向合格投资者
15、适用的交易机制	协议、报价、询价、竞价
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否

1、债券名称	昆明市公共租赁住房开发建设管理有限公司 2021 年度第二期定向债务融资工具
2、债券简称	21 昆明公租 PPN002
3、债券代码	032101141.IB

4、发行日	2021 年 10 月 19 日
5、起息日	2021 年 10 月 21 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2024 年 10 月 21 日
8、债券余额	5.30
9、截止报告期末的利率(%)	6.30
10、还本付息方式	按年付息，到期一次还本，最后一期利息随本金支付
11、交易场所	银行间
12、主承销商	中国光大银行股份有限公司,中信银行股份有限公司
13、受托管理人（如有）	无
14、投资者适当性安排（如适用）	银行间债券市场的机构投资者
15、适用的交易机制	全国银行间债券市场流通转让
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否

二、公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况

□本公司所有公司债券均不含选择权条款 √本公司的债券有选择权条款
债券代码：150454.SH
债券简称：18 昆租 01
债券包括的条款类型：
√调整票面利率选择权 √回售选择权 □发行人赎回选择权 □可交换债券选择权 □其他选择权
选择权条款的触发和执行情况：
报告期内未触发发行人调整票面利率选择权和投资人回售选择权。
债券代码：155695.SH
债券简称：19 昆租 01
债券包括的条款类型：
√调整票面利率选择权 √回售选择权 □发行人赎回选择权 □可交换债券选择权 □其他选择权
选择权条款的触发和执行情况：
报告期内未触发发行人调整票面利率选择权和投资人回售选择权。

债券代码：163405.SH
债券简称：20 昆租 01
债券包括的条款类型：
√调整票面利率选择权 √回售选择权 □发行人赎回选择权 □可交换债券选择权 □其他选择权
选择权条款的触发和执行情况：
报告期内未触发发行人调整票面利率选择权和投资人回售选择权。

债券代码：155696.SH
债券简称：19 昆租 02
债券包括的条款类型：
√调整票面利率选择权 √回售选择权 □发行人赎回选择权 □可交换债券选择权 □其他选择权
选择权条款的触发和执行情况：
报告期内未触发发行人调整票面利率选择权和投资人回售选择权。

三、公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况

□本公司所有公司债券均不含投资者保护条款 √本公司的债券有投资者保护条款

债券代码：155695.SH
债券简称：19 昆租 01
债券约定的投资者保护条款：
1、交叉违约条款
本期债券存续期间，根据发行人其他债务融资工具发行文件的约定，发行人未能偿付该等债务融资工具到期或被宣布到期应付的本金和/或利息；构成发行人在本期债券《受托管理协议》和本期债券项下的违约事件。
2、加速清偿措施
如果发生本期债券《受托管理协议》13.2 条项下的任一违约事件且该等违约事件一直持续 30 个连续交易日仍未得到纠正，债券持有人可按债券持有人会议规则形成有效债券持有人会议决议，以书面方式通知发行人，宣布所有未偿还的本期债券本金和相应利息，立即到期应付。
投资者保护条款的触发和执行情况：
报告期内，发行人未触发相关保护机制，投资者保护条款无相关执行情况。
债券代码：155696.SH
债券简称：19 昆租 02
债券约定的投资者保护条款：
1、交叉违约条款
本期债券存续期间，根据发行人其他债务融资工具发行文件的约定，发行人未能偿付该等债务融资工具到期或被宣布到期应付的本金和/或利息；构成发行人在本期债券《受托管理协议》和本期债券项下的违约事件。
2、加速清偿措施
如果发生本期债券《受托管理协议》13.2 条项下的任一违约事件且该等违约事件一直持续 30 个连续交易日仍未得到纠正，债券持有人可按债券持有人会议规则形成有效债券持有人会议决议，以书面方式通知发行人，宣布所有未偿还的本期债券本金和相应利息，立即到期应付。
投资者保护条款的触发和执行情况：
报告期内，发行人未触发相关保护机制，投资者保护条款无相关执行情况。

债券代码：163405.SH
债券简称：20 昆租 01
债券约定的投资者保护条款：
1、交叉违约条款
本期债券存续期间，根据发行人其他债务融资工具发行文件的约定，发行人未能偿付该等债务融资工具到期或被宣布到期应付的本金和/或利息；构成发行人在本期债券《受托管理协议》和本期债券项下的违约事件。
2、加速清偿措施
如果发生本期债券《受托管理协议》13.2 条项下的任一违约事件且该等违约事件一直持续 30 个连续交易日仍未得到纠正，债券持有人可按债券持有人会议规则形成有效债券持有人会议决议，以书面方式通知发行人，宣布所有未偿还的本期债券本金和相应利息，立即到期应付。
投资者保护条款的触发和执行情况：
报告期内，发行人未触发相关保护机制，投资者保护条款无相关执行情况。

四、公司债券报告期内募集资金使用情况

□本公司所有公司债券在报告期内均未使用募集资金
√本公司的债券在报告期内使用了募集资金

单位：亿元　币种：人民币

债券代码：163405.SH

债券简称	20 昆租 01
募集资金总额	8.00
募集资金报告期内使用金额	0.05
募集资金期末余额	0.00
报告期内募集资金专项账户运作情况	正常
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	本期债券发行规模不超过人民币 8 亿元，根据发行人的财务状况和资金需求情况，本期债券募集资金扣除发行费用后，主要用于纳入省级保障房计划的租赁住房项目建设，部分用于偿还公司有息债务。根据本期债券发行时间和实际发行规模、募集资金到账时间、公司债务结构调整计划及其他资金使用需求等情况，发行人未来可能调整用于偿还有息债务资金的具体金额或调整具体的募投项目。 本期债券募集资金 3 亿元目前拟用于纳入省级保障房计划的租赁住房项目建设。根据公司生产经营规划和项目建设进度需要，公司未来可能对募投项目进行调整，投资于后续项目。如公司将募集资金投资于后续项目，公司将经公司内部相应授权和决策机制批准后，进行临时信息披露。 根据募投项目建设进度，公司可以根据公司财务管理制度履行内部决策程序，在不影响项目建设的前提下，将闲置的债券募集资金用于补充流动资金（单次补充流动资金最长不超过 12 个月）。补充流动资金到期日之前，发行人承诺将该部分资金归还至募集资金专项账户。募集资金用于约定的投资项目且使用完毕后有结余的，发行人可将结余部分用于补充流动资金和偿还公司债务。 本期债券募集资金 5 亿元拟用于偿还有息债务。因本期债券的发行时间及实际发行规模尚有一定不确定性，发行人将综合考虑本期债券发行时间及实际发行规模、募集资金的到账情况、相关债务本息偿付要求、公司债务结构调整计划等因素，本着有利于优化公司债务结构和节省财务费用的原则，未来可能调整偿还有息负债的具体金额。 在有息债务偿付日前，发行人可以在不影响偿债计划的前提下，根据公司财务管理制度，将闲置的债券募集资金用于补充流动资金（单次补充流动资金最长不超过 12 个月）。
是否调整或改变募集资金用途	□是 √否
调整或改变募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生调整或变更）	不适用
报告期内募集资金是否存在违规使用情况	□是 √否
报告期内募集资金的违规使用	不适用

情况（如有）	
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
报告期内募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	√是 □否 □不适用
报告期内募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	不适用
截至报告期末实际的募集资金使用用途	本期债券募集资金严格按照募集说明书约定用途使用
报告期内募集资金使用情况是否与募集说明书的约定一致	√是 □否
募集资金用途是否包含用于项目建设，项目的进展情况及运营效益（如有）	本期债券募集资金 3 亿元目前拟用于纳入省级保障房计划的租赁住房项目建设，包括昆明市 2013 年市级统建保障性住房羊肠片区项目、昆明市 2013 年市级统建保障性住房子君村片区项目、昆明市 2013 年市级统建保障性住房东白沙河片区青龙项目和昆明市 2013 年市级统建保障性住房渔村片区项目。截至目前，上述项目除昆明市 2013 年市级统建保障性住房渔村片区项目外均已完工，报告期内实现租金收入 1,511.78 万元。

五、公司信用类债券报告期内资信评级调整情况

□适用 √不适用

六、公司债券担保、偿债计划及其他偿债保障措施情况

（一）报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况

□适用 √不适用

（二）截至报告期末担保、偿债计划及其他偿债保障措施情况

√适用 □不适用

债券代码：150454.SH

债券简称	18 昆租 01
担保、偿债计划及其他偿债保障措施内容	1、本期债券无增信；2、本期债券偿债资金主要来源于日常经营活动产生的现金流。本期公司债券的利息自起息日起每年支付一次。最后一期利息随本金的支付一起支付。3、其他保障措施内容为：（1）专门部门负责偿付工作发行人指定财务部牵头负责协调本次债券的偿付工作，并协调公司其他相关部门在每年的财务预算中落实安排本次债券本息的偿付资金，保证本息的如期偿付，保障债券持有人的利益。（2）设立专项账户并严格执行资金管理计划发行人指定专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转，账户实行专户管理，由募集资金监管银行进行监督。本次债券发行后，发行人将优化公司的资产负债管理、加强公司的流动性管理和募集资金使用等资金管理，并将根据债券本息未来到期应付情况制定年度、月度资金运用计划，保证资金按计划调度，及时、足额地准备偿债资金用于每年的利息支付以及到期本金的兑付，保障投资者的利益。（3）制定债券持有人会议规则发行人已按照《公司

	债券发行与交易管理办法》的规定与债券受托管理人为本次债券制定了《债券持有人会议规则》，约定债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他重要事项，为保障本次公司债券本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。（4）充分发挥债券受托管理人的作用发行人按照《公司债券发行与交易管理办法》的要求，聘请中信建投证券担任本次债券的债券受托管理人，并与中信建投证券订立了《受托管理协议》。在本次债券存续期限内，由债券受托管理人依照协议的约定维护债券持有人的利益。（5）严格信息披露发行人将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，按《受托管理协议》及中国证监会的有关规定进行重大事项信息披露，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。
担保、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	严格按照募集说明书约定内容执行

债券代码：155695.SH、155696.SH

债券简称	19 昆租 01、19 昆租 02
担保、偿债计划及其他偿债保障措施内容	1、本期债券无增信；2、本期债券偿债资金主要来源于日常经营活动产生的现金流。本期公司债券的利息自起息日起每年支付一次。最后一期利息随本金的支付一起支付。3、其他偿债保障措施内容：（1）专门部门负责偿付工作发行人指定财务部牵头负责协调本次债券的偿付工作，并协调公司其他相关部门在每年的财务预算中落实安排本次债券本息的偿付资金，保证本息的如期偿付，保障债券持有人的利益。（2）设立专项账户并严格执行资金管理计划发行人指定专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转，账户实行专户管理，由募集资金监管银行进行监督。本次债券发行后，发行人将优化公司的资产负债管理、加强公司的流动性管理和募集资金使用等资金管理，并将根据债券本息未来到期应付情况制定年度、月度资金运用计划，保证资金按计划调度，及时、足额地准备偿债资金用于每年的利息支付以及到期本金的兑付，保障投资者的利益。（3）制定债券持有人会议规则发行人已按照《公司债券发行与交易管理办法》的规定与债券受托管理人为本次债券制定了《债券持有人会议规则》，约定债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他重要事项，为保障本次公司债券本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。（4）充分发挥债券受托管理人的作用发行人按照《公司债券发行与交易管理办法》的要求，聘请中信建投证券担任本次债券的债券受托管理人，并与中信建投证券订立了《受托管理协议》。在本次债券存续期限内，由债券受托管理人依照协议的约定维护债券持有人的利益。（5）严格信息披露发行人将遵循真实、准确、完整的信息披

	露原则，按《受托管理协议》及中国证监会的有关规定进行重大事项信息披露，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。
担保、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	严格按照募集说明书约定内容执行

债券代码：163405.SH

债券简称	20 昆租 01
担保、偿债计划及其他偿债保障措施内容	1、本期债券无增信；2、本期债券偿债资金主要来源于日常经营活动产生的现金流。本期公司债券的利息自起息日起每年支付一次。最后一期利息随本金的支付一起支付。3、其他偿债保障措施内容：（1）专门部门负责偿付工作发行人指定财务部牵头负责协调本次债券的偿付工作，并协调公司其他相关部门在每年的财务预算中落实安排本次债券本息的偿付资金，保证本息的如期偿付，保障债券持有人的利益。（2）设立专项账户并严格执行资金管理计划发行人指定专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转，账户实行专户管理，由募集资金监管银行进行监督。本次债券发行后，发行人将优化公司的资产负债管理、加强公司的流动性管理和募集资金使用等资金管理，并将根据债券本息未来到期应付情况制定年度、月度资金运用计划，保证资金按计划调度，及时、足额地准备偿债资金用于每年的利息支付以及到期本金的兑付，保障投资者的利益。（3）制定债券持有人会议规则发行人已按照《公司债券发行与交易管理办法》的规定与债券受托管理人为本次债券制定了《债券持有人会议规则》，约定债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他重要事项，为保障本次公司债券本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。（4）充分发挥债券受托管理人的作用发行人按照《公司债券发行与交易管理办法》的要求，聘请中信建投证券担任本次债券的债券受托管理人，并与中信建投证券订立了《受托管理协议》。在本次债券存续期限内，由债券受托管理人依照协议的约定维护债券持有人的利益。（5）严格信息披露发行人将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，按《受托管理协议》及中国证监会的有关规定进行重大事项信息披露，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。
担保、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情	严格按照募集说明书约定内容执行

况	

七、中介机构情况

（一） 出具审计报告的会计师事务所

√适用 □不适用

名称	中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	武汉市武昌区东湖路 169 号 2-9 层
签字会计师姓名	方自维、陈玮

（二） 受托管理人/债权代理人

债券代码	150454.SH、155695.SH、155696.SH、163405.SH
债券简称	18 昆租 01、19 昆租 01、19 昆租 02、20 昆租 01
名称	中信建投证券股份有限公司
办公地址	北京市东城区朝内大街 2 号凯恒中心 B、E 座 2 层
联系人	方建超
联系电话	010-65608353

（三） 资信评级机构

√适用 □不适用

债券代码	150454.SH、155695.SH、155696.SH、163405.SH
债券简称	18 昆租 01、19 昆租 01、19 昆租 02、20 昆租 01
名称	中诚信国际信用评级有限责任公司
办公地址	北京市东城区朝阳门内大街南竹杆胡同 2 号银河 SOHO6 号楼

（四） 报告期内中介机构变更情况

□适用 √不适用

第三节 报告期内重要事项

一、财务报告审计情况

√标准无保留意见 □其他审计意见

二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

√适用 □不适用

变更、更正的类型及原因，并说明是否涉及到追溯调整或重述，以及变更、更正对报告期及比较期间财务报表的影响科目及变更、更正前后的金额，涉及追溯调整或重溯的，还应当披露对以往各年度经营成果和财务状况的影响。

1、会计政策变更

（1）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”）。经本公司董事会 2021 年第六次会议于 2021 年 4 月 25 日决议通过，本公司于 2021 年 1 月 1 日起开始执行前述新收入准则。

（2）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”），经本公司董事会 2021 年第六次会议于 2021 年 4 月 25 日决议通过，本公司于 2021 年 1 月 1 日起开始执行前述新金融工具准则。

（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”）。经本公司董事会 2021 年第六次会议于 2021 年 4 月 25 日决议通过，本公司于 2021 年 1 月 1 日起执行前述新租赁准则，并依据新租赁准则的规定对相关会计政策进行变更。

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

（4）会计政策变更对 2021 年 1 月 1 日合并财务报表的影响

报表项目	2020 年 12 月 31 日（变更前）金额	首次执行新金融工具准则影响	首次执行新收入准则影响	首次执行新租赁准则影响	2021 年 1 月 1 日（变更后）金额
其他应收款	1,191,771,728.72	6,614,922.26			1,185,156,806.46
应收账款	224,146,639.72	-2,241,466.39			221,905,173.33
递延所得税资产	34,749,230.51	2,214,097.17			36,963,327.68
预收账款	190,761,725.82		-5,590,890.74		185,170,835.08
合同负债			5,583,564.72		5,583,564.72
其他流动负债		257,389,259.03	7,326.02		257,396,585.05
其他应付款	918,710,419.69	-257,389,259.03			661,321,160.66
未分配利润	6,067,520,711.93	-5,982,622.74			6,061,538,089.19
盈余公积	684,285,119.32	-659,668.74			683,625,450.58

（5）会计政策变更对 2021 年 1 月 1 日母公司财务报表的影响

报表项目	2020 年 12 月 31 日（变更前）金额	执行新金融工具准则影响	执行新收入准则影响	2021 年 1 月 1 日（变更后）金额
其他应收款	-1,377,914,951.69	-6,559,442.27		1,371,355,509.42
应收账款	233,508,348.08	-2,236,140.90		231,272,207.18

递延所得税资产	34,745,901.69	2,198,895.79		36,944,797.48
其他流动负债		257,389,259.03		257,389,259.03
其他应付款	751,134,846.97	-257,389,259.03		493,745,587.94
未分配利润	6,120,836,952.39	-5,937,018.64		6,114,899,933.75
盈余公积	684,285,119.32	-659,668.74		683,625,450.58

2、会计估计变更

公司本年无会计估计变更事项。

三、合并报表范围调整

报告期内新增合并财务报表范围内子公司，且新增的子公司报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产任一占合并报表 10%以上

□适用 √不适用

报告期内减少合并财务报表范围内子公司，且减少的子公司上个报告期内营业收入、净利润或上个报告期末总资产占上个报告期合并报表 10%以上

□适用 √不适用

四、资产情况

（一） 资产变动情况

公司存在期末余额变动比例超过 30%的资产项目

√适用 □不适用

单位：万元币种：人民币

资产项目	本期末余额	占本期末资产总额的比例（%）	上期末余额	变动比例（%）
货币资金	218,569.39	4.36	103,450.95	111.28
应收账款	147.84	0.00	22,414.66	-99.34
预付款项	78.40	0.00	92.30	-15.06
其他应收款	123,272.64	2.46	119,177.17	3.44
存货	359,669.92	7.18	394,155.15	-8.75
其他流动资产	6,207.57	0.12	6,684.80	-7.14
流动资产合计	707,945.75	14.13	645,975.04	9.59
长期应收款	1,162.78	0.02	1,495.01	-22.22
投资性房地产	2,849,395.48	56.86	2,771,076.66	2.83
固定资产	76,238.48	1.52	69,606.83	9.53
在建工程	562,311.04	11.22	441,045.37	27.50
无形资产	123.20	0.00	233.23	-47.18
长期待摊费用	999.78	0.02	2,340.21	-57.28
递延所得税资产	4,127.41	0.08	3,474.92	18.78
其他非流动资产	808,520.52	16.14	812,626.55	-0.51
非流动资产合计	4,302,878.69	85.87	4,101,898.78	4.90
资产总计	5,010,824.45	100.00	4,747,873.82	5.54

发生变动的原因：

1、当期货币资金较上年末增加 111.28%的原因主要系当期筹资活动产生的净现金流为正，

导致期末货币资金余额增加。
2、当期应收账款较上年末减少 99.34%的原因主要系应收土储青龙、渔村土地一级开发收入当期收回所致。
3、当期无形资产较上年末减少 47.18%，主要系当期无形资产计提摊销所致。
4、当期长期待摊费用较上年末减少 57.28%，主要系本年度酒店装修费摊销所致。

（二） 资产受限情况

1. 资产受限情况概述

√适用 □不适用

单位：亿元币种：人民币

受限资产类别	受限资产账面价值	资产受限金额	受限资产评估价值（如有）	资产受限金额占该类别资产账面价值的比例（%）
龙江片区国有建设用地使用权（土地证编号：昆国用（2011）第 00074 号）和在建工程及建成后地上建筑物	50.76	50.76		
老海埂路 16 号地块国有建设用地使用权（土地证编号：昆国用（2011）第 00073 号）和在建工程及建成后地上建筑物	23.12	23.12	-	-
昆明市五华区陈家营的城镇住宅（保障性住房）国有建设用地使用权（土地证编号：昆国用（2011）第 00075 号）和在建工程及建成后地上建筑物	49.02	49.02	-	-
昆明市官渡区方旺片区城镇住宅（保障性住房）国有建设用地使用权（土地证编号：昆国用（2011）第 00076 号）和在建工程及建成后地上建筑物	53.40	53.40	-	-
昆明市辖区直管公房 1196686.89 平方米的房屋及土地使用权	71.14	71.14	-	-
老海埂、大波村、大漾田、陈家营、五腊等项目机电设备、车位、电热水器等	5.46	5.46	5.46	-
借款合同为抵押加信用担保方式；抵押物为昆国用（2013）第 00033 号土地使用权；昆国用（2012）第 00785 号土地使用权；昆国用（2012）第 00784 号土地使用权，剩余借款金额为信用借款	1.63	1.63	-	-
公租房配套车位及附属设施	3.30	3.30	3.30	-
借款合同为押加信用担保方式；抵押物为 2013 年渔村项目国有土地使用权，抵押物包含：云（2017）官渡区不动产权第 0143094 号、云（	13.51	13.51	-	-

受限资产类别	受限资产账面价值	资产受限金额	受限资产评估价值（如有）	资产受限金额占该类别资产账面价值的比例（%）
2017）官渡区不动产权第 0143093 号两块土地使用权及在建工程，抵押总价为：38,796 万元，剩余借款金额为信用借款				
五腊、大漾田、和谐家园等项目地下附属设施	2.00	2.00	-	-
子君村项目 5890 套住房	31.67	31.67	-	-
银河片区地下建筑	2.23	2.23	2.23	-
青惠园公租房小区地下资产及附属设施包括建筑安装和建筑装饰、地下管网、电力工程、车库系统设施、人防安防工程设施、排水、暖通等其他地下附属设施	5.03	5.03	5.03	-
昆明市盘龙区羊肠片区泓清惠园小区地下基础及相关配套设施（不含其分摊的土地使用权），不涉及人防工程	3.50	3.50	3.50	-
公司相关办公设备	2.14	2.14	2.14	-
惠然园项目国有土地使用权，抵押物包含：云（2019）盘龙区不动产权第 0108654 号土地使用权，抵押总价为：13,630.24 万元。	1.63	1.63	-	-
土地：编号为云（2019）盘龙区不动产权第 0180499 号，以及货币资金共计 0.5 亿元	2.45	2.45	-	-
老海埂、方旺、陈家营、大波村、空港等项目供电设施、燃气设施、中水处理设施、智能化系统设施等	8.07	8.07	8.07	-
公司办公设备	2.56	2.56	2.56	-
公租房的部分办公及电子设施	1.06	1.06	1.06	-
合计	333.67	333.67	—	—

注：发行人针对一笔融资提供的抵质押资产分布于不同会计科目，例如抵押物“龙江片区国有建设用地使用权（土地证编号：昆国用（2011）第 00074 号）和在建工程及建成后地上建筑物”，其分布于固定资产、在建工程、投资性房地产三个科目，因此无法计算“受限资产账面价值占该类别资产账面价值的比例”。

2. 单项资产受限情况

单项资产受限金额超过报告期末合并口径净资产百分之十

√适用 □不适用

单位：亿元币种：人民币

受限资产名称	账面价值	评估价值（如有）	受限金额	受限原因	对发行人可能产生的影响
龙江片区国有建设用地	50.76	-	50.76	贷款抵押受	-

使用权（土地证编号：昆国用（2011）第 00074 号）和在建工程及建成后地上建筑物				限	
老海埂路 16 号地块国有建设用地使用权（土地证编号：昆国用（2011）第 00073 号）和在建工程及建成后地上建筑物	23.12	-	23.12	贷款抵押受限	-
昆明市五华区陈家营的城镇住宅（保障性住房）国有建设用地使用权（土地证编号：昆国用（2011）第 00075 号）和在建工程及建成后地上建筑物	49.02	-	49.02	贷款抵押受限	-
昆明市官渡区方旺片区城镇住宅（保障性住房）国有建设用地使用权（土地证编号：昆国用（2011）第 00076 号）和在建工程及建成后地上建筑物	53.40	-	53.40	贷款抵押受限	-
昆明市辖区直管公房 1196686.89 平方米的房屋及土地使用权	71.14	-	71.14	贷款抵押受限	-
子君村项目 5890 套住房	31.67	-	31.67	贷款抵押受限	-

3. 公司所持重要子公司股权的受限情况

直接或间接持有的重要子公司股权截止报告期末存在的权利受限情况：

□适用 √不适用

五、负债情况

（一） 负债变动情况

公司存在期末余额变动比例超过 30%的负债项目

√适用 □不适用

单位：万元币种：人民币

负债项目	本期末余额	占本期末负债总额的比例（%）	上年末余额	变动比例（%）
短期借款	30,000.00	1.00	-	100.00
应付账款	40,714.49	1.35	85,304.09	-52.27
预收款项	15,406.04	0.51	19,076.17	-19.24
合同负债	4,535.34	0.15	-	100.00
应付职工薪酬	2,835.73	0.09	2,448.11	15.83

应交税费	575.37	0.02	344.37	67.08
其他应付款	61,104.61	2.03	91,871.04	-33.49
一年内到期的非流动负债	618,893.27	20.57	305,283.98	102.73
其他流动负债	131,690.38	4.38	-	100.00
流动负债合计	905,755.23	30.10	504,327.76	79.60
长期借款	746,321.86	24.80	690,424.38	8.10
应付债券	705,043.99	23.43	838,784.29	-15.94
长期应付款	59,927.68	1.99	121,128.09	-50.53
递延收益	265,264.61	8.82	298,995.04	-11.28
递延所得税负债	326,736.46	10.86	295,035.51	10.74
非流动负债合计	2,103,294.59	69.90	2,244,367.30	-6.29
负债合计	3,009,049.81	100.00	2,748,695.06	9.47

发生变动的原因：
1、短期借款较上年末增加 100.00%，主要系本年度公司新增借款所致。
2、应付账款较上年末减少 52.27%，主要系当期应付工程款减少所致。
3、合同负债较上年末增加 100.00%，主要系当期新增预收房款所致。
4、应交税费较上年末增加 67.08%，主要系当期契税增加较多所致。
5、其他应付款较上年末减少 33.49%，主要系当期应付利息减少所致。
6、一年内到期的非流动负债较上年末增加 102.73%，主要系当期一年内到期的债务增加较多所致。
7、其他流动负债较上年末增加 100.00%，主要系当期新增超短期融资券所致。
8、长期应付款较上年末减少 50.53%，主要系当期长期应付款转入一年内到期的非流动负债所致。

（二） 报告期末存在逾期金额超过 1000 万元的有息债务

□适用 √不适用

（三） 合并报表范围内公司报告期末存在公司信用类债券逾期的

□适用 √不适用

（四） 有息债务及其变动情况

1. 报告期初合并报表范围内公司有息债务总额：195.56 亿元，报告期末合并报表范围内公司有息债务总额 226.08 亿元，有息债务同比变动 15.61%。2022 年内到期或回售的有息债务总额：52.00 亿元。

报告期末合并报表范围内有息债务中，公司信用类债券余额 122.53 亿元，占有息债务余额的 54.19%；银行贷款余额 68.28 亿元，占有息债务余额的 30.20%；非银行金融机构贷款 35.28 亿元，占有息债务余额的 15.60%；其他有息债务余额 0 亿元，占有息债务余额的 0%。

单位：亿元币种：人民币

有息债务类别	到期时间					合计
	已逾期	6 个月以内（含）	6 个月（不含）至 1 年（含）	1 年（不含）至 2 年（含）	2 年以上（不含）	
信用类债券	0.00	9.06	43.09	29.59	40.79	122.53
银行贷款	0.00	6.02	6.69	12.05	43.52	68.28

非银金融机构贷款	0.00	7.83	10.90	11.65	4.90	35.28

2. 截止报告期末，公司合并口径内发行的境外债券余额 1 亿元美元，且在 2022 年内到期的境外债券余额为 0 亿元美元。

（五） 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，可对抗第三人的优先偿付负债情况：

□适用 √不适用

六、利润及其他损益来源情况

（一） 基本情况

报告期利润总额：3.24 亿元

报告期非经常性损益总额：9.94 亿元

报告期内合并报表范围利润主要源自非主要经营业务的：

√适用 □不适用

单位：亿元币种：人民币

科目	金额	形成原因	属于非经常性损益的金额	可持续性
投资收益	-	-	-	不适用
公允价值变动损益	6.47	投资性房地产评估增值	6.47	受房价变动影响，短期内具有一定持续性
资产减值损失	-	-	-	不适用
营业外收入	0.03	其他	0.03	不具有持续性
营业外支出	0.003	对外捐赠支出、扶贫等	0.003	不具有持续性
其他收益	3.62	政府补助、个税返还收益及加计抵减增值税	3.62	主要为政府补助，未来期间具有一定持续性
信用减值损失	-0.17	应收款项坏账损失	-0.17	不具有持续性

（二） 投资状况分析

如来源于单个子公司的净利润或单个参股公司的投资收益对公司合并口径净利润影响达到 10%以上

□适用 √不适用

（三） 净利润与经营性净现金流差异

报告期公司经营活动产生的现金净流量与报告期净利润存在重大差异的，请说明原因

□适用 √不适用

七、报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十

□是 √否

八、非经营性往来占款和资金拆借

（一） 非经营性往来占款和资金拆借余额

1.报告期初，公司合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金拆借（以下简称非经营性往来占款和资金拆借）余额：1.85 亿元；

2.报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：0.53 亿元，收回：1.00 亿元；

3.报告期内，非经营性往来占款或资金拆借情形是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

不存在。

4.报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：1.39 亿元，其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款或资金拆借合计：0 亿元。

（二） 非经营性往来占款和资金拆借明细

报告期末，公司合并口径未收回的非经营性往来占款和资金拆借占合并口径净资产的比例：0.69%，是否超过合并口径净资产的 10%：

□是 √否

（三） 以前报告期内披露的回款安排的执行情况

√完全执行 □未完全执行

九、对外担保情况

报告期初对外担保的余额：17.48 亿元

报告期末对外担保的余额：15.48 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：-2.00 亿元

对外担保中为控股股东、实际控制人和其他关联方提供担保的金额：0.00 亿元

报告期末尚未履行及未履行完毕的对外单笔担保金额或者对同一对象的担保金额是否超过报告期末净资产 10%：□是 √否

十、报告期内信息披露事务管理制度变更情况

□发生变更 √未发生变更

十一、 向普通投资者披露的信息

在定期报告批准报出日，公司是否存续有面向普通投资者交易的债券

□是 √否

第四节 特定品种债券应当披露的其他事项

一、公司为可交换债券公司

□适用 √不适用

二、公司为非上市公司非公开发行可转换公司债券公司

□适用 √不适用

三、公司为其他特殊品种债券公司

□适用 √不适用

四、公司为可续期公司债券公司

□适用 √不适用

五、其他特定品种债券事项

无

第五节 公司认为应当披露的其他事项

无。

第六节 备查文件目录

一、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表；

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；

三、报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；

四、按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的年度报告、年度财务信息。

公司披露的公司债券信息披露文件可在交易所网站上进行查询，http://www.sse.com.cn/。

（以下无正文）

（以下无正文，为《昆明市公共租赁住房开发建设管理有限公司公司债券年度报告（2021年）》盖章页）

昆明市公共租赁住房开发建设管理有限公司

2022 年 4 月 29日

8

财务报表

附件一： 公司财务报表

合并资产负债表

2021 年 12 月 31 日

编制单位:昆明市公共租赁住房开发建设管理有限公司

单位:元币种:人民币

项目	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	2,185,693,942.94	1,034,509,510.99
结算备付金	-	-
拆出资金	-	-
交易性金融资产	0.00	0.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-
衍生金融资产	0.00	0.00
应收票据	0.00	0.00
应收账款	1,478,352.73	224,146,639.72
应收款项融资	0.00	0.00
预付款项	784,018.80	923,003.48
应收保费	-	-
应收分保账款	-	-
应收分保合同准备金	-	-
其他应收款	1,232,726,365.27	1,191,771,728.72
其中：应收利息	0.00	0.00
应收股利	0.00	0.00
买入返售金融资产	-	-
存货	3,596,699,176.29	3,941,551,508.79
合同资产	0.00	0.00
持有待售资产	0.00	0.00
一年内到期的非流动资产	0.00	0.00
其他流动资产	62,075,686.18	66,848,033.41
流动资产合计	7,079,457,542.21	6,459,750,425.11
非流动资产：	-	-
发放贷款和垫款	-	-
债权投资	0.00	0.00
可供出售金融资产	-	-
其他债权投资	0.00	0.00
持有至到期投资	0.00	0.00
长期应收款	11,627,841.37	14,950,081.76
长期股权投资	0.00	0.00
其他权益工具投资	0.00	0.00
其他非流动金融资产	0.00	0.00
投资性房地产	28,493,954,847.53	27,710,766,596.43
固定资产	762,384,753.69	696,068,259.02
在建工程	5,623,110,385.93	4,410,453,700.85
生产性生物资产	0.00	0.00
油气资产	0.00	0.00

8

使用权资产	0.00	0.00
无形资产	1,231,992.10	2,332,288.26
开发支出	0.00	0.00
商誉	0.00	0.00
长期待摊费用	9,997,812.08	23,402,138.37
递延所得税资产	41,274,105.41	34,749,230.51
其他非流动资产	8,085,205,188.76	8,126,265,512.27
非流动资产合计	43,028,786,926.87	41,018,987,807.47
资产总计	50,108,244,469.08	47,478,738,232.58
流动负债：	-	-
短期借款	300,000,000.00	0.00
向中央银行借款	-	-
拆入资金	-	-
交易性金融负债	0.00	0.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-
衍生金融负债	0.00	0.00
应付票据	0.00	0.00
应付账款	407,144,852.05	853,040,912.32
预收款项	154,060,376.09	190,761,725.82
合同负债	45,353,350.00	0.00
卖出回购金融资产款	-	-
吸收存款及同业存放	-	-
代理买卖证券款	-	-
代理承销证券款	-	-
应付职工薪酬	28,357,294.52	24,481,081.39
应交税费	5,753,739.47	3,443,717.16
其他应付款	611,046,111.13	918,710,419.69
其中：应付利息	0.00	257,389,259.03
应付股利	0.00	0.00
应付手续费及佣金	-	-
应付分保账款	-	-
持有待售负债	0.00	0.00
一年内到期的非流动负债	6,188,932,727.58	3,052,839,775.01
其他流动负债	1,316,903,805.40	0.00
流动负债合计	9,057,552,256.24	5,043,277,631.39
非流动负债：	-	-
保险合同准备金	-	-
长期借款	7,463,218,551.98	6,904,243,752.19
应付债券	7,050,439,856.61	8,387,842,855.33
其中：优先股	0.00	0.00
永续债	0.00	0.00
租赁负债	0.00	0.00
长期应付款	599,276,843.12	1,211,280,931.24
长期应付职工薪酬	0.00	0.00
预计负债	0.00	0.00
递延收益	2,652,646,063.62	2,989,950,366.66
递延所得税负债	3,267,364,567.64	2,950,355,109.54

8

其他非流动负债	0.00	0.00
非流动负债合计	21,032,945,882.97	22,443,673,014.96
负债合计	30,090,498,139.21	27,486,950,646.35
所有者权益（或股东权益）：	-	-
实收资本（或股本）	1,803,601,147.81	1,803,601,147.81
其他权益工具	0.00	0.00
其中：优先股	0.00	0.00
永续债	0.00	0.00
资本公积	11,436,380,607.17	11,436,380,607.17
减：库存股	0.00	0.00
其他综合收益	16,105,376.42	0.00
专项储备	0.00	0.00
盈余公积	688,721,384.84	684,285,119.32
一般风险准备	-	-
未分配利润	6,072,937,813.63	6,067,520,711.93
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	20,017,746,329.87	19,991,787,586.23
少数股东权益	0.00	0.00
所有者权益（或股东权益）合计	20,017,746,329.87	19,991,787,586.23
负债和所有者权益（或股东权益）总计	50,108,244,469.08	47,478,738,232.58

公司负责人：胡斌主管会计工作负责人：赵蕾会计机构负责人：张雪梅

母公司资产负债表

2021 年 12 月 31 日

编制单位:昆明市公共租赁住房开发建设管理有限公司

单位:元币种:人民币

项目	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	2,110,907,530.75	934,757,185.03
交易性金融资产	0.00	0.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-
衍生金融资产	0.00	0.00
应收票据	0.00	0.00
应收账款	11,452,895.34	233,508,348.08
应收款项融资	0.00	0.00
预付款项	0.00	0.00
其他应收款	1,642,378,475.64	1,377,914,951.69
其中：应收利息	0.00	0.00
应收股利	0.00	0.00
存货	3,238,734,482.77	3,638,700,312.85
合同资产	0.00	0.00
持有待售资产	0.00	0.00
一年内到期的非流动资产	0.00	0.00
其他流动资产	50,907,239.60	59,103,084.49
流动资产合计	7,054,380,624.10	6,243,983,882.14

8

非流动资产：	-	-
债权投资	0.00	0.00
可供出售金融资产	-	-
其他债权投资	0.00	0.00
持有至到期投资	-	-
长期应收款	11,627,841.37	14,950,081.76
长期股权投资	91,000,000.00	91,000,000.00
其他权益工具投资	0.00	0.00
其他非流动金融资产	0.00	0.00
投资性房地产	28,493,954,847.53	27,710,766,596.43
固定资产	740,514,876.96	672,658,141.46
在建工程	5,621,417,649.57	4,408,875,945.62
生产性生物资产	0.00	0.00
油气资产	0.00	0.00
使用权资产	0.00	0.00
无形资产	449,477.23	960,297.23
开发支出	0.00	0.00
商誉	0.00	0.00
长期待摊费用	0.00	0.00
递延所得税资产	41,269,248.10	34,745,901.69
其他非流动资产	8,085,205,188.76	8,126,265,512.27
非流动资产合计	43,085,439,129.52	41,060,222,476.46
资产总计	50,139,819,753.62	47,304,206,358.60
流动负债：	-	-
短期借款	300,000,000.00	0.00
交易性金融负债	0.00	0.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-
衍生金融负债	0.00	0.00
应付票据	0.00	0.00
应付账款	402,334,628.15	842,872,373.43
预收款项	146,658,319.31	177,189,214.47
合同负债	36,414,128.44	0.00
应付职工薪酬	9,285,286.99	8,501,362.34
应交税费	3,484,989.56	1,562,970.58
其他应付款	615,963,044.65	751,134,846.97
其中：应付利息	0.00	257,389,259.03
应付股利	0.00	0.00
持有待售负债	0.00	0.00
一年内到期的非流动负债	6,188,932,727.58	3,052,839,775.01
其他流动负债	1,316,899,913.45	0.00
流动负债合计	9,019,973,038.13	4,834,100,542.80
非流动负债：	-	-
长期借款	7,463,218,551.98	6,904,243,752.19
应付债券	7,050,439,856.61	8,387,842,855.33
其中：优先股	0.00	0.00
永续债	0.00	0.00
租赁负债	0.00	0.00

8

长期应付款	599,276,843.12	1,211,280,931.24
长期应付职工薪酬	0.00	0.00
预计负债	0.00	0.00
递延收益	2,652,646,063.62	2,989,950,366.66
递延所得税负债	3,267,364,567.64	2,950,355,109.54
其他非流动负债	0.00	0.00
非流动负债合计	21,032,945,882.97	22,443,673,014.96
负债合计	30,052,918,921.10	27,277,773,557.76
所有者权益（或股东权益）：	-	-
实收资本（或股本）	1,803,601,147.81	1,803,601,147.81
其他权益工具	0.00	0.00
其中：优先股	0.00	0.00
永续债	0.00	0.00
资本公积	11,417,709,581.32	11,417,709,581.32
减：库存股	0.00	0.00
其他综合收益	16,105,376.42	0.00
专项储备	0.00	0.00
盈余公积	688,721,384.84	684,285,119.32
未分配利润	6,160,763,342.13	6,120,836,952.39
所有者权益（或股东权益）合计	20,086,900,832.52	20,026,432,800.84
负债和所有者权益（或股东权益）总计	50,139,819,753.62	47,304,206,358.60

公司负责人：胡斌主管会计工作负责人：赵蕾会计机构负责人：张雪梅

合并利润表

2021 年 1—12 月

单位:元币种:人民币

项目	2021 年年度	2020 年年度
一、营业总收入	489,152,230.85	591,177,112.15
其中：营业收入	489,152,230.85	591,177,112.15
利息收入	-	-
已赚保费	-	-
手续费及佣金收入	-	-
二、营业总成本	1,158,485,963.03	1,193,570,828.84
其中：营业成本	125,672,527.48	152,491,388.19
利息支出	-	-
手续费及佣金支出	-	-
退保金	-	-
赔付支出净额	-	-
提取保险责任准备金净额	-	-
保单红利支出	-	-
分保费用	-	-
税金及附加	15,236,567.47	12,744,243.04
销售费用	2,476,650.26	1,303,305.36
管理费用	86,013,466.96	57,372,541.63
研发费用	0.00	0.00
财务费用	929,086,750.86	969,659,350.62

8

其中：利息费用	946,245,878.96	983,025,635.04
利息收入	9,662,113.14	13,664,101.96
加：其他收益	361,777,852.59	362,756,013.35
投资收益（损失以“－”号填列）	0.00	0.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	0.00	0.00
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	0.00	0.00
汇兑收益（损失以“－”号填列）	-	-
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	0.00	0.00
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	646,555,485.14	1,214,160,982.42
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-17,243,110.90	0.00
资产减值损失（损失以“-”号填列）	0.00	75,032,791.30
资产处置收益（损失以“－”号填列）	0.00	0.00
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	321,756,494.65	1,049,556,070.38
加：营业外收入	2,932,710.86	2,263,887.27
减：营业外支出	307,626.15	300,499.20
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	324,381,579.36	1,051,519,458.45
减：所得税费用	307,885,920.66	472,145,772.65
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	16,495,658.70	579,373,685.80
（一）按经营持续性分类	-	-
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	16,495,658.70	579,373,685.80
2.终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）	0.00	0.00
（二）按所有权归属分类	-	-
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	16,495,658.70	579,373,685.80
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	0.00	0.00
六、其他综合收益的税后净额	16,105,376.42	0.00
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	16,105,376.42	0.00
1．不能重分类进损益的其他综合收益	0.00	0.00
（1）重新计量设定受益计划变动额	0.00	0.00
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益	0.00	0.00
（3）其他权益工具投资公允价值变动	0.00	0.00
（4）企业自身信用风险公允价值变	0.00	0.00

8

动		
2．将重分类进损益的其他综合收益	16,105,376.42	0.00
（1）权益法下可转损益的其他综合收益	0.00	0.00
（2）其他债权投资公允价值变动	0.00	0.00
（3）可供出售金融资产公允价值变动损益	0.00	0.00
（4）金融资产重分类计入其他综合收益的金额	0.00	0.00
（5）持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	0.00	0.00
（6）其他债权投资信用减值准备	0.00	0.00
（7）现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）	0.00	0.00
（8）外币财务报表折算差额	0.00	0.00
（9）其他	16,105,376.42	0.00
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	0.00	0.00
七、综合收益总额	32,601,035.12	579,373,685.80
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额	32,601,035.12	579,373,685.80
（二）归属于少数股东的综合收益总额	0.00	0.00
八、每股收益：	-	-
（一）基本每股收益(元/股)	0.00	0.00
（二）稀释每股收益(元/股)	0.00	0.00

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0 元,上期被合并方实现的净利润为：0 元。
公司负责人：胡斌主管会计工作负责人：赵蕾会计机构负责人：张雪梅

母公司利润表

2021 年 1—12 月

单位:元币种:人民币

项目	2021 年年度	2020 年年度
一、营业收入	435,971,908.31	562,657,661.58
减：营业成本	56,646,944.58	114,345,726.55
税金及附加	14,604,069.19	12,243,410.45
销售费用	0.00	0.00
管理费用	52,908,094.24	30,565,559.89
研发费用	0.00	0.00
财务费用	946,517,819.43	969,628,736.10
其中：利息费用	963,783,361.84	983,025,635.04
利息收入	9,461,768.82	13,408,471.90
加：其他收益	361,415,316.95	362,383,276.03
投资收益（损失以“－”号填列）	0.00	0.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	0.00	0.00

8

以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	0.00	0.00
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	0.00	0.00
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	646,555,485.14	1,214,160,982.42
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-17,297,802.46	0.00
资产减值损失（损失以“-”号填列）	0.00	75,040,404.53
资产处置收益（损失以“－”号填列）	0.00	0.00
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	355,967,980.50	1,087,458,891.57
加：营业外收入	2,615,519.29	1,790,467.19
减：营业外支出	307,608.48	300,000.00
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	358,275,891.31	1,088,949,358.76
减：所得税费用	307,316,548.67	471,642,874.50
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	50,959,342.64	617,306,484.26
（一）持续经营净利润（净亏损以“—”号填列）	50,959,342.64	617,306,484.26
（二）终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）	0.00	0.00
五、其他综合收益的税后净额	16,105,376.42	0.00
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	0.00	0.00
1.重新计量设定受益计划变动额	0.00	0.00
2.权益法下不能转损益的其他综合收益	0.00	0.00
3.其他权益工具投资公允价值变动	0.00	0.00
4.企业自身信用风险公允价值变动	0.00	0.00
（二）将重分类进损益的其他综合收益	16,105,376.42	0.00
1.权益法下可转损益的其他综合收益	0.00	0.00
2.其他债权投资公允价值变动	0.00	0.00
3.可供出售金融资产公允价值变动损益	-	-
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额	0.00	0.00
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	-	-
6.其他债权投资信用减值准备	0.00	0.00
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）	0.00	0.00
8.外币财务报表折算差额	0.00	0.00
9.其他	16,105,376.42	0.00
六、综合收益总额	67,064,719.06	617,306,484.26
七、每股收益：	-	-
（一）基本每股收益(元/股)	-	-

8

（二）稀释每股收益(元/股)	-	-

公司负责人：胡斌主管会计工作负责人：赵蕾会计机构负责人：张雪梅

合并现金流量表

2021 年 1—12 月

单位：元币种：人民币

项目	2021年年度	2020年年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	722,990,775.33	456,901,967.61
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还	27,260,109.56	18,461,015.22
收到其他与经营活动有关的现金	1,406,960,169.03	1,320,665,144.83
经营活动现金流入小计	2,157,211,053.92	1,796,028,127.66
购买商品、接受劳务支付的现金	63,547,300.34	21,538,947.77
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工及为职工支付的现金	74,432,126.14	61,658,450.44
支付的各项税费	35,134,127.88	19,652,462.62
支付其他与经营活动有关的现金	1,399,010,438.63	1,478,406,061.15
经营活动现金流出小计	1,572,123,992.99	1,581,255,921.98
经营活动产生的现金流量净额	585,087,060.93	214,772,205.68
二、投资活动产生的现金流量：	-	-
收回投资收到的现金	0.00	0.00
取得投资收益收到的现金	0.00	0.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	0.00	0.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	0.00	0.00
收到其他与投资活动有关的现金	0.00	0.00
投资活动现金流入小计	0.00	0.00
购建固定资产、无形资产和其他	746,813,666.70	1,533,431,707.92

8

长期资产支付的现金		
投资支付的现金	0.00	0.00
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	0.00	0.00
支付其他与投资活动有关的现金	0.00	0.00
投资活动现金流出小计	746,813,666.70	1,533,431,707.92
投资活动产生的现金流量净额	-746,813,666.70	-1,533,431,707.92
三、筹资活动产生的现金流量：	-	-
吸收投资收到的现金	0.00	0.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	0.00	0.00
取得借款收到的现金	5,852,010,903.16	3,873,293,539.51
收到其他与筹资活动有关的现金	8,489,527.21	27,000,000.00
筹资活动现金流入小计	5,860,500,430.37	3,900,293,539.51
偿还债务支付的现金	3,264,499,450.98	2,727,529,650.52
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,228,689,330.94	1,195,638,326.21
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	0.00	0.00
支付其他与筹资活动有关的现金	45,910,952.98	102,213,086.21
筹资活动现金流出小计	4,539,099,734.90	4,025,381,062.94
筹资活动产生的现金流量净额	1,321,400,695.47	-125,087,523.43
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-65.27	0.00
五、现金及现金等价物净增加额	1,159,674,024.43	-1,443,747,025.67
加：期初现金及现金等价物余额	974,509,510.99	2,418,256,536.66
六、期末现金及现金等价物余额	2,134,183,535.42	974,509,510.99

公司负责人：胡斌主管会计工作负责人：赵蕾会计机构负责人：张雪梅

母公司现金流量表

2021 年 1—12 月

单位:元币种:人民币

项目	2021年年度	2020年年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	673,980,944.87	402,062,106.26
收到的税费返还	27,260,109.56	17,332,762.56
收到其他与经营活动有关的现金	1,638,806,970.13	1,274,668,888.88
经营活动现金流入小计	2,340,048,024.56	1,694,063,757.70
购买商品、接受劳务支付的现金	10,635,805.00	4,929,515.33
支付给职工及为职工支付的现金	27,266,488.60	21,472,122.73
支付的各项税费	28,385,232.38	14,502,973.13
支付其他与经营活动有关的现金	1,704,481,196.86	1,429,151,337.30
经营活动现金流出小计	1,770,768,722.84	1,470,055,948.49
经营活动产生的现金流量净额	569,279,301.72	224,007,809.21
二、投资活动产生的现金流量：	-	-

8

收回投资收到的现金	0.00	0.00
取得投资收益收到的现金	0.00	0.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	0.00	0.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	0.00	0.00
收到其他与投资活动有关的现金	0.00	0.00
投资活动现金流入小计	0.00	0.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	706,039,993.72	1,503,603,336.89
投资支付的现金	0.00	42,960,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	0.00	0.00
支付其他与投资活动有关的现金	0.00	0.00
投资活动现金流出小计	706,039,993.72	1,546,563,336.89
投资活动产生的现金流量净额	-706,039,993.72	-1,546,563,336.89
三、筹资活动产生的现金流量：	-	-
吸收投资收到的现金	0.00	0.00
取得借款收到的现金	5,852,010,903.16	3,873,293,539.51
收到其他与筹资活动有关的现金	8,489,527.21	27,000,000.00
筹资活动现金流入小计	5,860,500,430.37	3,900,293,539.51
偿还债务支付的现金	3,264,499,450.98	2,727,529,650.52
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,228,689,330.94	1,195,638,326.21
支付其他与筹资活动有关的现金	45,910,952.98	102,213,086.21
筹资活动现金流出小计	4,539,099,734.90	4,025,381,062.94
筹资活动产生的现金流量净额	1,321,400,695.47	-125,087,523.43
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-65.27	0.00
五、现金及现金等价物净增加额	1,184,639,938.20	-1,447,643,051.11
加：期初现金及现金等价物余额	874,757,185.03	2,322,400,236.14
六、期末现金及现金等价物余额	2,059,397,123.23	874,757,185.03

公司负责人：胡斌主管会计工作负责人：赵蕾会计机构负责人：张雪梅