

昆明市公共租赁住房开发建设管理有限公司

审 计 报 告

众环审字（2022）1610101号

目 录

	起始页码
审计报告	
财务报表	
合并资产负债表	1
合并利润表	3
合并现金流量表	4
合并股东权益变动表	5
资产负债表	7
利润表	9
现金流量表	10
股东权益变动表	11
财务报表附注	13

防伪编号: 0272022040000436225

报告文号: 众环审字(2022)1610101号

委托单位: 昆明市公共租赁住房开发建设管理有限公司

事务所名称: 中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)

报告日期: 2022-04-25

报备时间: 2022-04-25 09:17

业务所在地: 湖北省

签字注册会计师: 方自维
陈玮



0272022040000436225

昆明市公共租赁住房开发建设管理有限公司

审计报告

事务所名称: 中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)

事务所电话: 027-85424329

传 真: 027-85424329

通 讯 地 址: 湖北省-武汉市-武昌区东湖路169号

电 子 邮 件: zhjwh@uppsg.com

事务所网址:

云南省注册会计师协会

防伪查询电话: 0871-63956186

防伪查询网址: <http://www.ynicpa.org>

审计报告

众环审字(2022)1610101 号

昆明市公共租赁住房开发建设管理有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了昆明市公共租赁住房开发建设管理有限公司（以下简称“昆明公租房”）财务报表，包括 2021 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2021 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了昆明公租房 2021 年 12 月 31 日合并及公司的财务状况以及 2021 年度合并及公司的经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

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

三、管理层和治理层对财务报表的责任

昆明公租房管理层（以下简称“管理层”）负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估昆明公租房的持续经营能力，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昆明公租房、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督昆明公租房的财务报告过程。

四、注册会计师对财务报表审计的责任

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

的。

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

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

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

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（四）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对昆明公租房持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致昆明公租房不能持续经营。

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

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

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

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）



中国注册会计师：


方自维

中国注册会计师：


陈玮

中国·武汉

二〇二二年四月二十五日



已审会计报表
中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)
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

金额单位:人民币元

项 目	附注	2021年12月31日	2021年1月1日	2020年12月31日
流动资产:				
货币资金	4.1	2,185,693,942.94	1,034,509,510.99	1,034,509,510.99
交易性金融资产				
衍生金融资产				
应收票据				
应收账款	4.2	1,478,352.73	221,905,173.33	224,146,639.72
应收款项融资				
预付款项		784,018.80	923,003.48	923,003.48
其他应收款	4.4	1,232,726,365.27	1,185,156,806.46	1,191,771,728.72
其中: 应收利息				
应收股利				
存货	4.5	3,596,699,176.29	3,941,551,508.79	3,941,551,508.79
合同资产				
持有待售资产				
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产	4.6	62,075,686.18	66,848,033.41	66,848,033.41
流动资产合计		7,079,457,542.21	6,450,894,036.46	6,459,750,425.11
非流动资产:				
债权投资	4.6			
其他债权投资				
长期应收款	4.7	11,627,841.37	14,950,081.76	14,950,081.76
长期股权投资				
其他权益工具投资				
其他非流动金融资产				
投资性房地产	4.8	28,493,954,847.53	27,710,766,596.43	27,710,766,596.43
固定资产	4.9	762,384,753.69	696,068,259.02	696,068,259.02
在建工程	4.10	5,623,110,385.93	4,410,453,700.85	4,410,453,700.85
生产性生物资产				
油气资产				
使用权资产				
无形资产	4.11	1,231,992.10	2,332,288.26	2,332,288.26
开发支出				
商誉				
长期待摊费用	4.12	9,997,812.08	23,402,138.37	23,402,138.37
递延所得税资产	4.13	41,274,105.41	36,963,327.68	34,749,230.51
其他非流动资产	4.14	8,085,205,188.76	8,126,265,512.27	8,126,265,512.27
非流动资产合计		43,028,786,926.87	41,021,201,904.64	41,018,987,807.47
资产总计		50,108,244,469.08	47,472,095,941.10	47,478,738,232.58

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



合并资产负债表(续)

2021年12月31日

会计报表

中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)

编制单位:昆明市公共租赁住房开发建设管理有限公司

金额单位:人民币元

项 目	附注	2021年12月31日	2021年1月1日	2020年12月31日
流动负债:				
短期借款	4.15	300,000,000.00		
交易性金融负债				
衍生金融负债				
应付票据				
应付账款	4.16	407,144,852.05	853,040,912.32	853,040,912.32
预收款项	4.17	154,060,376.09	185,170,835.08	190,761,725.82
合同负债	4.18	45,353,350.00	5,583,564.72	
应付职工薪酬	4.19	28,357,294.52	24,481,081.39	24,481,081.39
应交税费	4.20	5,753,739.47	3,443,717.16	3,443,717.16
其他应付款	4.21	611,046,111.13	661,321,160.66	918,710,419.69
其中: 应付利息				257,389,259.03
应付股利				
持有待售负债				
一年内到期的非流动负债	4.22	6,188,932,727.58	3,052,839,775.01	3,052,839,775.01
其他流动负债	4.23	1,316,903,805.40	257,396,585.05	
流动负债合计		9,057,552,256.24	5,043,277,631.39	5,043,277,631.39
非流动负债:				
长期借款	4.24	7,463,218,551.98	6,904,243,752.19	6,904,243,752.19
应付债券	4.25	7,050,439,856.61	8,387,842,855.33	8,387,842,855.33
其中: 优先股				
永续债				
租赁负债				
长期应付款	4.26	599,276,843.12	1,211,280,931.24	1,211,280,931.24
长期应付职工薪酬				
预计负债				
递延收益	4.27	2,652,646,063.62	2,989,950,366.66	2,989,950,366.66
递延所得税负债	4.13	3,267,364,567.64	2,950,355,109.54	2,950,355,109.54
其他非流动负债				
非流动负债合计		21,032,945,882.97	22,443,673,014.96	22,443,673,014.96
负债合计		30,090,498,139.21	27,486,950,646.35	27,486,950,646.35
所有者权益:				
实收资本	4.28	1,803,601,147.81	1,803,601,147.81	1,803,601,147.81
其他权益工具				
其中: 优先股				
永续债				
资本公积	4.29	11,436,380,607.17	11,436,380,607.17	11,436,380,607.17
减: 库存股				
其他综合收益	4.30	16,105,376.42		
专项储备				
盈余公积	4.31	688,721,384.84	683,625,450.58	684,285,119.32
未分配利润	4.32	6,072,937,813.63	6,061,538,089.19	6,067,520,711.93
归属于母公司所有者权益合计		20,017,746,329.87	19,985,145,294.75	19,991,787,586.23
少数股东权益				
所有者权益合计		20,017,746,329.87	19,985,145,294.75	19,991,787,586.23
负债和所有者权益总计		50,108,244,469.08	47,472,095,941.10	47,478,738,232.58

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



合并利润表

2021年度

编制单位:昆明市公共租赁住房开发建设管理有限公司

金额单位:人民币元

项 目	附注	本年金额	上年金额
一、营业总收入		489,152,230.85	591,177,112.15
其中:营业收入	4.33	489,152,230.85	591,177,112.15
二、营业总成本		1,158,485,963.03	1,193,570,828.84
其中:营业成本	4.33	125,672,527.48	152,491,388.19
税金及附加	4.34	15,236,567.47	12,744,243.04
销售费用	4.35	2,476,650.26	1,303,305.36
管理费用	4.36	86,013,466.96	57,372,541.63
研发费用			
财务费用	4.37	929,086,750.86	969,659,350.62
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	4.38	361,777,852.59	362,756,013.35
投资收益(损失以“-”号填列)			
其中:对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益(损失以“-”号填列)			
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	4.39	646,555,485.14	1,214,160,982.42
信用减值损失(损失以“-”号填列)	4.40	-17,243,110.90	
资产减值损失(损失以“-”号填列)	4.41		75,032,791.30
资产处置收益(损失以“-”号填列)			
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	4.42	2,932,710.86	2,263,887.27
减:营业外支出	4.43	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	4.44	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)			
(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)			
六、其他综合收益的税后净额		16,105,376.42	
(一)归属母公司股东的其他综合收益的税后净额		16,105,376.42	
1、不能重分类进损益的其他综合收益			
(1)重新计量设定受益计划变动额			
(2)权益法下不能转损益的其他综合收益			
(3)其他权益工具投资公允价值变动			
(4)企业自身信用风险公允价值变动			
(5)其他			
2、将重分类进损益的其他综合收益		16,105,376.42	
(1)权益法下可转损益的其他综合收益			
(2)其他债权投资公允价值变动			
(3)金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
(4)其他债权投资信用减值准备			
(5)现金流量套期储备			
(6)外币财务报表折算差额			
(7)其他		16,105,376.42	
(二)归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		32,601,035.12	579,373,685.80
(一)归属于母公司股东的综合收益总额		32,601,035.12	579,373,685.80
(二)归属于少数股东的综合收益总额			
八、每股收益:			
(一)基本每股收益(元/股)			
(二)稀释每股收益(元/股)			

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

合并现金流量表

2021年度

编制单位:昆明市公共租赁住房开发建设管理有限公司

金额单位:人民币元

项 目	附注	本年金额	上年金额
一、经营活动产生的现金流量:			
销售商品、提供劳务收到的现金		722,990,775.33	456,901,967.61
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	4.45	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
支付给职工以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	4.45	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	4.46	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			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		746,813,666.70	1,533,431,707.92
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		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			
其中:子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		5,852,010,903.16	3,873,293,539.51
收到其他与筹资活动有关的现金	4.45	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			
支付其他与筹资活动有关的现金	4.45	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	
五、现金及现金等价物净增加额	4.46	1,159,674,024.43	-1,443,747,025.67
加:期初现金及现金等价物余额	4.46	974,509,510.99	2,418,256,536.66
六、期末现金及现金等价物余额	4.46	2,134,183,535.42	974,509,510.99

法定代表人:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人:

张雪梅

合并所有者权益变动表

2021年度

金额单位：人民币元

编制单位：昆明市公共租赁住房开发建设管理有限公司

项 目	归属于母公司所有者权益												少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本		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											
一、上年年末余额	1,803,601,147.81				11,436,380,607.17				684,285,119.32		6,067,520,711.93	19,991,787,586.23		19,991,787,586.23
加：会计政策变更									-659,668.74		-5,982,622.74	-6,642,291.48		-6,642,291.48
前期差错更正														
同一控制下企业合并														
其他														
二、本年初余额	1,803,601,147.81				11,436,380,607.17				683,625,450.58		6,061,538,089.19	19,985,145,294.75		19,985,145,294.75
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）								16,105,376.42	5,095,934.26		11,399,724.44	32,601,035.12		32,601,035.12
（一）综合收益总额								16,105,376.42			16,495,658.70	32,601,035.12		32,601,035.12
（二）股东投入和减少资本														
1、股东投入的普通股														
2、其他权益工具持有者投入资本														
3、股份支付计入股东权益的金额														
4、其他														
（三）利润分配									5,095,934.26		-5,095,934.26			
1、提取盈余公积									5,095,934.26		-5,095,934.26			
2、提取一般风险准备														
3、对股东的分配														
4、其他														
（四）股东权益内部结转														
1、资本公积转增资本（或实收资本）														
2、盈余公积转增资本（或实收资本）														
3、盈余公积弥补亏损														
4、设定受益计划变动额结转留存收益														
5、其他综合收益结转留存收益														
6、其他														
（五）专项储备														
1、本期提取														
2、本期使用														
（六）其他														
四、本年年末余额	1,803,601,147.81				11,436,380,607.17			16,105,376.42	688,721,384.84		6,072,937,813.63	20,017,746,329.87		20,017,746,329.87

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并所有者权益变动表(续)

2021年度

编制单位:昆明市公共租赁住房开发建设有限公司

金额单位:人民币元

项 目	上年金额									
	归属于母公司所有者权益									
	实收资本	优先股	永续债	其他	资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备
一、上年年末余额	1,803,601,147.81				11,436,380,607.17				622,554,470.89	
加:会计政策变更										
前期差错更正										
同一控制下企业合并										
其他										
二、本年初余额	1,803,601,147.81				11,436,380,607.17				622,554,470.89	
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)										
(一)综合收益总额									517,643,037.37	
(二)股东投入和减少资本										
1、股东投入的普通股									579,373,685.80	
2、其他权益工具持有者投入资本										
3、股份支付计入股东权益的金额										
4、其他										
(三)利润分配										
1、提取盈余公积									61,730,648.43	
2、提取一般风险准备										
3、对股东的分配										
4、其他										
(四)股东权益内部结转										
1、资本公积转增资本(或实收资本)										
2、盈余公积转增资本(或实收资本)										
3、盈余公积弥补亏损										
4、设定受益计划变动额结转留存收益										
5、其他综合收益结转留存收益										
6、其他										
(五)专项储备										
1、本期提取										
2、本期使用										
(六)其他										
四、本年年末余额	1,803,601,147.81				11,436,380,607.17				684,285,119.32	
									6,067,520,711.93	
										19,991,787,586.23
										19,991,787,586.23

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

已 审 资 产 负 债 表
2021年12月31日
中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)



编制单位:昆明市公共租赁住房开发建设管理有限公司

金额单位:人民币元

项 目	附注	2021年12月31日	2021年1月1日	2020年12月31日
流动资产:				
货币资金		2,110,907,530.75	934,757,185.03	934,757,185.03
交易性金融资产				
衍生金融资产				
应收票据				
应收账款	11.1	11,452,895.34	231,272,207.18	233,508,348.08
应收款项融资				
预付款项				
其他应收款	11.2	1,642,378,475.64	1,371,355,509.42	1,377,914,951.69
其中: 应收利息				
应收股利				
存货		3,238,734,482.77	3,638,700,312.85	3,638,700,312.85
合同资产				
持有待售资产				
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产		50,907,239.60	59,103,084.49	59,103,084.49
流动资产合计		7,054,380,624.10	6,235,188,298.97	6,243,983,882.14
非流动资产:				
债权投资				
其他债权投资				
长期应收款		11,627,841.37	14,950,081.76	14,950,081.76
长期股权投资		91,000,000.00	91,000,000.00	91,000,000.00
其他权益工具投资				
其他非流动金融资产				
投资性房地产		28,493,954,847.53	27,710,766,596.43	27,710,766,596.43
固定资产		740,514,876.96	672,658,141.46	672,658,141.46
在建工程		5,621,417,649.57	4,408,875,945.62	4,408,875,945.62
生产性生物资产				
油气资产				
使用权资产				
无形资产		449,477.23	960,297.23	960,297.23
开发支出				
商誉				
长期待摊费用				
递延所得税资产		41,269,248.10	36,944,797.48	34,745,901.69
其他非流动资产		8,085,205,188.76	8,126,265,512.27	8,126,265,512.27
非流动资产合计		43,085,439,129.52	41,062,421,372.25	41,060,222,476.46
资产总计		50,139,819,753.62	47,297,609,671.22	47,304,206,358.60

法定代表人:

[Signature]

主管会计工作负责人:

[Signature]

会计机构负责人:

[Signature]



资产负债表(续)

2021年12月31日

中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)

编制单位:昆明市公共租赁住房开发建设管理有限公司

金额单位:人民币元

项 目	附注	2021年12月31日	2021年1月1日	2020年12月31日
流动负债:				
短期借款		300,000,000.00		
交易性金融负债				
衍生金融负债				
应付票据				
应付账款		402,334,628.15	842,872,373.43	842,872,373.43
预收款项		146,658,319.31	177,189,214.47	177,189,214.47
合同负债		36,414,128.44		
应付职工薪酬		9,285,286.99	8,501,362.34	8,501,362.34
应交税费		3,484,989.56	1,562,970.58	1,562,970.58
其他应付款		615,963,044.65	493,745,587.94	751,134,846.97
其中: 应付利息				257,389,259.03
应付股利				
持有待售负债				
一年内到期的非流动负债		6,188,932,727.58	3,052,839,775.01	3,052,839,775.01
其他流动负债		1,316,899,913.45	257,389,259.03	
流动负债合计		9,019,973,038.13	4,834,100,542.80	4,834,100,542.80
非流动负债:				
长期借款		7,463,218,551.98	6,904,243,752.19	6,904,243,752.19
应付债券		7,050,439,856.61	8,387,842,855.33	8,387,842,855.33
其中: 优先股				
永续债				
租赁负债				
长期应付款		599,276,843.12	1,211,280,931.24	1,211,280,931.24
长期应付职工薪酬				
预计负债				
递延收益		2,652,646,063.62	2,989,950,366.66	2,989,950,366.66
递延所得税负债		3,267,364,567.64	2,950,355,109.54	2,950,355,109.54
其他非流动负债				
非流动负债合计		21,032,945,882.97	22,443,673,014.96	22,443,673,014.96
负债合计		30,052,918,921.10	27,277,773,557.76	27,277,773,557.76
所有者权益:				
实收资本		1,803,601,147.81	1,803,601,147.81	1,803,601,147.81
其他权益工具				
其中: 优先股				
永续债				
资本公积		11,417,709,581.32	11,417,709,581.32	11,417,709,581.32
减: 库存股				
其他综合收益		16,105,376.42		
专项储备				
盈余公积		688,721,384.84	683,625,450.58	684,285,119.32
未分配利润		6,160,763,342.13	6,114,899,933.75	6,120,836,952.39
所有者权益合计		20,086,900,832.52	20,019,836,113.46	20,026,432,800.84
负债和所有者权益总计		50,139,819,753.62	47,297,609,671.22	47,304,206,358.60

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



利润表

2021年度

编制单位:昆明市公共租赁住房开发建设管理有限公司

金额单位:人民币元

项 目	附注	本年金额	上年金额
一、营业收入	11.3	435,971,908.31	562,657,661.58
减:营业成本	11.3	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			
管理费用		52,908,094.24	30,565,559.89
研发费用			
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)			
其中:对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益(损失以“-”号填列)			
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	
资产减值损失(损失以“-”号填列)			75,040,404.53
资产处置收益(损失以“-”号填列)			
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)			
五、其他综合收益的税后净额		16,105,376.42	
(一)不能重分类进损益的其他综合收益			
1、重新计量设定受益计划变动额			
2、权益法下不能转损益的其他综合收益			
3、其他权益工具投资公允价值变动			
4、企业自身信用风险公允价值变动			
5、其他			
(二)将重分类进损益的其他综合收益		16,105,376.42	
1、权益法下可转损益的其他综合收益			
2、其他债权投资公允价值变动			
3、金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4、其他债权投资信用减值准备			
5、现金流量套期储备			
6、外币财务报表折算差额			
7、其他		16,105,376.42	
六、综合收益总额		67,064,719.06	617,306,484.26

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



现金流量表

2021年度

编制单位: 昆明市公共租赁住房开发建设管理有限公司

金额单位: 人民币元

项 目	附注	本年金额	上年金额
一、经营活动产生的现金流量:			
销售商品、提供劳务收到的现金		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
支付给职工以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	11.4	569,279,301.72	224,007,809.21
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		706,039,993.72	1,503,603,336.89
投资支付的现金			42,960,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		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			
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	
五、现金及现金等价物净增加额	11.4	1,184,639,938.20	-1,447,643,051.11
加: 期初现金及现金等价物余额	11.4	874,757,185.03	2,322,400,236.14
六、期末现金及现金等价物余额	11.4	2,059,397,123.23	874,757,185.03

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

所有者权益变动表

2021年度

金额单位：人民币元

编制单位：昆明市公共租赁住房开发建设管理有限公司

本年金额											
项 目	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	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	1,803,601,147.81				11,417,709,581.32				684,285,119.32	6,120,836,952.39	20,026,432,800.84
加：会计政策变更									-659,668.74	-5,937,018.64	-6,596,687.38
前期差错更正											
其他											
二、本年初余额	1,803,601,147.81				11,417,709,581.32				683,625,450.58	6,114,899,933.75	20,019,836,113.46
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）									5,095,934.26	45,863,408.38	67,064,719.06
（一）综合收益总额									16,105,376.42	50,959,342.64	67,064,719.06
（二）股东投入和减少资本											
1、股东投入的普通股											
2、其他权益工具持有者投入资本											
3、股份支付计入股东权益的金额											
4、其他											
（三）利润分配									5,095,934.26	-5,095,934.26	
1、提取盈余公积									5,095,934.26	-5,095,934.26	
2、对股东的分配											
3、其他											
（四）股东权益内部结转											
1、资本公积转增资本（或实收资本）											
2、盈余公积转增资本（或实收资本）											
3、盈余公积弥补亏损											
4、设定受益计划变动额结转留存收益											
5、其他综合收益结转留存收益											
6、其他											
（五）专项储备											
1、本期提取											
2、本期使用											
（六）其他											
四、本年年末余额	1,803,601,147.81				11,417,709,581.32			16,105,376.42	688,721,384.84	6,160,763,342.13	20,086,900,832.52

法定代表人：

张明

主管会计工作负责人：

张明

会计机构负责人：

张明

所有者权益变动表(续)

金额单位：人民币元

项目	上年金额										
	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	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	1,803,601,147.81				11,417,709,581.32				622,554,470.89	5,565,261,116.56	19,409,126,316.58
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年初余额	1,803,601,147.81				11,417,709,581.32				622,554,470.89	5,565,261,116.56	19,409,126,316.58
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）									61,730,648.43	555,575,835.83	617,306,484.26
（一）综合收益总额										617,306,484.26	617,306,484.26
（二）股东投入和减少资本											
1、股东投入的普通股											
2、其他权益工具持有者投入资本											
3、股份支付计入股东权益的金额											
4、其他											
（三）利润分配									61,730,648.43	-61,730,648.43	
1、提取盈余公积									61,730,648.43	-61,730,648.43	
2、对股东的分配											
3、其他											
（四）股东权益内部结转											
1、资本公积转增资本（或实收资本）											
2、盈余公积转增资本（或实收资本）											
3、盈余公积弥补亏损											
4、设定受益计划变动额结转留存收益											
5、其他综合收益结转留存收益											
6、其他											
（五）专项储备											
1、本期提取											
2、本期使用											
（六）其他											
四、本年年末余额	1,803,601,147.81				11,417,709,581.32				684,285,119.32	6,120,836,952.39	20,026,432,800.84

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

法定代表人:

本报告书共93页第12页

昆明市公共租赁住房开发建设管理有限公司

2021 年度年度财务报表附注

(除特别说明外，金额单位为人民币元)

1 公司基本情况

1.1 公司历史沿革

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

1.2 统一社会信用代码、注册住所、公司类型、法定代表人

统一社会信用代码：91530100568825451L；

注册住所：云南省昆明市盘龙区金瓦路青惠园；

公司类型：有限责任公司；

法定代表人：胡斌。

1.3 经营范围

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

1.4 本公司股东及实际控制人情况

本公司实际控制人为昆明市人民政府国有资产监督管理委员会。

2 公司主要会计政策、会计估计和前期差错

2.1 会计期间

本公司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。本公司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。

2.2 营业周期

正常营业周期是指本公司从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。本公司以 12 个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

2.3 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。本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

2.4 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

参与合并的各方在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。

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

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

非同一控制下的企业合并中，企业合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；在吸收合并情况下，该差额在母公司个别财务报表中确认为商誉；在控股合并情况下，该差额在合并财务报表中列示为商誉。企业合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，本公司计入合并当期损益（营业外收入）。在吸收合并情况下，该差额计入合并当期母公司个别利润表；在控股合并情况下，该差额计入合并当期的合并利润表。

(3) 分步实现企业合并

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

①分步实现同一控制下企业合并

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

合并日应当按照《企业会计准则第 20 号——企业合并》和合并财务报表准则的规定编制合并财务报表。在编制合并财务报表时，应视同参与合并的各方在最终控制方开始控制时即以目前的状态存在进行调整，在编制比较报表时，以不早于合并方和被合并方同处于最终控制方的控制之下的时点为限，将被合并方的有关资产、负债并入合并方合并财务报表的比较报表中，并将合并而增加的净资产在比较报表中调整所有者权益项下的相关项目。合并方在达到合并之前持有的长期股权投资，在取得日与合并方与被合并方向处于同一最终控制之日孰晚日与合并日之间已确认有关损益、其他综合收益和其他所有者权益变动，应分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

②分步实现非同一控制下企业合并

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

编制合并报表时，购买日之前持有的被购买方的股权，应当按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益、其他所有者权益变动的，应当转为购买日所属当期收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

2.5 合并财务报表的编制方法

（1）合并财务报表范围的确定原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响该回报金额。

合并范围包括本公司及全部子公司。子公司，是指被本公司控制的主体。

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

（2）合并财务报表编制的方法

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

在编制合并财务报表时，子公司与本公司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。

集团内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

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

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与该子公司直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第2号——长期股权投资》或《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需区分处置对子公司股权

投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

- ①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- ②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- ③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- ④一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”（详见前段）适用的原则进行会计处理。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

2.6 现金及现金等价物的确定标准

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

2.7 金融工具

金融工具，是指形成一方的金融资产，并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。

（1）金融工具的确认和终止确认

在本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

金融资产满足下列条件之一的，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，且符合下述金融资产转移的终止确认条件。

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，终止确认该金融负债或其一部分。本公司（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。

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。

（2）金融资产分类和计量

2021 年 1 月 1 日以前：

本公司的金融资产于初始确认时分为以下四类：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融

资产、持有至到期投资、应收款项及可供出售金融资产。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，其他类别的金融资产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资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，包括交易性金融资产和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

②持有至到期投资

持有至到期投资，是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且本公司有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。持有至到期投资采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其终止确认、发生减值或摊销产生的利得或损失，均计入当期损益。

③应收款项

应收款项，是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产，包括应收票据、应收账款和其他应收款等。应收款项采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

④可供出售金融资产

可供出售金融资产，是指初始确认时即指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除上述金融资产类别以外的金融资产。可供出售金融资产采用公允价值进行后续计量，其折溢价采用实际利率法摊销并确认为利息收入。除减值损失及外币货币性金融资产的汇兑差额确认为当期损益外，可供出售金融资产的公允价值变动确认为其他综合收益，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。与可供出售金融资产相关的股利或利息收入，计入当期损益。

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

2021 年 1 月 1 日以后：

本公司在初始确认时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，将金融资产分为以下三类：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。

①以摊余成本计量的金融资产

本公司将同时符合下列条件且未被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，分类为以摊余成本计量的金融资产：

A、本公司管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；

B、该金融资产的合同条款规定，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。

初始确认后，对于该类金融资产采用实际利率法以摊余成本计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融资产所产生的利得或损失，在终止确认、按照实际利率法摊销或确认减值时，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

本公司将同时符合下列条件且未被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，分类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：

A、本公司管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标；

B、该金融资产的合同条款规定，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。

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得及汇兑损益计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，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

除上述以摊余成本计量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外，本公司将其余所有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。

在初始确认时，为消除或显著减少会计错配，本公司将部分本应以摊余成本计量或以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产不可撤销地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。

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量，产生的利得或损失（包括利息和股利收入）计入当期损益，除非该金融资产属于套期关系的一部分。

管理金融资产的业务模式，是指本公司如何管理金融资产以产生现金流量。业务模式决定本公司所管理金融资产现金流量的来源是收取合同现金流量、出售金融资产还是两者兼有。本公司以客观事实为依据、以关键管理人员决定的对金融资产进行管理的特定业务目标为基础，确定管理金融资产的业务模式。

本公司对金融资产的合同现金流量特征进行评估，以确定相关金融资产在特定日期产生的合同现金流量是否仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。其中，本金是指金融资产在初

始确认时的公允价值；利息包括对货币时间价值、与特定时期未偿付本金金额相关的信用风险、以及其他基本借贷风险、成本和利润的对价。此外，本公司对可能导致金融资产合同现金流量的时间分布或金额发生变更的合同条款进行评估，以确定其是否满足上述合同现金流量特征的要求。

仅在本公司改变管理金融资产的业务模式时，所有受影响的相关金融资产在业务模式发生变更后的首个报告期间的第一天进行重分类，否则金融资产在初始确认后不得进行重分类。

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，本公司按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

（3）金融负债分类和计量

2021 年 1 月 1 日以前：

本公司的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、其他金融负债。对于未划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的，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。对于此类金融负债，按照公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

②其他金融负债

与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本进行后续计量。其他金融负债采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

2021 年 1 月 1 日以后：

本公司的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、以摊余成本计量的金融负债。对于未划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的，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。对于此类金融负债，按照公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

②以摊余成本计量的金融负债

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

③金融负债与权益工具的区分

金融负债，是指符合下列条件之一的负债：

- A、向其他方交付现金或其他金融资产的合同义务。
- B、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。
- C、将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的非衍生工具合同，且企业根据该合同将交付可变数量的自身权益工具。
- D、将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的衍生工具合同，但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的衍生工具合同除外。

权益工具，是指能证明拥有某个企业在扣除所有负债后的资产中剩余权益的合同。

如果本公司不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产来履行一项合同义务，则该合同义务符合金融负债的定义。

如果一项金融工具须用或可用本公司自身权益工具进行结算，需要考虑用于结算该工具的本公司自身权益工具，是作为现金或其他金融资产的替代品，还是为了使该工具持有方享有在发行方扣除所有负债后的资产中的剩余权益。如果是前者，该工具是本公司的金融负债；如果是后者，该工具是本公司的权益工具。

(4) 衍生金融工具及嵌入衍生工具

本公司衍生金融工具包括远期外汇合约等。初始以衍生交易合同签订当日的公允价值进行计量，并以其公允价值进行后续计量。公允价值为正数的衍生金融工具确认为一项资产，公允价值为负数的确认为一项负债。因公允价值变动而产生的任何不符合套期会计规定的利得或损失，直接计入当期损益。

2021 年 1 月 1 日以前：

对包含嵌入衍生工具的混合工具，如未指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，嵌入衍生工具与该主合同在经济特征及风险方面不存在紧密关系，且与嵌入衍生工具条件相同，单独存在的工具符合衍生工具定义的，嵌入衍生工具从混合工具中分拆，作为单独的衍生金融工具处理。如果无法在取得时或后续的资产负债表日对嵌入衍生工具进行单独计量，则将混合工具整体指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债。

2021 年 1 月 1 日以后：

对包含嵌入衍生工具的混合工具，如主合同为金融资产的，混合工具作为一个整体适用金融资产分类的相关规定。如主合同并非金融资产，且该混合工具不是以公允价值计量且其变动计入当期损益进行会计处理，嵌入衍生工具与该主合同在经济特征及风险方面不存在紧密关系，且与嵌入衍生工具条件相同，单独存在的工具符合衍生工具定义的，嵌入衍生工具从混合工具中分拆，作为单独的衍生金融工具处理。如果无法在取得时或后续的资产负债表日对嵌入衍生工具进行单独计量，则将混合工具整体指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债。

2.8 金融资产减值

2021 年 1 月 1 日以前：

(1) 除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本公司于资产负债表日对其他金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。表明金融资产发生减值的客观证据，是指金融资产初始确认后实际发生的、对该金融资产的预计未来现金流量有影响，且企业能够对该影响进行可靠计量的事项。

金融资产发生减值的客观证据，包括下列可观察到的情形：

- ①发行方或债务人发生严重财务困难；
- ②债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；
- ③本公司出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；
- ④债务人很可能倒闭或者进行其他财务重组；
- ⑤因发行方发生重大财务困难，导致金融资产无法在活跃市场继续交易；
- ⑥无法辨认一组金融资产中的某项资产的现金流量是否已经减少，但根据公开的数据对其进行总体评价后发现，该组金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量确已减少且可计量，包括：
 - A、该组金融资产的债务人支付能力逐步恶化；
 - B、债务人所在国家或地区经济出现了可能导致该组金融资产无法支付的状况；
- ⑦债务人经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化，使权益工具投资人可能无法收回投资成本；
- ⑧权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌，如权益工具投资于资产负债表日的公允价值低于其初始投资成本超过 50%（含 50%）或低于其初始投资成本持续时间超过 12 个月（含 12 个月）。

低于其初始投资成本持续时间超过 12 个月（含 12 个月）是指，权益工具投资公允价值月度均值连续 12 个月均低于其初始投资成本
- ⑨其他表明金融资产发生减值的客观证据。

（2）以摊余成本计量的金融资产

如果有客观证据表明该金融资产发生减值，则将该金融资产的账面价值减记至预计未来现金流量（不包括尚未发生的未来信用损失）现值，减记金额计入当期损益。预计未来现金流量现值，按照该金融资产原实际利率折现确定，并考虑相关担保物的价值。

对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试，如有客观证据表明其已发生减值，确认减值损失，计入当期损益；对单项金额不重大的金融资产，单独进行减值测试或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

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

本公司对以摊余成本计量的金融资产确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。但是，该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

（3）可供出售金融资产

如果有客观证据表明该金融资产发生减值，原直接计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失，予以转出，计入当期损益。该转出的累计损失，为可供出售金融资产的初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失确认后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。可供出售权益工具投资发生的减值损失，不通过损益转回。

（4）以成本计量的金融资产

在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生减值时，将该金融资产的账面价值，与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失，计入当期损益。发生的减值损失一经确认，不得转回。

2021 年 1 月 1 日以后：

本公司以预期信用损失为基础，对下列项目进行减值会计处理并确认损失准备：

- A、以摊余成本计量的金融资产；
- B、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收款项和债权投资；
- C、《企业会计准则第 14 号——收入》定义的合同资产（2021 年 1 月 1 日以后）；

D、租赁应收款；

E、财务担保合同（以公允价值计量且其变动计入当期损益、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除外）。

（1）预期信用损失的计量

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指本公司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。

本公司考虑有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预测等合理且有依据的信息，以发生违约的风险为权重，计算合同应收的现金流量与预期能收到的现金流量之间差额的现值的概率加权金额，确认预期信用损失。

本公司对于处于不同阶段的金融工具的预期信用损失分别进行计量。金融工具自初始确认后信用风险未显著增加的，处于第一阶段，本公司按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

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

整个存续期预期信用损失，是指因金融工具整个预计存续期内所有可能发生的违约事件而导致的预期信用损失。未来 12 个月内预期信用损失，是指因资产负债表日后 12 个月内（若金融工具的预计存续期少于 12 个月，则为预计存续期）可能发生的金融工具违约事件而导致的预期信用损失，是整个存续期预期信用损失的一部分。

在计量预期信用损失时，本公司需考虑的最长期限为企业面临信用风险的最长合同期限（包括考虑续约选择权）。

本公司对于处于第一阶段和第二阶段、以及较低信用风险的金融工具，按照其未扣除减值准备的账面余额和实际利率计算利息收入。对于处于第三阶段的金融工具，按照其账面余额减已计提减值准备后的摊余成本和实际利率计算利息收入。

对于应收票据、应收账款和合同资产（2021 年 1 月 1 日以后），无论是否存在重大融资成分，本公司始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

（2）应收票据、应收账款

当单项金融资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本公司依据信用风险特征对应收

票据和应收账款划分组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

①应收票据

组合分类	组合说明
组合 1:	银行承兑汇票组合
组合 2:	商业承兑汇票组合

②应收账款

组合分类	组合说明
组合 1:	应收合并范围内公司款项
组合 2:	应收政府组织等低风险客户款项
组合 3:	应收其他主体款项

对于划分为组合的应收票据，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，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

对于划分为组合的应收账款，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，编制应收账款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。

(3) 其他应收款

当单项其他应收款无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本公司依据信用风险特征将其他应收款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

组合分类	组合说明
组合 1:	应收合并范围内公司往来款项
组合 2:	应收政府组织等低风险款项
组合 3:	应收其他主体款项

对划分为组合的其他应收款，本公司通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

(4) 债权投资、其他债权投资

对于债权投资和其他债权投资，本公司按照投资的性质，根据交易对手和风险敞口的各种类型，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

(5) 信用风险显著增加的评估

本公司通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的相对变化，以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，本公司考虑无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。本公司考虑的信息包括：

- ①债务人未能按合同到期日支付本金和利息的情况；
- ②已发生的或预期的金融工具的外部或内部信用评级（如有）的严重恶化；
- ③已发生的或预期的债务人经营成果的严重恶化；
- ④现存的或预期的技术、市场、经济或法律环境变化，并将对债务人对本公司的还款能力产生重大不利影响。

根据金融工具的性质，本公司以单项金融工具或金融工具组合为基础评估信用风险是否显著增加。以金融工具组合为基础进行评估时，本公司可基于共同信用风险特征对金融工具进行分类，例如逾期信息和信用风险评级。

如果逾期超过 30 日，本公司确定金融工具的信用风险已经显著增加。

（6）已发生信用减值的金融资产

本公司在资产负债表日评估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债权投资是否已发生信用减值。当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

- ①发行方或债务人发生重大财务困难；
- ②债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；
- ③本公司出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；
- ④债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- ⑤发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失。

（7）预期信用损失准备的列报

为反映金融工具的信用风险自初始确认后的变化，本公司在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，应当作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值；对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资，本公司在其他综合收益中确认其损失准备，不抵减该金融资产的账面价值。

（8）核销

如果本公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回，则直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。这种情况通常发生在本公司确定债务人没有资产或收入来源可产生足够的现金流量以偿还将被减记的金额。但是，按照本公司收回到期款项的

程序，被减记的金融资产仍可能受到执行活动的影响。

已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

2.9 应收款项

应收款项包括应收票据、应收账款、其他应收款等。

2021 年 1 月 1 日以前：

(1) 坏账的确认标准

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

(2) 坏账损失核算方法

本公司采用备抵法核算坏账损失。

(3) 坏账准备的计提方法及计提比例

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

坏账准备计提比例如下：

① 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项：

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

② 按组合计提坏账准备应收款项：

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

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

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

③单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款：

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

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

2021 年 1 月 1 日以后：

参见附注 2.8 金融资产减值-“2021 年 1 月 1 日以后”。

2.10 应收款项融资（2021 年 1 月 1 日以后）

分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收票据和应收账款，自初始确认日起到期期限在一年内（含一年）的，列示为应收款项融资；自初始确认日起到期期限在一年以上的，列示为其他债权投资。

2.11 存货

（1）存货的分类

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

（2）存货取得和发出的计价方法

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

存货发出时采用月末一次加权平均法计价。

（3）存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

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

在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存

货跌价准备。存货跌价准备按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。

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

(4) 存货的盘存制度为永续盘存制

(5) 低值易耗品和包装物的摊销方法

包装物及低值易耗品于领用时按一次摊销法摊销。

2.12 长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本公司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。本公司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，其中如果属于非交易性的，本公司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。

共同控制，是指本公司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，是指本公司对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

(1) 投资成本的确定

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

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资

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

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

（2）后续计量及损益确认方法

对被投资单位具有共同控制（构成共同经营者除外）或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。此外，公司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公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本公司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公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本公司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。本公司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。本公司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。本公司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，如本公司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，本公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

③收购少数股权

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

④处置长期股权投资

在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按本附注 4.5、“合并财务报表编制的方法”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，在处置时将原计入股东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。

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。对于本公司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，在丧失对被投资单位控制时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动在丧失对被投资单位控制时结转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因被投资方除净损益、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，在终止采用权益法时全部转入当期投资收益。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权，如果上述交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理，在丧失控制权之前每一次处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，先确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。

2.13 投资性房地产

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

(1) 投资性房地产的确认

投资性房地产同时满足下列条件，才能确认：

①与投资性房地产有关的经济利益很可能流入企业。

②该投资性房地产的成本能够可靠计量。

(1) 投资性房地产初始计量

①外购投资性房地产的成本，包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出。

②自行建造投资性房地产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

③以其他方式取得的投资性房地产的成本，按照相关会计准则的规定确定。

④与投资性房地产有关的后续支出，满足投资性房地产确认条件的，计入投资性房地产成本；不满足确认条件的在发生时计入当期损益。

(3) 投资性房地产的后续计量

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

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

(4) 投资性房地产减值准备

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

2.14 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。固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本公司，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) 各类固定资产的折旧方法

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法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如下：

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

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

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

（3）对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法的复核

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

（4）固定资产后续支出的处理

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

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

2.15 在建工程

（1）在建工程计价

本公司的在建工程按工程项目分别核算，在建工程按实际成本计价。

（2）在建工程结转为固定资产的时点

在建工程达到预定可使用状态时，按工程实际成本转入固定资产。对已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算手续的固定资产，按估计价值记账，待确定实际价值后，再进行调整。

2.16 借款费用资本化

（1）借款费用资本化的确认原则

借款费用同时满足下列条件的，才能开始资本化：

- ①资产支出已经发生。
- ②借款费用已经发生。

③为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

(2) 借款费用资本化期间

资本化期间，是指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化。在中断期间发生的借款费用确认为费用，计入当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始。如果中断是所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态必要的程序，借款费用的资本化继续进行。

购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。在符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之后所发生的借款费用，在发生时计入当期损益。

(3) 借款费用资本化金额的计算方法

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

①为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定。

②为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用了一般借款的，本公司根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

借款存在折价或者溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额，调整每期利息金额。在资本化期间内，每一会计期间的利息资本化金额，不超过当期相关借款实际发生的利息金额。

专门借款发生的辅助费用，在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之前发生的，在发生时根据其发生额予以资本化，计入符合资本化条件的资产的成本；在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之后发生的，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。一般借款发生的辅助费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

2.17 无形资产

(1) 无形资产的确认标准

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

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

（2）无形资产的初始计量

无形资产按照成本进行初始计量。实际成本按以下原则确定：

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

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

③自行开发的无形资产

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

- A、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。
- B、具有完成该无形资产并使用或出售的意图。
- C、无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，证明其有用性。
- D、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。
- E、归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

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

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

（3）无形资产的后续计量

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

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

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

使用寿命不确定的无形资产不摊销，期末进行减值测试。

2.18 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。本公司的长期待摊费用主要包括装修款、酒店经营用品等。长期待摊费用在预计受益期间按直线法摊销。

2.19 长期资产减值

对于固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等非流动非金融资产，本公司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，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

2.20 合同负债（2021 年 1 月 1 日以后）

合同负债，是指本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。如果在本公司向客户转让商品之前，客户已经支付了合同对价或本公司已经取得了无条件收款权，本公司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。

2.21 租赁负债

在租赁期开始日，本公司将尚未支付的租赁付款额的现值确认为租赁负债，短期租赁和低价值资产租赁除外。在计算租赁付款额的现值时，本公司采用租赁内含利率作为折现率；无法确定租赁内含利率的，采用承租人增量借款利率作为折现率。本公司按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益，但另有规定计入相关资产成本的除外。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额于实际发生时计入当期损益，但另有规定计入相关资产成本的除外。

租赁期开始日后，当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变化、用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动、购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化时，本公司按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债。

2.22 职工薪酬

本公司职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利。其中：

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等。本公司在职工为本公司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及设定受益计划。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，在本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时，和本公司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。本公司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。

本公司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。

2.23 预计负债

当与或有事项相关的义务同时符合以下条件，确认为预计负债：（1）该义务是本公司承担的现时义务；（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。

2.24 收入（2021 年 1 月 1 日起适用）

收入，是本公司在日常活动中形成的、会导致股东权益增加的、与股东投入资本无关的经济利益的总流入。本公司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（含劳务，下同）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公司未来现金流量的风险、时间分布或金额；本公司因向客户转让商品而有权取得的对价很可能收回。其中，取得相关商品控制权，是指能够主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

在合同开始日，本公司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，本公司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：客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益；客户能够控制本公司履约过程中在建的商品；本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司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，本公司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，则本公司在客户取得相关商品控制权的时点按照分摊至该单项履约

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，本公司考虑下列迹象：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。

本公司在客户取得相关商品或服务的控制权时，按预期有权收取的对价金额确认收入。

(1) 商品销售收入 本公司将产品按照合同规定运至约定交货地点，在客户验收且双方签署货物交接单后确认收入。本公司给予客户的信用期根据客户的信用风险特征确定，与行业惯例一致，不存在重大融资成分。本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务列示为合同负债。

本公司在向客户转让商品的同时，需要向客户支付对价的，将支付的对价冲减销售收入。

(2) 提供劳务收入 本公司对外提供的劳务收入，根据已完成劳务的进度在一段时间内确认收入，其中，已完成劳务的进度按照已发生的成本占预计总成本的比例确定。于资产负债表日，本公司对已完成劳务的进度进行重新估计，以使其能够反映履约情况的变化。

本公司按照已完成劳务的进度确认收入时，对于本公司已经取得无条件收款权的部分，确认为应收账款，其余部分确认为合同资产，并对应收账款和合同资产以预期信用损失为基础确认损失准备；如果本公司已收或应收的合同价款超过已完成的劳务，则将超过部分确认为合同负债。本公司对于同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

2.25 合同成本（2021 年 1 月 1 日以后）

本公司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该成本增加了本公司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。

2.26 政府补助

(1) 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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

(2) 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，取得时确认为递延收益，在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益；用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，取得时直接计入当期损益。与日常活动相关的政府补助，计入其他收益；与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。取得政策性优惠贷款贴息，区分以下两种取得方式进行会计处理：A、财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向本公司提供贷款的，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。B、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。已确认的政府补助需要返还的，分别下列情况处理：A、存在相关递延收益的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益。B、属于其他情况的，直接计入当期损益。。

2.27 递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产），以按照税法规定计算的预期应交纳（或返还）的所得税金额计量。计算当期所得税费用所依据的应纳税所得额系根据有关税法规定对本报告期税前会计利润作相应调整后计算得出。

(2) 递延所得税资产及递延所得税负债

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，如果本公司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，本公司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，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认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。

（3）所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

除确认为其他综合收益或直接计入股东权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入其他综合收益或股东权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

（4）所得税的抵销

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，本公司当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，本公司递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

2.28 租赁

租赁是指本公司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，本公司评估合同是否为租赁或包含租赁。

（1）本公司作为承租人

①初始计量

在租赁期开始日，本公司将可在租赁期内使用租赁资产的权利确认为使用权资产，将尚未支付的租赁付款额的现值确认为租赁负债，短期租赁和低价值资产租赁除外。在计算租赁付款额的现值时，本公司采用租赁内含利率作为折现率；无法确定租赁内含利率的，采用承租人增量借款利率作

为折现率。

②后续计量

本公司参照《企业会计准则第4号——固定资产》有关折旧规定对使用权资产计提折旧，能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本公司在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，本公司在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

对于租赁负债，本公司按照固定的周期性利率计算其在租赁期内各期间的利息费用，计入当期损益或计入相关资产成本。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

租赁期开始日后，当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变化、用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动、购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化时，本公司按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值。使用权资产账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，本公司将剩余金额计入当期损益。

③短期租赁和低价值资产租赁

对于短期租赁（在租赁开始日租赁期不超过12个月的租赁）和低价值资产租赁，本公司采取简化处理方法，不确认使用权资产和租赁负债，而在租赁期内各个期间按照直线法或其他系统合理的方法将租赁付款额计入相关资产成本或当期损益。

（2）本公司作为出租人

本公司在租赁开始日，基于交易的实质，将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁是指实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁。经营租赁是指除融资租赁以外的其他租赁。

①经营租赁

本公司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融资租赁

于租赁期开始日，本公司确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。应收融资租赁款以租赁投资净额（未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和）进行初始计量，并按照固定的周期性利率计算确认租赁期内的利息收入。本公司取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

2.29 公允价值计量

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。本公司以公允价值计量相关资产或负债，考虑该资产或负债的特征；假定市场参与者在计量日出售资产或者转移负债的交易，是在当前市场条件下的有序交易；假定出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行；不存在主要市场的，假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。本公司采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。

本公司根据交易性质和相关资产或负债的特征等，判断初始确认时的公允价值是否与其交易价格相等；交易价格与公允价值不相等的，将相关利得或损失计入当期损益，但相关会计准则另有规定的除外。

本公司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。在估值技术的应用中，优先使用相关可观察输入值，只有在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才可以使用不可观察输入值。

本公司公允价值计量所使用的输入值划分为三个层次，并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。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；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；第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

本公司以公允价值计量非金融资产，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力。以公允价值计量负债，假定在计量日将该负债转移给其他市场参与者，而且该负债在转移后继续存在，并由作为受让方的市场参与者履行义务。以公允价值计量自身权益工具，假定在计量日将该自身权益工具转移给其他市场参与者，而且该自身权益工具在转移后继续存在，并由作为受让方的市场参与者取得与该工具相关的权利、承担相应的义务。

2.30 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联计划的一部分；
- (3) 该组成部分是专为转售而取得的子公司。

本公司在合并利润表和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，自停止使用日起作为终止经营列报。因出售对子公司的投资等原因导致其丧失对子公司控制权，且该子公司符合终止经营定义的，在合并利润表中列报相关终止经营损益。

2.31 重要会计政策、会计估计的变更

(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。

本公司按照新金融工具准则的规定，除某些特定情形外，对金融工具的分类和计量（含减值）进行追溯调整，将金融工具原账面价值和在新金融工具准则施行日的新账面价值之间的差额计入 2021 年年初留存收益或其他综合收益。同时，本公司未对比较财务报表数据进行调整。

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

本公司本年无会计估计变更事项。

3 税项

3.1 本公司的主要税项及其税率列示如下：

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

3.2 税收优惠及批文

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

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

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

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

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

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

根据《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》(财政部 税务总局公告 2021 年第 6 号), 上述税收优惠执行期限延长至 2023 年 12 月 31 日。

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

4 合并财务报表项目注释

以下注释项目除特别注明之外, “期初”指 2021 年 1 月 1 日, “期末”指 2021 年 12 月 31 日, 上期”指 2020 年度, “本期”指 2021 年度。除另有注明外, 人民币为记账本位币, 单位: 元。

4.1 货币资金

4.1.1 货币资金明细

项目	年末余额			年初余额		
	外币金额	折算率	人民币金额	外币金额	折算率	人民币金额
现金:			104,825.57			244,918.33
-人民币			104,825.57			244,918.33
银行存款:			2,185,589,117.37			1,034,264,592.66

项目	年末余额			年初余额		
	外币金额	折算率	人民币金额	外币金额	折算率	人民币金额
-人民币			2,185,583,864.88			1,034,264,592.66
-美元	823.83	6.3757	5,252.49		6.5249	
其他货币资金:						
-人民币						
合计			2,185,693,942.94			1,034,509,510.99

4.1.2 受限制的货币资金情况

项目	年末余额	年初余额	受限制的原因
银行借款受限资金	51,510,407.52	60,000,000.00	借款
合计	51,510,407.52	60,000,000.00	

4.2 应收账款

4.2.1 应收账款按账龄披露

账龄	年末余额	年初余额
一年以内	1,493,285.58	107,325,401.98
一至二年		
二至三年		
三至五年		
五年以上		116,821,237.74
小计	1,493,285.58	224,146,639.72
减: 坏账准备	14,932.85	2,241,466.39
合计	1,478,352.73	221,905,173.33

4.2.2 应收账款按坏账计提方法分类列示

种类	年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项计提坏账准备的应收账款					
按组合计提坏账准备的应收账款					
组合 1：应收其他外部主体	1,493,285.58	100.00	14,932.85	1.00	1,478,352.73
组合 2：应收政府组织等低风险组合	790,703.39	52.95	7,907.03	1.00	782,796.36
	702,582.19	47.05	7,025.82	1.00	695,556.37
合计	1,493,285.58		14,932.85		1,478,352.73

(续)

种类	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项计提坏账准备的应收账款					
按组合计提坏账准备的应收账款					
组合 1：应收其他外部主体	224,146,639.72	100.00	2,241,466.39	1.00	221,905,173.33
组合 2：应收政府组织等低风险组合	521,163.05	0.23	5,211.63	1.00	515,951.42
	223,625,476.67	99.77	2,236,254.76	1.00	221,389,221.91
合计	224,146,639.72		2,241,466.39		221,905,173.33

4.2.3 应收账款减值准备表

项目	年初余额	本期增加额			合计
		本期计提额	合并增加额	其他原因增加额	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	2,241,466.39	-2,226,533.54			-2,226,533.54
合计	2,241,466.39	-2,226,533.54			-2,226,533.54

(续)

项目	本期减少额				年末余额
	因资产价值回升转回额	转销额	核销额	合并减少额	
				其他原因减少额	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款					14,932.85
合计					14,932.85

4.2.4 应收账款按组合计提坏账准备的应收账款

4.2.4.1 组合 1 计提坏账准备的应收账款

账龄	年末余额			年初余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
一年以内	790,703.39	7,907.03	1	521,163.05	5,211.63	1
合计	790,703.39	7,907.03		521,163.05	5,211.63	

4.2.4.2 组合 2 计提坏账准备的应收账款

账龄	年末余额			年初余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
一年以内	702,582.19	7,025.82	1	106,804,238.93	1,068,042.38	1
五年以上				116,821,237.74	1,168,212.38	1
合计	702,582.19	7,025.82		223,625,476.67	2,236,254.76	

4.2.5 应收账款单位明细情况

单位名称	与本公司关系	账面余额	坏账准备	年限	占应收账款总额的比例(%)
未达账房租收入	外部客商	702,582.19	7,025.82	1 年以内	47.05
酒店客户	外部客商	790,703.39	7,907.03	1 年以内	52.95
合计		1,493,285.58	14,932.85		100.00

4.3 预付款项

4.3.1 预付款项按账龄列示

账龄	年末余额		年初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
一年以内	761,281.79	97.10	897,414.09	97.23
一至二年	21,968.92	2.80	24,909.39	2.70
二至三年	88.09	0.01	680.00	0.07
三年以上	680.00	0.09		
合计	784,018.80	100.00	923,003.48	100.00

4.4 其他应收款

4.4.1 其他应收款分类

项目	年末余额	年初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	1,232,726,365.27	1,185,156,806.46
合计	1,232,726,365.27	1,185,156,806.46

4.4.2 其他应收款

4.4.2.1 其他应收账款按账龄披露

账龄	年末余额	年初余额
一年以内	405,867,018.80	312,344,047.73
一至二年	20,671,074.66	765,030,505.99
二至三年	765,007,434.72	97,939,184.50
三至五年	71,367,570.39	5,639,802.32
五年以上	10,756,904.83	28,999,500.00
小计	1,273,670,003.40	1,209,953,040.54
减：坏账准备	40,943,638.13	24,796,234.08
合计	1,232,726,365.27	1,185,156,806.46

4.4.2.2 其他应收款按种类列示

种类	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	1,273,670,003.40	100.00	40,943,638.13	3.21	1,232,726,365.27
组合 1：应收其他外部主体	507,866,801.22	39.87	33,285,606.10	6.55	474,581,195.12
组合 2：应收政府组织等低风险组合	765,803,202.18	60.13	7,658,032.03	1.00	758,145,170.15
单项计提坏账准备的其他应收款项					
合计	1,273,670,003.40	100.00	40,943,638.13	3.21	1,232,726,365.27

(续)

种类	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	1,209,953,040.54	100.00	24,796,234.08	2.05	1,185,156,806.46
组合 1：应收其他外部主体	553,883,206.35	45.78	18,235,535.74	3.29	535,647,670.61
组合 2：应收政府组织等低风险组合	656,069,834.19	54.22	6,560,698.34	1.00	649,509,135.85
单项计提坏账准备的其他应收款项					
合计	1,209,953,040.54	100.00	24,796,234.08	2.05	1,185,156,806.46

4.4.2.3 按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项

4.4.2.3.1 组合 1 计提坏账准备的其他应收款项

账龄	年末余额			年初余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
一年以内	245,756,762.15	2,457,567.63	1	293,230,713.54	2,933,136.29	1
一至二年	1,824,829.13	91,241.46	5	237,853,805.99	11,892,690.30	5
二至三年	237,830,734.72	23,783,073.47	10	17,939,184.50	1,793,918.45	10
三至五年	21,367,570.39	6,410,271.12	30	4,069,802.32	1,220,940.70	30
五年以上	1,086,904.83	543,452.42	50	789,700.00	394,850.00	50
合计	507,866,801.22	33,285,606.10		553,883,206.35	18,235,535.74	

4.4.2.3.2 组合 2 计提坏账准备的其他应收款项

账龄	年末余额			年初余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
一年以内	160,110,256.65	1,601,102.57	1.00	19,113,334.19	191,133.34	1.00
一至二年	18,846,245.53	188,462.46	1.00	527,176,700.00	5,271,767.00	1.00
二至三年	527,176,700.00	5,271,767.00	1.00	80,000,000.00	800,000.00	1.00
三至五年	50,000,000.00	500,000.00	1.00	1,570,000.00	15,700.00	1.00
五年以上	9,670,000.00	96,700.00	1.00	28,209,800.00	282,098.00	1.00
合计	765,803,202.18	7,658,032.03		656,069,834.19	6,560,698.34	

4.4.2.4 其他应收款减值准备表

项目	年初余额	本期增加额			
		本期计提额	合并增加额	其他原因增加额	合计
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	24,796,234.08	16,147,404.05			16,147,404.05
单项计提坏账准备的应收账款					
合计	24,796,234.08	16,147,404.05			16,147,404.05

(续)

项目	本期减少额					合计	年末余额
	因资产价值回升转回额	转销额	核销额	合并减少额	其他原因减少额		
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款							40,943,638.13
单项计提坏账准备的应收账款							
合计							40,943,638.13

4.4.2.5 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	24,796,234.08			24,796,234.08
年初账面余额在本年:				
——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	16,147,404.05			16,147,404.05
本年转回				
本年转销				
本年核销				
其他变动				
年末余额	40,943,638.13			40,943,638.13

4.4.2.6 其他应收款金额前五名单位情况

单位名称	款项性质	年末余额	账龄	占其他应收款总额的比例(%)	坏账准备年末余额
单位 1	政府机构	702,946,762.69	1 年以内、1-3 年	55.19	7,029,467.63
单位 2	外部客商	197,421,460.00	1 年以内、1-2 年	15.50	19,697,284.89
单位 3	外部客商	102,870,000.00	1 年以内	8.08	1,028,700.00
单位 4	外部客商	102,666,666.67	1 年以内	8.06	1,026,666.67
单位 5	政府机构	50,000,000.00	3-4 年	3.93	500,000.00
合计		1,155,904,889.36		90.76	29,282,119.19

4.5 存货

4.5.1 存货的分类

项目	年末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	5,608,453.54		5,608,453.54
开发成本	485,034,090.00		485,034,090.00
开发产品	3,106,056,632.75		3,106,056,632.75
合计	3,596,699,176.29		3,596,699,176.29

(续)

项目	年初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	3,807,707.82		3,807,707.82
开发成本	431,457,034.37		431,457,034.37
开发产品	3,506,286,766.60		3,506,286,766.60
合计	3,941,551,508.79		3,941,551,508.79

4.5.2 已完工开发产品

项目	年末余额	年初余额
青惠园限价商品房	1,555,188,582.28	1,756,032,965.92
雅惠园限价商品房	554,403,564.34	598,304,500.00
子君惠园限价商品房	444,762,775.04	449,338,000.00
泓清惠园限价商品房	551,701,711.09	702,611,300.68
合计	3,106,056,632.75	3,506,286,766.60

4.6 其他流动资产

项目	年末余额	年初余额
税项	62,075,686.18	66,848,033.41
合计	62,075,686.18	66,848,033.41

4.7 长期应收款

4.7.1 长期应收款明细情况

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
融资租赁保证金	16,611,201.96	4,983,360.59	11,627,841.37	16,611,201.96	1,661,120.20	14,950,081.76
合计	16,611,201.96	4,983,360.59	11,627,841.37	16,611,201.96	1,661,120.20	14,950,081.76

4.7.2 长期应收款减值准备表

项目	年初余额	本期增加额			
		本期计提额	合并增加额	其他原因增加额	合计
长期应收款坏账准备	1,661,120.20	3,322,240.39			3,322,240.39

(续)

项目	本期减少额					合计	期末余额
	因资产价值回升转回额	转销额	核销额	合并减少额	其他原因减少额		
长期应收款坏账准备							4,983,360.59

4.7.3 长期应收款减值准备计提情况

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	1,661,120.20			1,661,120.20
年初账面余额在本年：				
——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	3,322,240.39			3,322,240.39
本年转回				
本年转销				
本年核销				
其他变动				
年末余额	4,983,360.59			4,983,360.59

4.8 投资性房地产

项目	年初公允价值	本年增加				本年减少		年末公允价值
		购置	自用房地产或存货转入	公允价值变动损益	其他	处置	转为自用房地产	
一、成本合计	17,921,103,332.22	-52,060,849.81	167,219,780.54					18,036,262,262.95
子君村项目	813,066,527.30							813,066,527.30
商品房配建 784 套经适房	481,685,351.04	10,661.88						481,696,012.92
金领时代商品房配建 91 套经适房	63,576,611.47							63,576,611.47
广福郡花园 83 套住房	34,650,790.87							34,650,790.87
福堤岛项目 127 套配建经济适用住房	54,621,272.97							54,621,272.97
未名城 63 套住房	24,427,907.60							24,427,907.60
泽惠园	1,469,703,258.92							1,469,703,258.92
盛惠园	3,332,879,694.64	132,430.66						3,333,012,125.30
普惠园	3,287,042,240.56							3,287,042,240.56
颐惠园	2,300,859,400.00							2,300,859,400.00
吉惠园	1,144,336,637.52	6,789.67						1,144,343,427.19
铭惠园	395,080,079.66							395,080,079.66
俊福花城	2,239,567,808.27							2,239,567,808.27
青惠园	968,115,234.08	-16,649,099.15						951,466,134.93
雅惠园	384,776,600.00	-34,991,247.99						349,785,352.01
泓清惠园	684,748,599.32		131,212,877.64					815,961,476.96
东盟商贸港项目 M1、M2 幢	207,341,200.00							207,341,200.00
蒜村	34,624,118.00	-570,384.88						34,053,733.12
子君惠园			36,006,902.90					36,006,902.90

项目	年初公允价值	本年增加				本年减少		年末公允价值
		购置	自用房地产或存货转入	公允价值变动损益	其他	处置	转为自用房地产	
二、公允价值变动合计	9,789,663,264.21			668,029,320.37				10,457,692,584.58
子君村项目	2,317,772,672.70			35,820,700.00				2,353,593,372.70
商品房配建 784 套经适房	105,847,348.96			-4,129,361.88				101,717,987.08
金领时代商品房配建 91 套经适房	3,208,088.53			645,900.00				3,853,988.53
广福郡花园 83 套住房	1,833,609.13			-687,400.00				1,146,209.13
福缙岛项目 127 套配建经济适用住房	10,045,527.03			-705,100.00				9,340,427.03
未名城 63 套住房	9,529,792.40			-792,000.00				8,737,792.40
泽惠园	867,231,812.95			-24,791,679.74				842,440,133.21
盛惠园	1,774,389,429.19			232,701,293.34				2,007,090,722.53
普惠园	1,401,319,342.60			213,147,368.67				1,614,466,711.27
颐惠园	1,053,876,862.00			-36,556,751.14				1,017,320,110.86
吉惠园	683,797,418.72			107,348,809.08				791,146,227.80
铭惠园	134,195,920.34			-4,190,500.00				130,005,420.34
俊福花城	1,157,728,789.40			155,969,346.08				1,313,698,135.48
青惠园	58,491,012.67			4,784,083.95				63,275,096.62
雅惠园	15,415,900.00			30,299,329.83				45,715,229.83
泓清惠园	73,034,800.68			-59,712,609.33				13,322,191.35
东盟商贸港项目 M1、M2 幢	11,549,400.00			-6,581,600.00				4,967,800.00
蒜村	110,395,536.91			4,547,759.27				114,943,296.18
子君惠园				20,911,732.24				20,911,732.24
三、账面价值合计	27,710,766,596.43							28,493,954,847.53

项目	年初公允价值	本年增加				本年减少		年末公允价值
		购置	自用房地产或存货转入	公允价值变动损益	其他	处置	转为自用房地产	
子君村项目	3,130,839,200.00							3,166,659,900.00
商品房配建 784 套经适房	587,532,700.00							583,414,000.00
金领时代商品房配建 91 套经适房	66,784,700.00							67,430,600.00
广福郡花园 83 套住房	36,484,400.00							35,797,000.00
福堤岛项目 127 套配建经济适用住房	64,666,800.00							63,961,700.00
未名城 63 套住房	33,957,700.00							33,165,700.00
泽惠园	2,336,935,071.87							2,312,143,392.13
盛惠园	5,107,269,123.83							5,340,102,847.83
普惠园	4,688,361,583.16							4,901,508,951.83
颐惠园	3,354,736,262.00							3,318,179,510.86
吉惠园	1,828,134,056.24							1,935,489,654.99
铭惠园	529,276,000.00							525,085,500.00
俊福花城	3,397,296,597.67							3,553,265,943.75
青惠园	1,026,606,246.75							1,014,741,231.55
雅惠园	400,192,500.00							395,500,581.84
泓清惠园	757,783,400.00							829,283,668.31
东盟商贸港项目 M1、M2 幢	218,890,600.00							212,309,000.00
蒜村	145,019,654.91							148,997,029.30
子君惠园								56,918,635.14

4.9 固定资产

4.9.1 固定资产分类

项目	年末余额	年初余额
固定资产	762,384,753.69	696,068,259.02
固定资产清理		
合计	762,384,753.69	696,068,259.02

4.9.2 固定资产

4.9.2.1 固定资产情况

项目	期初 余额	本年增加				本年减少				期末	
		外购	转入	其他	小计	处置或报废	转出	其他	小计	余额	
一、账面原值											
合计	710,189,196.54	87,467,229.55			87,467,229.55					797,656,426.09	
房屋建筑物	677,277,975.78	83,775,412.32			83,775,412.32					761,053,388.10	
电子办公设备	28,980,710.11	2,234,142.92			2,234,142.92					31,214,853.03	
运输设备	3,708,982.92	1,427,274.31			1,427,274.31					5,136,257.23	
其他	221,527.73	30,400.00			30,400.00					251,927.73	
二、累计折旧											
合计	14,120,937.52	21,150,734.88			21,150,734.88					35,271,672.40	
房屋建筑物	5,643,983.13	15,803,152.73			15,803,152.73					21,447,135.86	
电子办公设备	5,132,360.06	5,157,113.47			5,157,113.47					10,289,473.53	
运输设备	3,157,515.52	179,224.92			179,224.92					3,336,740.44	
其他	187,078.81	11,243.76			11,243.76					198,322.57	

项目	期初	本年增加				本年减少				期末
		计提	转入	其他	小计	处置或报废	转出	其他	小计	
三、账面净值合计	余额									余额
合计	696,068,259.02									762,384,753.69
房屋建筑物	671,633,992.65									739,606,252.24
电子办公设备	23,848,350.05									20,925,379.50
运输设备	551,467.40									1,799,516.79
其他	34,448.92									53,605.16
三、减值准备	余额	计提	合并增加	其他	小计	处置	合并减少	其他	小计	余额
合计										
房屋建筑物										
电子办公设备										
运输设备										
其他										
四、账面价值	账面价值									账面价值
合计	696,068,259.02									762,384,753.69
房屋建筑物	671,633,992.65									739,606,252.24
电子办公设备	23,848,350.05									20,925,379.50
运输设备	551,467.40									1,799,516.79
其他	34,448.92									53,605.16

注：本年折旧额为 21,150,734.88 元。

4.10 在建工程

4.10.1 在建工程基本情况

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
工程物资						
在建工程	5,623,110,385.93		5,623,110,385.93	4,410,453,700.85		4,410,453,700.85
合计	5,623,110,385.93		5,623,110,385.93	4,410,453,700.85		4,410,453,700.85

4.10.2 重大在建工程项目变动情况

项目名称	年初余额	本年增加	转入固定资产	其他减少	年末余额
龙江片区(大波村)	1,002,877,863.45	100,181,725.16			1,103,059,588.61
空港生活配套区地块	1,363,950,227.68	356,565,948.15			1,720,516,175.83
渔村 2013	1,108,311,905.52	242,628,293.20			1,350,940,198.72
地铁 3 号线虹桥村站旁	233,848,407.86	24,753,950.70			258,602,358.56
合计	3,708,988,404.51	724,129,917.21			4,433,118,321.72

4.11 无形资产

项目	期初	本年增加				本年减少				期末
	余额	外购	转入	其他	小计	处置或报废	转出	其他	小计	余额
一、账面原值										
合计	5,568,822.90									5,568,822.90
软件	5,568,822.90									5,568,822.90
二、累计摊销		计提	转入	其他	小计	处置或报废	转出	其他	小计	
合计	3,236,534.64	1,100,296.16			1,100,296.16					4,336,830.80

项目	期初	本年增加				本年减少				期末
		1,100,296.16	合并增加	其他	小计	处置	合并减少	其他	小计	
软件	3,236,534.64	1,100,296.16			1,100,296.16					4,336,830.80
三、减值准备	余额									
合计										余额
软件										
四、账面价值	账面价值									账面价值
合计	2,332,288.26									1,231,992.10
软件	2,332,288.26									1,231,992.10

注：本年摊销额为 1,100,296.16 元。

4.12 长期待摊费用

项目	年初余额	本年增加	本年摊销	其他减少额	年末余额
装修费	23,402,138.37	413,528.28	13,817,854.57		9,997,812.08
合计	23,402,138.37	413,528.28	13,817,854.57		9,997,812.08

4.13 递延所得税资产和递延所得税负债**4.13.1 已确认的递延所得税资产**

项目	年末余额		年初余额	
	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异
资产减值准备	41,274,105.41	165,096,421.57	36,963,327.68	147,853,310.67
合计	41,274,105.41	165,096,421.57	36,963,327.68	147,853,310.67

4.13.2 已确认的递延所得税负债

项目	年末余额		年初余额	
	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异
投资性房地产公允价值变动损益	3,267,364,567.64	13,069,458,270.54	2,950,355,109.54	11,801,420,438.16
合计	3,267,364,567.64	13,069,458,270.54	2,950,355,109.54	11,801,420,438.16

4.14 其他非流动资产

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
存量公房	7,232,860,000.00	119,154,490.00	7,113,705,510.00	7,232,860,000.00	119,154,490.00	7,113,705,510.00
预付工程款	627,514,979.76		627,514,979.76	528,146,202.27		528,146,202.27
预付土地款	343,984,699.00		343,984,699.00	484,413,800.00		484,413,800.00
合计	8,204,359,678.76	119,154,490.00	8,085,205,188.76	8,245,420,002.27	119,154,490.00	8,126,265,512.27

4.15 短期借款**4.15.1 短期借款**

项目	年末余额	年初余额
其他借款	300,000,000.00	
合计	300,000,000.00	

4.15.2 短期借款明细

贷款单位	贷款银行	借款金额	借款起始日	借款终止日	币种	利率(%)
本公司	中原信托有限公司	300,000,000.00	2021-9-8	2022-9-7	人民币	6.5
合计		300,000,000.00				

4.16 应付账款**4.16.1 应付账款按项目列示**

项目	年末余额	年初余额
应付工程款	402,334,628.15	842,872,373.43
其他	4,810,223.90	10,168,538.89
合计	407,144,852.05	853,040,912.32

4.17 预收款项**4.17.1 预收款项按项目列示**

项目	年末余额	年初余额
预收租金	154,060,376.09	185,170,835.08
合计	154,060,376.09	185,170,835.08

4.18 合同负债

项目	年末余额	年初余额
预收房款	36,414,128.44	
预收物业费	8,909,283.51	5,527,210.74
酒店产品及票券	29,938.05	56,353.98
合计	45,353,350.00	5,583,564.72

4.19 应付职工薪酬**4.19.1 应付职工薪酬分类列示**

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、短期薪酬	22,582,879.80	89,004,011.42	86,760,938.65	24,825,952.57
二、离职后福利-设定提存计划	1,898,201.59	8,474,058.97	6,840,918.61	3,531,341.95
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
五、其他				
合计	24,481,081.39	97,478,070.39	93,601,857.26	28,357,294.52

4.19.2 短期薪酬

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	19,752,907.10	74,657,390.37	71,779,918.58	22,630,378.89
二、职工福利费	235,693.48	2,499,688.42	2,730,549.90	4,832.00
三、社会保险费	936,739.86	5,165,986.04	6,088,744.14	13,981.76

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
其中：1.医疗保险费	936,739.86	4,913,954.69	5,838,262.79	12,431.76
2.工伤保险费		252,031.35	250,481.35	1,550.00
四、住房公积金	86,602.00	5,003,496.40	5,078,749.40	11,349.00
五、工会经费和职工教育经费	1,570,937.36	1,677,450.19	1,082,976.63	2,165,410.92
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、其他短期薪酬				
合计	22,582,879.80	89,004,011.42	86,760,938.65	24,825,952.57

4.19.3 设定提存计划列示

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、基本养老保险费	25,046.88	4,816,355.77	4,819,318.17	22,084.48
二、失业保险费	665.94	150,297.65	149,111.67	1,851.92
三、企业年金缴费	1,872,488.77	3,507,405.55	1,872,488.77	3,507,405.55
合计	1,898,201.59	8,474,058.97	6,840,918.61	3,531,341.95

4.20 应交税费

项目	年末余额	年初余额
企业所得税	518,290.11	476,592.18
个人所得税	310,724.91	245,017.25
增值税	1,658,794.13	1,194,532.77
房产税	427,796.53	790,953.59
印花税	16,569.80	552,385.10
教育费附加	58,368.13	46,265.18
城市维护建设税	135,711.31	107,471.14
地方教育费附加	38,568.55	30,499.95
契税	2,588,916.00	
合计	5,753,739.47	3,443,717.16

4.21 其他应付款

4.21.1 其他应付款分类

项目	年末余额	年初余额
应付利息		
应付股利		
其他应付款	611,046,111.13	661,321,160.66
合计	611,046,111.13	661,321,160.66

4.21.2 其他应付款

4.21.2.1 其他应付款按项目列示

项目	年末余额	年初余额
保证金	379,161,508.60	481,510,038.81
公共维修基金	160,712,525.00	160,712,525.00
代收代付款项	58,890,316.85	4,639,864.44
往来款	12,090,687.66	14,303,343.69
其他	191,073.02	155,388.72
合计	611,046,111.13	661,321,160.66

4.22 一年内到期的非流动负债

4.22.1 一年内到期的非流动负债分类

项目	年末余额	年初余额
一年内到期的长期借款	1,381,275,505.36	1,592,539,980.11
一年内到期的应付债券	4,195,653,134.10	898,129,312.64
一年内到期的长期应付款	612,004,088.12	562,170,482.26
合计	6,188,932,727.58	3,052,839,775.01

4.23 其他流动负债

项目	年末余额	年初余额
待转销项税	3,281,163.51	7,326.02
应付利息	307,209,447.45	257,389,259.03
超短期融资券	1,006,413,194.44	
合计	1,316,903,805.40	257,396,585.05

注：本公司 2021 年末超短融明细如下：

债券名称	面值	发行日	到期日	发行金额	年末余额
21 昆明公租房 SCP001	100	2021-10-28	2022-7-25	500,000,000.00	504,318,750.00
21 昆明公租房 SCP002	100	2021-11-29	2022-8-26	500,000,000.00	502,094,444.44
合计				1,000,000,000.00	1,006,413,194.44

4.24 长期借款

4.24.1 长期借款分类

项目	年末余额	年初余额
质押借款	6,471,976,666.65	6,768,569,999.99
保证借款	356,000,000.00	113,483,043.75
信用借款	106,860,000.00	339,250,000.00
其他借款	1,909,657,390.69	1,275,480,688.56
减：一年内到期的长期借款	1,381,275,505.36	1,592,539,980.11
合计	7,463,218,551.98	6,904,243,752.19

4.24.2 抵押、质押借款情况

抵押/质押人	抵押/质押物	贷款银行	期末贷款余额	抵押/质押起始日	抵押/质押到期日	其中：一年以内到期的长期借款
本公司	昆明市官渡区方旺片区城镇住宅（保障性住房）国有建设用地使用权（土地证编号：昆国用（2011）第 00076 号）和在建工程及建成后地上建筑物	国家开发银行股份有限公司	1,204,700,000.00	2011/12/9	2041/12/8	50,200,000.00
本公司	昆明市五华区陈家营的城镇住宅（保障性住房）国有建设用地使用权（土地证编号：昆国用（2011）第 00075 号）和在建工程及建成后地上建筑物	国家开发银行股份有限公司	756,000,000.00	2011/11/17	2041/11/16	38,400,000.00
本公司	龙江片区国有建设用地使用权（土地证编号：昆国用（2011）第 00074 号）和在建工程及建成后地上建筑物	国家开发银行股份有限公司	882,600,000.00	2011/6/30	2041/6/29	44,400,000.00
本公司	老海埂路 16 号地块国有建设用地使用权（土地证编号：昆国用（2011）第 00073 号）和在建工程及建成后地上建筑物	国家开发银行股份有限公司	445,200,000.00	2011/6/30	2041/6/29	22,800,000.00
本公司	昆明市辖区直管公房 1196686.89 平方米的房屋及土地使用权	上海浦东发展银行股份有限公司昆明分行营业部	1,080,000,000.00	2015/12/30	2029/12/30	100,000,000.00
本公司	借款合同为抵押加信用担保方式；抵押物为国有土地使用权，总价为 23420.97 万元，抵押率 80%（其中昆国用（2013）第 00033 号评估价 10110.18 万元，抵押率 80%，抵押金额 8088.144 万元；昆国用（2012）第 00785 号评估价 2666.20 万元，抵押率 80%，抵押金额 2132.96 万元；昆国用（2012）第 00784 号评估价 10644.59 万元，抵押率 80%，抵押金额 8565.672 万元），剩余借款金额为信用借款	招商银行股份有限公司昆明世纪城支行	781,666,666.65	2017/5/23	2025/5/23	223,333,333.34
本公司	借款合同为抵押加信用担保方式；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（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	中信银行股份有限公司昆明分行	691,810,000.00	2018/3/15	2023/3/15	176,240,000.00
本公司	国有建设用地使用权抵押（土地编号为：云（2019）盘龙区不动产权第 0180499 号），以及货币资金 0.5 亿元	中信银行股份有限公司昆明安康路支行	460,000,000.00	2021/1/5	2028/11/21	
本公司	慈然园项目国有建设用地使用权抵押（土地证编号：云（2019）盘龙区不动产权第 0108654 号，）	富滇银行股份有限公司昆明岔街支行	170,000,000.00	2020/12/25	2025/12/3	10,000,000.00
合计			6,471,976,666.65			665,373,333.34

4.24.3 保证借款情况

借款人	担保人	贷款银行	期末贷款余额	担保起始日	担保到期日	其中：一年内到期的长期借款	备注
本公司	昆明发展投资有限公司	中国建设银行股份有限公司昆明华尔贝支行	356,000,000.00	2021/12/29	2046/12/28		1、借款利率为 5 年期 LPR 减 10 个 BP； 2、昆明发展投资集团有限公司为该笔借款提供阶段性担保，本借款项下所购买房产办妥不动产权证后担保责任自动解除
合计			356,000,000.00				

4.24.4 其他借款情况

借款人	借款条件			贷款单位	期末贷款余额	借款起始日	借款到期日	其中：一年内到期的长期借款
本公司	由本公司名下五腊、大漾田、和谐家园等项目地下附属设施作为售后租回标的			建信金融租赁有限公司	83,333,333.31	2018-3-30	2024-3-21	33,333,333.34
本公司	本公司以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作为售后租回标的,由昆明市产业开发投资有限公司提供连带责任保证			中车金融租赁有限公司	279,854,002.34	2020-3-30	2025-3-29	39,378,165.39
本公司	由本公司名下银河片区地下建筑作为售后租回标的,由昆明滇池投资有限责任公司提供连带责任保证			招商局融资租赁(天津)有限公司	75,655,362.50	2018/9/30	2023/9/29	40,000,000.00
本公司	由本公司名下昆明市盘龙区羊肠片区泓清惠园小区全部地下基础及相关配套设施(不含期分摊的土地使用权)作价 349,942,700.00 元作为售后租回标的,由昆明市产业开发投资有限公司提供连带责任保证			招商局融资租赁(天津)有限公司	114,740,875.97	2020-8-19	2023-8-19	68,367,124.49
本公司	由本公司名下昆明市盘龙区羊肠片区泓清惠园小区全部地下基础及相关配套设施(不含期分摊的土地使用权)作价 349,942,700.00 元作为售后租回标的,由昆明市产业开发投资有限公司提供连带责任保证			招商局融资租赁(天津)有限公司	48,885,305.26	2020-11-11	2023-11-11	26,663,178.55
本公司	由本公司名下老海埂路、方旺等片区保障性住房太阳能、电梯等设施作价 500,000,000.00 元作为售后租回标的			招银金融租赁有限公司	88,234,232.20	2016-9-27	2022-9-27	88,234,232.20
本公司	由本公司名下昆明市五华区西北片区大漾田地块地下车位及配套设备作价			招银金融租赁有限公司	112,500,000.00	2018-1-26	2024-1-26	50,000,000.00

借款人	借款条件	贷款单位	期末贷款余额	借款起始日	借款到期日	其中：一年内到期的长期借款
	335,509,230.84 元作为售后回租标的	公司				
本公司	由 8 项租赁物作价 30,000,000.00 元作为售后回租标的	平安国际融资租赁（天津）有限公司	19,177,125.00	2020-11-12	2023-11-12	13,500,000.00
本公司	由本公司 17 项租赁物作价 170,000,000.00 元作为售后回租标的	平安国际融资租赁（天津）有限公司	108,670,375.00	2020-11-12	2023-11-12	76,500,000.00
本公司	由本公司以老海埂、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 33 项净值为 807,009,680.46 元的资产作为售后回租标的物	国银金融租赁股份有限公司	637,830,737.45	2021-5-20	2026-5-20	133,446,138.05
本公司	由本公司的固定资产作为售后回租标的物	远东宏信（天津）融资租赁有限公司	243,411,458.33	2021-9-29	2024-9-29	82,850,000.00
本公司	由本公司 125 项总价为 106,010,512.00 固定资产作为售后回租标的物	远东国际融资租赁有限公司	97,364,583.33	2021-11-11	2024-11-11	33,150,000.00
合计			1,909,657,390.69			685,422,172.02

4.25 应付债券

4.25.1 应付债券明细情况

项目	年末余额	年初余额
企业债券	8,116,393,845.87	7,288,108,722.31
境外债	631,713,550.22	
中期票据	2,497,985,594.62	1,997,863,445.66
小计	11,246,092,990.71	9,285,972,167.97
减：一年内到期部分	4,195,653,134.10	898,129,312.64
合计	7,050,439,856.61	8,387,842,855.33

4.25.2 应付债券的增减变动

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	年初余额	本期发行	溢折价摊销/汇率变动	本期偿还	年末余额
17 昆明公租房 MTN001	100	2017-7-27	5 年	1,000,000,000.00	998,379,034.70		565,025.05		998,944,059.75
17 昆明公租房 MTN002	100	2017-12-21	5 年	500,000,000.00	499,674,529.77		143,338.51		499,817,868.28
18 昆明公租房 MTN001	100	2018-3-15	5 年	500,000,000.00	499,809,881.19		76,537.81		499,886,419.00
21 昆明公租房 MTN001	100	2021-12-20	2 年	500,000,000.00		500,000,000.00	-662,752.41		499,337,247.59
18 昆租 01	100	2018-8-23	7 年	700,000,000.00	699,082,132.30		548,949.88		699,631,082.18
19 昆租 01	100	2019-9-10	7 年	1,000,000,000.00	998,152,906.21		318,769.80		998,471,676.01
19 昆租 02	100	2019-9-10	7 年	500,000,000.00	498,460,755.16		265,641.48		498,726,396.64
20 昆租 01	100	2020-4-8	7 年	800,000,000.00	798,277,558.68		270,422.52		798,547,981.20
18 滇昆明公租房 ZR001	100	2018-12-5	3 年	900,000,000.00	898,129,312.64		1,870,687.36	900,000,000.00	
21 滇昆明公租房 ZR001	100	2021-1-15	3 年	200,000,000.00		200,000,000.00	-4,104,109.60		195,895,890.40
19 昆明公租房 PPN001	100	2019-3-19	5 年	1,000,000,000.00	998,745,386.84		43,061.04		998,788,447.88
19 昆明公租房 PPN002	100	2019-8-21	5 年	1,000,000,000.00	999,004,821.68		-465,815.14		998,539,006.54
20 昆明公租房 PPN001	100	2020-7-17	3 年	1,400,000,000.00	1,398,255,848.80		608,852.42		1,398,864,701.22
21 昆明公租房 PPN001	100	2021-3-8	3 年	1,000,000,000.00		1,000,000,000.00	-575,186.56		999,424,813.44
21 昆明公租房 PPN002	100	2021-10-21	3 年	530,000,000.00		530,000,000.00	-496,149.64		529,503,850.36
KM PRHDC B2407（昆明市公共租赁住房开发建设管理有限公司 5.50%债券 20240708）	100	2021-7-8	3 年	1 亿美元		647,050,000.00	-15,336,449.78		631,713,550.22
小计				12,167,570,000.00	9,285,972,167.97	2,867,570,000.00	-7,449,177.26	900,000,000.00	11,246,092,990.71
减：一年内到期部分年末余额					898,129,312.64				4,195,653,134.10
合计					8,387,842,855.33				7,050,439,856.61

4.26 长期应付款**4.26.1 长期应付款分类**

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
长期应付款	1,211,280,931.24		612,004,088.12	599,276,843.12
专项应付款				
合计	1,211,280,931.24		612,004,088.12	599,276,843.12

4.26.2 长期应付款

项目	年末余额	年初余额
国银金融租赁有限公司（融资租赁款）	1,211,280,931.24	1,773,451,413.50
减：一年内到期部分	612,004,088.12	562,170,482.26
合计	599,276,843.12	1,211,280,931.24

4.27 递延收益**4.27.1 递延收益明细情况**

项目	年初余额	本年增加	本年减少:计入损益	本年减少:返还	年末余额
政府补助	2,989,950,366.66	24,080,000.00	361,384,303.04		2,652,646,063.62
合计	2,989,950,366.66	24,080,000.00	361,384,303.04		2,652,646,063.62

4.27.2 涉及政府补助的递延收益

项目	年初余额	本年新增补助金额	本年计入其他收益金额	年末余额	与资产相关与收益相关
昆明市西北片区（陈家营）公共租赁住房及配建廉租住房项目	389,077,417.58		14,964,516.06	374,112,901.52	与资产相关
昆明市龙江片区（大波村）公共租赁住房及配建廉租住房项目	384,531,894.70		14,789,688.26	369,742,206.44	与资产相关
昆明市方旺廉租住房及配建公共租赁住房项目	318,744,564.08		12,582,022.27	306,162,541.81	与资产相关
昆明市老海埂路片区（16 号地块）公共租赁住房及配建廉租住房项目	153,640,161.93		6,401,673.41	147,238,488.52	与资产相关
昆明市大漾田公共租赁住房及配建廉租住房项目	99,787,309.35		3,837,973.44	95,949,335.91	与资产相关
昆明市空港公共租赁住房及配建廉租住房项目	185,230,432.47		6,387,256.29	178,843,176.18	与资产相关
昆明市五腊片区公共租赁住房及配建廉租住房项目	20,961,976.37		773,980.67	20,187,995.70	与资产相关
昆明市和谐家园公共租赁住房及配建廉租住房项目	19,311,200.79			19,311,200.79	与资产相关
昆明市俊福花城公共租赁住房及配建廉租住房项目	176,145,738.62		6,523,916.24	169,621,822.38	与资产相关
昆明市东白沙河口片区公共租赁住房及配建廉租住房项目	73,489,433.24		2,648,267.86	70,841,165.38	与资产相关
昆明市海口螳螂川公共租赁住房及配建廉租住房项目	435,886,855.75		15,030,581.23	420,856,274.52	与资产相关
昆明市羊肠村公共租赁住房及配建廉租住房项目	53,779,889.51		1,915,010.90	51,864,878.61	与资产相关
昆明市蒜村经济适用房公共租赁住房及配建廉租住房项目	33,478,075.60		1,154,416.41	32,323,659.19	与资产相关
昆明市北部山水新区租赁型居住产品及配套商业设施项目		24,080,000.00		24,080,000.00	与资产相关
三金-市级财政补助摊销收入	645,885,416.67		274,375,000.00	371,510,416.67	与收益相关
合计	2,989,950,366.66	24,080,000.00	361,384,303.04	2,652,646,063.62	

4.28 实收资本

投资者名称	年初余额		本年增加	本年减少	年末余额	
	投资金额	所占比 例 (%)			投资金额	所占比 例 (%)
昆明市人民政府国有资产监督管理委员会	1,303,601,147.81	72.28		130,360,114.78	1,173,241,033.03	65.05
昆明市土地开发投资经营有限责任公司	500,000,000.00	27.72			500,000,000.00	27.72
云南省财政厅			130,360,114.78		130,360,114.78	7.23
合计	1,803,601,147.81	100.00	130,360,114.78	130,360,114.78	1,803,601,147.81	100.00

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

4.29 资本公积

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

4.30 其他综合收益

项目	上期 期初 余额	上期 增减 变动 金额	本期 期初 余额	本期发生额	本期所得税前 发生额	减：前期计入 其他综合收益 当期转入损益	减：前期计入其 他综合收益当 期转入留存收 益	减：所得税 费用	税后归 属于少 数股东	本期末未余 额
一、不能重分类进损益的其他 综合收益										
二、将重分类进损益的其他综 合收益				16,105,376.42	21,473,835.23			5,368,458.81		16,105,376.42
9.自用房地产或存货转换为以 公允价值模式计量的投资性房 地产转换日公允价值大于账面 价值部分				16,105,376.42	21,473,835.23			5,368,458.81		16,105,376.42
其他综合收益合计				16,105,376.42	21,473,835.23			5,368,458.81		16,105,376.42

4.31 盈余公积

项目	上年年末余额	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
法定盈余公积	684,285,119.32	683,625,450.58	5,095,934.26		688,721,384.84
合计	684,285,119.32	683,625,450.58	5,095,934.26		688,721,384.84

4.32 未分配利润

项目	本年金额	上年金额	提取或分配比例
调整前上年年末未分配利润	6,067,520,711.93	5,549,877,674.56	
调整上年年末未分配利润合计数（调增+，调减-）	-5,982,622.74		
调整后年初未分配利润	6,061,538,089.19	5,549,877,674.56	
加：本期归属于母公司股东的净利润	16,495,658.70	579,373,685.80	
盈余公积弥补亏损			
减：提取法定盈余公积	5,095,934.26	61,730,648.43	10%
提取任意盈余公积			
提取一般风险准备			
应付普通股股利			
转作股本的普通股股利			
期末未分配利润	6,072,937,813.63	6,067,520,711.93	

4.33 营业收入、营业成本**4.33.1 营业收入、营业成本**

项目	本年发生额	上年发生额
主营业务收入	449,474,907.63	520,778,474.37
其他业务收入	39,677,323.22	70,398,637.78
营业收入合计	489,152,230.85	591,177,112.15
主营业务成本	91,327,476.79	119,282,032.85
其他业务成本	34,345,050.69	33,209,355.34
营业成本合计	125,672,527.48	152,491,388.19

4.33.2 主营业务（分行业）

行业名称	本年发生额		上年发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产行业	422,148,764.33	53,846,784.57	511,733,322.30	107,955,269.52
酒店管理业	27,326,143.30	37,480,692.22	9,045,152.07	11,326,763.33
合 计	449,474,907.63	91,327,476.79	520,778,474.37	119,282,032.85

4.33.3 主营业务（分产品）

产品名称	本年发生额		上年发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
租金收入	402,429,390.35	51,774,203.91	381,990,136.50	43,321,518.34
建设管理费收入	19,719,373.98		24,526,795.59	
土地一级开发收入			105,216,390.21	64,633,751.18
酒店经营收入	27,326,143.30	39,553,272.88	9,045,152.07	11,326,763.33
合 计	449,474,907.63	91,327,476.79	520,778,474.37	119,282,032.85

4.33.4 主营业务（分地区）

地区名称	本年发生额		上年发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
云南省内	449,474,907.63	91,327,476.79	520,778,474.37	119,282,032.85
合 计	449,474,907.63	91,327,476.79	520,778,474.37	119,282,032.85

4.34 税金及附加

项目	本年发生额	上年发生额
房产税	9,156,100.19	7,383,858.88
土地使用税	4,919,574.75	3,428,804.77
印花税	159,922.37	1,206,918.20
车船使用税	12,000.00	12,000.00
教育费附加	247,242.55	178,165.33
城市维护建设税	576,899.25	415,718.99
地方教育费附加	164,828.36	118,776.87
合 计	15,236,567.47	12,744,243.04

4.35 销售费用

项目	本年发生额	上年发生额
广告宣传费	788,873.71	700,983.64
服务外包费	1,555,663.93	472,920.65
办公费	54,793.87	108,133.88
业务招待费	59,800.72	21,073.75
其他	17,518.03	193.44
合 计	2,476,650.26	1,303,305.36

4.36 管理费用

项目	本年发生额	上年发生额
人员费用	37,236,267.52	25,537,132.94
折旧与摊销	20,395,449.84	7,747,835.66
办公费	9,044,196.30	2,528,608.19
服务外包费	7,499,544.74	
中介机构费	4,062,856.83	3,104,444.69
宣传服务费	1,338,000.00	1,491,793.45
其他	6,437,151.73	16,962,726.70
合计	86,013,466.96	57,372,541.63

4.37 财务费用

项目	本年发生额	上年发生额
利息支出	946,245,878.96	983,025,635.04
减：利息收入	9,662,113.14	13,664,101.96
利息净支出	936,583,765.82	969,361,533.08
汇兑损失		
减：汇兑收益	7,825,934.73	
汇兑净损失	-7,825,934.73	
银行手续费	328,919.77	297,817.54
其他		
合计	929,086,750.86	969,659,350.62

4.38 其他收益**4.38.1 其他收益明细情况**

项目	本年发生额	上年发生额
政府补助	361,485,448.62	362,413,811.03
个税返还收益	30,582.23	5,381.43
加计抵减增值税	261,821.74	336,820.89
合计	361,777,852.59	362,756,013.35

4.38.2 政府补助明细情况

项目	本年发生额	上年发生额	与资产相关与收益相关
昆明市西北片区（陈家营）公共租赁住房及配建廉租住房项目	14,964,516.06	14,964,516.06	与资产相关
昆明市龙江片区（大波村）公共租赁住房及配建廉租住房项目	14,789,688.26	14,789,688.26	与资产相关

项目	本年发生额	上年发生额	与资产相关与收益相关
昆明市方旺廉租住房及配建公共租赁住房项目	12,582,022.27	12,582,022.27	与资产相关
昆明市老海埂路片区(16号地块)公共租赁住房及配建廉租住房项目	6,401,673.41	6,401,673.41	与资产相关
昆明市大漾田公共租赁住房及配建廉租住房项目	3,837,973.44	3,837,973.44	与资产相关
昆明市五腊片区公共租赁住房及配建廉租住房项目	773,980.67	773,980.67	与资产相关
昆明市俊福花城公共租赁住房及配建廉租住房项目	6,523,916.24	6,523,916.24	与资产相关
昆明市东白沙河片区公共租赁住房及配建廉租住房项目	2,648,267.86	2,648,267.86	与资产相关
昆明市羊肠村公共租赁住房及配建廉租住房项目	1,915,010.90	1,915,010.90	与资产相关
昆明市空港公共租赁住房及配建廉租住房项目	6,387,256.29	6,387,256.29	与资产相关
昆明市海口螳螂川公共租赁住房及配建廉租住房项目	15,030,581.23	15,030,581.23	与资产相关
昆明市蒜村经济适用房公共租赁住房及配建廉租住房项目	1,154,416.41	1,154,416.40	与资产相关
三金-市级财政补助摊销收入	274,375,000.00	274,375,000.00	与收益相关
稳岗补贴	51,145.58	30,535.00	与收益相关
其他	50,000.00	998,973.00	与收益相关
合计	361,485,448.62	362,413,811.03	

4.39 公允价值变动收益

4.39.1 公允价值变动收益明细情况

产生公允价值变动收益的来源	本年发生额	上年发生额
按公允价值计量的投资性房地产	646,555,485.14	1,214,160,982.42
合计	646,555,485.14	1,214,160,982.42

4.40 信用减值损失

4.40.1 信用减值损失明细情况

项目	本年发生额	上年发生额
应收账款坏账损失	2,226,533.54	
其他应收款坏账损失	-16,147,404.05	
长期应收款坏账损失	-3,322,240.39	
合计	-17,243,110.90	

4.41 资产减值损失

4.41.1 资产减值损失明细情况

项目	本年发生额	上年发生额
坏账损失		75,032,791.30
合计		75,032,791.30

4.42 营业外收入**4.42.1 营业外收入明细情况**

项目	本年发生额	上年发生额
非流动资产毁损报废利得		
其中：固定资产		
无形资产		
接受捐赠		
其他	2,932,710.86	2,263,887.27
合计	2,932,710.86	2,263,887.27

4.43 营业外支出

项目	本年发生额	上年发生额
非流动资产毁损报废损失		
其中：固定资产		
无形资产		
对外捐赠支出	300,760.00	300,000.00
其他	6,866.15	499.20
合计	307,626.15	300,499.20

4.44 所得税费用**4.44.1 所得税费用明细表**

项目	本年发生额	上年发生额
当期所得税费用	555,699.10	504,801.46
递延所得税费用	307,330,221.56	471,640,971.19
合计	307,885,920.66	472,145,772.65

4.45 现金流量表项目注释**4.45.1 收到其他与经营活动有关的现金**

项目	本年金额	上年金额
往来款	1,007,417,627.10	1,144,025,979.59
保证金	361,797,758.29	155,186,342.40
利息收入	11,770,156.54	14,593,198.59
政府补助	24,154,158.99	
合计	1,405,139,700.92	1,313,805,520.58

4.45.2 支付其他与经营活动有关的现金

项目	本年金额	上年金额
往来款	956,540,000.00	1,190,000,192.13
保证金	402,183,136.95	236,795,154.03
合计	1,358,723,136.95	1,426,795,346.16

4.45.3 收到其他与筹资活动有关的现金

项目	本年金额	上年金额
银行借款受限资金	8,489,527.21	
收回融资保证金		25,000,000.00
收回信托保障基金		2,000,000.00
合计	8,489,527.21	27,000,000.00

4.45.4 支付其他与筹资活动有关的现金

项目	本年金额	上年金额
支付融资手续费	42,910,952.98	42,213,086.21
认购信托保障基金	3,000,000.00	
银行借款受限资金		60,000,000.00
合计	45,910,952.98	102,213,086.21

4.46 现金流量表补充资料

4.46.1 采用间接法将净利润调节为经营活动现金流量

补充资料	本年金额	上年金额
1.将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	16,495,658.70	579,373,685.80
加: 资产减值准备		-75,032,791.30
信用减值损失	17,243,110.90	
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产	21,150,734.88	7,358,293.81
使用权资产折旧		
无形资产摊销	1,100,296.16	1,053,741.93
长期待摊费用摊销	13,817,854.57	3,351,149.10
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失		
固定资产报废损失		
公允价值变动损失	-646,555,485.14	-1,214,160,982.42
财务费用	946,245,878.96	983,025,635.04
投资损失		
递延所得税资产减少	-4,310,777.73	18,758,197.82

补充资料	本年金额	上年金额
递延所得税负债增加	317,009,458.10	452,882,773.37
存货的减少	344,852,332.50	-10,283,866.65
经营性应收项目的减少	163,847,723.19	-198,872,666.29
经营性应付项目的增加	-244,409,862.24	28,703,338.50
其他	-361,399,861.92	-361,384,303.03
经营活动产生的现金流量净额	585,087,060.93	214,772,205.68
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	2,134,183,535.42	974,509,510.99
减: 现金的期初余额	974,509,510.99	2,418,256,536.66
加: 现金等价物的期末余额		
减: 现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	1,159,674,024.43	-1,443,747,025.67

4.46.2 现金及现金等价物的构成

项目	本年余额	上年余额
1.现金	2,134,183,535.42	974,509,510.99
其中: 库存现金	104,825.57	244,918.33
可随时用于支付的银行存款	2,134,078,709.85	974,264,592.66
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		
2.现金等价物		
3.期末现金及现金等价物余额	2,134,183,535.42	974,509,510.99
其中: 母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

5 在其他主体中的权益

5.1 子公司相关情况

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

6 与金融工具相关的风险

本公司金融工具导致的主要风险是信用风险、流动性风险和市场风险。

6.1 金融工具分类信息

本公司本期末各类金融工具的账面价值如下：

金融资产科目	期末余额			合计
	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	
1、以摊余成本计量				
货币资金	2,185,693,942.94			2,185,693,942.94
应收账款	1,478,352.73			1,478,352.73
其他应收款	1,232,726,365.27			1,232,726,365.27
长期应收款	11,627,841.37			11,627,841.37
合计	3,431,526,502.31			3,431,526,502.31

(续)

金融负债科目	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	其他金融负债	合计
1、以成本或摊销成本计量			
短期借款		300,000,000.00	300,000,000.00
应付账款		407,144,852.05	407,144,852.05
其他应付款		611,046,111.13	611,046,111.13
一年内到期的非流动负债		6,188,932,727.58	6,188,932,727.58
其他流动负债		1,316,903,805.40	1,316,903,805.40
长期借款		7,463,218,551.98	7,463,218,551.98
应付债券		7,050,439,856.61	7,050,439,856.61
长期应付款		599,276,843.12	599,276,843.12
合计		23,936,962,747.87	23,936,962,747.87

6.2 信用风险

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

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

本公司其他应收款主要为保证金、往来款及国有公司间借款，本公司在形成债权前评价信用风险，后期定期对主要债务各方信用状况进行监控，对信用记录不良的债务方采用书面催收、提供担保等方式，使本公司整体信用风险在可控范围内。

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

6.3 流动性风险

本公司负责监控各子公司的现金流量预测，在汇总各子公司现金流量预测的基础上，在公司层面持续监控短期和长期的资金需求，以确保维持充裕的现金储备；同时持续监控是否符合借款协议的规定，从主要金融机构获得提供足够备用资金的承诺，以满足短期和长期资金的需求。截止 2021 年 12 月 31 日，本公司金融资产及金融负债相关到期日分析如下：

项目	于 2021/12/31 的到期日分析		
	1 年以内到期	1 年以上到期	合计
金融资产：			
货币资金	2,185,693,942.94		2,185,693,942.94
应收账款	1,478,352.73		1,478,352.73
其他应收款	1,232,726,365.27		1,232,726,365.27
长期应收款		11,627,841.37	11,627,841.37
合计	3,419,898,660.94	11,627,841.37	3,431,526,502.31
金融负债：			
短期借款	300,000,000.00		300,000,000.00
应付账款	407,144,852.05		407,144,852.05
其他应付款	611,046,111.13		611,046,111.13
一年内到期的非流动负债	6,188,932,727.58		6,188,932,727.58
其他流动负债	1,316,903,805.40		1,316,903,805.40
长期借款		7,463,218,551.98	7,463,218,551.98
应付债券		7,050,439,856.61	7,050,439,856.61
长期应付款		599,276,843.12	599,276,843.12
合计	8,824,027,496.16	15,112,935,251.71	23,936,962,747.87

6.4 市场风险

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

汇率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。截止 2021 年末，本公司因发行境外债券期末余额 1 亿美元，根据 2021 年 12 月 31 日人民币汇率计算为 6.3757 亿人民币，汇率变动对公司税前利润影响如下：

人民币对外币汇率升值/贬值	1%	-1%
税前利润增加 (+) / 减少 (-)	6,375,700.00	-6,375,700.00

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

7 关联方关系及其交易

7.1 本公司的母公司情况

本公司的实际控制人为昆明市人民政府国有资产监督管理委员会。

7.2 本企业的子企业

见“在其他主体中的权益”。

7.3 本企业的其他关联方

关联方名称	关联关系
云南省财政厅	本公司股东
昆明市土地开发投资经营有限责任公司	本公司股东

7.4 关联方往来

关联方	关联交易内容	年末余额	年初余额
昆明市土地开发投资经营有限责任公司	其他非流动资产	482,460,700.00	482,460,700.00

8 承诺及或有事项

8.1 对外担保事项

截止 2021 年 12 月 31 日，本公司对外担保情况如下：

担保对象	期限	担保起止时间		截止 2021 年末担保余额 (万元)
		起	止	
昆明新融投资有限责任公司	3 年	2019-11-19	2022-8-30	24,720.00
昆明新都投资有限公司	3 年	2020-4-29	2023-4-29	20,000.00
昆明柴石滩水库开发有限公司 昆明盛世桃源实业有限公司	5 年	2020-6-19	2025-6-19	41,643.00
昆明发展投资集团有限公司	1 年	2021-11-10	2022-12-31	18,000.00
昆明滇池投资有限责任公司	2 年	2020-6-30	2023-5-31	50,420.00
合计				154,783.00

9 公允价值披露

9.1 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

项目	期末公允价值	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量	28,493,954,847.53		28,493,954,847.53		28,493,954,847.53
（一）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产					
（二）可供出售金融资产					

项目	期末公允价值	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
(三) 投资性房地产					
1.出租的土地使用权					
2.出租的建筑物	28,493,954,847.53		28,493,954,847.53		28,493,954,847.53
3.持有并准备增值后转让的土地使用权					
二、非持续的公允价值计量					
(一) 持有待售资产					
合 计	28,493,954,847.53		28,493,954,847.53		28,493,954,847.53

10 资产负债表日后事项

截至财务报告批准报出日，本公司无需要披露的重大资产负债表日后事项。

11 母公司会计报表的主要项目附注

11.1 应收账款

11.1.1 应收账款按账龄披露

账龄	年末余额	年初余额
一年以内	11,459,921.16	116,687,110.34
五年以上		116,821,237.74
小计	11,459,921.16	233,508,348.08
减：坏账准备	7,025.82	2,236,140.90
合计	11,452,895.34	231,272,207.18

11.1.2 应收账款按坏账计提方法分类列示

种类	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项计提坏账准备的应收账款					
按组合计提坏账准备的应收账款	11,459,921.16	100.00	7,025.82	1.00	11,452,895.34
组合 1：合并范围内组合	10,757,338.97	93.87			10,757,338.97
组合 2：应收政府组织等低风险组合	702,582.19	6.13	7,025.82	1.00	695,556.37
合计	11,459,921.16		7,025.82		11,452,895.34

(续)

种类	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项计提坏账准备的应收账款					
按组合计提坏账准备的应收账款	233,508,348.08	100.00	2,236,140.90	1.00	231,272,207.18
组合 1: 合并范围内组合	9,894,257.84	4.24			9,894,257.84
组合 2: 应收政府组织等低风险组合	223,614,090.24	95.76	2,236,140.90	1.00	221,377,949.34
合计	233,508,348.08		2,236,140.90		231,272,207.18

11.1.3 应收账款减值准备表

项目	年初余额	本期增加额			
		本期计提额	合并增加额	其他原因增加额	合计
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	2,236,140.90	-2,229,115.08			-2,229,115.08
合计	2,236,140.90	-2,229,115.08			-2,229,115.08

(续)

项目	本期减少额					合计	年末余额
	因资产价值回升转回额	转销额	核销额	合并减少额	其他原因减少额		
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款							7,025.82
合计							7,025.82

11.1.4 应收账款按组合计提坏账准备的情况

11.1.4.1 组合 1 计提坏账准备的应收账款

组合名称	年末余额			年初余额		
	账面余额	计提比例(%)	坏账准备	账面余额	计提比例(%)	坏账准备
合并范围内组合	10,757,338.97			9,894,257.84		
合计	10,757,338.97			9,894,257.84		

11.1.4.2 组合 2 计提坏账准备的应收账款

账龄	年末余额			年初余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
一年以内	702,582.19	7,025.82	1	106,792,852.50	1,067,928.52	1
五年以上				116,821,237.74	1,168,212.38	1
合计	702,582.19	7,025.82		223,614,090.24	2,236,140.90	

11.2 其他应收款

11.2.1 其他应收款分类

项目	年末余额	年初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	1,642,378,475.64	1,371,355,509.42
合计	1,642,378,475.64	1,371,355,509.42

11.2.2 其他应收款

11.2.2.1 其他应收账款按账龄披露

账龄	年末余额	年初余额
一年以内	626,668,578.72	337,337,653.86
一至二年	48,874,564.25	926,175,807.56
二至三年	925,651,973.42	97,939,184.50
三至五年	71,367,570.39	5,639,802.32
五年以上	10,747,904.83	28,990,500.00
小计	1,683,310,591.61	1,396,082,948.24
减：坏账准备	40,932,115.97	24,727,438.82
合计	1,642,378,475.64	1,371,355,509.42

11.2.2.2 其他应收款按种类列示

种类	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	1,683,310,591.61	100.00	40,932,115.97	2.43	1,642,378,475.64
组合 1：应收其他外部主体	507,448,495.28	30.15	33,274,185.21	6.56	474,174,310.07
组合 2：合并范围内组合	410,069,020.76	24.36			410,069,020.76
组合 3：应收政府组织等低风险组合	765,793,075.57	45.49	7,657,930.76	1.00	758,135,144.81
单项计提坏账准备的其他应收款项					
合计	1,683,310,591.61	100.00	40,932,115.97	2.43	1,642,378,475.64

(续)

种类	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	1,396,082,948.24	100.00	24,727,438.82	1.77	1,371,355,509.42
组合 1：应收其他外部主体	547,691,303.45	39.23	18,167,996.55	3.32	529,523,306.90

种类	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	
组合 2：合并范围内组合	192,447,417.87	13.79			192,447,417.87
组合 3：应收政府组织等低风险组合	655,944,226.92	46.98	6,559,442.27	1.00	649,384,784.65
单项计提坏账准备的其他应收款项					
合计	1,396,082,948.24	100.00	24,727,438.82	1.77	1,371,355,509.42

11.2.2.3 其他应收款减值准备表

项目	年初余额	本期增加额			
		本期计提额	合并增加额	其他原因增加额	合计
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	24,727,438.82	16,204,677.15			16,204,677.15
合计	24,727,438.82	16,204,677.15			16,204,677.15

(续)

项目	本期减少额					合计	年末余额
	因资产价值回升转回额	转销额	核销额	合并减少额	其他原因减少额		
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款							40,932,115.97
合计							40,932,115.97

11.2.2.4 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	24,727,438.82			24,727,438.82
年初账面余额在本年：				
——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	16,204,677.15			16,204,677.15
本年转回				
本年转销				
本年核销				
其他变动				
年末余额	40,932,115.97			40,932,115.97

11.3 营业收入、营业成本**11.3.1 营业收入、营业成本**

项目	本年发生额	上年发生额
主营业务收入	412,792,755.40	501,912,672.52
其他业务收入	23,179,152.91	60,744,989.06
营业收入合计	435,971,908.31	562,657,661.58
主营业务成本	56,645,120.89	114,265,368.97
其他业务成本	1,823.69	80,357.58
营业成本合计	56,646,944.58	114,345,726.55

11.3.2 主营业务（分行业）

行业名称	本年发生额		上年发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产行业	412,792,755.40	56,645,120.89	501,912,672.52	114,265,368.97
合 计	412,792,755.40	56,645,120.89	501,912,672.52	114,265,368.97

11.3.3 主营业务（分产品）

产品名称	本年发生额		上年发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
租金收入	393,073,381.42	46,219,672.81	372,169,486.72	49,631,617.79
建设管理费收入	19,719,373.98	10,425,448.08	24,526,795.59	
土地一级开发收入			105,216,390.21	64,633,751.18
合 计	412,792,755.40	56,645,120.89	501,912,672.52	114,265,368.97

11.3.4 主营业务（分地区）

地区名称	本年发生额		上年发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
云南省内	412,792,755.40	56,645,120.89	501,912,672.52	114,265,368.97
合 计	412,792,755.40	56,645,120.89	501,912,672.52	114,265,368.97

11.4 现金流量表补充资料**11.4.1 采用间接法将净利润调节为经营活动现金流量**

补充资料	本年金额	上年金额
1.将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	50,486,404.50	617,306,484.26
加：资产减值准备		-75,040,404.53
信用减值损失	17,297,802.46	
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产、使用权资产折旧	16,104,824.82	6,043,586.92

补充资料	本年金额	上年金额
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销	510,820.00	484,538.95
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失		
固定资产报废损失		
公允价值变动损失	-645,888,180.88	-1,214,160,982.42
财务费用	963,783,361.84	983,025,635.04
投资损失		
递延所得税资产减少	-4,324,450.62	18,760,101.13
递延所得税负债增加	316,842,632.03	452,882,773.37
存货的减少	399,965,830.08	-5,338,320.30
经营性应收项目的减少	-60,305,611.95	-156,625,807.41
经营性应付项目的增加	-123,794,333.91	-41,945,492.77
其他	-361,399,861.92	-361,384,303.03
经营活动产生的现金流量净额	569,279,236.45	224,007,809.21
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	2,059,397,123.23	874,757,185.03
减: 现金的期初余额	874,757,185.03	2,322,400,236.14
加: 现金等价物的期末余额		
减: 现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	1,184,639,938.20	-1,447,643,051.11

11.4.2 现金及现金等价物的构成

项目	本年余额	上年余额
1.现金	2,059,397,123.23	874,757,185.03
其中: 库存现金	6,285.80	2,654.57
可随时用于支付的银行存款	2,059,390,837.43	874,754,530.46
可随时用于支付的其他货币资金		
2.现金等价物		
其中: 三个月内到期的债券投资		
3.期末现金及现金等价物余额	2,059,397,123.23	874,757,185.03
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		

12 财务报表的批准

本财务报表已于 2022 年 4 月 25 日经本公司董事会批准。

昆明市公共租赁住房开发建设管理有限公司

法定代表人：胡斌

主管会计工作负责人：赵蕾

会计机构负责人：张雪梅

二〇二二年四月二十五日



营业执照

(副本)

统一社会信用代码
91420106081978608B



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。

5-5

名称 中市众和税务师事务所(普通合伙)

类型 特殊普通合伙

执行事务合伙人 石文先; 管

成立日期 2013年11月06日

合伙期限 长期

主要经营场所 武汉市武昌区东湖路169号2-9层

经营范围

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

登记机关



2022 02 24

证书序号: 0010577

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》。



中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书



名称: 中审众环会计师事务所(普通合伙)
首席合伙人: 石文先
主任会计师:
经营场所: 武汉市武昌区东湖路169号2-9层

组织形式: 特殊普通合伙
执业证书编号: 42010005
批准执业文号: 鄂财会发(2013) 25号
批准执业日期: 2013年10月28日



姓名 方自维
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1968-10-08
Date of birth
工作单位 中审亚太会计师事务所
Working unit
身份证号 530103196810080015
Identity card No



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

年度检验登记
Annual Renewal Registration



方自维(530100010015)
已通过2020年12月31日年检
云南注册会计师协会

年 月 日

证书编号: 530100010015
No. of Certificate
批准注册协会: 云南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs
发证日期: 2010年 月 日
Date of Issuance

2010 2 28



方自维
Annual Fee
This certificate is valid for another year after this renewal.



方自维(530100010015)
您已通过2016年年检
云南注册会计师协会



同意调入
Agree the holder to be transferred to



中审亚太会计师事务所
CPAs

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA
同意调入
Agree the holder to be transferred to

中审亚太会计师事务所(特殊普通合伙)云南分所
CPAs



转入协会盖章
Stamp of the transfer in Institute of CPAs
2017年 4 月 10 日

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA
同意调入
Agree the holder to be transferred to
中审亚太会计师事务所(特殊普通合伙)云南分所
CPAs



姓名	陈玮
Sex	女
Date of birth	1987-01-05
Working unit	中审众环会计师事务所(普通合伙)云南亚太分所
Identity card No.	530322198701050049



陈玮(420100050117)
您已通过2017年年检
云南省注册会计师协会



陈玮(420100050117)
您已通过2018年年检
云南省注册会计师协会



陈玮(420100050117)
已通过2021任职资格检查
云南省注册会计师协会

会 登 记
Registration

此证书是有效的, 继续有效一年。
this certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号: 420100050117
No. of Certificate

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

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



陈玮(420100050117)
已通过2019任职资格检查
云南省注册会计师协会



陈玮(420100050117)
已通过2020任职资格检查
云南省注册会计师协会