

乌鲁木齐房地产开发  
(集团) 有限公司  
审计报告

大信审字[2024]第 12-00135 号

大信会计师事务所(特殊普通合伙)

WUYIGE CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP.

您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台(<http://acc.mof.gov.cn>)”进行查验。  
此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具。  
报告编码:京2460K4Y51L





大信会计师事务所  
北京市海淀区知春路1号  
学院国际大厦15层  
邮编 100083

WUYIGE Certified Public Accountants.LLP  
15/F,Xueyuan International Tower  
No.1Zhichun Road,Haidian Dist.  
Beijing,China,100083

电话 Telephone: +86 (10) 82330558  
传真 Fax: +86 (10) 82327668  
网址 Internet: www.daxin CPA.com.cn

## 审计报告

大信审字[2024]第 12-00135 号

### 乌鲁木齐房地产开发(集团)有限公司:

#### 一、 审计意见

我们审计了乌鲁木齐房地产开发(集团)有限公司(以下简称“贵公司”)的财务报表,包括 2023 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表,2023 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表,以及财务报表附注。

我们认为,后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了贵公司 2023 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2023 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

#### 二、 形成审计意见的基础

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

#### 三、 管理层对财务报表的责任

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

在编制财务报表时,管理层负责评估贵公司的持续经营能力,披露与持续经营相关的事项,并运用持续经营假设,除非管理层计划清算贵公司、终止运营或别无其他现实的选择。





大信会计师事务所  
北京市海淀区知春路1号  
学院国际大厦15层  
邮编 100083

WUYIGE Certified Public Accountants.LLP  
15/F,Xueyuan International Tower  
No.1Zhichun Road,Haidian Dist.  
Beijing,China,100083

电话 Telephone: +86 (10) 82330558  
传真 Fax: +86 (10) 82327668  
网址 Internet: www.daxin CPA.com.cn

#### 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，就可能对贵公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致贵公司不能持续经营。

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

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





大信会计师事务所  
北京市海淀区知春路1号  
学院国际大厦15层  
邮编 100083

WUYIGE Certified Public Accountants.LLP  
15/F,Xueyuan International Tower  
No.1Zhichun Road,Haidian Dist.  
Beijing,China,100083

电话 Telephone: +86 (10) 82330558  
传真 Fax: +86 (10) 82327668  
网址 Internet: www.daxincpa.com.cn

我们与管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。

大信会计师事务所（特殊普通合伙）



中国注册会计师：



郭春芳

中国注册会计师：



魏欣

二〇二四年四月二十八日





## 合并资产负债表

编制单位：乌鲁木齐房地产开发（集团）有限公司

2023年12月31日

单位：人民币元

项 目	附注	期末余额	期初余额
<b>流动资产：</b>			
货币资金	八（一）	4,801,382,424.17	5,647,295,111.18
交易性金融资产		-	-
衍生金融资产		-	-
应收票据	八（二）	7,313,995.00	13,487,095.00
应收账款	八（三）	1,136,834,343.14	1,389,008,732.86
应收款项融资		-	-
预付款项	八（四）	276,658,895.90	307,772,348.05
其他应收款	八（五）	1,560,457,076.36	1,791,849,765.06
其中：应收利息		-	-
应收股利		583,950.00	1,958,900.00
存货	八（六）	14,627,214,829.66	16,988,504,044.45
合同资产		-	-
持有待售资产		-	-
一年内到期的非流动资产	八（七）	4,233,940,000.00	4,640,537,000.00
其他流动资产	八（八）	244,124,404.08	419,020,981.08
流动资产合计		26,887,925,968.31	31,197,475,077.68
<b>非流动资产：</b>			
债权投资		-	-
其他债权投资		-	-
长期应收款	八（九）	38,955,619,916.74	43,189,559,916.74
长期股权投资	八（十）	64,310,878.09	70,056,345.39
其他权益工具投资	八（十一）	67,044,048.39	67,203,990.76
其他非流动金融资产	八（十二）	62,000,000.00	56,000,000.00
投资性房地产	八（十三）	15,430,569,030.37	13,797,409,425.92
固定资产	八（十四）	3,518,096,034.58	3,597,833,832.83
在建工程	八（十五）	698,505,634.70	421,957,633.18
生产性生物资产		-	-
油气资产		-	-
使用权资产		-	-
无形资产	八（十六）	292,910,093.63	309,871,873.88
开发支出		-	-
商誉	八（十七）	27,212,671.68	27,212,671.68
长期待摊费用	八（十八）	166,765,231.71	166,707,112.20
递延所得税资产	八（十九）	92,059,527.84	75,905,277.19
其他非流动资产	八（二十）	501,181,651.35	557,346,693.94
非流动资产合计		59,876,274,719.08	62,337,064,773.71
资产总计		86,764,200,687.39	93,534,539,851.39

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）

编制单位：乌鲁木齐房地产开发（集团）有限公司

2023年12月31日

单位：人民币元

项 目	附注	期末余额	期初余额
<b>流动负债：</b>			
短期借款		-	-
交易性金融负债		-	-
衍生金融负债		-	-
应付票据	八（二十一）	54,016,563.36	60,280,000.00
应付账款	八（二十二）	1,941,239,829.02	2,203,407,965.43
预收款项	八（二十三）	85,296,433.70	156,682,005.50
合同负债	八（二十四）	1,737,213,792.36	3,015,028,414.65
应付职工薪酬	八（二十五）	97,752,016.40	90,044,656.67
应交税费	八（二十六）	56,034,581.68	61,488,597.50
其他应付款	八（二十七）	2,594,757,143.84	2,872,043,258.52
其中：应付利息		64,948,044.68	66,866,824.75
应付股利		15,363,476.14	11,222,927.80
持有待售负债		-	-
一年内到期的非流动负债	八（二十八）	5,271,652,919.49	5,002,054,242.79
其他流动负债	八（二十九）	284,354,323.94	412,117,643.19
流动负债合计		12,122,317,603.79	13,873,146,784.25
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	八（三十）	44,806,031,397.85	48,530,364,727.24
应付债券	八（三十一）	2,166,450,036.15	2,286,429,563.73
其中：优先股		-	-
永续债		-	-
租赁负债		-	-
长期应付款	八（三十二）	8,784,469,454.49	8,931,958,531.58
长期应付职工薪酬		-	-
预计负债	八（三十三）	-	52,967,864.20
递延收益	八（三十四）	559,025,426.72	847,215,430.76
递延所得税负债	八（十九）	1,734,414,135.73	1,664,812,057.02
其他非流动负债	八（三十五）	75,971,490.82	61,745,754.89
非流动负债合计		58,126,361,941.76	62,375,493,929.42
负债合计		70,248,679,545.55	76,248,640,713.67
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）	八（三十六）	10,019,152,100.00	10,018,563,437.63
其他权益工具	八（三十七）	-	1,680,000,000.00
其中：优先股		-	-
永续债		-	1,680,000,000.00
资本公积	八（三十八）	1,895,475,343.59	927,895,116.03
减：库存股		-	-
其他综合收益		8,377,097.19	3,290,545.90
专项储备	八（三十九）	2,764,248.48	2,764,250.94
△一般风险准备		-	-
盈余公积	八（四十）	495,422,368.63	494,495,059.32
未分配利润	八（四十一）	3,289,777,083.61	3,358,660,352.24
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		15,710,968,241.50	16,485,668,762.06
少数股东权益		804,552,900.34	800,230,375.66
所有者权益（或股东权益）合计		16,515,521,141.84	17,285,899,137.72
负债和所有者权益（或股东权益）总计		86,764,200,687.39	93,534,539,851.39

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





## 母公司资产负债表

编制单位：青岛鲁木齐房地产开发（集团）有限公司

2023年12月31日

单位：人民币元

项 目	附注	期末余额	期初余额
<b>流动资产：</b>			
货币资金		2,123,390,148.57	3,106,552,679.81
交易性金融资产		-	-
衍生金融资产		-	-
应收票据		-	-
应收账款	十二（一）	43,931,727.44	57,074,096.00
应收款项融资		-	-
预付款项		108,430,849.22	136,258,545.64
其他应收款	十二（二）	1,098,345,881.59	1,017,145,142.47
其中：应收利息		-	-
应收股利		5,187,548.34	5,187,548.34
存货		11,535,351,658.45	12,914,579,175.13
合同资产		-	-
持有待售资产		-	-
一年内到期的非流动资产		4,233,940,000.00	4,640,537,000.00
其他流动资产		147,790,277.19	362,273,866.38
流动资产合计		19,291,180,542.46	22,234,420,505.43
<b>非流动资产：</b>			
债权投资		-	-
其他债权投资		-	-
长期应收款		38,955,619,916.74	43,189,559,916.74
长期股权投资	十二（三）	7,399,041,538.36	7,399,362,694.27
其他权益工具投资		46,769,671.71	46,769,671.71
其他非流动金融资产		62,000,000.00	56,000,000.00
投资性房地产		9,781,138,792.08	9,707,188,071.17
固定资产		208,426,205.10	89,879,924.49
在建工程		-	-
生产性生物资产		-	-
油气资产		-	-
使用权资产		-	-
无形资产		565,563.68	679,246.40
开发支出		-	-
商誉		-	-
长期待摊费用		28,025,551.57	29,795,586.37
递延所得税资产		50,995,501.14	37,405,400.27
其他非流动资产		-	-
非流动资产合计		56,532,582,740.38	60,556,640,511.42
资产总计		75,823,763,282.84	82,791,061,016.85

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

段煜





## 母公司资产负债表（续）

编制单位：乌鲁木齐房地产开发（集团）有限公司

2023年12月31日

单位：人民币元

项 目	附注	期末余额	期初余额
<b>流动负债：</b>			
短期借款		-	-
交易性金融负债		-	-
衍生金融负债		-	-
应付票据		126,563.36	-
应付账款		926,110,306.24	950,264,251.80
预收款项		54,628,315.97	100,782,659.25
合同负债		1,279,722,267.15	2,740,064,163.14
应付职工薪酬		28,291,129.75	28,432,676.65
应交税费		414,915.95	1,576,550.06
其他应付款		1,403,579,698.52	1,639,158,256.91
其中：应付利息		-	-
应付股利		-	-
持有待售负债		-	-
一年内到期的非流动负债		4,681,632,083.71	4,404,462,821.83
其他流动负债		114,725,977.55	240,008,977.86
流动负债合计		8,489,231,258.20	10,104,750,357.50
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		42,791,624,253.11	46,491,299,287.26
应付债券		2,166,450,036.15	2,286,429,563.73
其中：优先股		-	-
永续债		-	-
租赁负债		-	-
长期应付款		6,488,899,820.56	6,136,386,186.26
长期应付职工薪酬		-	-
预计负债		-	-
递延收益		142,239,556.94	142,239,556.94
递延所得税负债		1,476,903,191.94	1,452,829,794.26
其他非流动负债		75,971,490.82	61,745,754.89
非流动负债合计		53,142,088,349.52	56,570,930,143.34
负债合计		61,631,319,607.72	66,675,680,500.84
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）		10,019,152,100.00	10,018,563,437.63
其他权益工具		-	1,680,000,000.00
其中：优先股		-	-
永续债		-	-
资本公积		310,607,321.16	311,195,983.53
减：库存股		-	-
其他综合收益		497,586.43	497,586.43
专项储备		-	-
盈余公积		487,870,155.50	487,870,155.50
未分配利润		3,374,316,512.03	3,617,253,352.92
所有者权益（或股东权益）合计		14,192,443,675.12	16,115,380,516.01
负债和所有者权益（或股东权益）总计		75,823,763,282.84	82,791,061,016.85

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

段煜





# 合并利润表

编制单位：乌鲁木齐房地产开发(集团)有限公司

2023年度

单位：人民币元

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	八(四十二)	5,459,021,211.50	3,730,347,411.06
减：营业成本	八(四十二)	4,880,843,346.24	3,360,795,103.54
税金及附加		86,241,434.70	47,852,737.00
销售费用	八(四十三)	109,231,371.02	100,398,390.42
管理费用	八(四十四)	235,254,187.10	246,876,638.47
研发费用		-	-
财务费用	八(四十五)	199,736,472.68	158,438,702.27
其中：利息费用		249,750,529.36	224,619,159.08
利息收入		60,648,003.78	104,407,061.29
加：其他收益	八(四十六)	25,215,075.38	167,154,236.18
投资收益(损失以“-”号填列)	八(四十七)	-2,448,372.79	5,253,856.01
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-7,325,467.30	-5,432,753.38
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)	八(四十八)	102,301,915.19	11,859,693.41
信用减值损失(损失以“-”号填列)	八(四十九)	-91,852,780.78	-72,772,370.16
资产减值损失(损失以“-”号填列)		-	-
资产处置收益(损失以“-”号填列)	八(五十)	3,365,453.94	20,930.75
二、营业利润(亏损以“-”号填列)		-15,704,309.30	-72,497,814.45
加：营业外收入	八(五十一)	144,748,306.01	227,796,309.30
减：营业外支出	八(五十二)	8,807,602.30	43,511,264.94
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		120,236,394.41	111,787,229.91
减：所得税费用	八(五十三)	80,399,517.70	78,628,397.35
四、净利润(净亏损以“-”号填列)		39,836,876.71	33,158,832.56
(一)按经营持续性分类：		-	-
1.持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		39,836,876.71	33,158,832.56
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.归属于母公司所有者(或股东)的净利润(净亏损以“-”号填列)		35,776,327.37	27,027,106.72
2.少数股东损益(净亏损以“-”号填列)		4,060,549.34	6,131,725.84
五、其他综合收益的税后净额		5,086,551.29	263,899.37
(一)归属母公司所有者(或股东)的其他综合收益的税后净额	八(五十四)	5,086,551.29	263,899.37
1.不能重分类进损益的其他综合收益		5,086,551.29	263,899.37
(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		-119,956.78	260,339.70
(4)企业自身信用风险公允价值变动		-	-
(5)其他		5,206,508.07	3,559.67
2.将重分类进损益的其他综合收益		-	-
(1)权益法下可转损益的其他综合收益		-	-
(2)其他债权投资公允价值变动		-	-
(3)可供出售金融资产公允价值变动损益		-	-
(4)金融资产重分类计入其他综合收益的金额		-	-
(5)持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		-	-
(6)其他债权投资信用减值准备		-	-
(7)现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)		-	-
(8)外币财务报表折算差额		-	-
(9)其他		-	-
(二)归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		-	-
六、综合收益总额		44,923,428.00	33,422,731.93
(一)归属于母公司所有者(或股东)的综合收益总额		40,862,878.66	27,291,006.09
(二)归属于少数股东的综合收益总额		4,060,549.34	6,131,725.84
七、每股收益		-	-
(一)基本每股收益		-	-
(二)稀释每股收益		-	-

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为： 上期被合并方实现的净利润为：

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





## 母公司利润表

编制单位：乌鲁木齐房地产开发（集团）有限公司

2023年度

单位：人民币元

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	十二（四）	2,583,914,625.79	1,159,142,615.11
减：营业成本	十二（四）	2,300,190,086.52	864,302,794.94
税金及附加		71,637,280.88	34,181,482.23
销售费用		108,611,781.64	57,847,333.61
管理费用		50,865,351.22	58,588,049.42
研发费用		-	-
财务费用		151,266,977.92	89,791,053.35
其中：利息费用		182,325,100.76	162,756,709.41
利息收入		31,354,623.52	73,301,805.55
加：其他收益		1,269,280.00	340,863.04
投资收益（损失以“-”号填列）	十二（五）	33,981,907.35	17,149,736.94
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-321,155.91	-1,078,173.41
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）		-16,030,873.08	21,876,078.80
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-54,570,313.49	-27,556,989.35
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）		3,055,223.49	-28,363.80
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-130,951,628.12	66,213,227.19
加：营业外收入		3,407,054.96	2,915,723.26
减：营业外支出		249,374.92	41,499,556.48
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-127,793,948.08	27,629,393.97
减：所得税费用		10,483,296.81	27,548,235.23
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-138,277,244.89	81,158.74
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-138,277,244.89	81,158.74
（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		-	419,825.27
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-	419,825.27
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		-	419,825.27
4.企业自身信用风险公允价值变动		-	-
（二）将重分类进损益的其他综合收益		-	-
1.权益法下可转损益的其他综合收益		-	-
2.其他债权投资公允价值变动		-	-
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		-	-
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		-	-
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		-	-
6.其他债权投资信用减值准备		-	-
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		-	-
8.外币财务报表折算差额		-	-
9.其他		-	-
六、综合收益总额		-138,277,244.89	500,984.01
七、每股收益			
（一）基本每股收益		-	-
（二）稀释每股收益		-	-

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



段煜





## 合并现金流量表

编制单位：乌鲁木齐房地产开发（集团）有限公司

2023年度

单位：人民币元

	附注	本期发生额	上期发生额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		5,706,148,444.23	3,303,057,154.28
收到的税费返还		100,408,263.74	514,887,083.02
收到其他与经营活动有关的现金		781,830,518.65	704,955,482.53
经营活动现金流入小计		6,588,387,226.62	4,522,899,719.83
购买商品、接受劳务支付的现金		3,299,930,532.66	2,668,587,324.29
支付给职工以及为职工支付的现金		879,107,975.00	909,081,026.46
支付的各项税费		288,422,452.34	239,825,618.98
支付其他与经营活动有关的现金		1,692,534,020.03	1,057,962,563.75
经营活动现金流出小计		6,159,994,980.03	4,875,456,533.45
经营活动产生的现金流量净额	八（五十七）	428,392,246.59	-352,556,813.62
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		-	1,808,499,799.00
取得投资收益收到的现金		34,731,891.28	11,186,609.39
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		8,538,700.00	143,750.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	-
收到其他与投资活动有关的现金		77,823.39	1,246,760.53
投资活动现金流入小计		43,348,414.67	1,821,076,918.92
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		572,098,160.21	178,353,829.64
投资支付的现金		7,580,000.00	1,804,155,287.00
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		2,495,844.06	3,745,456.85
投资活动现金流出小计		582,174,004.27	1,986,254,573.49
投资活动产生的现金流量净额		-538,825,589.60	-165,177,654.57
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		1,870,000.00	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		1,870,000.00	-
取得借款收到的现金		472,646,590.93	326,093,154.45
收到其他与筹资活动有关的现金		7,353,862,136.77	4,669,646,590.37
筹资活动现金流入小计		7,828,378,727.70	4,995,739,744.82
偿还债务支付的现金		3,924,151,446.22	2,680,867,712.19
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		2,424,686,540.96	564,201,885.11
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		1,578,600.00	-
支付其他与筹资活动有关的现金		2,137,231,569.46	2,572,047,276.99
筹资活动现金流出小计		8,486,069,556.64	5,817,116,874.29
筹资活动产生的现金流量净额		-657,690,828.94	-821,377,129.47
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
		-	-
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	八（五十七）	-768,124,171.95	-1,339,111,597.66
加：期初现金及现金等价物余额	八（五十七）	5,429,165,249.92	6,768,276,847.58
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	八（五十七）	4,661,041,077.97	5,429,165,249.92

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





## 母公司现金流量表

编制单位：乌鲁木齐房地产开发（集团）有限公司

2023年度

单位：人民币元

	附注	本期发生额	上期发生额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		2,036,197,433.18	1,319,118,911.00
收到的税费返还		98,510,971.57	168,454,564.06
收到其他与经营活动有关的现金		126,897,717.59	348,076,169.45
经营活动现金流入小计		2,261,606,122.34	1,835,649,644.51
购买商品、接受劳务支付的现金		1,111,100,734.70	1,087,332,290.64
支付给职工以及为职工支付的现金		60,754,221.50	59,792,368.61
支付的各项税费		89,251,126.46	156,333,402.63
支付其他与经营活动有关的现金		1,090,755,889.31	523,603,465.09
经营活动现金流出小计		2,351,861,971.97	1,827,061,526.97
经营活动产生的现金流量净额	十二（六）	-90,255,849.63	8,588,117.54
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		-	1,782,619,799.00
取得投资收益收到的现金		33,981,907.35	18,227,910.35
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		-	13,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	-
收到其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流入小计		33,981,907.35	1,800,860,709.35
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		50,522.98	34,951.77
投资支付的现金		6,000,000.00	1,892,578,500.00
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		6,050,522.98	1,892,613,451.77
投资活动产生的现金流量净额		27,931,384.37	-91,752,742.42
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		-	-
取得借款收到的现金		6,295,824.80	34,421,609.09
收到其他与筹资活动有关的现金		6,754,932,218.67	4,450,914,081.85
筹资活动现金流入小计		6,761,228,043.47	4,485,335,690.94
偿还债务支付的现金		3,603,217,213.50	2,441,029,978.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		2,271,692,197.69	475,109,459.46
支付其他与筹资活动有关的现金		1,700,100,000.00	2,506,224,618.96
筹资活动现金流出小计		7,575,009,411.19	5,422,364,056.42
筹资活动产生的现金流量净额		-813,781,367.72	-937,028,365.48
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
		-	-
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	十二（六）	-876,105,832.98	-1,020,192,990.36
加：期初现金及现金等价物余额	十二（六）	2,925,844,845.36	3,946,037,835.72
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	十二（六）	2,049,739,012.38	2,925,844,845.36

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(或股东权益)变动表

编制单位: 青岛永开房地产开发有限公司

2023年度

单位: 人民币元

项 目	归属于母公司所有者权益(或股东权益)											少数股东权益	所有者 权益(或股东权益)合 计	
	实收资本(或股本)	优先股	其他权益工具 永续债	其他	资本公积	减: 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润			小计
一、上年期末余额	10,018,363.43	-	1,690,000,000.00	-	927,895,116.03	-	3,290,545.90	2,764,250.94	494,495,059.32	-	3,358,600,352.24	16,485,668,762.06	800,230,315.00	17,285,899,137.72
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、本年期初余额	10,018,363.43	-	1,690,000,000.00	-	927,895,116.03	-	3,290,545.90	2,764,250.94	494,495,059.32	-	3,358,600,352.24	16,485,668,762.06	800,230,315.00	17,285,899,137.72
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	588,662.37	-	-1,690,000,000.00	-	968,168,889.93	-	5,086,551.29	-2.46	927,309.31	-	-68,883,268.63	-774,700,529.50	4,322,524.68	-770,317,955.88
(一)综合收益总额	-	-	-	-	968,168,889.93	-	5,086,551.29	-2.46	927,309.31	-	-68,883,268.63	-774,700,529.50	4,322,524.68	-770,317,955.88
(二)所有者(或股东)投入和减少资本	-	-	-1,690,000,000.00	-	968,168,889.93	-	-	-	927,309.31	-	-	4,860,519.34	-	14,923,428.00
1.所有者(或股东)投入的普通股	-	-	-	-	968,168,889.93	-	-	-	927,309.31	-	-	4,860,519.34	-	14,923,428.00
2.其他权益工具持有者投入资本	-	-	-1,690,000,000.00	-	308,658,573.51	-	-	-	-	-	-	308,658,573.51	-	308,658,573.51
3.股份支付计入所有者权益(或股东权益)的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-1,690,000,000.00	-	-	-1,690,000,000.00
4.其他	-	-	-	-	659,510,316.42	-	-	-	927,309.31	-	660,437,625.73	1,840,573.34	-	862,278,201.07
(三)利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-104,659,596.00	-104,659,596.00	-1,578,600.00	-106,238,196.00
1.提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-104,659,596.00	-104,659,596.00	-	-104,659,596.00
2.提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.对所有者(或股东)的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-6,754,000.00	-6,754,000.00	-1,578,600.00	-8,332,600.00
(四)所有者权益(或股东权益)内部结转	588,662.37	-	-	-	-588,662.37	-	-	-	-	-	-97,904,798.00	-97,904,798.00	-	-97,904,798.00
1.资本公积转增资本(或股本)	588,662.37	-	-	-	-588,662.37	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.盈余公积转增资本(或股本)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.设定受益计划变动额结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5.其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(五)专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-2.46	-	-	-	-	-	-2.46
1.本期提取	-	-	-	-	-	-	-	16,955,248.11	-	-	-	16,955,248.11	-	16,955,248.11
2.本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-16,955,248.11	-	-	-	-16,955,248.11	-	-16,955,248.11
(六)其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	10,619,152,109.00	-	-	-	1,895,475,343.05	-	8,377,097.19	2,764,248.48	495,422,368.63	-	3,289,771,083.61	15,710,968,241.56	804,552,900.34	16,515,521,141.84

法定代表人:

**里邱印鹏**  
6501020327887

主管会计工作负责人:

**红安印永**

会计机构负责人:

**段煜**





### 合并所有者权益(或股东权益)变动表

编制单位: 河南建业地产开发有限公司

2023年度

单位: 人民币元

	上期													
	归属于母公司所有者权益(或股东权益)													
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减: 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	小计	少数股东权益	所有者权益(或股东权益)合计
	优先股	永续债	其他											
一、上年期末余额	10,018,563,437.63		1,920,000,000.00		320,563,117.04		3,026,646.53	2,764,250.94	493,022,542.04		3,500,000,909.60	16,834,520,963.78	798,543,217.67	17,633,064,181.45
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、本年期初余额	10,018,563,437.63		1,920,000,000.00		320,563,117.04		3,026,646.53	2,764,250.94	493,022,542.04		3,500,000,909.60	16,834,520,963.78	798,543,217.67	17,633,064,181.45
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)			-240,000,000.00		7,331,998.99		263,899.37		972,517.28		-3,500,000,909.60	-141,420,617.36	-372,892,201.72	-1,687,183,041.73
(一) 综合收益总额							263,899.37		972,517.28				-141,420,617.36	-372,892,201.72
(二) 所有者(或股东)投入和减少资本			-240,000,000.00		7,331,998.99						27,027,196.75	6,131,725.84	27,299,006.99	33,432,732.93
1.所有者(或股东)投入的普通股									964,401.41				-231,703,599.68	-233,479,207.45
2.其他权益工具持有者投入资本			-240,000,000.00										-1,800,000.00	-1,800,000.00
3.股份支付计入所有者权益(或股东权益)的金额												-240,000,000.00		-240,000,000.00
4.其他					7,331,998.99				964,401.41					8,320,732.85
(二) 利润分配											8,296,000.40	24,332.15	-1,687,183,041.72	-1,687,183,041.72
1.提取盈余公积									8,115.87		-168,447,724.06	-168,439,608.21	-2,669,908.00	-171,108,598.21
2.提取一般风险准备									8,115.87		-6,115.47			
3.对所有者(或股东)的分配														
4.其他											-38,494,600.00	-38,494,600.00	-2,669,908.00	-41,164,208.00
(四) 所有者权益(或股东权益)内部结转												-129,945,008.21	-129,945,008.21	-129,945,008.21
1.资本公积转增资本(或股本)														
2.盈余公积转增资本(或股本)														
3.盈余公积弥补亏损														
4.设定受益计划变动额结转留存收益														
5.其他综合收益结转留存收益														
6.其他														
(五) 专项储备														
1.本期提取									15,341,585.43					15,341,585.43
2.本期使用														-15,341,585.43
(六) 其他														
四、本期末余额	10,018,563,437.63		1,680,000,000.00		327,905,116.03		3,290,545.90	2,764,250.94	494,495,059.32		3,354,600,152.24	16,485,468,782.09	800,230,275.66	17,285,699,137.75

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:





### 母公司所有者权益（或股东权益）变动表

编制单位：乌鲁木齐房地产开发（集团）有限公司

2023年度

单位：人民币元

项	实收资本（或股本）	其他权益工具			资本公积	本期					所有者权益（或股东权益）合计
		优先股	永续债	其他		减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	
一、上年期末余额	10,018,563,437.63	-	1,680,000,000.00	-	311,195,983.53	-	497,586.43	-	487,870,155.50	3,617,253,352.92	16,115,380,516.01
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年期初余额	10,018,563,437.63	-	1,680,000,000.00	-	311,195,983.53	-	497,586.43	-	487,870,155.50	3,617,253,352.92	16,115,380,516.01
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	588,662.37	-	-1,680,000,000.00	-	-588,662.37	-	-	-	-	-242,936,840.89	-1,922,936,840.89
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（二）所有者（或股东）投入和减少资本	-	-	-1,680,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-1,680,000,000.00
1.所有者（或股东）投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.其他权益工具持有者投入资本	-	-	-1,680,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-1,680,000,000.00
3.股份支付计入所有者权益（或股东权益）的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-104,659,596.00	-104,659,596.00
1.提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.对所有者（或股东）的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-6,754,800.00	-6,754,800.00
3.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-97,904,796.00	-97,904,796.00
（四）所有者权益（或股东权益）内部结转	588,662.37	-	-	-	-588,662.37	-	-	-	-	-	-
1.资本公积转增资本（或股本）	588,662.37	-	-	-	-588,662.37	-	-	-	-	-	-
2.盈余公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.设定受益计划变动额结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5.其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（六）其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	10,019,152,100.00	-	-	-	310,607,321.16	-	497,586.43	-	487,870,155.50	3,374,316,512.03	14,192,443,675.12

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





### 母公司所有者权益（或股东权益）变动表

编制单位：乌鲁木齐房产开发（集团）有限公司

2023年度

单位：人民币元

	实收资本（或股本）	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益（或股东权益）合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	10,018,563,437.63	-	1,920,000,000.00	-	311,195,983.53	-	77,761.16	-	487,862,039.63	3,785,619,918.26	3,785,619,918.26
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年期初余额	10,018,563,437.63	-	1,920,000,000.00	-	311,195,983.53	-	77,761.16	-	487,862,039.63	3,785,619,918.26	16,523,319,140.21
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-240,000,000.00	-	-	-	419,825.27	-	8,115.87	-168,366,565.34	-407,938,624.20
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	419,825.27	-	-	81,158.74	500,984.01
（二）所有者（或股东）投入和减少资本	-	-	-240,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-240,000,000.00
1.所有者（或股东）投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.其他权益工具持有者投入资本	-	-	-240,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
3.股份支付计入所有者权益（或股东权益）的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-240,000,000.00
4.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	8,115.87	-168,447,724.08	-168,439,608.21
1.提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	8,115.87	-8,115.87	-
2.对所有者（或股东）的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-168,439,608.21	-168,439,608.21
3.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（四）所有者权益（或股东权益）内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.资本公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.盈余公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.设定受益计划变动额结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5.其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（六）其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期末余额	10,018,563,437.63	-	1,680,000,000.00	-	311,195,983.53	-	497,586.43	-	487,870,155.50	3,617,253,352.92	16,115,380,516.01

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



## 乌鲁木齐房地产开发（集团）有限公司

### 2023年度

### 财务报表附注

（除特别注明外，本附注金额单位均为人民币元）

#### 一、企业的基本情况

##### （一）企业的历史沿革、注册地、组织形式和总部地址

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

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

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

2013年12月9日，根据乌鲁木齐市财政局《关于拨付棚户区改造资金的通知》（乌财建（2013）669号文），将乌鲁木齐市财政局拨付的棚户区改造资金15,600.00万元增加乌房集团实收资本；

2013年12月30日，根据乌鲁木齐市财政局《关于将公租房项目财政补助资金转增资本金的通知》（乌财建〔2013〕769号文），将乌鲁木齐市财政局拨付的公共租赁住房专项资金24,053.00万元转增乌房集团实收资本；2013年12月30日，根据乌鲁木齐市财政局《关于对乌鲁木齐房地产开发（集团）有限公司2010年廉租房项目竣工财务决算批复》（乌财建〔2013〕771号文），将42,320.22万元实物资产增加乌房集团实收资本。上述增资完成后，乌房集团注册资本增加至205,473.22万元。

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

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

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

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

2018年1月，根据乌鲁木齐市财政局（乌财建〔2018〕8号文）《关于将公租房项目财政补助资金转增资本金的通知》，乌鲁木齐市财政局同意将山水雅苑廉租房建设项目资金

727,572,911.39元和2017年拨付的购买商品房作为公共租赁住房专项资金4,000.00万元（乌财建[2017]615号）转增国有资本，同时减少南坪康居苑一期廉租房国有资本金165.28万元。

2018年9月，根据乌鲁木齐市财政局（乌财建[2018]405号）《关于拨付注册资本金的通知》，拨付乌房集团75,000.00万元，专项用于河马泉新区开发建设项目。

2018年12月，根据乌鲁木齐市财政局（乌财建[2018]592号）《关于拨付注册资本金的通知》，拨付乌房集团50,000.00万元。

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

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

2019年12月，根据乌鲁木齐市国有资产监督管理委员会（乌国资[2019]365号）《关于将乌鲁木齐城市建设综合开发公司无偿划转乌房集团持有》的批复，同意将乌鲁木齐城市建设综合开发公司（改制后更名为乌鲁木齐众合成城房地产开发有限公司）及其已纳入合并报表范围的子公司乌鲁木齐兴通华泰物业服务公司（改制后更名为乌鲁木齐兴通华泰物业服务有限责任公司）100%国有股权无偿划转至乌房集团持有，并以2018年12月31日划转基准日合并报表净资产4,821.61万元增加乌房集团国有资本金。

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

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

2020年12月，根据新疆维吾尔自治区财政厅、新疆维吾尔自治区国有资产监督管理委员会

（新财企[2020]015）《关于乌鲁木齐房地产开发（集团）物业服务有限责任公司国有股权无偿划转有关问题的通知》，同意自2020年1月1日起，将乌鲁木齐房地产开发（集团）有限公司持有的乌鲁木齐房地产开发（集团）物业服务有限责任公司10%国有股权无偿划转给新疆维吾尔自治区财政厅，对应国家出资形成的国有资本为1,851.50万元。

2021年7月，根据乌鲁木齐市财政局（乌财建函[2021]90）《关于对乌房集团增资用于河马泉新区八条支路及体育公园项目建设的意见》，同意向乌鲁木齐房地产开发（集团）有限公司增资7,000.00万元，由乌鲁木齐房地产开发（集团）有限公司拟组建全资子公司乌鲁木齐大通建设投资有限公司并向其注资。

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

2023年11月，本公司根据乌鲁木齐市国有资产监督管理委员会《关于同意乌鲁木齐房地产开发（集团）有限公司增加注册资本金的批复》（乌国资[2021]111）文件，将资本公积转增实收资本58.86万元。

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

## （二）企业的业务性质和主要经营活动

本公司所处行业为房地产行业。本公司经营范围包括：房地产开发经营，物业管理，房屋租赁，房地产经纪，市场开发经营，非占道停车场服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

## （三）母公司以及集团总部的名称

本公司的控制方为乌鲁木齐市国有资产监督管理委员会。

## （四）财务报告的批准报出者和财务报告批准报出日

本财务报表已于2023年4月28日由本公司董事会批准报出。

## （五）营业期限有限的企业，应当披露有关其营业期限的信息

本公司的营业期限为2006年9月19日至2066年9月18日。

## 二、财务报表的编制基础

本公司及子公司（以下简称“本集团”）财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第33号发布、财政部令第76号修订）、于2006年2月15日及其后颁布和修订的41项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”）的规定编制。

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

## 三、遵循企业会计准则的声明

本集团编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本集团2023年12月31日的财务状况及2023年度的经营成果和现金流量等有关信息。

## 四、重要会计政策和会计估计

### （一）会计期间

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

### （二）记账本位币

人民币为本集团经营所处的主要经济环境中的货币，本集团以人民币为记账本位币。本集团编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

### （三）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

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

对于非同一控制下的企业合并，合并成本包含购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他管理费用于发生时计入当期损益。购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。所涉及的或有对价按其在购买日的公允价值计入合并成本，购买日后12个月内出现对购买日已存在情况的新的或进一步证据而需要调整或有对价的，相应调整合并商誉。购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

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

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据《财政部关于印发企业会计准则解释第5号的通知》（财会〔2012〕19号）和《企业会计准则第33号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准（参见本附注四、（四）“合并财务报表的编制方法”），判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及本附注四、（十二）“长期股权投资”进行会计处理；不属于“一揽子交易”的，区分个别

财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

#### （四）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。控制是指本集团拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响该回报金额。合并范围包括本集团及全部子公司。子公司，是指被本集团控制的主体。

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

##### 2.合并财务报表编制的方法

从取得子公司的净资产和生产经营决策的实际控制权之日起，本集团开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于处置的子公司，处置日前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中；当期处置的子公司，不调整合并资产负债表的期初数。非同一控制下企业合并增加的子公司，其购买日后的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，且不调整合并财务报表的期初数和对比数。同一控制下企业合并增加的子公司及吸收合并下的被合并方，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，子公司与本集团采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本集团的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

本集团内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

子公司的所有者权益及当期净损益中不属于本集团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所有者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所有者权益中所享有的份额，仍冲减少数股东权益。

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与该子公司直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第2号——长期股权投资》或《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注四、（十二）“长期股权投资”或本附注四、（八）“金融工具”。

本集团通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；④一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”（详见本附注四、（十二）“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。

#### （五）合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。本集团根据在合营安排中享有的权利和承担的义务，将合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指本集团享

有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指本集团仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本集团对合营企业的投资采用权益法核算，按照本附注四、（十二）“长期股权投资”中所述的会计政策处理。

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

当本集团作为合营方向共同经营投出或出售资产（该资产不构成业务，下同）、或者自共同经营购买资产时，在该等资产出售给第三方之前，本集团仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。该等资产发生符合《企业会计准则第8号——资产减值》等规定的资产减值损失的，对于由本集团向共同经营投出或出售资产的情况，本集团全额确认该损失；对于本集团自共同经营购买资产的情况，本集团按承担的份额确认该损失。

#### （六）现金及现金等价物的确定标准

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

#### （七）外币业务核算方法

本集团发生的外币交易在初始确认时，按交易日的即期汇率折算为记账本位币金额，但集团发生的外币兑换业务或涉及外币兑换的交易事项，按照实际采用的汇率折算为记账本位币金额。

#### （八）金融工具

在本集团成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

##### 1.金融资产的分类、确认和计量

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

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初

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

（1）以摊余成本计量的金融资产

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

（2）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

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

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

（3）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

## 2.金融负债的分类、确认和计量

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

（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

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

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

## （2）其他金融负债

除金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债、财务担保合同外的其他金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

## 3.金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

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

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

本集团对采用附追索权方式出售的金融资产，或将持有的金融资产背书转让，需确定该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬是否已经转移。已将该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险

和报酬的，不终止确认该金融资产；既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则继续判断企业是否对该资产保留了控制，并根据前面各段所述的原则进行会计处理。

#### 4.金融负债的终止确认

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，本集团终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。本集团（借入方）与借出方签订协议，以承担新金融负债的方式替换原金融负债，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认原金融负债，同时确认一项新金融负债。本集团对原金融负债（或其一部分）的合同条款作出实质性修改的，终止确认原金融负债，同时按照修改后的条款确认一项新金融负债。

金融负债（或其一部分）终止确认的，本集团将其账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的负债）之间的差额，计入当期损益。

#### 5.金融资产和金融负债的抵销

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

#### 6.金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。金融工具存在活跃市场的，本集团采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本集团采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。在估值时，本集团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，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。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，使用不可输入值。

#### 7.权益工具

权益工具是指能证明拥有本集团在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本集团

发行（含再融资）、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理，与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。本集团不确认权益工具的公允价值变动。

本集团权益工具在存续期间分派股利（含分类为权益工具的工具所产生的“利息”）的，作为利润分配处理。

### （九）金融资产减值

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

#### 1. 减值准备的确认方法

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

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

预期信用损失计量的一般方法是指，本集团在每个资产负债表日评估金融资产（含合同资产等其他适用项目，下同）的信用风险自初始确认后是否已经显著增加，如果信用风险自初始确认后已显著增加，本集团按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；如果信用风险自初始确认后未显著增加，本集团按照相当于未来12个月内预期信用损失的金额计量损失准备。本集团在评估预期信用损失时，考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。

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

#### 2. 信用风险自初始确认后是否显著增加的判断标准

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

#### 3. 以组合为基础评估预期信用风险的组合方法

本集团对信用风险显著不同的金融资产单项评价信用风险，如：应收关联方款项。

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

#### 4.金融资产减值的会计处理方法

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

#### 5.各类金融资产信用损失的确定方法

##### (1) 应收票据

本集团对于应收票据按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。基于应收票据的信用风险特征，将其划分为不同组合：

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

##### (2) 应收账款及合同资产

对于不含重大融资成分的应收账款和合同资产，本集团按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

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

除了单项评估信用风险的应收账款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

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

##### (3) 其他应收款

本集团依据其他应收款信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来12个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。除了单项评估信用风险的其他应收款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项 目	确定组合的依据
账龄组合	本组合以其他应收款项的账龄作为信用风险特征。

#### （4）长期应收款

由《企业会计准则第14号——收入》规范的交易形成的长期应收款，且未包含重大融资成分的，本集团按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

由《企业会计准则第14号——收入》规范的交易形成的长期应收款，且包含重大融资成分的，本集团选择始终按照相当于存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

由《企业会计准则第21号——租赁》规范的交易形成的应收融资租赁款和应收经营租赁款，本集团选择始终按照相当于存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

对于不适用或不选择简化处理方法的应收款项，本集团依据其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来12个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量长期应收款减值损失。

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

账 龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
1年以内（含1年）	1.00	1.00
1-2年（含2年）	5.00	5.00
2-3年（含3年）	10.00	10.00
3-4年（含4年）	15.00	15.00
4-5年（含5年）	30.00	30.00
5年以上	50.00	50.00

#### （十）存货

##### 1. 存货的分类

存货主要包括在产品及自制半成品、合同履约成本等。

##### 2. 存货取得和发出的计价方法

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

### 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。存货跌价准备通常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

低值易耗品于领用时按五五摊销法摊销；包装物于领用时按五五摊销法。

#### （十一）合同资产

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

合同资产预期信用损失的确定方法和会计处理方法参见附注四、（九）“金融资产减值”。

#### （十二）长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本集团对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本集团对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为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，本集团在初始确认时可选择将其指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产核算，其会计政策详见附注四、（八）“金融工具”。

共同控制，是指本集团按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。重大影响，是指本集团对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

#### 1. 投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调

整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。通过多次交易分步取得同一控制下被合并方的股权，最终形成同一控制下企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日按照应享有被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，长期股权投资初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并日之前持有的股权投资因采用权益法核算或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，分别按照本集团实际支付的现金购买价款、本集团发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出也计入投资成本。对于因追加投资能够对被投资单位实施重大影响或实施共同控制但不构成控制的，长期股权投资成本为按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》确定的原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和。

## 2. 后续计量及损益确认方法

对被投资单位具有共同控制（构成共同经营者除外）或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。此外，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集团不一致的，按照本集团的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本集团与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本集团的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本集团与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。本集团向合营企业或联营企业投出的资产构成业务的，投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的，以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本，初始投资成本与投出业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本集团向合营企业或联营企业出售的资产构成业务的，取得的对价与业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本集团自联营企业及合营企业购入的资产构成业务的，按《企业会计准则第20号——企业合并》的规定进行会计处理，全额确认与交易相关的利得或损失。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和其他实质上构

成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。此外，如本集团对被投资单位负有承担额外损失的义务，则按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，本集团在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

### （3）收购少数股权

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

### （4）处置长期股权投资

在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入所有者权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按本附注四、（四）“合并财务报表编制的方法”（2）中所述的相关会计政策处理。

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

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

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

本集团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。对于本集团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。

本集团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。

本集团通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权，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。

### （十三）投资性房地产

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

投资性房地产按成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入投资性房地产成本。其他后续支出，在发生时计入当期损益。

采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产，会计政策选择的依据为：

1. 投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场。
2. 本集团能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计。

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

确定投资性房地产的公允价值时，参照活跃市场上同类或类似房地产的现行市场价格；无法取得同类或类似房地产的现行市场价格的，参照活跃市场上同类或类似房地产的最近交

易价格，并考虑交易情况、交易日期、所在区域等因素，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计；或基于预计未来获得的租金收益和有关现金流量的现值确定其公允价值。

自用房地产或存货转换为投资性房地产时，按照转换当日的公允价值计价，转换当日的公允价值小于原账面价值的，其差额计入当期损益；转换当日的公允价值大于原账面价值的，其差额确认为其他综合收益。投资性房地产转换为自用房地产时，以转换当日的公允价值作为自用房地产的账面价值，公允价值与原账面价值的差额计入当期损益。

当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后计入当期损益。

#### （十四）固定资产

##### 1. 固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与有关的经济利益很可能流入本集团，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

##### 2. 固定资产的分类、计价方法及折旧方法

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，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：

固定资产类别	折旧年限	预计净残值率(%)	年折旧率(%)	折旧方法
房屋及建筑物	8-50	5.00	11.88-1.90	年限平均法
机器设备	5-20	5.00	19.00-4.75	年限平均法
运输工具	8	5.00	11.88	年限平均法
电子设备	5	5.00	19.00	年限平均法
办公设备	4-12	5.00	23.75-7.92	年限平均法
酒店业家具	5	5.00	19.00	年限平均法
其他	5	5.00	19.00	年限平均法

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

##### 3. 固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、（十九）“长期资产减值”。

##### 4. 其他说明

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

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

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

#### （十五）在建工程

在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项工程支出以及其他相关费用等。在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、（十九）“长期资产减值”。

#### （十六）借款费用

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

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

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

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

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

#### （十七）无形资产

## 1.无形资产

无形资产是指本集团拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

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

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

使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值减去预计净残值和已计提的减值准备累计金额在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

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

## 2.研究与开发支出

本集团内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

开发阶段的支出同时满足下列条件的，确认为无形资产，不能满足下述条件的开发阶段的支出计入当期损益：

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

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

## 3.无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、（十九）“长期资产减值”。

#### （十八）长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由报告期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。

长期待摊费用为已经发生但应由报告期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。本集团的长期待摊费用主要包括节能改造项目等。长期待摊费用在预计受益期间根据合同预计使用期限摊销。

#### （十九）长期资产减值

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

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

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

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回。

## （二十）合同负债

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

## （二十一）职工薪酬

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

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

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

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

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

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

## （二十二）应付债券

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

本集团发行的可转换公司债券，在初始确认时将负债和权益成份进行分拆，分别进行处理。

首先确认负债成份的公允价值并以此作为其初始确认金额，其次按照该可转换公司债券整体发行价格（扣除相关交易费用）扣除负债成份初始确认金额后的金额确定权益成份的初始确认金额。

### （二十三）预计负债

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该义务是本集团承担的现时义务；②履行该义务很可能导致经济利益流出；③该义务的金额能够可靠地计量。

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

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

### （二十四）优先股、永续债等其他金融工具

#### 1. 永续债和优先股等的区分

本集团发行的永续债和优先股等金融工具，同时符合以下条件的，作为权益工具：

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

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

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

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

#### 2. 永续债和优先股等的会计处理方法

归类为金融负债的永续债和优先股等金融工具，其相关利息、股利（或股息）、利得或损失，以及赎回或再融资产生的利得或损失等，除符合资本化条件的借款费用（参见本附注四、（十六）“借款费用”）以外，均计入当期损益。

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

分配作为利润分配处理。

本集团不确认权益工具的公允价值变动。

#### （二十五）收入

收入，是本集团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。本集团与客户之间的合同同时满足下列条件时，在客户取得相关商品控制权时确认收入：合同各方已批准该合同并承诺将履行各自义务；合同明确了合同各方与所转让商品或提供劳务相关的权利和义务；合同有明确的与所转让商品相关的支付条款；合同具有商业实质，即履行该合同将改变本集团未来现金流量的风险、时间分布或金额；本集团因向客户转让商品而有权取得的对价很可能收回。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，本集团识别合同中存在的各单项履约义务，并将交易价格按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例分摊至各单项履约义务。在确定交易价格时考虑了可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。

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

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

本集团收入确认的具体方法：

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

本集团与客户签订的委托代管合同规定的代管日期作为确认租赁收入的时点；金额按直线法将委托代管收款额确认为代管期内各期间的委托代管服务收入。

2.工程施工收入：本集团提供的建造施工服务主要属于在某一时段内履行的履约义务，按照履约进度，在合同期内确认收入，本集团采用投入法，即按照累计实际发生的成本占合同预计总成本的比例确定恰当的履约进度。当履约进度不能合理确定时，本集团根据已经发生的成本预计能够得到补偿的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

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

4.资产管理收入：本集团与客户签订的委托代管合同规定的代管日期作为确认租赁收入的时点；金额按直线法将委托代管收款额确认为代管期内各期间的委托代管服务收入。

5.供暖收入：本公司向客户提供供暖服务，供暖收入按照与被供暖方确认的实际供暖面积，同时根据乌鲁木齐市发改委批准的供暖价格确认。公司自每年1月1日起至12月31日止为一个核算期。公司供暖收入的月份结转比例为将供暖期（当年10月至次年4月）实现的供暖收入在供暖期间平均结转。

6.安保服务收入：根据安保集团公司与客户签订的保安服务合同，根据合同约定的服务期限、类型、服务内容等因素确定安保服务的收费标准。根据实际服务时长、服务内容、业务流程等因素进行进行分析和判断来确认收入。

#### （二十六）合同成本

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

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

期损益。

### （二十七）政府补助

政府补助是指本集团从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府以投资者身份并享有相应所有者权益而投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。本集团将所取得的用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助界定为与资产相关的政府补助；其余政府补助界定为与收益相关的政府补助。若政府文件未明确规定补助对象，则采用以下方式将补助款划分为与收益相关的政府补助和与资产相关的政府补助：（1）政府文件明确了补助所针对的特定项目的，根据该特定项目的预算中将形成资产的支出金额和计入费用的支出金额的相对比例进行划分，对该划分比例需在每个资产负债表日进行复核，必要时进行变更；（2）政府文件中对用途仅作一般性表述，没有指明特定项目的，作为与收益相关的政府补助。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

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

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

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

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

### （二十八）递延所得税资产和递延所得税负债

#### 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年度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，如果本集团能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回，也不予确认有关的递延所得税负债。除上述例外情况，本集团确认其他所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

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

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

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

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

## 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所有者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所有者权益，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，本集团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，本集团递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

## （二十九）租赁

### 1. 租入资产的会计处理

在租赁期开始日，本公司对除短期租赁和低价值资产租赁以外的租赁确认使用权资产和租赁负债，并在租赁期内分别确认折旧费用和利息费用。

本公司在租赁期内各个期间采用直线法，将短期租赁和低价值资产租赁的租赁付款额计入当期费用。

#### （1）使用权资产

使用权资产，是指承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。在租赁期开始日，使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：①租赁负债的初始计量金额；②在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；③承租人发生的初始直接费用；④承租人为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。

本公司使用权资产折旧采用年限平均法分类计提。对于能合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产预计剩余使用寿命内计提折旧；对于无法合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，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。

本公司按照《企业会计准则第8号——资产减值》的相关规定来确定使用权资产是否已发生减值并进行会计处理。

#### （2）租赁负债

租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。租赁付款额包括：①固定付款额（包括实质固定付款额），存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；②取决于指数或比率的可变租赁付款额；③根据承租人提供的担保余值预计应支付的款项；④购买

选择权的行权价格，前提是承租人合理确定将行使该选择权；⑤行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权；

本公司采用租赁内含利率作为折现率；如果无法合理确定租赁内含利率的，则采用本公司的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，并计入财务费用。该周期性利率是指公司所采用的折现率或修订后的折现率。

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。

当本公司对续租选择权、终止租赁选择权或者购买选择权的评估结果发生变化的，则按变动后的租赁付款额和修订后的折现率计算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。当实质租赁付款额、担保余值预计的应付金额或者取决于指数或比率的可变租赁付款额发生变动的，则按变动后的租赁付款额和原折现率计算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。

## 2.出租资产的会计处理

### （1）经营租赁会计处理

本公司在租赁期内各个期间采用直线法，将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。本公司将发生的与经营租赁有关的初始直接费用予以资本化，在租赁期内按照与租金收入相同的确认基础分期计入当期收益。

### （2）融资租赁会计处理

本公司在租赁开始日，将应收融资租赁款，未担保余值之和与其现值的差额确认为未实现融资收益，在将来收到租金的各期间内确认为租赁收入。本公司发生的与出租交易相关的初始直接费用，计入应收融资租赁款的初始入账价值中。

### （三十）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。金融工具存在活跃市场的，本集团采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本集团采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。在估值时，本集团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，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征

相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。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，使用不可输入值。

#### （三十一）资产证券化业务

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

当本集团已转移该金融资产所有权上几乎全部风险和报酬时，本集团予以终止确认该金融资产；当本集团保留该金融资产所有权上几乎全部风险和报酬时，本集团继续确认该金融资产；如本集团并未转移或保留该金融资产所有权上几乎全部风险和报酬，本集团考虑对该金融资产是否存在控制。如果本集团并未保留控制权，本集团终止确认该金融资产，并把在转移中产生或保留的权利及义务分别确认为资产或负债。如本集团保留控制权，则根据对金融资产的继续涉入程度确认金融资产。

## 五、主要会计政策变更、会计估计变更以及差错更正的说明

### （一）主要会计政策变更说明

本集团 2023 年度无会计政策变更事项。

### （二）主要会计估计变更说明

#### 1. 会计估计变更的原因

公司充分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，对客户为行政事业单位或财政拨款的企业的应收款项的预期信用损失进行了复核，对于该组合应收款项预期信用损失率的会计估计进行变更，认为其信用风险较低，划分为低风险客户的组合，不计提坏账准备，更加客观公允地反映公司的财务状况与经营成果。

#### 2. 会计估计变更日期

本次会计估计变更自 2023 年 1 月 1 日起执行。

#### 3. 会计估计变更对当期和未来期间的影响数

根据《企业会计准则第 28 号—会计政策、会计估计变更和差错更正》相关规定，对上述会计估计的变更采用未来适用法，无需对已披露的财务报告进行追溯调整。因此项会计估计变更增加 2023 年度净利润 12,112,855.76 元。

### （三）前期会计差错更正

本集团 2023 年度无前期差错更正事项。

## 六、税项

### （一）主要税种及税率

税种	具体税率情况
增值税	应税收入按6%、9%、13%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。应税收入按3%、5%的征收率进行简易征收。
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的7%、5%计缴。
企业所得税	按应纳税所得额的15%或者25%计缴。
教育费附加	按实际缴纳的流转税的3%计缴。
地方教育费附加	按实际缴纳的流转税的2%计缴。
房产税	按租金收入的12%计缴。

### （二）税收优惠及批文

根据财政部、国家税务总局、住房城乡建设部《关于完善住房租赁有关税收政策的公告》（财税[2021]24号 2021-07-15）文件的规定：

为进一步支持住房租赁市场发展，现将有关税收政策公告如下：

一、住房租赁企业中的增值税一般纳税人向个人出租住房取得的全部出租收入，可以选择适用简易计税方法，按照5%的征收率减按1.5%计算缴纳增值税，或适用一般计税方法计算缴纳增值税。住房租赁企业中的增值税小规模纳税人向个人出租住房，按照5%的征收率减按1.5%计算缴纳增值税。

住房租赁企业向个人出租住房适用上述简易计税方法并进行预缴的，减按1.5%预征率预缴增值税。

二、对企事业单位、社会团体以及其他组织向个人、专业化规模化住房租赁企业出租住房的，减按4%的税率征收房产税。

三、对利用非居住存量土地和非居住存量房屋（含商业办公用房、工业厂房改造后出租用于居住的房屋）建设的保障性租赁住房，取得保障性租赁住房项目认定书后，比照适用第一条、第二条规定的税收政策，具体为：住房租赁企业向个人出租上述保障性租赁住房，比照适用第一条规定的增值税政策；企事业单位、社会团体以及其他组织向个人、专业化规模化住房租赁企业出租上述保障性租赁住房，比照适用第二条规定的房产税政策。

保障性租赁住房项目认定书由市、县人民政府组织有关部门联合审查建设方案后出具。

四、本公告所称住房租赁企业，是指按规定向住房城乡建设部门进行开业报告或者备案的

从事住房租赁经营业务的企业。

本公告所称专业化规模化住房租赁企业的标准为：企业在开业报告或者备案城市内持有或者经营租赁住房1000套（间）及以上或者建筑面积3万平方米及以上。各省、自治区、直辖市住房城乡建设部门会同同级财政、税务部门，可根据租赁市场发展情况，对本地区全部或者部分城市在50%的幅度内下调标准。

五、各地住房城乡建设、税务部门应加强信息共享。市、县住房城乡建设部门应将本地区住房租赁企业、专业化规模化住房租赁企业名单以及保障性租赁住房项目认定书传递给同级税务部门，并将住房租赁企业、专业化规模化住房租赁企业名单予以公布并动态更新，共享信息具体内容和共享实现方式由各省、自治区、直辖市住房城乡建设部门会同税务部门共同研究确定。

六、纳税人享受本公告规定的优惠政策，应按规定进行减免税申报，并将不动产权属、房屋租赁合同、保障性租赁住房项目认定书等相关资料留存备查。

七、本公告自2021年10月1日起执行。《财政部国家税务总局关于廉租住房 经济适用住房和住房租赁有关税收政策的通知》（财税〔2008〕24号）第二条第（四）项规定同时废止。

**根据财政部、税务总局《关于继续实施公共租赁住房税收优惠政策的公告》（2023年第33号）文件的规定：**

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

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

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

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

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

过年度利润总额12%的部分,准予结转以后三年内在计算应纳税所得额时扣除。

个人捐赠住房作为公租房,符合税收法律法规规定的,对其公益性捐赠支出未超过其申报的应纳税所得额30%的部分,准予从其应纳税所得额中扣除。

6.对符合地方政府规定条件的城镇住房保障家庭从地方政府领取的住房租赁补贴,免征个人所得税。

7.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。

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

9.纳税人享受本公告规定的优惠政策,应按规定进行免税申报,并将不动产权属证明、载有房产原值的相关材料、纳入公租房及用地管理的相关材料、配套建设管理公租房相关材料、购买住房作为公租房相关材料、公租房租赁协议等留存备查。

10.该公告执行至2025年12月31日。

**根据财政部、税务总局《关于延续实施供热企业有关税收政策的公告》(2023年第56号)文件的规定:**

(1)对供热企业向居民个人(以下称居民)供热取得的采暖费收入免征增值税。

(2)对向居民供热收取采暖费的供热企业,为居民供热所使用的厂房及土地免征房产税、城镇土地使用税;对供热企业其他厂房及土地,应当按照规定征收房产税、城镇土地使用税。

对专业供热企业,按其向居民供热取得的采暖费收入占全部采暖费收入的比例,计算免征的房产税、城镇土地使用税。

对兼营供热企业,视其供热所使用的厂房及土地与其他生产经营活动所使用的厂房及土地是否可以区分,按照不同方法计算免征的房产税、城镇土地使用税。可以区分的,对其供热所使用厂房及土地,按向居民供热取得的采暖费收入占全部采暖费收入的比例,计算免征的房产税、城镇土地使用税。难以区分的,对其全部厂房及土地,按向居民供热取得的采暖费收入占其营业收入的比例,计算免征的房产税、城镇土地使用税。

该公告执行至2027年供暖期结束,供暖期是指当年下半年供暖开始至次年上半年供暖结

束的期间。

乌鲁木齐热力集团税收优惠：本公司根据财税〔2019〕38号《关于延续供热企业增值税房产税 城镇土地使用税优惠政策的通知》自2019年1月1日至2020年供暖期结束，对供热企业向居民个人(以下称居民)供热取得的采暖费收入免征增值税；自2019年1月1日至2020年12月31日，对向居民供热收取采暖费的供热企业，为居民供热所使用的厂房及土地免征房产税、城镇土地使用税。依据财政部 税务总局公告2021年第6号 财政部 税务总局关于延长部分税收优惠政策执行期限的公告，规定的税收优惠政策，执行期限延长至2023年供暖期结束。

热力集团母公司享受西部大开发税收优惠政策，按15%税率缴纳企业所得税。热力集团子公司乌鲁木齐热力工程监理有限公司和乌鲁木齐热力工程设计研究院有限责任公司适用小微企业所得税优惠政策。

根据财政部、税务总局《国家发展改革委关于延续西部大开发企业所得税政策的公告》（2020年第23号）的文件规定：

自2021年1月1日至2030年12月31日，对设在西部地区的鼓励类产业企业减按15%的税率征收企业所得税。本条所称鼓励类产业企业是指以《西部地区鼓励类产业目录》中规定的产业项目为主营业务，且其主营业务收入占企业收入总额60%以上的企业。

根据《财政部税务总局关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》（2023年第12号）文件第二条的规定：

本公司自2023年1月1日至2023年12月31日，城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花税和教育费附加、地方教育附加减半计征。

## 七、企业合并及合并财务报表

本节所列数据除非特别注明，金额单位为人民币万元。

### （一）子企业情况

序号	企业名称	级次	企业类型	注册地	主要经营地	业务性质
1	乌鲁木齐恒信民生建筑安装有限公司	一级	1	新疆乌鲁木齐市水磨沟区会展大道599号新疆财富中心C座1501-1505室	乌鲁木齐市	建筑安装行业
2	新疆君瑞房地产开发有限公司	一级	1	新疆伊犁州伊宁市阿合买提江南路19号	乌鲁木齐市	房地产开发经营

序号	企业名称	级次	企业类型	注册地	主要经营地	业务性质
3	乌鲁木齐瑞鸿资产经营管理有限公司	一级	1	新疆乌鲁木齐市水磨沟区会展大道599号新疆财富中心C座15楼	乌鲁木齐市	房地产业
4	乌鲁木齐市友好热力有限公司	一级	1	新疆乌鲁木齐市沙依巴克区克拉玛依东路32号	乌鲁木齐市	电力、热力生产和供应业
5	乌鲁木齐房地产开发（集团）物业服务有限公司	一级	1	新疆乌鲁木齐市水磨沟区会展大道599号新纪元广场（新疆财富中心）C座14层15A08、15A10、15A11室	乌鲁木齐市	物业管理行业
6	新疆华晟建设房地产有限公司	一级	1	新疆乌鲁木齐市天山区解放南路148号	乌鲁木齐市	房地产行业
7	乌鲁木齐新兴久新物业服务有限公司	一级	1	乌鲁木齐市天山区东泉路54号16号楼1层	乌鲁木齐市	物业服务行业
8	乌鲁木齐惠民宜居保障性住房建设管理有限公司	一级	1	新疆乌鲁木齐市水磨沟区会展大道599号新纪元广场新疆财富中心C座12层1201室至1207室、13层	乌鲁木齐市	房地产业
9	乌鲁木齐房屋租赁有限责任公司	一级	1	新疆乌鲁木齐市水磨沟区会展大道599号新纪元广场（新疆财富中心）C座11层、12层1209至1213室	乌鲁木齐市	房地产业
10	新疆天山丽都旅游发展有限公司	一级	1	新疆乌鲁木齐市米东区铁厂沟镇天山村峡门子	乌鲁木齐市	旅游开发行业
11	乌鲁木齐五鸿建设投资有限公司	一级	1	新疆乌鲁木齐市水磨沟区会展大道599号新纪元广场（新疆财富中心）C座2006室	乌鲁木齐市	土木工程建筑业
12	乌鲁木齐热力（集团）有限公司	一级	1	新疆乌鲁木齐市天山区团结路1092号	乌鲁木齐市	电力、热力生产和供应业
13	乌鲁木齐安保（集团）有限公司	一级	1	新疆乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）乌昌路244号	乌鲁木齐市	商务服务业
14	新疆绎祺房地产开发有限公司	一级	1	新疆乌鲁木齐市水磨沟区会展大道599号新纪元广场C座14楼	乌鲁木齐市	房地产开发与经营
15	乌鲁木齐六通建设投资有限公司	一级	1	新疆乌鲁木齐市水磨沟区会展大道599号新纪元广场（新疆财富中心）C-1706号	乌鲁木齐市	工程管理服务业
16	新疆七安房地产开发有限公司	一级	1	新疆乌鲁木齐市米东区府前中路159号（原工商局）3楼305-16室	乌鲁木齐市	房地产业

续表：

序号	企业名称	实收资本	持股比例 (%)	享有的表决权 (%)	投资额	取得方式
1	乌鲁木齐恒信民生建筑安装有限公司	11,000.00	90.00	90.00	9,900.00	投资设立
2	新疆君瑞房地产开发有限公司	30,000.00	51.00	51.00	15,300.00	投资设立
3	乌鲁木齐瑞鸿资产经营管理有限公司	10,000.00	100.00	100.00	10,000.00	投资设立

2023年1月1日—2023年12月31日

序号	企业名称	实收资本	持股比例 (%)	享有的表决权 (%)	投资额	取得方式
4	乌鲁木齐市友好热力有限公司	1,398.00	100.00	100.00	2,420.47	投资设立
5	乌鲁木齐房地产开发（集团）物业服务集团有限公司	18,515.00	90.00	90.00	16,276.94	投资设立
6	新疆华晟建设房地产有限公司	100.00	55.00	55.00	55.00	投资设立
7	乌鲁木齐新兴久新物业服务集团有限公司	300.00	100.00	100.00	300.00	投资设立
8	乌鲁木齐惠民宜居保障性住房建设管理有限公司	76,478.04	100.00	100.00	416,925.56	投资设立
9	乌鲁木齐房屋租赁有限责任公司	4,371.67	100.00	100.00	4,371.67	投资设立
10	新疆天山丽都旅游发展有限公司	1,000.00	87.00	87.00	2,560.00	非同一控制下企业合并
11	乌鲁木齐五鸿建设投资有限公司	21,500.00	83.99	83.99	18,057.85	投资设立
12	乌鲁木齐热力（集团）有限公司	2,331,697,955.57	100.00	100.00	155,899.14	同一控制下的企业合并
13	乌鲁木齐安保（集团）有限公司	20,100.00	100.00	100.00	20,181.20	非同一控制下企业合并
14	新疆绎祺房地产开发有限公司	110,500.00	52.00	52.00	57,460.00	投资设立
15	乌鲁木齐六通建设投资有限公司	9,800.00	100.00	100.00	9,800.00	投资设立
16	新疆七安房地产开发有限公司	50.00	100.00	100.00	50.00	投资设立

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

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

子公司的持股比例不同于表决权比例的，应说明表决权比例及差异原因。

(二) 母公司拥有被投资单位表决权不足半数但能对被投资单位形成控制的原因

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

(三) 重要的非全资子公司情况

1. 少数股东

单位：元

序号	企业名称	少数股东持股比例 (%)	当期归属于少数股东的损益	当期向少数股东支付的股利	期末累计少数股东权益
1	新疆华晟建设房地产有限公司	45.00	-80,917.62		856,738.80
2	新疆君瑞房地产开发有限公司	49.00	7,420,003.50		158,298,081.03

2023年1月1日—2023年12月31日

序号	企业名称	少数股东持股比例(%)	当期归属于少数股东的损益	当期向少数股东支付的股利	期末累计少数股东权益
3	新疆天山丽都旅游发展有限公司	13.00	-136,008.07		19,954,801.61
4	乌鲁木齐五鸿建设投资有限公司	16.01	-3,326,771.67		28,142,530.45
5	乌鲁木齐恒信民生建筑安装有限公司	10.00	5,380,727.68		9,782,859.98
6	乌鲁木齐房地产开发（集团）物业服务有限公司	10.00	1,923,906.83		19,623,149.64
7	新疆绎祺房地产开发有限公司	48.00	-1,883,056.54		528,569,568.06

2. 主要财务信息

单位：元

项目	本期数			
	新疆华晟建设房地产有限公司	新疆君瑞房地产开发有限公司	新疆天山丽都旅游发展有限公司	乌鲁木齐五鸿建设投资有限公司
流动资产	2,584,951.37	1,478,398,375.34	3,631,188.50	315,335,491.43
非流动资产		26,697,982.04	16,986,903.92	639,988,359.33
资产合计	2,584,951.37	1,505,096,357.38	20,618,092.42	955,323,850.76
流动负债	69.66	900,172,809.13	50,878,790.34	27,387,553.90
非流动负债		281,866,240.00		752,152,357.10
负债合计	69.66	1,182,039,049.13	50,878,790.34	779,539,911.00
营业收入		144,014,768.46		45,377,412.52
净利润	-179,816.94	15,142,864.28	-1,050,231.32	-20,776,348.36
综合收益总额	-179,816.94	15,142,864.28	-1,050,231.32	-20,776,348.36
经营活动现金流量	-713,313.04	-52,946,506.77	-31,576.04	-40,024,018.83

续表：

项目	本期数		
	乌鲁木齐恒信民生建筑安装有限公司	乌鲁木齐房地产开发（集团）物业服务有限公司	新疆绎祺房地产开发有限公司
流动资产	595,394,234.02	84,432,015.11	1,393,731,476.46
非流动资产	2,654,912.75	154,094,217.67	277,685.26
资产合计	598,049,146.77	238,526,232.78	1,394,009,161.72
流动负债	491,407,637.31	40,384,037.68	110,102,732.26
非流动负债			182,719,829.34
负债合计	491,407,637.31	40,384,037.68	292,822,561.60
营业收入	316,291,074.88	148,488,681.02	
净利润	58,040,986.40	19,240,969.33	-3,923,034.46

2023年1月1日—2023年12月31日

项目	本期数			
	乌鲁木齐恒信民生建筑安装有限公司	乌鲁木齐房地产开发（集团）物业服务有限公司	新疆绎祺房地产开发有 限公司	
综合收益总额	58,040,986.40	19,240,969.33	-3,923,034.46	
经营活动现金流量	30,001,786.59	13,669,733.32	-120,995,905.32	
年初数/上年数				
项目	上期数			
	新疆华晟建设房地 产有限公司	新疆君瑞房地产开 发有限公司	新疆天山丽都旅 游发展有限公司	乌鲁木齐五鸿建设投资 有限公司
流动资产	2,764,768.31	1,390,186,227.74	5,695,162.93	351,553,111.65
非流动资产		15,994,701.66	69,087,251.41	710,275,778.26
资产合计	2,764,768.31	1,406,180,929.40	74,782,414.34	1,061,828,889.91
流动负债	69.66	950,266,485.43	50,924,435.86	53,926,989.97
非流动负债		148,000,000.00		811,341,611.82
负债合计	69.66	1,098,266,485.43	50,924,435.86	865,268,601.79
营业收入	2,256,405.05	124,639,119.29		48,926,768.95
净利润	1,083,680.93	16,700,400.09	-4,340,320.78	-18,440,165.88
综合收益总额	1,083,680.93	16,700,400.09	-4,340,320.78	-18,440,165.88
经营活动现金流量	2,150,547.27	-191,478,366.01	-764,602.41	81,878,318.04

续表：

项目	上期数		
	乌鲁木齐恒信民生建 筑安装有限公司	乌鲁木齐房地产开发（集 团）物业服务有限公司	新疆绎祺房地产开发有 限公司
流动资产	635,826,071.05	62,756,415.94	1,237,384,129.82
非流动资产	2,883,771.11	158,404,887.72	335,588.85
资产合计	638,709,842.16	221,161,303.66	1,237,719,718.67
流动负债	516,609,201.70	42,248,168.26	62,860,084.09
非流动负债	73,500,000.00		69,750,000.00
负债合计	590,109,201.70	42,248,168.26	132,610,084.09
营业收入	305,255,477.28	92,194,918.12	
净利润	-102,272,384.56	-11,230,877.77	-287,410.87
综合收益总额	-102,272,384.56	-11,230,877.77	-287,410.87
经营活动现金流量	-102,115,419.56	-12,492,386.82	-83,392,119.87

## 八、合并财务报表重要项目注释

## (一) 货币资金

项 目	期末余额	期初余额
库存现金	3,727.49	5,831.25
银行存款	4,795,589,121.00	5,644,450,732.84
其他货币资金	5,789,575.68	2,838,547.09
合 计	4,801,382,424.17	5,647,295,111.18
其中：存放在境外的款项总额		

## 受限制的货币资金明细如下：

项 目	期末余额	期初余额
银行承兑汇票保证金	24,879,000.00	26,591,000.00
用于担保的定期存款或通知存款		496,165.50
购房客户按揭贷款保证金	2,288,000.00	1,720,000.00
个贷暂时受限资金	4,576,400.00	8,629,000.00
履约保函	30,090,100.00	
未决诉讼	55,589,758.19	22,682,043.47
监管账户	22,762,992.06	155,595,270.70
久悬冻结	5,095.95	338,381.59
ETC 冻结	78,200.00	78,000.00
其他	71,800.00	2,000,000.00
合 计	140,341,346.20	218,129,861.26

## (二) 应收票据

## 1. 应收票据分类

种 类	期末数			期初数		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
银行承兑汇票	5,934,995.00		5,934,995.00	5,887,095.00		5,887,095.00
商业承兑汇票	1,379,000.00		1,379,000.00	7,600,000.00		7,600,000.00
合 计	7,313,995.00		7,313,995.00	13,487,095.00		13,487,095.00

## 2. 应收票据坏账准备

类 别	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率 (%)	
按单项计提坏账准备	5,794,995.00	79.23			5,794,995.00
按组合计提坏账准备	1,519,000.00	20.77			1,519,000.00
合 计	7,313,995.00	—			7,313,995.00

类别	期初数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率(%)	
按单项计提坏账准备	250,000.00	1.85			250,000.00
按组合计提坏账准备	13,237,095.00	98.15			13,237,095.00
合计	13,487,095.00	100.00		—	13,487,095.00

(三) 应收账款

1. 按账龄披露应收账款

账龄	期末数		期初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
1年以内(含1年)	452,805,648.31	5,409,450.30	858,666,459.17	13,703,423.03
1至2年	242,165,283.63	11,062,856.18	372,078,451.47	20,818,433.42
2至3年	343,384,603.32	33,876,337.01	58,075,283.68	6,666,903.16
3年以上	358,083,170.62	209,255,719.25	332,376,911.11	190,999,612.96
合计	1,396,438,705.88	259,604,362.74	1,621,197,105.43	232,188,372.57

2. 按坏账准备计提方法分类披露应收账款

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率/计提比例(%)	
按单项计提坏账准备的应收账款	78,081,713.41	5.59	73,823,842.31	94.55	4,257,871.10
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	1,318,356,992.47	94.41	185,780,520.43	14.09	1,132,576,472.04
其中：低风险组合	110,184,450.16	8.36			110,184,450.16
账龄组合	1,208,172,542.31	91.64	185,780,520.43	15.38	1,022,392,021.88
合计	1,396,438,705.88	—	259,604,362.74	18.59	1,136,834,343.14

(续)

种类	期初数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率/计提比例(%)	
按单项计提坏账准备的应收账款	64,063,641.00	3.95	59,001,135.54	92.10	5,062,505.46
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	1,557,133,464.43	96.05	173,187,237.03	11.12	1,383,946,227.40
其中：低风险组合					

种类	期初数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率/计提比例(%)	
账龄组合	1,557,133,464.43	100.00	173,187,237.03	11.12	1,383,946,227.40
合计	1,621,197,105.43	—	232,188,372.57	—	1,389,008,732.86

期末单项计提坏账准备的应收账款

债务人名称	账面余额	坏账准备	预期信用损失率(%)	计提理由
乌鲁木齐市米东区公安分局	687,685.63	687,685.63	100.00	预计无法收回
中国邮政集团有限公司乌鲁木齐市分公司	860,299.07	43,014.95	5.00	
中国工商银行股份有限公司乌鲁木齐分行	2,068,241.00			预估信用风险较低
中国银行股份有限公司新疆维吾尔自治区分行	463,999.68			预估信用风险较低
新疆丝路云仓有限责任公司	113,160.00			预计可收回
新疆天盾保管服务有限公司	141,313.14	141,313.14	100.00	预计无法收回
苏州苏明装饰股份有限公司	250,000.00			预计可收回
中国民生银行股份有限公司乌鲁木齐分行	73,693.31			预计可收回
中国移动通信集团新疆有限公司乌鲁木齐市分公司	1,845.59			预计可收回
中国邮政储蓄银行股份有限公司新疆维吾尔自治区分行	4,950.00			预计可收回
天山区青年路278号宝运大厦住户	288,852.80			预计可收回
布林克国际货运（上海）有限公司	4,410.00			预计可收回
广发银行股份有限公司乌鲁木齐分行	69,480.00			预计可收回
新疆乌鲁木齐农村商业银行股份有限公司	45,200.00			预计可收回
新疆西域轻工物业服务有限公司	32,800.00			预计可收回
新疆金太阳民爆器材有限责任公司	20,000.00			预计可收回
乌鲁木齐银行股份有限公司	17,434.60	13,480.00	77.32	
其他安保服务服务费	44,031.00	44,031.00	100.00	预计无法收回
暖气费	72,894,317.59	72,894,317.59	100.00	预计无法收回
合计	78,081,713.41	73,823,842.30	—	—

按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

账龄组合：

2023年1月1日—2023年12月31日

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1年以内(含1年)	394,249,018.29	32.63	5,093,060.66	857,805,430.87	55.09	13,371,431.91
1至2年	211,137,760.37	17.48	10,910,420.61	369,961,376.82	23.76	19,953,527.40
2至3年	321,216,918.37	26.59	32,285,819.32	53,816,000.45	3.46	5,688,919.58
3年以上	281,568,845.28	23.31	137,491,219.84	275,550,656.29	17.70	134,173,358.14
合计	1,208,172,542.31	—	185,780,520.43	1,557,133,464.43	—	173,187,237.03

3. 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

债务人名称	期末余额	占应收账款总额比例(%)	坏账准备
乌鲁木齐市达坂城区建设局	246,842,345.49	17.68	22,143,369.43
乌鲁木齐市市政工程建设处	190,366,698.57	13.63	5,588,141.34
暖气费	72,894,317.59	5.22	72,894,317.58
应收以前年度租金	27,404,825.98	1.96	2,462,911.84
乌鲁木齐市国有资产监督管理委员会	14,545,200.00	1.04	
合计	552,053,387.63	39.53	103,088,740.19

(四) 预付款项

1. 预付款项按账龄列示

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1年以内(含1年)	109,368,875.89	39.53		132,350,981.34	43.00	
1至2年	34,246,638.89	12.38		63,619,135.28	20.67	
2至3年	25,372,344.85	9.17		15,047,675.16	4.89	
3年以上	107,671,036.27	38.92		96,754,556.27	31.44	
合计	276,658,895.90	100.00		307,772,348.05	100.00	

2. 账龄超过1年的大额预付款项情况

债权单位	债务单位	期末余额	账龄	未结算原因
乌鲁木齐房地产开发（集团）有限公司	乌市水区人民政府办公室 水区城市建设（新疆国际会展中心）环境综合治理 工作总指挥部	21,856,409.27	5年以上	业务尚未完成
乌鲁木齐房地产开发（集团）有限公司	乌鲁木齐市建工（集团） 有限责任公司	17,392,699.66	3-4年 4,283,871.17; 4-5年 930,868.65 元；5年以上 12,177,959.84元	业务尚未完成

2023年1月1日—2023年12月31日

债权单位	债务单位	期末余额	账龄	未结算原因
乌鲁木齐房地产开发（集团）有限公司	乌鲁木齐亚赫家具用品有限公司	9,839,069.60	1年以内 6,452,630.00元;1-2年 3,386,439.60元;	业务尚未完成
乌鲁木齐惠民宜居保障性住房建设管理有限公司	新疆金粮源置业开发有限公司	8,413,911.00	5年以上	房屋尚未交付
乌鲁木齐房地产开发（集团）有限公司	新疆衍晟能源科技有限公司	6,359,936.00	1年以内 655,270.40元;1-2年内 5,704,665.60元;	业务尚未完成
乌鲁木齐房地产开发（集团）有限公司	新疆拓达建筑安装有限公司乌鲁木齐安泰分公司	5,553,164.10	1年以内 1,471,794.02; 5年以上 4,081,370.08元	业务尚未完成
乌鲁木齐惠民宜居保障性住房建设管理有限公司	新疆正信鼎益建筑工程有限公司	5,432,940.88	1-2年 2,163,979.78元, 2-3年 3,268,961.10元	工程尚未完工
新疆君瑞房地产开发有限公司	西安建工绿色建筑集团有限公司	4,104,104.01	1-2年	未到结算期
乌鲁木齐房地产开发（集团）有限公司	西安捷点科技开发有限责任公司	4,031,203.77	2-3年 453,845.27元;5年以上 3,577,358.50元	业务尚未完成
乌鲁木齐房地产开发（集团）有限公司	新疆华瑞众恒电梯有限公司	3,507,700.09	1年以内 376,120.00元;1-2年 695,160.00元;2-3年 2,436,420.09元	业务尚未完成
乌鲁木齐房地产开发（集团）有限公司	乌鲁木齐北银红山发展私募基金	3,500,000.00	1年以内 1,500,000.00元;5年以上 2,000,000.00元	业务尚未完成
乌鲁木齐房地产开发（集团）有限公司廉租房管理服务中心	新疆华腾建设工程有限公司	2,497,968.65	1年以内 25,023.57元; 1-2年 2,497,968.65元	业务尚未完结
乌鲁木齐房地产开发（集团）有限公司	森赫电梯股份有限公司	2,165,000.00	5年以上	业务尚未完成
乌鲁木齐惠民宜居保障性住房建设管理有限公司	陕西天信建设集团有限公司	1,940,311.89	1-2年 646,770.63元, 2-3年 1,293,541.26元	工程尚未完工
合计	—	96,594,418.92	—	—

3. 按欠款方归集的期末余额前五名的预付款项情况

债务人名称	期末余额	占预付款项总额的比例 (%)	坏账准备
乌市水区人民政府办公室水区城市建设（新疆国际会展中心）环境综合治理工作总指挥部	21,856,409.27	7.90	

2023年1月1日—2023年12月31日

债务人名称	期末余额	占预付款项总额的比例（%）	坏账准备
湖南省第六工程有限公司	26,809,649.81	9.69	
南通四建集团有限公司	20,776,806.93	7.51	
乌鲁木齐市建工（集团）有限责任公司	17,392,699.66	6.29	
江苏双良锅炉有限公司	12,627,145.50	4.56	
合 计	99,462,711.17	35.95	

## (五)其他应收款

项 目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利	583,950.00	1,958,900.00
其他应收款项	1,559,873,126.36	1,789,890,865.06
合 计	1,560,457,076.36	1,791,849,765.06

## 1. 应收股利

项 目	期末余额	期初余额	未收回的原因	是否发生减值及其判断依据
账龄一年以上的应收股利	583,950.00	1,958,900.00	对方流动资金紧张	否
其中：1、新疆神州热力建筑安装有限公司	583,950.00	1,167,900.00	对方流动资金紧张	否
2、新疆皓宇管道设备有限责任公司		791,000.00	对方流动资金紧张	否
合 计	583,950.00	1,958,900.00	—	—

## 2. 其他应收款项

## (1) 按账龄披露其他应收款项

账龄	期末数		期初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
1年以内（含1年）	471,658,425.57	1,183,261.33	581,416,424.06	652,659.52
1-2年（含2年）	474,612,310.28	2,940,367.75	169,344,635.25	6,055,000.19
2-3年（含3年）	17,944,082.75	11,651,716.23	407,204,492.92	38,319,609.61
3年以上	875,062,649.86	263,628,996.79	847,476,814.32	170,524,232.17
合 计	1,839,277,468.46	279,404,342.10	2,005,442,366.55	215,551,501.49

## (2) 按坏账准备计提方法分类披露其他应收款项

2023年1月1日—2023年12月31日

类别	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率/计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的其他应收款项	24,648,592.97	1.34	22,484,329.49	91.22	2,164,263.48
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	1,814,628,875.49	98.66	256,920,012.61	14.16	1,557,708,862.88
其中：低风险组合	237,988.72	0.01			237,988.72
账龄组合	1,814,390,886.77	98.65	256,920,012.61	14.16	1,557,470,874.16
合计	1,839,277,468.46	—	279,404,342.10	15.19	1,559,873,126.36

续表：

种类	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率/计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的其他应收款项	25,168,315.85	1.26	22,528,630.68	89.51	2,639,685.17
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	1,980,274,050.70	98.74	193,022,870.81	9.75	1,787,251,179.89
其中：低风险组合					
账龄组合	1,980,274,050.70	100.00	193,022,870.81	9.75	1,787,251,179.89
合计	2,005,442,366.55	—	215,551,501.49	—	1,789,890,865.06

期末单项计提坏账准备的其他应收款项

债务单位	账面余额	坏账准备	预期信用损失率 (%)	计提理由
社保款	930,709.88			预计可收回
宋立先	100,000.00			预计可收回
乌鲁木齐市天山区人民法院	235,572.80			预计可收回
市局劳动服务公司	500,000.00	500,000.00	100.00	无法收回
乌鲁木齐热力集团待查应收账款	9,075,688.99	9,075,688.99	100.00	为2001-2009年由于核减面积、温度不达标等原因造成的坏账
乌鲁木齐热力集团原三分公司转入时无法收回的热费、贴费等	7,119,279.13	7,119,279.13	100.00	恢复待处理流动资产损益，全额计提坏账准备
天山区地税局	933,000.00	933,000.00	100.00	无法收回
水区人民政府	200,000.00	200,000.00	100.00	无法收回
万物云空间科技服务股份有限公司	20,000.00			预计可收回

2023年1月1日—2023年12月31日

债务单位	账面余额	坏账准备	预期信用损失率（%）	计提理由
中国电信股份有限公司乌鲁木齐分公司	1,910.35			预计可收回
中国邮政储蓄银行股份有限公司新疆维吾尔自治区分行	5,937.75			预计可收回
中科高盛咨询集团有限公司	20,000.00			预计可收回
乌鲁木齐市保安科技服务分公司亚心保安服务分公司	360.00			预计可收回
乌鲁木齐电业局市南供电局	2,594.96	389.26	15.00	
乌鲁木齐路通信息科技服务有限公司	8,829.00			预计可收回
古乐	5,000.00			预计可收回
国网新疆电力有限公司乌鲁木齐供电公司	160,000.00			预计可收回
成都万科物业服务服务有限公司乌鲁木齐分公司	20,000.00			预计可收回
新疆国际工程管理（集团）有限公司	35,000.00			预计可收回
新疆国际招标中心（有限公司）	10,000.00			预计可收回
新疆天盾保管服务有限责任公司	2,460.57	123.03	5.00	
新疆安保职业技能培训学校有限公司	153,400.00			预计可收回
新疆新之建工程咨询有限公司	100,000.00			预计可收回
现金管理中心	12,500.00	1,875.00	15.00	
乌鲁木齐安保（集团）有限公司天山区分公司	342,375.46			预计可收回
基建锅炉房、设施厂、大队	2,981,859.48	2,981,859.48	100.00	无法收回
其他应收款项	1,672,114.60	1,672,114.60	100.00	无法收回
合计	24,648,592.97	22,484,329.49	91.22	—

按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款

账龄组合：

账龄	期末余额			年初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例（%）		金额	比例（%）	
1年以内（含1年）	329,271,341.59	18.15	936,333.40	579,188,433.82	29.25	610,385.29
1至2年	474,612,310.28	26.16	2,919,496.83	169,328,482.25	8.55	6,054,650.19
2至3年	157,926,527.24	8.70	11,664,331.52	406,887,710.92	20.55	38,319,609.61
3年以上	852,580,707.66	46.99	241,399,850.86	824,869,423.71	41.65	148,038,225.72
合计	1,814,390,886.77	100.00	256,920,012.61	1,980,274,050.70	100.00	193,022,870.81

（3）其他应收款坏账准备计提情况

2023年1月1日—2023年12月31日

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)	
期初余额	193,069,559.29		22,481,942.20	215,551,501.49
期初余额在本期				
—转入第二阶段				
—转入第三阶段				
—转回第二阶段				
—转回第一阶段				
本期计提	63,852,840.61			63,852,840.61
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
期末余额	256,922,399.90		22,481,942.20	279,404,342.10

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

债务人名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款总额比例(%)	坏账准备
新疆城建（集团）股份有限公司	借款、工程款	370,282,598.49	1-2年	20.13	
乌鲁木齐国有资产经营（集团）有限公司	资金占用费	360,179,166.67	1年以内 19,770,833.33元;1-2年 19,770,833.34元;2-3年 20,637,500.00元;3-4年 300,000,000.00元	19.58	48,250,000.00
乌鲁木齐市供热办	燃气补贴	207,091,343.96	1年以内	11.26	
新疆博石房地产开发有限公司	垫付款	119,608,167.32	1年以内 780,626.29元;1-2年 137,146.22元;2-3年 2,600,734.97元;3-4年 4,936,261.09元;4-5年 22,764,757.45元;5年以上 88,388,641.3元	6.50	52,038,924.12
8821 专户对外支付补助	专户对外支付补助	96,449,861.67	3年以上	5.24	
合计	—	1,153,611,138.11	—	62.72	100,288,924.12

(六) 存货

1. 存货的分类

2023年1月1日—2023年12月31日

项目	期末数			期初数		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
原材料	144,919,511.28	23,459.17	144,896,052.11	98,613,586.91	23,459.17	98,590,127.74
自制半成品及在产品	11,231,447,774.21		11,231,447,774.21	14,761,108,249.04		14,761,108,249.04
其中：开发成本	11,231,447,774.21		11,231,447,774.21	14,761,108,249.04		14,761,108,249.04
库存商品（产成品）	1,819,088,364.52		1,819,088,364.52	1,916,742,881.44		1,916,742,881.44
其中：开发产品	1,407,939,787.72		1,407,939,787.72	1,719,332,538.22		1,719,332,538.22
周转材料（包装物、低值易耗品等）	5,766,442.19		5,766,442.19	3,272,022.31		3,272,022.31
合同履约成本	204,864,683.81		204,864,683.81	203,982,215.37		203,982,215.37
消耗性生物资产	1,221,151,512.82		1,221,151,512.82	4,706,966.00		4,706,966.00
其他				101,582.55		101,582.55
合计	14,627,238,288.83	23,459.17	14,627,214,829.66	16,988,527,503.62	23,459.17	16,988,504,044.45

2. 存货期末余额含有借款费用资本化 857,022,383.11 元。

## (七) 一年内到期的非流动资产

类别	期末余额	期初余额
一年内到期的长期应收款	4,233,940,000.00	4,640,537,000.00
合计	4,233,940,000.00	4,640,537,000.00

## (八) 其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
待抵扣进项税	80,352,347.75	290,374,223.22
预缴税金	162,358,817.61	128,091,877.75
短期摊销费	432,475.42	510,062.83
预交个人所得税		4,000.33
预交暖气费	34,775.14	25,636.61
其他	945,988.16	15,180.34
合计	244,124,404.08	419,020,981.08

## (九) 长期应收款

项目	期末余额			期初余额			期末折现率区间(%)
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值	
其他	38,955,619,916.74		38,955,619,916.74	43,189,559,916.74		43,189,559,916.74	
合计	38,955,619,916.74		38,955,619,916.74	43,189,559,916.74		43,189,559,916.74	—

(十)长期股权投资

1. 长期股权投资分类

项 目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
对子公司投资				
对合营企业投资	9,624,867.51	-642,311.82		8,982,555.69
对联营企业投资	60,433,126.08	2,021,564.75	7,126,368.43	55,328,322.40
小 计	70,057,993.59	1,379,252.93	7,126,368.43	64,310,878.09
减：长期股权投资减值准备	1,648.20		1,648.20	
合 计	70,056,345.39	1,379,252.93	7,124,720.23	64,310,878.09

2. 长期股权投资明细

被投资单位	投资成本	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备 期末余额
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
合营企业	12,248,812.62	9,624,867.51			-642,311.82						8,982,555.69	
新疆达坂城特色小镇建设投资有限公司	12,248,812.62	9,624,867.51			-642,311.82						8,982,555.69	
联营企业	63,586,105.09	60,433,126.08	1,580,000.00		-6,683,155.48					-1,648.20	55,328,322.40	
乌鲁木齐市恒大房屋拆迁有限责任公司	150,000.00	1,648.20								-1,648.20		
乌鲁木齐乌房君瑞物业服务服务有限公司	195,000.00	337,326.31			-24,268.85						313,057.46	
新疆雪域六通体育文化管理有限公司	980,000.00		980,000.00		-28,194.70						951,805.30	
新疆小萌靓捷家政服务有限公司	80,000.00	91,194.52			10,547.67						101,742.19	
新疆疆泰智璞企业管理咨询有限公司	600,000.00		600,000.00		16,090.43						616,090.43	
新疆北燃乌热能源有限公司	50,793,600.00	49,487,253.32			467,390.20						49,954,643.52	
乌鲁木齐新睿科技有限责任公司	3,000,000.00	2,453,872.05			-850,620.92						1,603,251.13	
新疆神州热力建筑安装有限公司	7,787,505.09	8,061,831.68			-6,274,099.31						1,787,732.37	
合 计	75,834,917.71	70,057,993.59	1,580,000.00		-7,325,467.30					-1,648.20	64,310,878.09	

3. 重要合营企业的主要财务信息

项 目	本期数	上期数
	新疆达坂城特色小镇建设投资有限公司	新疆达坂城特色小镇建设投资有限公司
流动资产	13,610,283.69	14,583,554.66
非流动资产		
资产合计	13,610,283.69	14,583,554.66
流动负债	350.84	422.08
非流动负债		
负债合计	350.84	422.08
净资产	13,609,932.85	14,583,132.58

2023年1月1日—2023年12月31日

项 目	本期数	上期数
	新疆达坂城特色小镇建设投资有限公司	新疆达坂城特色小镇建设投资有限公司
按持股比例计算的净资产份额	8,982,555.69	4,812,433.75
调整事项		
对合营企业权益投资的账面价值	8,982,555.68	4,812,433.75
存在公开报价的权益投资的公允价值		
营业收入		
净利润	-973,199.73	-3,267,192.15
其他综合收益		
综合收益总额	-973,199.73	-3,267,192.15
企业本期收到的来自合营企业的股利		

4. 重要联营企业的主要财务信息

项 目	本期数		
	新疆北燃乌热能源有限公司	乌鲁木齐新睿科技有限责任公司	新疆神州热力建筑安装有限公司
流动资产	163,020,541.67	11,571,171.22	51,692,731.74
非流动资产	413,096,302.21	93,728.71	859,160.87
资产合计	576,116,843.88	11,664,899.93	52,551,892.61
流动负债	168,525,911.60	6,320,729.50	47,861,816.46
非流动负债	241,075,453.89		99,083.92
负债合计	409,601,365.49	6,320,729.50	47,960,900.38
净资产	166,515,478.39	5,344,170.43	4,590,992.23
按持股比例计算的净资产份额	49,954,643.52	1,603,251.13	1,787,732.37
调整事项			
对合营企业权益投资的账面价值	49,954,643.52	1,603,251.13	1,787,732.37
存在公开报价的权益投资的公允价值			
营业收入	193,814,811.52	4,764,592.73	53,181,460.11
净利润	1,361,000.56	-2,835,403.08	16,112,222.15
其他综合收益			
综合收益总额	1,361,000.56	-2,835,403.08	16,112,222.15
企业本期收到的来自合营企业的股利			

续表：

项 目	上期数		
	新疆北燃乌热能源有限公司	乌鲁木齐新睿科技有限责任公司	新疆神州热力建筑安装有限公司
流动资产	109,317,295.61	10,931,516.03	116,553,535.49
非流动资产	357,644,665.84	215,765.34	1,173,545.77

2023年1月1日—2023年12月31日

项 目	上期数		
	新疆北燃乌热能源有限公司	乌鲁木齐新睿科技有限责任公司	新疆神州热力建筑安装有限公司
资产合计	466,961,961.45	11,147,281.37	117,727,081.26
流动负债	123,412,862.11	2,967,707.86	96,924,968.03
非流动负债	178,591,588.28		98,898.85
负债合计	302,004,450.39	2,967,707.86	97,023,866.88
净资产	164,957,511.06	8,179,573.51	20,703,214.38
按持股比例计算的净资产份额	49,487,253.32	2,453,872.05	8,061,831.68
调整事项			
对合营企业权益投资的账面价值	49,487,253.32	2,453,872.05	8,061,831.68
存在公开报价的权益投资的公允价值			
营业收入	145,149,101.99	2,167,740.62	52,028,958.12
净利润	1,164,252.97	108,212.38	3,881,000.12
其他综合收益			
综合收益总额	1,164,252.97	108,212.38	3,881,000.12
企业本期收到的来自合营企业的股利			

(十一) 其他权益工具投资

1. 其他权益工具投资情况

项 目	期末余额	期初余额
乌鲁木齐国盛和农业投资开发有限公司	8,184,827.56	8,344,769.93
中水电四局乌房（新疆）投资发展有限公司	17,170,208.00	17,170,208.00
新疆交易市场投资建设集团股份有限公司	21,390,531.83	21,390,531.83
中房集团联合投资股份有限公司	536,887.46	536,887.46
北京金都房地产实业股份有限公司	4,819,571.97	4,819,571.97
新疆远大华美建筑工业有限公司	10,459,609.81	10,459,609.81
奎屯苏浙联合投资有限责任公司	500,000.00	500,000.00
乌鲁木齐乌房君瑞物业服务有限公司	50,000.00	50,000.00
新疆翰阳电热科技股份有限公司	3,932,411.76	3,932,411.76
合 计	67,044,048.39	67,203,990.76

2. 期末其他权益工具投资情况

项目名称	本期确认的股利收入	累计利得	累计损失	其他综合收益转入留存收益的金额	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因	其他综合收益转入留存收益的原因
乌鲁木齐国盛和农业投资开发有限公司			1,715,172.44		不以交易为目的，无法实施控制及重大影响。	

2023年1月1日—2023年12月31日

项目名称	本期确认的股利收入	累计利得	累计损失	其他综合收益转入留存收益的金额	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因	其他综合收益转入留存收益的原因
中水电四局乌房（新疆）投资发展有限公司					不以交易为目的，无法实施控制及重大影响。	
新疆交易市场投资建设集团股份有限公司		1,748,648.15			不以交易为目的，无法实施控制及重大影响。	
中房集团联合投资股份有限公司		3,834.56			不以交易为目的，无法实施控制及重大影响。	
北京金都房地产实业股份有限公司	481,837.03		676,096.49		不以交易为目的，无法实施控制及重大影响。	
新疆远大华美建筑工业有限公司			1,137,306.71		不以交易为目的，无法实施控制及重大影响。	
奎屯苏浙联合投资有限责任公司					不以交易为目的，无法实施控制及重大影响。	
乌鲁木齐乌房君瑞物业服务有限公司					不以交易为目的，无法实施控制及重大影响。	
新疆翰阳电热科技股份有限公司		1,532,411.76			企业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	
合计	481,837.03	3,284,894.47	3,528,575.64			

(十二) 其他非流动金融资产

项目	期末公允价值	期初公允价值
乌鲁木齐市重点产业私募基金管理有限公司	50,000,000.00	50,000,000.00
中小企业发展基金深创投（新疆）有限合伙企业	12,000,000.00	6,000,000.00
合计	62,000,000.00	56,000,000.00

(十三) 投资性房地产

1. 以公允价值计量的投资性房地产

项目	期初公允价值	本期增加额			本期减少额		期末公允价值
		购置	自用房地产或存货转入	公允价值变动损益	处置	转为自用房地产	
一、成本合计	11,168,048,794.12	481,338,502.45	1,122,486,652.81		39,035,559.98	6,969,406.14	12,725,868,983.26
其中：房屋、建筑物	11,168,048,794.12	481,072,573.65	1,122,486,652.81		39,035,559.98	6,969,406.14	12,725,603,054.46
土地使用权		265,928.80					265,928.80
二、公允价值变动合计	2,629,360,631.80			102,301,915.19	12,025,050.82	14,937,449.06	2,704,700,047.11
其中：房屋、建筑物	2,629,360,631.80			102,301,915.19	12,025,050.82	14,937,449.06	2,704,700,047.11

2023年1月1日—2023年12月31日

项 目	期初公允价值	本期增加额			本期减少额		期末公允价值
		购置	自用房地产或 存货转入	公允价值变 动损益	处置	转为自用房 地产	
土地使用权							
三、投资 性房地产账 面价值合计	13,797,409,425.92	481,338,502.45	1,122,486,652.81	102,301,915.19	51,060,610.80	21,906,855.20	15,430,569,030.37
其中：房 屋、建筑物	13,797,409,425.92	481,072,573.65	1,122,486,652.81	102,301,915.19	51,060,610.80	21,906,855.20	15,430,303,101.57
土地使 用权		265,928.80					265,928.80

(十四) 固定资产

项 目	期末账面价值	期初账面价值
固定资产	3,517,457,792.86	3,597,788,832.83
固定资产清理	638,241.72	45,000.00
合 计	3,518,096,034.58	3,597,833,832.83

1. 固定资产情况

项 目	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
一、账面原值合计	8,922,604,901.06	473,668,559.74	176,996,532.98	9,219,276,927.82
其中：房屋及建筑物	2,304,098,440.02	239,422,972.43	104,135,033.29	2,439,386,379.16
机器设备	6,450,234,281.31	225,834,680.03	61,951,593.59	6,614,117,367.75
运输工具	80,534,850.05	3,552,755.30	9,075,509.55	75,012,095.80
电子设备	29,055,419.67	1,524,391.85	1,335,260.77	29,244,550.75
办公设备	1,028,428.42	54,123.05	30,329.51	1,052,221.96
酒店业家具		1,515,600.00		1,515,600.00
其他	57,653,481.59	1,764,037.08	468,806.27	58,948,712.40
二、累计折旧合计	5,324,748,005.42	466,530,253.68	89,527,186.95	5,701,751,072.15
其中：房屋及建筑物	1,529,253,704.50	80,530,648.68	22,538,176.36	1,587,246,176.82
机器设备	3,658,814,007.38	376,917,872.23	57,280,924.50	3,978,450,955.11
运输工具	64,984,639.14	3,910,098.94	8,054,741.07	60,839,997.01
电子设备	24,394,246.63	1,980,335.98	1,256,243.88	25,118,338.73
办公设备	744,824.22	127,507.55	24,014.62	848,317.15
酒店业家具		47,992.00		47,992.00
其他	46,556,583.55	3,015,798.30	373,086.52	49,199,295.33
三、固定资产账面净值合计	3,597,856,895.64			3,517,525,855.67
其中：房屋及建筑物	774,844,735.52			852,140,202.34
机器设备	2,791,420,273.93			2,635,666,412.64
运输工具	15,550,210.91			14,172,098.79

2023年1月1日—2023年12月31日

项 目	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
电子设备	4,661,173.04			4,126,212.02
办公设备	283,604.20			203,904.81
酒店业家具				1,467,608.00
其他	11,096,898.04			9,749,417.07
四、减值准备合计	68,062.81			68,062.81
其中：房屋及建筑物				
机器设备				
运输工具	68,062.81			68,062.81
电子设备				
办公设备				
酒店业家具				
其他				
五、固定资产账面价值合计	3,597,788,832.83			3,517,457,792.86
其中：房屋及建筑物	774,844,735.52			852,140,202.34
机器设备	2,791,420,273.93			2,635,666,412.64
运输工具	15,482,148.10			14,104,035.98
电子设备	4,661,173.04			4,126,212.02
办公设备	283,604.20			203,904.81
酒店业家具				1,467,608.00
其他	11,096,898.04			9,749,417.07

2. 未办妥产权证书的固定资产情况

项 目	账面价值	未办妥产权证书原因
房屋建筑物	94,041,274.91	正在办理中
合 计	94,041,274.91	—

(十五) 在建工程

1. 在建工程情况

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
沙区燃气基建	14,929,362.96		14,929,362.96	1,016,767.27		1,016,767.27
南区热网工程	55,883,763.43		55,883,763.43	55,435,090.35		55,435,090.35
热力机关工程	57,035,882.24		57,035,882.24	52,027,073.63		52,027,073.63
试生产基建	95,587,894.46		95,587,894.46	79,388,326.22		79,388,326.22
乌县南部集中供热	25,947,448.05		25,947,448.05	25,428,776.11		25,428,776.11

2023年1月1日—2023年12月31日

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
乌鲁木齐市燃气供热有限公司可研基建	702,980.72		702,980.72	477,405.43		477,405.43
CDM	2,012,923.65		2,012,923.65	2,014,139.40		2,014,139.40
分户改造	3,155,491.06		3,155,491.06	1,712,829.25		1,712,829.25
零星工程	21,750,933.91		21,750,933.91	9,725,641.34		9,725,641.34
节能改造项目	68,912,682.86		68,912,682.86	32,142,267.00		32,142,267.00
管网安装维修改造工程	33,629,831.21		33,629,831.21	27,352,614.81		27,352,614.81
换热站、锅炉房建设改造项目	1,049,081.36		1,049,081.36	2,850,118.93		2,850,118.93
乌热电供热能力提升改造项目	15,997,795.15		15,997,795.15	11,261,400.86		11,261,400.86
零星基建工程	25,005,831.64		25,005,831.64	15,179,221.89		15,179,221.89
智慧供热项目	65,160,416.32		65,160,416.32			
2023年夏季大小修	1,013,868.65		1,013,868.65			
博峰43°度温泉小镇项目	5,907,137.96		5,907,137.96	5,907,137.96		5,907,137.96
河马泉新区八条支路及配套设施建设项目	197,768,574.56		197,768,574.56	94,332,748.83		94,332,748.83
团结路一号办公楼	3,447,217.00		3,447,217.00	3,447,217.00		3,447,217.00
新疆天盾安防设备总装基地	3,606,517.51		3,606,517.51	2,258,856.90		2,258,856.90
合 计	698,505,634.70		698,505,634.70	421,957,633.18		421,957,633.18

2. 重要在建工程项目本期变动情况

项目名称	预算数	年初余额	本年增加	转入固定资产
节能改造项目	8,929,119.58	8,924,815.55	11,165.22	
乌县南部集中供热	436,891,300.00	25,428,776.11	2,052,782.61	1,534,110.67
乌热电供热能力提升改造项目	434,510,000.00	11,261,400.86	27,338,536.39	22,602,142.10
苇三试生产基建项目	54,141,625.36	26,458,052.85	10,159,646.24	3,250,044.66
沙网试生产基建	49,754,664.03	33,189,278.14	4,705,167.45	1,454,378.97
米东热网试生产基建	36,215,927.71	9,122,011.60	3,750,852.42	655,905.88

2023年1月1日—2023年12月31日

项目名称	预算数	年初余额	本年增加	转入固定资产
万嘉金银大道 DN600 管网 维修工程（热万基 2012- 12）	11,614,126.27	11,614,126.27		
博峰 43° 度温泉小镇项目	4,000,000,000.00	5,907,137.96		
河马泉新区八条支路及配 套设施建设项目	490,000,000.00	94,332,748.83	103,435,825.73	
热力机关工程	83,215,614.28	52,027,073.63	7,170,751.52	2,161,942.91
南区热网工程	75,003,181.00	55,435,090.35	6,616,737.68	6,168,064.60
沙区燃气基建	343,714,400.00	1,016,767.27	15,460,864.83	1,548,269.14
水龙湾片区集中供热管网 建设项目	560,000,000.00	7,269,146.27	31,901,372.38	28,984,506.85
大学路片区集中供热基建	242,857,700.00	8,602,942.55	8,114,937.98	4,215,077.52
清洁供热管网综合节能改 造项目	206,092,900.00	8,715,342.93	66,084,842.69	31,982,207.04
智慧供热项目	814,860,000.00		61,495,019.92	
其他	14,409,455,411.49	62,652,922.01	128,529,901.60	92,313,099.18
合 计	22,257,255,969.72	421,957,633.18	476,828,404.66	196,869,749.52

重要在建工程项目本期变动情况（续）

项目名称	其他减少	期末余额	工程投入占 预算比例(%)	工程进 度(%)	利息资本化累 计金额	其中：本年利息 资本化金额	本年利息 资本化率 (%)	资金来源
节能改造项目		8,935,980.77	100.08	99.00				拨款、自筹
乌县南部集中供热		25,947,448.05	99.00	99.00				拨款、自筹
乌热电供热能力提升改造项目		15,997,795.15	45.78	45.00	6,780,000.00	2,712,000.00	3.39	拨款、借款、自筹
苇三试生产基建项目		33,367,654.43	61.63	61.00				拨款、自筹
沙网试生产基建		36,440,066.62	80.70	90.00				自筹资金
米东热网试生产基建		12,216,958.14	33.73	33.00				拨款、自筹
万嘉金银大道 DN600 管网维修工程		11,614,126.27	45.87	45.87				自筹
博峰 43° 度温泉小镇项目		5,907,137.96	0.15	0.15				自筹
河马泉新区八条支路及配套 设施建设项目		197,768,574.56	40.36	40.36	64,860.68	64,860.68	3.80	自筹
热力机关工程		57,035,882.24	68.55	69.00				拨款、自筹
南区热网工程		55,883,763.43	85.56	85.56				自筹
沙区燃气基建		14,929,362.96	99.00	99.00	115,573,409.53			拨款、借款
水龙湾片区集中供热管网 建设项目		10,186,011.80	10.84	10.00				拨款、借款、自筹
大学路片区集中供热基建		12,502,803.00	12.23	12.00				拨款、自筹
清洁供热管网综合节能改 造项目		42,817,978.58	48.87	48.00				拨款、自筹
智慧供热项目		61,495,019.92	7.55	10.00				自筹
其他	3,410,653.63	95,459,070.80	0.66	0.66	168,605,403.91	7,432,423.28	1.20	拨款、借款、自筹
合 计	3,410,653.63	698,505,634.70	—	—	291,023,674.12	10,209,283.96	—	—

## (十六) 无形资产

项 目	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
一、原价合计	362,340,971.90	4,282,052.88	708,559.62	365,914,465.16
其中：软件	18,678,950.94	1,050,264.82		19,729,215.76
土地使用权	115,125,576.57	61,664.58	708,559.62	114,478,681.53
非专利技术	130,294.78			130,294.78
特许权	228,406,149.61	3,170,123.48		231,576,273.09
二、累计摊销额合计	52,469,098.02	20,623,059.18	87,785.67	73,004,371.53
其中：软件	14,162,298.22	1,626,916.14		15,789,214.36
土地使用权	20,613,443.27	1,162,262.27	87,785.67	21,687,919.87
非专利技术	130,294.78			130,294.78
特许权	17,563,061.75	17,833,880.77		35,396,942.52
三、无形资产减值准备金额合计				
其中：软件				
土地使用权				
非专利技术				
特许权				
四、无形资产账面价值合计	309,871,873.88			292,910,093.63
其中：软件	4,516,652.72			3,940,001.40
土地使用权	94,512,133.30			92,790,761.66
非专利技术				
特许权	210,843,087.86			196,179,330.57

## (十七) 商誉

被投资单位名称或形成商誉的事项	商誉账面原值				商誉减值准备			
	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
乌鲁木齐万嘉热力有限公司	27,212,671.68			27,212,671.68				
合 计	27,212,671.68			27,212,671.68				

## (十八) 长期待摊费用

项 目	期初余额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末余额	其他减少的原因
节能改造项目	27,411,204.49		1,770,034.80		25,641,169.69	
管网、锅炉房、换热站修缮改造工程	130,715,831.53	44,314,313.31	41,404,730.69		133,625,414.15	
大修理支出	7,459,097.61	477,598.91	1,093,287.43		6,843,409.09	
零星维修、改良支出	1,120,978.57		630,266.51		490,712.06	
山水雅苑小区、春和怡苑小区客服服务中心改造工程		263,242.68	98,715.96		164,526.72	

2023年1月1日—2023年12月31日

项目	期初余额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末余额	其他减少的原因
合计	166,707,112.20	45,055,154.90	44,997,035.39		166,765,231.71	

## (十九) 递延所得税资产、递延所得税负债

递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示

项目	期末数		年初数	
	递延所得税资产/负债	可抵扣/应纳税暂时性差异	递延所得税资产/负债	可抵扣/应纳税暂时性差异
一、递延所得税资产：				
资产减值准备	4,622,301.52	21,828,051.27		
信用减值准备	56,798,836.85	93,304,474.20	48,378,950.44	203,187,623.14
预计负债			7,945,179.63	52,967,864.20
未实现内部损益及实现销售部分	30,636,830.27	122,547,321.08	19,350,156.80	77,400,627.19
其他权益工具投资公允价值变动	1,182.55	7,883.69	230,990.32	1,099,818.83
其他	376.65	1,506.61		
小计	92,059,527.84	237,689,236.85	75,905,277.19	334,655,933.36
二、递延所得税负债：				
计入其他综合收益的其他金融资产公允价值变动	248,424.17	993,696.68	243,373.63	1,640,506.72
投资性房地产公允价值变动	1,734,165,711.56	6,936,662,846.23	1,664,568,683.39	6,670,428,933.78
小计	1,734,414,135.73	6,937,656,542.91	1,664,812,057.02	6,672,069,440.50

## (二十) 其他非流动资产

项目	期末余额	期初余额
代建棚改项目（华龙美钰）垫付款	57,587,811.18	58,203,007.79
PPP项目特许经营成本	443,593,840.17	499,143,686.15
合计	501,181,651.35	557,346,693.94

## (二十一) 应付票据

项目	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	53,890,000.00	60,280,000.00
商业承兑汇票	126,563.36	
合计	54,016,563.36	60,280,000.00

## (二十二) 应付账款

账龄	期末余额	年初余额
1年以内（含1年）	521,852,150.98	767,829,528.47
1至2年（含2年）	214,548,347.55	293,234,939.50
2至3年（含3年）	185,775,810.66	186,158,708.24
3年以上	1,019,063,519.83	956,184,789.22

2023年1月1日—2023年12月31日

账龄	期末余额	年初余额
合计	1,941,239,829.02	2,203,407,965.43

## 账龄超过1年的重要应付账款：

债权单位名称	期末余额	未偿还原因
乌鲁木齐城市建设投资（集团）有限公司	691,000,000.00	尚未结算
山东兴润建设有限公司	119,033,106.33	未到结算期
江苏景仁建设工程有限公司	15,091,905.75	尚未结算
新疆新城建筑工程有限公司	14,184,190.11	尚未结算
江苏双信建筑公司	13,187,812.03	未到结算期
南通长城建设集团有限公司	12,227,518.08	未到结算期
新疆城建（集团）股份有限公司	10,000,000.00	尚未结算
中通建工城建集团有限公司	7,865,151.62	尚未结算
南京恒天伟智能技术有限公司	5,506,453.99	尚未结算
江西建工第一建筑有限责任公司	4,867,938.95	未到结算期
贵州省建设工程总公司新疆分公司	4,369,840.81	尚未结算
山东兴润建设有限公司	4,317,047.05	尚未结算
新疆华瑞众恒电梯有限公司	3,898,064.83	尚未结算
新疆翰阳电热科技股份有限公司	3,677,638.38	尚未结算
新疆春雷建业工程有限公司	2,946,447.76	尚未结算
新疆名品电力有限公司	2,420,840.63	尚未结算
乌鲁木齐市建工（集团）第一建筑工程有限责任公司	2,411,114.09	尚未结算
新疆宏源盛通电力工程有限公司	2,332,087.08	尚未结算
新疆世纪艺景园林有限公司	2,298,754.54	尚未结算
乌鲁木齐北银红山发展私募基金	2,000,000.00	尚未结算
合计	923,635,912.03	—

## (二十三) 预收款项

账龄	期末余额	期初余额
1年以内（含1年）	82,350,328.16	146,870,164.96
1年以上	2,946,105.54	9,811,840.54
合计	85,296,433.70	156,682,005.50

## 账龄超过1年的重要预收账款：

债权单位名称	期末余额	未结转原因
预收以后年度租金	2,946,105.54	尚未到确认收入时点
合计	2,946,105.54	—

## (二十四) 合同负债

项目	期末余额	年初余额
销售动产	826,339.11	
预收房款	1,521,702,816.08	2,959,987,384.82

2023年1月1日—2023年12月31日

项 目	期末余额	年初余额
预收服务费	3,226,074.58	
预收工程款	31,093,047.64	31,032,235.18
预收货款	6,365,000.00	
预收暖气费	163,289,022.59	8,477,112.98
预收设计费	302,819.92	
预收物业服务费	10,408,672.44	8,772,178.74
预收运行费		6,491,144.00
其他		268,358.93
合 计	1,737,213,792.36	3,015,028,414.65

## (二十五) 应付职工薪酬

## 1. 应付职工薪酬列示

项 目	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
短期薪酬	89,045,366.43	784,607,180.12	790,223,296.67	83,429,249.88
离职后福利-设定提存计划	999,290.24	101,818,519.61	88,495,043.33	14,322,766.52
辞退福利		389,635.00	389,635.00	
一年内到期的其他福利				
其他				
合 计	90,044,656.67	886,815,334.73	879,107,975.00	97,752,016.40

## 2. 短期职工薪酬列示

项 目	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
1. 工资、奖金、津贴和补贴	69,819,029.93	558,701,981.07	564,696,286.25	63,824,724.75
2. 职工福利费		20,628,490.84	20,628,490.84	
3. 社会保险费		49,555,291.85	49,466,040.38	89,251.47
其中：医疗保险费及生育保险费		45,869,645.08	45,780,393.61	89,251.47
工伤保险费		3,685,646.77	3,685,646.77	
其他				
4. 住房公积金	149,901.00	36,097,450.00	36,110,613.00	136,738.00
5. 工会经费和职工教育经费	18,876,995.64	11,815,875.83	12,247,768.17	18,445,103.30
6. 短期带薪缺勤				
7. 短期利润分享计划				
8. 其他短期薪酬	199,439.86	107,808,090.53	107,074,098.03	933,432.36
合 计	89,045,366.43	784,607,180.12	790,223,296.67	83,429,249.88

## 3. 设定提存计划列示

项目	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
基本养老保险	258,140.24	79,508,330.42	79,508,330.42	258,140.24
失业保险费		2,478,095.15	2,478,095.15	
企业年金缴费	741,150.00	19,832,094.04	6,508,617.76	14,064,626.28
合 计	999,290.24	101,818,519.61	88,495,043.33	14,322,766.52

## (二十六) 应交税费

税 种	年初余额	本年应交	本年已交	期末余额
增值税	41,254,507.70	101,534,637.82	114,750,095.58	28,038,980.28
企业所得税	16,326,516.58	29,443,259.87	20,070,004.12	25,699,772.33
城市维护建设税	730,942.65	5,954,478.75	6,455,431.17	229,990.23
房产税	365,504.68	16,273,128.63	16,184,225.73	454,407.58
土地使用税	2,665.44	6,376,487.67	6,378,053.11	1,100.00
个人所得税	465,074.60	4,738,601.45	4,723,708.18	480,037.53
教育费附加	480,796.18	4,256,003.91	4,606,778.92	130,021.17
其他税费	1,862,589.67	62,436,165.55	63,298,482.66	1,000,272.56
合 计	61,488,597.50	231,012,763.65	236,466,779.47	56,034,581.68

## (二十七) 其他应付款

项 目	期末余额	年初余额
应付利息	64,948,044.68	66,866,824.75
应付股利	15,363,476.14	11,222,927.80
其他应付款项	2,514,445,623.02	2,793,953,505.97
合 计	2,594,757,143.84	2,872,043,258.52

## 1. 应付利息情况

项 目	期末余额	期初余额
其他利息	64,948,044.68	66,866,824.75
合 计	64,948,044.68	66,866,824.75

## 2. 应付股利情况

项 目	期末余额	期初余额
普通股股利	15,363,476.14	11,222,927.80
合 计	15,363,476.14	11,222,927.80

## 3. 其他应付款项

## (1) 按款项性质列示其他应付款项

2023年1月1日—2023年12月31日

项 目	期末余额	期初余额
代建工程款	97,876,347.84	34,190,411.54
保证金、押金、质保金等	544,597,011.58	705,432,034.69
代收代付款	18,669,680.92	122,979,304.01
借款	441,303,553.18	927,930,936.76
维修、水、电、气、暖、物业	170,685,225.81	52,353,218.09
绩效工资	27,259,130.38	12,148,189.06
往来款	991,878,045.70	312,003,031.56
购房意向金	119,628,170.54	201,243,599.20
房款、集资款	12,442,483.59	914,475.12
其他	90,105,973.48	424,758,305.94
合 计	2,514,445,623.02	2,793,953,505.97

## (2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款项

债权单位名称	期末余额	未偿还原因
乌鲁木齐市城市建设投资有限公司	474,857,294.48	未结算
新疆贝斯明生物技术发展有限公司	100,000,000.00	未结算
乌鲁木齐市恒大永泰商贸有限公司	71,182,320.65	未结算
乌鲁木齐市沙依巴克区棚户区改造领导小组办公室	52,571,134.00	未结算
乌鲁木齐市天山区房屋征收与补偿管理办公室	22,000,120.00	未结算
乌鲁木齐市建工（集团）有限责任公司	20,113,383.57	未结算
乌鲁木齐市顺路发建材有限公司	17,062,333.00	未结算
江苏兴厦建设工程集团有限公司	15,373,354.81	未结算
新疆兵团城建集团有限公司	14,660,756.49	未结算
乌市中级人民法院	14,647,240.00	未结算
新疆真诚房地产投资有限公司	13,596,626.54	未结算
新疆兵团第四建筑工程有限责任公司	12,611,088.06	未结算
乌鲁木齐市达兴房地产开发有限公司	11,758,926.40	未结算
开发成本差异山水兰德安置房	10,806,763.58	未结算
合 计	851,241,341.58	—

## (二十八) 一年内到期的非流动负债

类 别	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	5,151,772,919.49	4,892,048,501.85
一年内到期的应付债券	119,880,000.00	108,000,000.00
一年内到期的长期借款利息调整		2,005,740.94
合 计	5,271,652,919.49	5,002,054,242.79

## (二十九) 其他流动负债

项 目	期末余额	期初余额
待转销项税	134,354,323.94	262,117,643.19
保理业务	150,000,000.00	150,000,000.00

2023年1月1日—2023年12月31日

项 目	期末余额	期初余额
合 计	284,354,323.94	412,117,643.19

(三十)长期借款

项 目	期末余额	期初余额	期末利率区间(%)
质押借款	41,277,472,000.00	46,228,373,611.82	3.79-5.60
抵押借款	863,194,223.63	369,287,287.26	4.50-5.30
保证借款	1,786,712,817.12	1,765,203,828.16	6.50
信用借款	878,652,357.10	167,500,000.00	6.50
合 计	44,806,031,397.85	48,530,364,727.24	—

(三十一)应付债券

1. 应付债券情况

项 目	期末余额	期初余额
企业债券	2,166,450,036.15	2,286,429,563.73
合 计	2,166,450,036.15	2,286,429,563.73

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
2021 乌鲁木齐房地产开发(集团)有限公司企业债券（第一期）	1,300,000,000.00	2021年4月20日	5年	1,300,000,000.00
国开-乌房保障性租赁住房资产支持专项计划	1,200,000,000.00	2020年1月22日	10年	1,200,000,000.00
合 计	2,500,000,000.00	—	—	2,500,000,000.00

续表：

债券名称	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
2021 乌鲁木齐房地产开发(集团)有限公司企业债券（第一期）	1,343,752,509.39		68,900,000.00	-1,301,639.53	68,900,000.00	1,345,054,148.92
国开-乌房保障性租赁住房资产支持专项计划	942,677,054.34		56,979,744.74		178,260,911.85	821,395,887.23
合 计	2,286,429,563.73		125,879,744.74	-1,301,639.53	247,160,911.85	2,166,450,036.15

注：应付债券本期偿还金额包括重分类至一年内到期的非流动负债 11,880,000.00 元，利息 127,280,911.85 元。

(三十二)长期应付款

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
长期应付款项	31,565,001.51	3,267,209.63		34,832,211.14
专项应付款	8,900,393,530.07	7,445,089,370.60	7,595,845,657.32	8,749,637,243.35

2023年1月1日—2023年12月31日

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
合 计	8,931,958,531.58	7,448,356,580.23	7,595,845,657.32	8,784,469,454.49

1. 长期应付款项期末余额最大的前 5 项

项 目	期末余额	年初余额
安置费	12,566,675.55	9,211,482.23
房改售房基金		513,067.99
拨入专款	17,219,323.57	17,219,323.57
危房办--六道湾专款	3,741,522.05	3,741,522.05
维修基金	1,304,689.97	819,323.60
合 计	34,832,211.14	31,504,719.44

2. 专项应付款项期末余额最大的前 5 项

项目	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
财政专项	5,013,568,470.50	6,725,640,733.34	6,572,118,968.76	5,167,090,235.08
地方债券资金	380,000,000.00	250,000,000.00		630,000,000.00
沙区燃气基建	425,313,377.68			425,313,377.68
苇电三期基建	400,268,500.00			400,268,500.00
其他	400,000,000.00			400,000,000.00
合 计	6,619,150,348.18	6,975,640,733.34	6,572,118,968.76	7,022,672,112.76

(三十三) 预计负债

项 目	期末余额	期初余额
未决诉讼		52,967,864.20
合 计		52,967,864.20

(三十四) 递延收益

项目	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
政府补助	471,389,248.47	240,426.53	71,012,239.40	400,617,435.60
棚户区改造专项资金	223,070,000.00		223,070,000.00	
棚改办资金	142,239,556.94			142,239,556.94
七道湾村民集约化工程款	3,408,899.44		236,182.32	3,172,717.12
大气污染治理款	5,904,559.53		610,000.08	5,294,559.45
特警燃气锅炉房补偿资金	498,166.38		166,055.40	332,110.98
学府天玺运行管理及节能服务	705,000.00	7,008,224.96	344,178.33	7,369,046.63
合 计	847,215,430.76	7,248,651.49	295,438,655.53	559,025,426.72

政府补助项目情况：

项目	年初余额	本期新增 补助金额	本期计入损 益金额	本期返 还金额	其他 变动	期末余额
热力集团三供一 业、补偿款等	464,892,847.76	240,426.53	69,852,239.48			395,281,034.81
煤改气燃气补贴	6,496,400.71		1,159,999.92			5,336,400.79

2023年1月1日—2023年12月31日

项目	年初余额	本期新增 补助金额	本期计入损 益金额	本期返 还金额	其他 变动	期末余额
合 计	471,389,248.47	240,426.53	71,012,239.40			400,617,435.60

(三十五)其他非流动负债

项 目	期末余额	期初余额
代建棚改项目（桥西）垫付款	75,971,490.82	61,745,754.89
合 计	75,971,490.82	61,745,754.89

(三十六)实收资本

投资者名称	期初余额		本期增加	本期 减少	期末余额	
	投资金额	所占 比例 (%)			投资金额	所占 比例 (%)
合 计	10,018,563,437.63	100.00	588,662.37		10,019,152,100.00	100.00
乌鲁木齐市国有资产监督管理委员会	10,018,563,437.63	100.00	588,662.37		10,019,152,100.00	100.00

注：2023年11月，本公司根据乌鲁木齐市国有资产监督管理委员会《关于同意乌鲁木齐房地产开发（集团）有限公司增加注册资本金的批复》（乌国资[2021]111）文件，将资本公积转增实收资本588,622.37元。

(三十七)其他权益工具

投资者名称	期初		本期增加	本期减少	期末	
	账面价值	所占比例 (%)			账面价值	账面价值
乌鲁木齐北银红山发展私募基金	1,680,000,000.00	100.00		1,680,000,000.00		
合 计	1,680,000,000.00	—		1,680,000,000.00		—

(三十八)资本公积

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、资本（或股本）溢价	617,214,583.32	308,658,573.51	588,662.37	925,284,494.46
二、其他资本公积	310,680,532.71	659,510,316.42		970,190,849.13
合 计	927,895,116.03	968,168,889.93	588,662.37	1,895,475,343.59
其中：国有独享资本公积				

注：本期减少资本公积详见上述实收资本增加描述。本期增加资本公积共计968,168,889.93元。

根据乌国资（2023）2号文件将沙区热网工程项目及高效节煤粉炉供热工程项目未转财政性资金308,658,573.51元转增国家资本金。

本公司惠民宜居子公司2023年12月14日接到乌鲁木齐市住房保障中心《关于经济适用住房转公共租赁住房资产核定的通知》，无偿接收共计438,753,472.18元公共租赁住房房源，根据乌鲁木齐房地产开发（集团）有限公司2024年2月2日召开的《第三届董事会2024年第2次临时会议决议》，将上述房源转入本公司投资性房地产、资本公积。

截止2023年12月31日由本公司惠民宜居子公司承建的2011保障性住房（廉租房）项目、乌鲁木齐市水磨沟区八道湾村春和怡苑一至三期廉租房住宅小区及D地块、E地块配套基础设施建设项目、乌鲁木齐春和隆盛园廉租房住宅小区及配套基础设施项目、乌鲁木齐春和雅苑公租房一期（原十二五规划廉租房）及基础设施配套工程项目均已竣工，将上述项目收到的财政基建拨款220,756,844.24元转入资本公积。

(三十九) 专项储备

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	备注
安全生产费	2,764,250.94	16,955,246.11	16,955,248.57	2,764,248.48	
合 计	2,764,250.94	16,955,246.11	16,955,248.57	2,764,248.48	

(四十) 盈余公积

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	487,870,155.50			487,870,155.50
任意盈余公积	6,624,903.82	927,309.31		7,552,213.13
合 计	494,495,059.32	927,309.31		495,422,368.63

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

(四十一) 未分配利润

项 目	本期金额	上期金额
上年年末余额	3,358,660,352.24	3,500,080,969.60
期初调整金额		
本期期初余额	3,358,660,352.24	3,500,080,969.60
本期增加额	35,776,327.37	27,027,106.72
其中：本期净利润转入	35,776,327.37	27,027,106.72
其他调整因素		
本期减少额	104,659,596.00	168,447,724.08
其中：本期提取盈余公积数		8,115.87
本期提取一般风险准备		
本期分配现金股利数	6,754,800.00	38,494,600.00
转增资本		
其他减少	97,904,796.00	129,945,008.21

2023年1月1日—2023年12月31日

项 目	本期金额	上期金额
本期期末余额	3,289,777,083.61	3,358,660,352.24

## (四十二) 营业收入、营业成本

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
一、主营业务小计	5,306,025,556.74	4,826,842,671.08	3,607,555,312.25	3,300,195,211.69
房屋销售收入	2,443,186,024.81	2,387,011,384.45	1,097,144,873.79	895,776,721.13
工程施工收入	194,157,370.01	157,519,923.40	102,656,729.79	115,387,188.68
租金收入	287,941,307.42	44,852,698.91	162,949,039.13	37,023,866.80
物业费收入	99,516,920.46	78,234,118.26	60,998,550.54	60,872,350.96
停车费收入	31,992,052.71	24,972,996.35	18,687,972.43	18,513,171.72
热费、热量（供暖）	1,768,254,986.63	1,761,021,857.69	1,635,847,310.19	1,753,729,876.05
供热产品收入	2,466,217.88	1,899,943.76	90,756.63	220,137.23
保安服务收入	389,197,303.67	327,987,737.29	456,210,382.59	376,297,570.80
监理费、设计费收入	14,965,820.93	2,408,727.86	14,403,797.81	829,348.99
其他	74,347,552.22	40,933,283.11	58,565,899.35	41,544,979.33
二、其他业务小计	152,995,654.76	54,000,675.16	122,792,098.81	60,599,891.85
资金占用费	19,947,881.56		29,217,192.43	
拆迁补偿	46,402,018.29		46,771,207.00	23,898,869.00
水电费	28,245,160.03	31,906,532.20	22,515,264.57	31,722,667.15
热力供热安装费	33,158,758.25	14,642,599.37	11,513,688.13	3,511,531.54
租金	16,239,539.40		5,588,435.76	3,000.00
工程款	1,831,046.55		3,932,171.65	77,669.90
其他	7,171,250.68	7,451,543.59	3,254,139.27	1,386,154.26
合 计	5,459,021,211.50	4,880,843,346.24	3,730,347,411.06	3,360,795,103.54

## (四十三) 销售费用

项 目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	53,576,017.80	49,931,326.85
保险费	152,083.11	36,271.69
广告费	9,361,523.53	9,045,608.33
销售服务费	5,617,335.39	6,664,117.49
业务经费	3,660,130.20	8,603,670.23
折旧费	2,145,792.17	2,600,657.66
修理费	8,673,494.48	10,546,417.00
办公水、电、暖、物业费	22,266,320.01	9,643,980.69
办公费及其他	3,778,674.33	3,326,340.48
合 计	109,231,371.02	100,398,390.42

## (四十四) 管理费用

2023年1月1日—2023年12月31日

项 目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	179,272,637.26	170,985,659.49
折旧费	17,268,679.55	19,736,579.66
无形资产摊销	2,164,591.45	6,757,340.83
长期待摊费用摊销	1,176,877.92	6,843.12
低值易耗品摊销	23,097.31	
租赁费	41,400.00	5,913.00
业务招待费	38,706.18	13,190.95
保险费	457,881.61	377,024.60
修理费	1,256,973.56	1,461,039.73
差旅费	495,483.84	195,262.25
办公费	4,559,444.15	3,515,113.00
会议费	71,300.67	35,905.66
诉讼费	2,993,422.05	2,421,489.64
聘请中介机构费	3,613,664.92	4,050,095.52
咨询费	3,149,771.96	4,983,803.41
其他	18,670,254.67	32,331,377.61
合 计	235,254,187.10	246,876,638.47

## (四十五) 财务费用

项 目	本期发生额	上期发生额
利息费用	249,750,529.36	224,619,159.08
减：利息收入	60,648,003.78	104,407,061.29
汇兑损失	7,175,161.37	36,101,771.53
减：汇兑收益		
其他支出	3,458,785.73	2,124,832.95
合 计	199,736,472.68	158,438,702.27

## (四十六) 其他收益

项 目	种类	本期发生额	上期发生额
稳岗补贴	与收益相关	2,804,821.93	2,064,573.49
个税手续费返还	与收益相关	101,259.57	123,620.81
税收优惠	与收益相关	1,505,631.41	1,376,131.27
社保及残保金返还	与收益相关	1,584,767.90	1,829,469.64
返还劳务派遣补贴、培训费	与收益相关	76,800.00	55,500.00
煤改气补贴款	与收益相关	16,297,224.92	1,159,999.92
大气污染治理费	与收益相关	610,000.08	610,000.08
七道湾村民集约化工程项目	与收益相关	236,182.32	236,182.32
燃气供热运营补贴	与收益相关	794,424.44	159,237,270.50
其他	与收益相关	1,203,962.81	461,488.15
合 计		25,215,075.38	167,154,236.18

## (四十七) 投资收益

## 1. 投资收益明细情况

项目	合并数	
	本期数	上期数
权益法核算的长期股权投资收益	-7,325,467.30	-5,432,753.38
成本法核算的长期股权投资收益		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间取得的投资收益		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		
持有至到期投资在持有期间取得的投资收益		
处置持有至到期投资取得的投资收益		
其他权益工具投资持有期间的投资收益	481,837.03	358,116.32
处置其他权益工具投资取得的投资收益		
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
其他	4,395,257.48	10,328,493.07
合计	-2,448,372.79	5,253,856.01

## (四十八) 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
按公允价值计量的投资性房地产	102,301,915.19	-22,262,103.37
其他		34,121,796.78
合计	102,301,915.19	11,859,693.41

## (四十九) 信用减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	-91,852,780.78	-72,772,370.16
合计	-91,852,780.78	-72,772,370.16

## (五十) 资产处置收益

项目	本期发生额	上期发生额	计入当年非经常性损益的金额
固定资产处置利得	3,365,453.94	20,930.75	3,365,453.94
合计	3,365,453.94	20,930.75	3,365,453.94

## (五十一) 营业外收入

项目	合并数		计入当期非经常性损益的金额
	本期数	上期数	
非流动资产毁损报废利得	8,352,297.88	66,269.01	8,352,297.88
接受捐赠		235,452.09	
与企业日常活动无关的政府补助	72,240,470.85	118,335,462.21	72,240,470.85

2023年1月1日—2023年12月31日

项 目	合并数		计入当期非经常性损益的金额
	本期数	上期数	
罚款收入	1,102,592.10	212,899.00	1,102,592.10
滞纳金	3,404,917.57	3,457,127.90	3,404,917.57
违约金	944,603.60	277,299.21	944,603.60
税费减免	2,842,496.66	3,494,695.12	2,842,496.66
转销无法支付的应付款项	54,967,864.20		54,967,864.20
补贴收入		98,515,424.43	
其他	893,063.15	3,201,680.33	893,063.15
合 计	144,748,306.01	227,796,309.30	144,748,306.01

与企业日常活动无关的政府补助明细

项 目	本期发生额	上期发生额
既有建筑节能改造拨款		579,380.48
经八路热力管网改迁补偿款		2,015,379.72
三供一业	61,657,935.44	108,802,370.41
生态环境局资金		15,000.00
2014年工业企业污染源治理“以奖代补”资金		229,027.56
2013热计量节能改造资金	6,694,304.04	6,694,304.04
退失业保险	141,500.00	
换热站补偿款	3,734,731.37	
收社保退留工补助	12,000.00	
合 计	72,240,470.85	118,335,462.21

(五十二) 营业外支出

项 目	合并数		计入当期非经常性损益的金额
	本期数	上期数	
非流动资产毁损报废损失	4,783,086.62	255,926.46	4,783,086.62
对外捐赠支出	200,000.00	39,495.57	200,000.00
罚款支出	270,851.80	473,534.94	270,851.80
违约金及赔偿金	279,658.48	41,422,057.24	279,658.48
滞纳金	924,560.41	2,358.52	924,560.41
法院案件执行款		301,232.64	
扶贫支出	168,740.02	220,995.24	168,740.02
访惠聚工作队及社区慰问费	13,028.20	11,405.83	13,028.20
5.23付租户“爱国大厦”采光补差	160,000.00		160,000.00
其他	2,007,676.77	784,258.50	2,007,676.77
合 计	8,807,602.30	43,511,264.94	8,807,602.30

(五十三) 所得税费用

2023年1月1日—2023年12月31日

项 目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	30,727,337.93	19,998,205.36
递延所得税调整	51,876,617.11	61,433,052.37
其他	-2,204,437.34	-2,802,860.38
合 计	80,399,517.70	78,628,397.35

(五十四) 归属母公司所有者的其他综合收益

项 目	本期发生额			上期发生额		
	税前 金额	所得 税	税后 净额	税前 金额	所得 税	税后 净额
一、以后不能重分类进损益的其他综合收益	6,782,068.39	1,695,517.10	5,086,551.29	211,365.70	-52,533.67	263,899.37
1. 其他权益工具投资公允价值变动	-159,942.37	-39,985.59	-119,956.78	207,177.85	-53,161.85	260,339.70
2. 其他	6,942,010.76	1,735,502.69	5,206,508.07	4,187.85	628.18	3,559.67
二、以后将重分类进损益的其他综合收益						
三、其他综合收益合计	6,782,068.39	1,695,517.10	5,086,551.29	211,365.70	-52,533.67	263,899.37

(五十五) 借款费用

项 目	资产类别	当期资本化借款费用	当期资本化利率（%）
乌房·东庭居-南区项目	存货	30,160,208.60	4.50-5.50
乌房·东庭居-北区项目	存货	38,064,245.68	5.12-5.50
山水佳苑二期	存货	1,743,751.23	4.80-5.00
君瑞棠府	存货	13,344,711.81	7.65
君瑞兰亭府	存货	36,681,851.89	7.65
东方茂	存货	7,056,827.46	4.95
河马泉新区八条支路及配套设施建设项目	在建工程	64,860.68	3.80
乌热电供热能力提升改造项目	在建工程	2,712,000.00	3.39
其他在建项目	在建工程	7,432,423.28	1.20-1.99
合 计		137,260,880.63	

(五十六) 租赁

1. 出租情况

(1) 经营租赁

项 目	金额
一、收入情况	274,699,705.08
租赁收入	274,699,705.08
其中：未计入租赁收款额的可变租赁付款额相关的收入	
二、资产负债表日后将收到的未折现租赁收款额	
第1年	

2023年1月1日—2023年12月31日

项 目	金 额
第 2 年	
第 3 年	
第 4 年	
第 5 年	
5 年以上	

## (五十七) 合并现金流量表

## 1. 现金流量表补充资料

项 目	本期发生额	上期发生额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：	—	—
净利润	39,836,876.71	33,158,832.56
加：资产减值损失		
信用减值损失	91,852,780.78	72,772,370.16
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	466,530,254.68	484,145,284.93
使用权资产折旧		
无形资产摊销	20,623,059.18	24,508,023.22
长期待摊费用摊销	44,997,035.39	42,654,795.85
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“—”号填列）	-3,365,453.94	-20,930.75
固定资产报废损失（收益以“—”号填列）		229,657.45
公允价值变动损失（收益以“—”号填列）	-102,301,915.19	-11,859,693.41
财务费用（收益以“—”号填列）	249,750,529.36	260,720,930.61
投资损失（收益以“—”号填列）	2,448,372.79	-5,253,856.01
递延所得税资产减少（增加以“—”号填列）	-16,154,250.66	13,745,443.60
递延所得税负债增加（减少以“—”号填列）	69,602,078.71	47,635,075.10
存货的减少（增加以“—”号填列）	97,654,516.92	-821,277,878.62
经营性应收项目的减少（增加以“—”号填列）	-53,130,630.63	-1,166,071,360.84
经营性应付项目的增加（减少以“—”号填列）	-479,951,007.51	672,356,492.53
其他		
经营活动产生的现金流量净额	428,392,246.59	-352,556,813.62
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	—	—
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：	—	—
现金的期末余额	4,661,041,077.97	5,429,165,249.92
减：现金的期初余额	5,429,165,249.92	6,768,276,847.58
加：现金等价物的期末余额		

2023年1月1日—2023年12月31日

项 目	本期发生额	上期发生额
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-768,124,171.95	-1,339,111,597.66

## 2. 现金及现金等价物的构成

项 目	期末余额	期初余额
一、现金	4,661,041,077.97	5,429,165,249.92
其中：库存现金	3,727.49	5,831.25
可随时用于支付的银行存款	4,661,037,350.48	5,429,159,418.67
可随时用于支付的其他货币资金		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	4,661,041,077.97	5,429,165,249.92
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金及现金等价物	140,341,346.20	218,129,861.26

## (五十八) 所有权和使用权受到限制的资产

项 目	期末账面价值	受限原因
货币资金	140,341,346.20	保函保证金等
应收账款	188,558,150.12	质押借款
存货	2,106,923,485.59	抵押借款
固定资产	61,775,224.78	抵押借款
投资性房地产	244,870,490.00	抵押借款
合 计	2,742,468,696.69	—

注：截止 2023 年 12 月 31 日本集团一年内到期的非流动负债余额 5,080,165,060.76 元、长期借款余额 44,997,519,256.67 元，除上述抵押、质押的受限资产外，还存在以下质押物：

(1) 本公司与乌鲁木齐市棚户区改造工程领导小组办公室签订的《乌鲁木齐市 2014 年-2017 年棚户区改造项目一期工程社会公共服务合同》项下全部权益和收益；

(2) 本公司与乌鲁木齐市棚户区改造工程领导小组办公室于 2016 年 2 月 9 日就乌鲁木齐市 2016 年-2017 年棚户区改造项目工程签署的《乌鲁木齐市 2016 年-2017 年棚户区改造项目工程社会服务合同》项下享有的全部权益与收益（包括但不限于《乌鲁木齐市 2016 年-2017 年棚户区改造项目工程社会公共服务合同》项下的采购资金及其他资金）；

(3) 本公司与乌鲁木齐市棚户区改造工作领导小组签订的《乌鲁木齐市 2017 年-2018 年棚户区改造项目（2017 年）政府购买服务协议》项下享有全部权益和收益（包括但不限于《乌鲁木齐市 2017 年-2018 年棚户区改造项目（2017 年）政府购买服务协议》项下的采购资金及其他资金）；

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

(5) 本公司与乌鲁木齐市棚户区改造工作领导小组办公室于 2017 年 2 月 10 日签署的《乌鲁木齐市 2017 年棚户区改造项目-天山区一期等 11 个项目政府购买服务协议》项下享有的权益和收益的 50%（包括但不限于《乌鲁木齐市 2017 年棚户区改造项目-天山区一期等 11 个项目政府购买服务协议》的采购资金及其他资金）；

(6) 本公司与乌鲁木齐市棚户改造工程领导小组办公室签订的乌鲁木齐市棚户区（城中村）改造项目政府购买合同项下的应收账款。

(7) 本公司 2019 年 11 月 29 日受让了乌鲁木齐卓邑房地产开发有限公司的底层资产，并以享有的基准日起十年内底层资产项下收取租金的权利及其他相关权益（包括但不限于承租人应向出租人支付的罚金、违约金、损失赔偿金等，但由出租人代收代付的款项除外）作为质押财产出质。

(8) 本公司全资子公司乌鲁木齐热力（集团）有限公司与国家开发银行签订的应收账款质押合同，将其有权处分的应收账款作质押，向权利人提供担保。

## 九、或有事项

### （一）担保情况

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
乌鲁木齐房地产开发（集团）有限公司	新疆君瑞新城房地产开发有限公司	81,350,000.00	2021.01.04	2024.11.19	否
乌鲁木齐房地产开发（集团）有限公司	新疆君瑞新城房地产开发有限公司	12,500,000.00	2021.04.27	2024.11.19	否
乌鲁木齐房地产开发（集团）有限公司	新疆君瑞新城房地产开发有限公司	41,000,000.00	2021.06.25	2024.11.19	否
乌鲁木齐房地产开发（集团）有限公司	新疆君瑞新城房地产开发有限公司	17,000,000.00	2021.08.03	2024.11.19	否
乌鲁木齐房地产开发（集团）有限公司	新疆君瑞新城房地产开发有限公司	36,780,000.00	2021.11.29	2024.11.26	否
乌鲁木齐房地产开发（集团）有限公司	新疆君瑞新城房地产开发有限公司	47,500,000.00	2022.01.20	2025.01.19	否
乌鲁木齐房地产开发（集团）有限公司	新疆君瑞新城房地产开发有限公司	63,260,000.00	2022.01.28	2025.01.19	否
乌鲁木齐房地产开发（集团）有限公司	新疆君瑞新城房地产开发有限公司	133,000,000.00	2023.06.16	2026.06.15	否
乌鲁木齐房地产开发（集团）有限公司	新疆君瑞新城房地产开发有限公司	150,000,000.00	2023.09.25	2024.09.24	否
乌鲁木齐房地产开发（集团）有限公司	新疆君瑞新城房地产开发有限公司	40,000,000.00	2023.12.25	2024.10.15	否

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
乌鲁木齐房地产开发（集团）有限公司	乌鲁木齐六通建设投资有限公司	120,000,000.00	2023.09.22	2043.09.22	否
乌鲁木齐房地产开发（集团）有限公司	新疆绎祺房地产开发有限公司	69,750,000.00	2022.06.16	2025.06.16	否
乌鲁木齐房地产开发（集团）有限公司	新疆绎祺房地产开发有限公司	76,000,000.00	2023.06.27	2026.06.21	否
乌鲁木齐房地产开发（集团）有限公司	新疆绎祺房地产开发有限公司	60,219,829.34	2023.08.31	2026.06.21	否
乌鲁木齐房地产开发（集团）有限公司	乌鲁木齐恒信民生建筑安装有限公司	32,500,000.00	2022.06.24	2024.06.24	否
乌鲁木齐热力（集团）有限公司	新疆北燃乌热能源有限公司	34,659,591.03	2020.10.20	2032.10.30	否
合 计		1,015,519,420.37			

（二）未决诉讼或未决仲裁形成的或有负债：

1. 本公司与新疆宝德市场开发有限公司（以下简称“宝德公司”）房屋安置补偿合同纠纷一案，经乌鲁木齐市中级人民法院（2006）乌中民四初字第78号《民事判决书》一审判决本公司胜诉，判令被告宝德公司支付本公司拆迁房屋安置补偿金14,213,200.00元，违约金1,800,000.00元。宝德公司不服判决向新疆维吾尔自治区高级人民法院提起上诉，2008年3月5日，经新疆维吾尔自治区高级人民法院（2007）新民一终字第28号《民事判决书》判决：一、维持乌鲁木齐市中级人民法院（2006）乌中民四初字第78号民事判决第二项，即宝德公司偿付违约金1,800,000.00元；二、变更乌鲁木齐市中级人民法院（2006）乌中民四初字第78号民事判决第一项为：宝德公司给付拆迁房屋安置补偿金13,521,000.00元；三、由于一审案件受理费90,076.00元、鉴定费16,000.00元已由本公司预交，故扣除本公司应负担的二审案件受理费7,787.40元、鉴定费8,000.00元后，宝德公司应给付本公司案件受理费及鉴定费90,288.60元，三项合计宝德公司共计应给付本公司15,411,288.60元。本公司已申请法院强制执行，宝德公司涉案资产已进入拍卖程序，2010年11月本公司已向法院进行债权登记，截至2023年12月31日，法院尚未确定债权分配方案。

2. 本公司与乌鲁木齐阿克达工贸有限公司（以下简称“阿克达公司”）返还财产纠纷一案，经乌鲁木齐天山区人民法院（2007）天民一初字第2201号《民事判决书》一审判决本公司胜诉，判令被告阿克达公司返还本公司在热比亚大厦负一层183.04平方米产权、返还本公司在热比亚大厦第一层512.79平方米产权、返还本公司在热比亚大厦第二层773.99平方米产权、支付拖欠本公司的房屋租金333,128.49元，驳回了本公司要求被告支付租金利息873,169.25元的诉讼请求。截至2023年12月31日，拖欠租金已收回，返还产权等待乌鲁木齐市政府研究决定。

3. 本公司与新疆博石房地产开发有限公司(以下简称“博石房产”)一案,经新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市中级人民法院(2017)新01民初666号《民事判决书》,判令博石房产偿付本公司垫付资金119,376,607.91元。2017年-2022年期间,本公司再次为博石房产垫付资金共计34,959,262.12元,2019年博石房产以房抵账,偿还本公司35,508,329.00元,截至2023年12月31日,尚余119,608,167.32元尚未收回。

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

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

截至2023年12月31日,已收到法院直接划拨拆迁补偿款13,497,290.00元。剩余2,647,381.00元尚未收回。

5. 2019年7月4日,原告与被告乌鲁木齐恒信民生建筑安装有限公司(以下简称“恒信建筑公司”)签订《采购合同》,被告恒信建筑公司将其承包的,由被告乌鲁木齐房地产开发(集团)有限公司(以下简称“乌房公司”)开发的援疆干部人才小区(紫云台)东区外立面石材幕墙工程分包给原告进行施工。

原告与被告恒信建筑公司在该合同中约定了施工范围为c1-c6户型、d1-d4户型、商业中心,合同价格形式为固定单价,工程量按照石材展开表面积计量,待石材工程安装完成30日内进行结算后付至95%,5%质保金满两年后一次性付清,并在合同附件中共同确认了石材施工

单价。上述合同签订后，原告按照施工图纸列明的施工内容组织施工，在施工过程中，被告恒信建筑公司于2019年10月17日，又与原告签订了《补充合同》，工程承包范围增加了文化活动中心，特别约定被告恒信建筑公司另行承担工程总量10%的损耗，并在合同附件中共同确认了异型石材的名称、图例及单价等。由于被告恒信建筑公司将本属于合同施工范围的商业中心交由案外人施工，原告于2020年10月30日将完工的c1-c6户型、d1-d4户型住宅交付被告使用，于2021年9月30日将完工的文化活动中心也交付被告使用至今，同时申请被告恒信建筑公司进行单项验收，并向其邮寄了结算报告（工程量结算价44771435.68元），但被告恒信建筑公司未按合同约定的30日期限完成结算审定工作，也未按合同约定履行付款义务，仅支付工程款22,022,390.00元，原告在索要剩余工程款的过程中了解到，被告于2021年11月12日就完成了案涉c1-c6户型、d1-d4户型住宅工程的整体验收，于2022年4月30日完成了案涉文化活动中心工程的验收，被告恒信建筑公司尚欠原告工程款22,620,961.27元未支付。

原告认为，被告恒信建筑公司严重违反合同约定定期限履行审定义务及付款义务的行为系违法行为，被告恒信建筑公司以拖延付款为目的，以不积极履行结算审定义务为手段，拖欠原告巨额工程款，应当承担因违约造成原告损失的责任。

上述案件截止2023年12月31日一审开庭未出结果。

## 十、资产负债表日后事项

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

## 十一、关联方关系及其交易

### （一）本企业的母公司

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	母公司对本企业的持股比例 (%)	母公司对本企业的表决权比例(%)
乌鲁木齐市国有资产监督管理委员会	乌鲁木齐市天山区 新华南路808号			100.00	100.00

### （二）本企业的子公司详见七、（一）

### （三）本企业的合营和联营企业情况

2023年1月1日—2023年12月31日

合营、联营企业名称	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	持股比例 (%)	表决权比 例 (%)
1. 新疆达坂城特色小镇建设投资有限公司	新疆乌鲁木齐市达坂城区达坂城镇达坂城街 37 号 202 室	商务服务业	10,000.00	66.00	66.00
2. 新疆北燃乌热能源有限公司	新疆乌鲁木齐市乌鲁木齐县水西沟镇南和路 168 号	商务服务业	16,931.20	30.00	30.00
3. 乌鲁木齐新睿科技有限责任公司	新疆乌鲁木齐市米东区石化 2 路 1	仪器仪表制造业	1,000.00	30.00	30.00
4. 新疆神州热力建筑安装有限责任公司	新疆乌鲁木齐市天山区体育馆路 2 号	公共设施管理业	2,000.00	38.94	38.94
5. 乌鲁木齐市恒大房屋拆迁有限责任公司	新疆乌鲁木齐市沙依巴克区奇台路 33 号	建筑装饰、装修和其他建筑业	50.00	30.00	30.00
6. 乌鲁木齐乌房君瑞物业服务服务有限公司	新疆乌鲁木齐市水磨沟区龙瑞街 889 号山水兰德小区 43 号楼办公楼 6 层 615 室	房地产业	100.00	49.00	49.00
7. 新疆小萌靓捷家政服务服务有限公司	新疆乌鲁木齐市天山区青年路 278 号综合楼 1 栋 1 层	其他服务业	200.00	40.00	40.00
8. 新疆疆泰智璞企业管理咨询有限公司	新疆乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）乌昌路 252 号德海·新天地 B 座商业办公楼 510 室	综合服务业	200.00	30.00	30.00

(四) 本企业的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系	组织机构代码
新疆达坂城特色小镇建设投资有限公司	合营企业	91650107MA77PUT090
乌鲁木齐市恒大房屋拆迁有限责任公司	联营企业	916501037291596146
乌鲁木齐乌房君瑞物业服务服务有限公司	联营企业	91650105MA79LP6D5K
新疆雪域六通体育文化管理有限公司	联营企业	91650105MAC9HWTR24
新疆小萌靓捷家政服务服务有限公司	联营企业	91650102MA7N01QD56
新疆疆泰智璞企业管理咨询有限公司	联营企业	91650106MACC8GA003
新疆北燃乌热能源有限公司	联营企业	91650121065512066A
乌鲁木齐新睿科技有限责任公司	联营企业	91650000584787627Y
新疆神州热力建筑安装有限公司	联营企业	91650100228712098C
乌鲁木齐国盛和农业投资开发有限公司	参股企业	91650105MA786FU60B
中水电四局乌房（新疆）投资发展有限公司	参股企业	91650109MA78W7P69T
新疆交易市场投资建设集团股份有限公司	参股企业	91650000092750115E
中房集团联合投资股份有限公司	参股企业	91110108791602146R
北京金都房地产实业股份有限公司	参股企业	9111000010114074X7
新疆远大华美建筑工业有限公司	参股企业	91650100MA776RCQ19
奎屯苏浙联合投资有限责任公司	参股企业	91654003560547899K
新疆翰阳电热科技股份有限公司	参股企业	91654004MA77N9E05N
乌鲁木齐市重点产业私募基金管理有限公司	参股企业	91650100MA77B21E24

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系	组织机构代码
中小企业发展基金深创投（新疆）有限合伙企业	参股企业	91650104MABJJPC539

## 十二、母公司财务报表主要项目注释

### （一）应收账款

#### 1. 按账龄披露应收账款

账 龄	期末数		期初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
1年以内（含1年）	17,956,994.20	128,755.80	27,069,773.75	270,245.85
1至2年	2,221,125.43	111,056.27	18,999,681.15	949,984.05
2至3年	18,241,775.12	1,824,177.51	7,791,900.89	779,190.09
3年以上	9,385,065.67	1,809,243.40	8,068,542.35	2,856,382.15
合 计	47,804,960.42	3,873,232.98	61,929,898.14	4,855,802.14

#### 2. 按坏账准备计提方法分类披露应收账款

种 类	期末数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率/计提比例(%)	
按单项计提坏账准备的应收账款	5,081,414.13	10.63			5,081,414.13
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	42,723,546.29	89.37	3,873,232.98	9.07	38,850,313.31
其中：账龄组合	42,723,546.29	100.00	3,873,232.98	9.07	38,850,313.31
合 计	47,804,960.42	—	3,873,232.98	—	43,931,727.44

续表：

种 类	期初数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率/计提比例(%)	
按单项计提坏账准备的应收账款	45,190.06	0.07			45,190.06
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	61,884,708.08	99.93	4,855,802.14	7.85	57,028,905.94
其中：账龄组合	61,884,708.08	100.00	4,855,802.14	7.85	57,028,905.94
合 计	61,929,898.14	—	4,855,802.14	—	57,074,096.00

#### 期末单项计提坏账准备的应收账款

债务人名称	账面余额	坏账准备	预期信用损失率(%)	计提理由
乌鲁木齐恒信民生建筑安装有限公司	2,185.54			合并范围内关联方不计提坏账

2023年1月1日—2023年12月31日

债务人名称	账面余额	坏账准备	预期信用损失率 (%)	计提理由
乌鲁木齐房地产开发（集团）物业服务有限公司	11,595.24			合并范围内关联方不计提坏账
新疆绎祺房地产开发有 限公司	5,067,633.35			合并范围内关联方不计提坏账
合 计	5,081,414.13		—	—

3. 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

(1) 账龄组合

账 龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内（含 1 年）	12,875,580.07	30.14	128,755.80	27,024,583.69	43.67	270,245.85
1 至 2 年	2,221,125.43	5.20	111,056.27	18,999,681.15	30.70	949,984.05
2 至 3 年	18,241,775.12	42.70	1,824,177.51	7,791,900.89	12.59	779,190.09
3 至 4 年	9,385,065.67	21.96	1,809,243.40	8,068,542.35	13.04	2,856,382.15
合 计	42,723,546.29	—	3,873,232.98	61,884,708.08	—	4,855,802.14

4. 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

债务人名称	账面余额	占应收账款合计的 比例 (%)	坏账准备
应收以前年度租金	27,404,825.98	57.33	2,462,911.84
应收房款	14,114,045.30	29.52	1,377,943.88
中通建工城建集团有限公司	447,415.31	0.94	12,975.79
乌鲁木齐市建工（集团）第一建筑工程有限 责任公司	269,325.43	0.56	7,155.60
四川益生建设有限公司	161,087.84	0.34	1,610.88
合 计	42,396,699.86	88.69	3,862,597.99

(二) 其他应收款

项 目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利	5,187,548.34	5,187,548.34
其他应收款项	1,093,158,333.25	1,011,957,594.13
合 计	1,098,345,881.59	1,017,145,142.47

1. 应收股利

项 目	期末余额	期初余额	未收回的原因	是否发生减值 及其判断依据
账龄一年以上的应收股利	5,187,548.34	5,187,548.34	—	—

2023年1月1日—2023年12月31日

项 目	期末余额	期初余额	未收回的原因	是否发生减值及其判断依据
其中：（1）乌鲁木齐房地产开发（集团）物业服务有限公司	307,400.00	307,400.00	对方流动资金不足	否，对方仍处于盈利状态
（2）乌鲁木齐市友好热力有限公司	4,880,148.34	4,880,148.34	对方流动资金不足	否，对方仍处于盈利状态
合 计	5,187,548.34	5,187,548.34	—	—

## 2. 其他应收款项

## （1）按账龄披露其他应收款项

账 龄	期末数		期初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
1年以内（含1年）	515,781,606.29	659,202.82	408,811,998.79	356,899.08
1至2年	30,409,414.62	1,569,834.09	76,299,371.97	3,814,968.60
2至3年	75,997,223.39	7,369,977.26	352,961,330.29	35,296,133.03
3年以上	671,266,637.97	190,697,534.85	318,628,559.45	105,275,665.66
合 计	1,293,454,882.27	200,296,549.02	1,156,701,260.50	144,743,666.37

## （2）按坏账准备计提方法分类披露其他应收款项

种 类	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率/计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的其他应收款项	452,044,307.59	34.95			452,044,307.59
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	841,410,574.68	65.05	200,296,549.02	23.80	641,114,025.66
其中：账龄组合	841,410,574.68	100.00	200,296,549.02	23.80	641,114,025.66
合 计	1,293,454,882.27	—	200,296,549.02	—	1,093,158,333.25

续表：

种 类	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率/计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的其他应收款项	373,122,090.70	32.26			373,122,090.70
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	783,579,169.80	67.74	144,743,666.37	18.47	638,835,503.43
其中：账龄组合	783,579,169.80	100.00	144,743,666.37	18.47	638,835,503.43
合 计	1,156,701,260.50	—	144,743,666.37	—	1,011,957,594.13

## （3）期末单项计提坏账准备的其他应收款项

2023年1月1日—2023年12月31日

债务人名称	账面余额	坏账准备	预期信用损失率 (%)	计提理由
乌鲁木齐恒信民生建筑安装有限公司	118,347,683.33			预计可收回
新疆君瑞房地产开发有限公司	84,870,000.00			预计可收回
乌鲁木齐瑞鸿资产经营管理有限公司	46,015,106.60			预计可收回
乌鲁木齐友好热力有限公司	1,229,604.07			预计可收回
乌鲁木齐房地产开发（集团）物业服务有限公司	10,748.14			预计可收回
乌鲁木齐惠民宜居保障性住房建设管理有限公司	32,295.76			预计可收回
乌鲁木齐房屋租赁有限责任公司	4,259.00			预计可收回
新疆天山丽都旅游发展有限公司	49,402,065.00			预计可收回
新疆绎祺房地产开发有限公司	400.00			预计可收回
乌鲁木齐五鸿建设投资有限公司	2,400,000.00			预计可收回
乌鲁木齐六通建设投资有限公司	17,820.00			预计可收回
乌鲁木齐房地产开发（集团）物业服务有限公司	204,864.25			预计可收回
乌鲁木齐六通建设投资有限公司	35,000,000.00			预计可收回
新疆君瑞房地产开发有限公司	79,996,661.44			预计可收回
新疆君瑞新城房地产开发有限公司	34,454,800.00			预计可收回
乌鲁木齐友好热力有限公司	58,000.00			预计可收回
合计	452,044,307.59	—	—	—

(4) 按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款

账龄组合

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1年以内（含1年）	65,920,282.31	7.83	659,202.82	35,689,908.11	4.55	356,899.08
1至2年	31,396,681.80	3.73	1,569,834.09	76,299,371.97	9.74	3,814,968.60
2至3年	73,699,772.61	8.76	7,369,977.26	352,961,330.29	45.04	35,296,133.03
3年以上	670,393,837.96	79.67	190,697,534.85	318,628,559.43	40.66	105,275,665.66
合计	841,410,574.68	—	200,296,549.02	783,579,169.80	—	144,743,666.37

(5) 其他应收款坏账准备计提情况

2023年1月1日—2023年12月31日

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)	
期初余额	144,743,666.37			144,743,666.37
期初余额在本期				
—转入第二阶段				
—转入第三阶段				
—转回第二阶段				
—转回第一阶段				
本期计提	55,552,882.65			55,552,882.65
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
期末余额	200,296,549.02			200,296,549.02

## (6) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款项合计的比例(%)	坏账准备
乌鲁木齐国有资产经营(集团)有限公司	资金占用费	360,179,166.67	1年以内 19,770,833.33元;1-2年 19,770,833.34元;2-3年 20,637,500.00元;3-4年 300,000,000.00元	27.85	48,250,000.00
新疆博石房地产开发有限公司	垫付款	119,608,167.32	1年以内 780,626.29元;1-2年 137,146.22元;2-3年 2,600,734.97元;3-4年 4,936,261.09元;4-5年 22,764,757.45元;5年以上 88,388,641.3元	9.25	52,038,924.12
乌鲁木齐恒信民生建筑安装有限公司	垫付款	118,347,683.33	1年以内 4,219,500.00元;1-2年 6,216,600.00元;2-3年 107,911,583.33元	9.15	
新疆君瑞房地产开发有限公司	借款	84,870,000.00	4-5年 69,870,000.00元;5年以上 15,000,000.00元	6.56	
新疆博润投资控股有限公司	借款	80,280,000.00	4-5年 80,280,000.00元	6.21	24,084,000.00
合计	—	763,285,017.32	—	59.02	124,372,924.12

(三)长期股权投资

1. 长期股权投资分类

项 目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
对子公司投资	7,394,550,260.51			7,394,550,260.51
对合营企业投资	4,812,433.76	-321,155.91		4,491,277.85
对联营企业投资				
小 计	7,399,362,694.27	-321,155.91		7,399,041,538.36
减：长期股权投资减值准备				
合 计	7,399,362,694.27	-321,155.91		7,399,041,538.36

2. 长期股权投资明细

被投资单位	投资成本	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备 期末余额	
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备			其他
一、子公司	7,395,578,278.22	7,394,550,260.51									7,394,550,260.51	
乌鲁木齐恒信民生建筑安装有限公司	99,000,000.00	99,000,000.00									99,000,000.00	
新疆君瑞房地产开发有限公司	153,000,000.00	153,000,000.00									153,000,000.00	
乌鲁木齐瑞鸿资产经营管理有限公司	100,000,000.00	100,000,000.00									100,000,000.00	
乌鲁木齐友好热力有限公司	24,204,691.45	24,204,691.45									24,204,691.45	
乌鲁木齐房地产开发（集团）物业服务服务有限公司	162,769,358.02	162,769,358.02									162,769,358.02	
新疆华晟建设房地产有限公司	550,000.00	550,000.00									550,000.00	
乌鲁木齐新兴久新物业服务服务有限公司	3,000,000.00	3,000,000.00									3,000,000.00	
乌鲁木齐惠民宜居保障性住房建设管理有限公司	4,169,255,629.62	4,169,255,629.62									4,169,255,629.62	
乌鲁木齐房屋租赁有限责任公司	43,716,680.14	43,716,680.14									43,716,680.14	
新疆天山丽都旅游发展有限公司	25,600,000.00	25,600,000.00									25,600,000.00	
新疆绎祺房地产开发有限公司	574,600,000.00	573,571,982.29									573,571,982.29	
乌鲁木齐五鸿建设投资有限公司	180,578,500.00	180,578,500.00									180,578,500.00	
乌鲁木齐六通建设投资有限公司	98,000,000.00	98,000,000.00									98,000,000.00	
新疆七安房地产开发有限公司	500,000.00	500,000.00									500,000.00	
乌鲁木齐热力（集团）有限公司	1,558,991,391.14	1,558,991,391.14									1,558,991,391.14	

2023年1月1日—2023年12月31日

被投资单位	投资成本	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备期末余额	
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备			其他
乌鲁木齐安保（集团）有限公司	201,812,027.85	201,812,027.85									201,812,027.85	
二、合营企业	6,237,000.00	4,812,433.76			321,155.91						4,491,277.85	
新疆达坂城特色小镇建设投资有限公司	6,237,000.00	4,812,433.76			321,155.91						4,491,277.85	
合计	7,401,815,278.22	7,399,362,694.27			321,155.91						7,399,041,538.36	

### 3. 重要合营企业的主要财务信息

项 目	本期数	上期数
	新疆达坂城特色小镇建设投资有限公司	新疆达坂城特色小镇建设投资有限公司
流动资产	13,610,283.69	14,583,554.66
非流动资产		
资产合计	13,610,283.69	14,583,554.66
流动负债	350.84	422.08
非流动负债		
负债合计	350.84	422.08
净资产	13,609,932.85	14,583,132.58
按持股比例计算的净资产份额	4,491,277.84	4,812,433.75
调整事项		
对合营企业权益投资的账面价值	4,491,277.84	4,812,433.75
存在公开报价的权益投资的公允价值		
营业收入		
财务费用	-28,210.81	-33,649.08
所得税费用	1,410.54	841.23
净利润	-973,199.73	-3,267,192.15
其他综合收益		
综合收益总额	-973,199.73	-3,267,192.15

### (四) 营业收入、营业成本

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
一、主营业务小计	2,511,642,118.39	2,295,849,056.90	1,087,561,952.76	837,861,818.94
租金	206,928,476.26	22,718,951.39	114,071,757.43	15,887,272.51
销售不动产	2,304,713,642.13	2,273,130,105.51	973,490,195.33	821,974,546.43
其他				
二、其他业务小计	72,272,507.40	4,341,029.62	71,580,662.35	26,440,976.00

2023年1月1日—2023年12月31日

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
资金占用费	23,072,483.37		22,878,468.11	
拆迁补偿	46,402,018.29		46,771,207.00	23,898,869.00
其他	2,798,005.74	4,341,029.62	1,930,987.24	2,542,107.00
合 计	2,583,914,625.79	2,300,190,086.52	1,159,142,615.11	864,302,794.94

(五) 投资收益

投资收益明细情况

产生投资收益的来源	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-321,155.91	-1,078,173.41
成本法核算的长期股权投资收益	29,421,300.00	7,771,000.00
处置长期股权投资产生的投资收益		
交易性金融资产持有期间的投资收益		
处置交易性金融资产取得的投资收益		
其他权益工具投资持有期间的投资收益	481,837.03	358,116.32
其他	4,399,926.23	10,098,794.03
合 计	33,981,907.35	17,149,736.94

(六) 现金流量表补充资料

项 目	本期发生额	上期发生额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：	—	—
净利润	-138,277,244.89	81,158.74
加：资产减值损失		
信用减值损失	54,570,313.49	27,556,989.35
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	4,865,660.45	5,315,285.49
使用权资产折旧		
无形资产摊销	113,682.72	113,682.72
长期待摊费用摊销	1,770,034.80	1,770,034.80
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“—”号填列）	-3,055,223.49	28,363.80
固定资产报废损失（收益以“—”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“—”号填列）	16,030,873.08	-21,876,078.80
财务费用（收益以“—”号填列）	182,325,100.76	162,756,709.41
投资损失（收益以“—”号填列）	-33,981,907.35	-17,149,736.94
递延所得税资产减少（增加以“—”号填列）	-13,590,100.87	-6,894,780.49
递延所得税负债增加（减少以“—”号填列）	24,073,397.68	34,443,015.72
存货的减少（增加以“—”号填列）	56,669,981.74	-349,059,354.14
经营性应收项目的减少（增加以“—”号填列）	-73,075,822.55	-99,426,088.88
经营性应付项目的增加（减少以“—”号填列）	-168,694,595.20	270,928,916.76

2023年1月1日—2023年12月31日

项 目	本期发生额	上期发生额
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-90,255,849.63	8,588,117.54
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	2,049,739,012.38	2,925,844,845.36
减：现金的期初余额	2,925,844,845.36	3,946,037,835.72
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	-876,105,832.98	-1,020,192,990.36

### 十三、按照有关财务会计制度应披露的其他内容。

#### 资产证券化

本集团将部分应收款项（“信托财产”）证券化，将资产信托给专为该目的而设立的结构化主体，由该主体向投资者发行优先级资产支持证券，本集团持有次级资产支持证券，次级资产支持证券在优先级资产支持证券本息偿付完毕前不得转让。本集团发行的专项资产支持计划管理人为国开证券股份有限公司，对专项资产支持计划提供资产维护和日常管理、按期出具计划管理人《资产管理年度报告》及负责相关的信息披露、妥善保存与专项计划有关的文件资料、维护专项计划资产安全、妥善处理有关清算事宜等服务；同时本集团作为流动性支持机构，在优先级资产支持证券的本金未能得到足额偿付时提供流动性支持，以补足利息或本金的差额。信托财产在支付信托税负和相关费用之后，优先用于偿付优先级资产支持证券的本息，全部本息偿付之后剩余的信托财产作为次级资产支持证券的收益，归本集团所有。本集团实际上并未完全保留信托财产所有的风险和报酬，本集团对该结构化主体不具有实际控制权，不将其纳入合并财务报表范围。

### 十四、财务报表的批准

2023年度财务报表已经公司董事会批准报出。

（此页无正文）

乌鲁木齐房地产开发（集团）有限公司

二〇二四年四月二十八日



第 16 页至第 105 页的财务报表附注由下列负责人签署

企业负责人



签名：\_\_\_\_\_

日期： 2024.4.28

主管会计工作负责人



签名：\_\_\_\_\_

日期： 2024.4.28

会计机构负责人

签名： 段煜

日期： 2024.4.28



统一社会信用代码

91110108590611484C

# 营业执照



扫描市场主体身份码  
了解更多登记、备案、  
许可、监管信息，体验  
更多应用服务。

名称 大信会计师事务所（特殊普通合伙）

出资额 4840万元

类型 特殊普通合伙企业

成立日期 2012年03月06日

执行事务合伙人 吴卫星, 谢泽敏

主要经营场所 北京市海淀区知春路1号22层2206

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

仅供出具报告使用



登记机关



2023年 07月 31日



# 会计师事务所 执业证书

此文件仅供出具报告使用

名称：大信会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：谢泽敏

主任会计师：

经营场所：北京市海淀区知春路1号22层2206

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11010141

批准执业文号：京财会许可[2011]0073号

批准执业日期：2011年09月09日

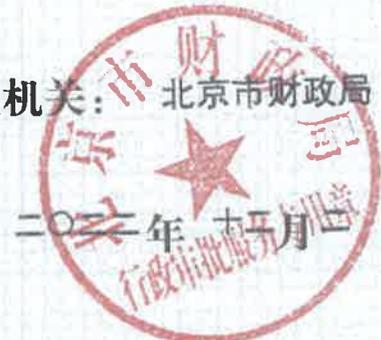


证书序号：0017384

## 说明

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

发证机关：北京市财政局



二〇一一年十月廿三日

中华人民共和国财政部制



姓名	郭晋亮
Sex	男
出生日期	1962-02-25
工作单位	大信会计师事务所(特殊普通合伙)新疆分所
身份证号码	652301196202250319



此文件仅供出具报告使用



年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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

证书编号: 650800520001  
No. of Certificate

批准注册协会: 新疆注册会计师协会  
Authorized Institute of

发证日期: 1998 年 12 月 08 日  
Date of Issuance

2020年6月23日换证



年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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



年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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



此文件仅供出具报告使用

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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



年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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

年 月 日  
/ /



姓名	魏欣
性别	女
出生日期	1972-04-12
工作单位	中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)新疆分所
身份证号码	654001197204122126



此文件仅供出具报告使用

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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

证书编号: 650100320088  
No. of Certificate

批准注册协会: 新疆注册会计师协会  
Authorized Institute of

发证日期: 2011 年 01 月 27 日  
Date of Issuance



2019年6月11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

同意调出  
Agree the holder to be transferred from

中审众环会计师事务所  
(特殊普通合伙) 河南分所

事务所  
CPAs

转出协会盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs  
2020年 11 月 13 日  
y m d

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

大信会计师事务所  
(特殊普通合伙) 河南分所

事务所  
CPAs

转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs  
2020年 11 月 13 日  
y m d

12

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

同意调出  
Agree the holder to be transferred from

事务所  
CPAs

转出协会盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs  
年 月 日  
/y /m /d

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

事务所  
CPAs

转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs  
年 月 日  
/y /m /d

13

此文件仅供出具报告使用



年度检验登记  
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效二年。  
This certificate is valid for another year after  
this renewal.



6

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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



7

此文件仅供出具报告使用

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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



8

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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



9

