

目 录

一、审计报告..... 第 1—3 页

二、财务报表..... 第 4—11 页

 (一) 合并资产负债表..... 第 4 页

 (二) 母公司资产负债表..... 第 5 页

 (三) 合并利润表..... 第 6 页

 (四) 母公司利润表..... 第 7 页

 (五) 合并现金流量表..... 第 8 页

 (六) 母公司现金流量表..... 第 9 页

 (七) 合并所有者权益变动表..... 第 10 页

 (八) 母公司所有者权益变动表..... 第 11 页

三、财务报表附注..... 第 12—99 页

四、证书资质..... 第 100—103 页

审计报告

天健审〔2024〕9-14号

昆明市安居集团有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了昆明市安居集团有限公司（以下简称昆明安居集团）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，以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了昆明安居集团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，我们独立于昆明安居集团，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、管理层和治理层对财务报表的责任

昆明安居集团管理层（以下简称管理层）负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务

报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估昆明安居集团的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

昆明安居集团治理层（以下简称治理层）负责监督昆明安居集团的财务报告过程。

四、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，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，就可能对昆明安居集团持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披

露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致昆明安居集团不能持续经营。

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

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

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

天健会计师事务所（特殊普通合伙） 中国注册会计师：

中国·杭州 中国注册会计师：

二〇二四年四月十七日



合并资产负债表

2023年12月31日

会合01表

编制单位：昆明市安居集团有限公司

单位：人民币元

资产	注释号	期末数	上年年末数	负债和所有者权益 (或股东权益)	注释号	期末数	上年年末数
流动资产：				流动负债：			
货币资金		1,441,733,458.07	173,929,510.60	短期借款	19	110,196,974.93	20,000,000.00
结算备付金				向中央银行借款			
拆出资金				拆入资金			
交易性金融资产	2	52,950,000.00	156,000,000.00	交易性金融负债			
衍生金融资产				衍生金融负债			
应收票据				应付票据			
应收账款	3	2,424,811.08	1,957,609.03	应付账款	20	365,184,432.29	291,893,035.08
应收款项融资				预收款项	21	234,869,817.88	133,441,692.09
预付款项	4	1,529,636.50	2,660,829.19	合同负债	22	440,990,023.88	30,906,256.32
应收保费				卖出回购金融资产款			
应收分保账款				吸收存款及同业存放			
应收分保合同准备金				代理买卖证券款			
其他应收款	5	3,933,885,087.69	2,755,617,295.83	代理承销证券款			
买入返售金融资产				应付职工薪酬	23	40,021,997.90	28,661,905.67
存货	6	5,803,420,788.75	3,041,630,660.79	应交税费	24	55,641,564.78	9,479,876.58
合同资产				其他应付款	25	3,057,889,198.37	1,325,172,743.15
持有待售资产				应付手续费及佣金			
一年内到期的非流动资产	7		600,000,000.00	应付分保账款			
其他流动资产	8	56,367,047.83	128,171,028.35	持有待售负债			
流动资产合计		11,292,310,829.92	6,859,966,933.79	一年内到期的非流动负债	26	8,152,132,753.15	7,549,797,213.63
				其他流动负债	27	5,870,373,709.21	3,233,495,717.64
				流动负债合计		18,327,300,472.39	12,622,848,440.16
				非流动负债：			
				保险合同准备金			
				长期借款	28	18,613,056,550.91	12,985,842,943.53
				应付债券	29		4,727,890,420.64
				其中：优先股			
				永续债			
				租赁负债			
				长期应付款	30	1,159,394,916.62	487,078,554.69
				长期应付职工薪酬			
非流动资产：				预计负债			
发放贷款和垫款				递延收益	31	2,642,502,330.87	2,658,651,343.91
债权投资				递延所得税负债	17	3,227,393,563.50	3,373,624,356.10
其他债权投资				其他非流动负债			
长期应收款	9	11,627,841.37	11,627,841.37	非流动负债合计		25,642,347,361.90	24,233,087,618.87
长期股权投资	10	98,082,487.29		负债合计		43,969,647,834.29	36,855,936,059.03
其他权益工具投资				所有者权益(或股东权益)：			
其他非流动金融资产				实收资本(或股本)	32	1,803,601,147.81	1,803,601,147.81
投资性房地产	11	30,004,289,486.26	29,509,281,237.98	其他权益工具			
固定资产	12	864,091,651.12	739,248,190.33	其中：优先股			
在建工程	13	6,342,760,145.63	7,192,958,818.07	永续债			
生产性生物资产				资本公积	33	12,857,077,707.17	12,287,077,707.17
油气资产				减：库存股			
使用权资产				其他综合收益	34	16,116,667.67	16,105,376.42
无形资产	14	132,321,986.69	2,697,023.11	专项储备			
开发支出				盈余公积	35	695,184,296.39	695,184,296.39
商誉	15	56,172,969.30		一般风险准备			
长期待摊费用	16	11,942,084.55	9,267,799.19	未分配利润	36	6,202,187,763.39	6,136,277,479.96
递延所得税资产	17	3,043.48	59,392,202.97	归属于母公司所有者权益合计		21,574,167,582.43	20,938,246,007.75
其他非流动资产	18	16,955,130,360.06	13,409,742,019.97	少数股东权益		224,917,468.95	
非流动资产合计		54,476,422,055.75	50,934,215,132.99	所有者权益合计		21,799,085,051.38	20,938,246,007.75
资产总计		65,768,732,885.67	57,794,182,066.78	负债和所有者权益总计		65,768,732,885.67	57,794,182,066.78

法定代表人：

张宇春

主管会计工作的负责人：

曾洁颖

会计机构负责人：

杨帆



母公司资产负债表

2023年12月31日

企财01表

编制单位：昆明市安居集团有限公司

单位：人民币元

资产	注释号	期末余额	期初余额	负债和所有者权益	注释号	期末余额	期初余额
流动资产：				流动负债：			
货币资金		1,223,171,888.76	138,431,281.50	短期借款		80,188,888.89	
交易性金融资产		52,000,000.00		交易性金融负债			
衍生金融资产				衍生金融负债			
应收票据				应付票据			
应收账款	1	17,512,415.95	19,040,407.16	应付账款		371,661,301.35	289,438,719.33
应收款项融资				预收款项		473,220,716.73	126,640,099.32
预付款项				合同负债		419,848,163.74	20,697,614.68
其他应收款	2	4,618,074,583.90	2,944,240,316.03	应付职工薪酬		10,450,444.13	8,140,848.74
存货		4,450,868,537.34	3,033,081,819.57	应交税费		23,332,830.61	4,955,085.91
合同资产				其他应付款		4,529,997,389.32	1,601,841,236.59
持有待售资产				持有待售负债			
一年内到期的非流动资产			600,000,000.00	一年内到期的非流动负债		8,032,348,537.87	7,437,547,213.63
其他流动资产		55,159,254.09	127,373,369.25	其他流动负债		5,869,727,992.49	3,233,437,264.51
流动资产合计		10,416,786,680.04	6,862,167,193.51	流动负债合计		19,810,776,265.13	12,722,698,082.71
				非流动负债：			
非流动资产：				长期借款		17,849,597,332.86	12,841,708,743.53
债权投资				应付债券			4,727,890,420.64
其他债权投资				其中：优先股			
长期应收款		11,627,841.37	11,627,841.37	永续债			
长期股权投资	3	2,010,396,994.59	91,000,000.00	租赁负债			
其他权益工具投资				长期应付款		1,157,478,461.81	487,078,554.69
其他非流动金融资产				长期应付职工薪酬			
投资性房地产		29,224,087,755.33	29,509,281,237.98	预计负债			
固定资产		738,298,154.34	721,806,254.28	递延收益		2,642,502,330.87	2,658,651,343.91
在建工程		6,312,122,494.36	7,146,868,467.87	递延所得税负债		3,113,367,681.49	3,373,624,356.10
生产性生物资产				其他非流动负债			
油气资产				非流动负债合计		24,762,945,807.03	24,088,953,418.87
使用权资产				负债合计		44,573,722,072.16	36,811,651,501.58
无形资产		1,496,458.86	2,006,055.08	所有者权益(或股东权益)：			
开发支出				实收资本(或股本)		1,803,601,147.81	1,803,601,147.81
商誉				其他权益工具			
长期待摊费用				其中：优先股			
递延所得税资产			59,379,479.54	永续债			
其他非流动资产		16,954,903,853.78	13,409,742,019.97	资本公积		12,838,406,681.32	12,268,406,681.32
非流动资产合计		55,252,933,552.63	50,951,711,356.09	减：库存股			
资产总计		65,669,720,232.67	57,813,878,549.60	其他综合收益		16,105,376.42	16,105,376.42
				专项储备			
				盈余公积		695,184,296.39	695,184,296.39
				未分配利润		5,742,700,658.57	6,218,929,546.08
				所有者权益合计		21,095,998,160.51	21,002,227,048.02
				负债和所有者权益总计		65,669,720,232.67	57,813,878,549.60

法定代表人：

张宇春

主管会计工作的负责人：

曾洁颖

会计机构负责人：

杨旭



合并利润表

2023年度

会合02表

编制单位：昆明市安居集团有限公司

单位：人民币元

项目	注释号	本期数	上年同期数
一、营业总收入	1	1,150,604,559.38	764,832,467.00
其中：营业收入		1,150,604,559.38	764,832,467.00
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		2,135,117,596.43	1,623,931,741.57
其中：营业成本	1	604,717,163.25	353,328,711.05
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	2	53,228,575.97	14,760,009.01
销售费用	3	7,471,546.58	3,356,582.46
管理费用	4	110,219,835.45	87,322,747.59
研发费用			
财务费用	5	1,359,480,475.18	1,165,163,691.46
其中：利息费用		1,349,635,458.87	1,111,103,998.91
利息收入		2,691,389.89	5,270,638.21
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）		11,809,876.66	58,889,510.59
其他			
加：其他收益	6	1,146,099,849.88	1,267,280,192.76
投资收益（损失以“-”号填列）	7	-1,917,512.71	
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-1,917,512.71	
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
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）	8	-864,890,554.09	-178,706,131.94
信用减值损失（损失以“-”号填列）	9	-13,273,252.23	-72,472,390.25
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-499.08	
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-718,495,005.28	157,002,396.00
加：营业外收入	10	581,874,151.04	2,269,350.15
其中：政府补助			
减：营业外支出	11	262,658.27	175,368.48
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-136,883,512.51	159,096,377.67
减：所得税费用	12	-205,121,911.19	89,293,799.79
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		68,238,398.68	69,802,577.88
（一）按所有权归属分类：			
归属于母公司所有者的净利润		65,910,283.43	69,802,577.88
少数股东损益		2,328,115.25	
（二）按经营持续性分类：			
持续经营净利润		68,238,398.68	69,802,577.88
终止经营净利润			
六、其他综合收益的税后净额		12,545.83	
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		11,291.25	
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1.重新计量设定受益计划变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
3.其他权益工具投资公允价值变动			
4.企业自身信用风险公允价值变动			
5.其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益		11,291.25	
1.权益法下可转损益的其他综合收益			
2.其他债权投资公允价值变动			
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4.其他债权投资信用减值准备			
5.现金流量套期储备			
6.外币财务报表折算差额			
7.其他		11,291.25	
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		1,254.58	
七、综合收益总额		68,250,944.51	69,802,577.88
归属于母公司所有者的综合收益总额		65,921,574.68	69,802,577.88
归属于少数股东的综合收益总额		2,329,369.83	
八、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

法定代表人：

张宇春

主管会计工作的负责人：

曾洁颖

会计机构负责人：

杨帆



母公司利润表

2023年度

企财02表

编制单位：昆明市安居集团有限公司

单位：人民币元

项目	注释号	本期金额	上期金额
一、营业总收入	1	870,936,834.03	696,168,995.71
减：营业成本	1	444,905,717.02	290,072,621.55
税金及附加		26,924,913.53	14,360,388.26
销售费用			
管理费用		45,589,519.36	62,208,411.16
研发费用			
财务费用		1,374,811,185.09	1,194,213,147.89
其中：利息费用		1,365,022,074.01	1,140,304,336.03
利息收入		2,232,137.92	5,116,043.94
加：其他收益		1,145,147,506.15	1,266,724,572.49
投资收益（损失以“-”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-806,501,833.49	-178,706,131.94
信用减值损失（损失以“-”号填列）		2,993,053.20	-72,440,925.76
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-679,655,775.11	150,891,941.64
加：营业外收入		2,742,041.87	2,062,099.11
其中：政府补助			
减：营业外支出		192,349.34	175,368.23
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-677,106,082.58	152,778,672.52
减：所得税费用		-200,877,195.07	88,149,557.02
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-476,228,887.51	64,629,115.50
（一）持续经营净利润		-476,228,887.51	64,629,115.50
（二）终止经营净利润			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
5. 其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 其他			

法定代表人：

张宇春

主管会计工作的负责人：

曾洁颖

会计机构负责人：

杨帆



合并现金流量表

2023年度

会合03表

编制单位：昆明市安居集团有限公司

单位：人民币元

项目	注释号	本期数	上年同期数
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,532,419,314.13	730,316,873.16
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还		93,371,239.43	75,156,409.28
收到其他与经营活动有关的现金	1(1)	6,691,197,818.12	1,786,020,397.01
经营活动现金流入小计		8,316,988,371.68	2,591,493,679.45
购买商品、接受劳务支付的现金		965,157,562.74	88,936,457.61
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
拆出资金净增加额			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		132,909,360.04	80,547,199.51
支付的各项税费		112,239,420.35	56,292,540.90
支付其他与经营活动有关的现金	1(2)	2,804,351,461.36	1,007,852,967.59
经营活动现金流出小计		4,014,657,804.49	1,233,629,165.61
经营活动产生的现金流量净额		4,302,330,567.19	1,357,864,513.84
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		503,964,505.29	
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		4,567.96	
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	1(3)	2,763,417,872.00	
投资活动现金流入小计		3,267,386,945.25	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		2,090,294,767.64	1,823,096,080.26
投资支付的现金		400,959,965.00	156,000,000.00
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		868,483,757.80	
支付其他与投资活动有关的现金	1(4)	6,041,545,000.00	6,026,000,000.00
投资活动现金流出小计		9,401,283,490.44	8,005,096,080.26
投资活动产生的现金流量净额		-6,133,896,545.19	-8,005,096,080.26
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		570,000,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		13,790,374,263.35	13,859,271,883.22
收到其他与筹资活动有关的现金	1(5)	698,020,000.00	703,249,442.13
筹资活动现金流入小计		15,058,394,263.35	14,562,521,325.35
偿还债务支付的现金		9,648,684,978.78	8,263,193,216.21
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,943,899,059.98	1,597,332,181.41
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金	1(6)	366,574,038.60	28,128,875.54
筹资活动现金流出小计		11,959,158,077.36	9,888,654,273.16
筹资活动产生的现金流量净额		3,099,236,185.99	4,673,867,052.19
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		123.34	489.41
五、现金及现金等价物净增加额		1,267,670,331.33	-1,973,364,024.82
加：期初现金及现金等价物余额		160,819,510.60	2,134,183,535.42
六、期末现金及现金等价物余额		1,428,489,841.93	160,819,510.60

法定代表人：张宇春

主管会计工作的负责人：

曾洁颖

会计机构负责人：

杨帆



母公司现金流量表

2023年度

企财03表

编制单位：昆明市安居集团有限公司

单位：人民币元

项目	注释号	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,640,444,504.00	667,111,966.19
客户存款和同业存放款项净增加额			
收到的税费返还		93,158,535.51	66,637,004.56
收到其他与经营活动有关的现金		7,843,448,670.30	1,997,378,269.50
经营活动现金流入小计		9,577,051,709.81	2,731,127,240.25
购买商品、接受劳务支付的现金			
支付给职工及为职工支付的现金		24,642,502.48	28,479,048.11
支付的各项税费		63,719,648.23	49,625,267.10
支付其他与经营活动有关的现金		2,654,340,916.51	1,501,549,265.75
经营活动现金流出小计		2,742,703,067.22	1,579,653,580.96
经营活动产生的现金流量净额		6,834,348,642.59	1,151,473,659.29
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		503,839,940.98	
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金		2,666,935,193.15	
投资活动现金流入小计		3,170,775,134.13	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		2,078,637,324.93	1,822,020,163.83
投资支付的现金		2,320,356,959.59	
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		6,919,570,600.00	6,026,000,000.00
投资活动现金流出小计		11,318,564,884.52	7,848,020,163.83
投资活动产生的现金流量净额		-8,147,789,750.39	-7,848,020,163.83
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		570,000,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		13,023,703,420.78	13,776,271,883.22
收到其他与筹资活动有关的现金		698,020,000.00	703,249,442.13
筹资活动现金流入小计		14,291,723,420.78	14,479,521,325.35
偿还债务支付的现金		9,514,934,978.78	8,184,568,216.21
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,868,131,924.49	1,513,124,060.20
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金		510,474,925.79	19,358,875.54
筹资活动现金流出小计		11,893,541,829.06	9,717,051,151.95
筹资活动产生的现金流量净额		2,398,181,591.72	4,762,470,173.40
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		123.34	489.41
五、现金及现金等价物净增加额		1,084,740,607.26	-1,934,075,841.73
加：期初现金及现金等价物余额		125,321,281.50	2,059,397,123.23
六、期末现金及现金等价物余额		1,210,061,888.76	125,321,281.50

法定代表人：张子春

主管会计工作的负责人：曾洁颖

会计机构负责人：[Signature]

合并所有者权益变动表

2023年度

会合01表

单位：人民币元



编制单位：昆明市安居集团有限公司

项 目	本期数											上年同期数															
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计			
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备			未分配利润	小计	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备			盈余公积	一般风险准备	未分配利润
优先股	永续债	其他										优先股	永续债	其他													
一、上年年末余额	1,803,601,147.81				12,287,077,707.17		16,105,376.42		695,184,296.39		6,136,277,479.96	20,938,246,007.75					11,436,389,607.17		16,105,376.42		688,721,384.84		6,072,937,813.63	20,017,746,329.87		20,017,746,329.87	
加：会计政策变更																											
前期差错更正																											
其他																											
二、本年初余额	1,803,601,147.81				12,287,077,707.17		16,105,376.42		695,184,296.39		6,136,277,479.96	20,938,246,007.75					11,436,389,607.17		16,105,376.42		688,721,384.84		6,072,937,813.63	20,017,746,329.87		20,017,746,329.87	
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					570,000,000.00		11,291.25				65,910,283.43	635,921,574.68	224,917,488.95	860,839,043.63			850,697,100.00				6,462,911.55		63,309,666.33	920,499,677.88		920,499,677.88	
（一）综合收益总额							11,291.25				65,910,283.43	65,921,574.68	2,328,369.83	68,250,944.51									69,802,577.88	69,802,577.88		69,802,577.88	
（二）所有者投入和减少资本					570,000,000.00						570,000,000.00	222,988,099.12	702,988,099.12			850,697,100.00								850,697,100.00	850,697,100.00		850,697,100.00
1.所有者投入的普通股					570,000,000.00						570,000,000.00		570,000,000.00														
2.其他权益工具持有者投入资本																											
3.股份支付计入所有者权益的金额																											
4.其他												222,988,099.12	222,988,099.12			850,697,100.00								850,697,100.00	850,697,100.00		850,697,100.00
（三）利润分配																					6,462,911.55		-6,462,911.55				
1.提取盈余公积																					6,462,911.55		-6,462,911.55				
2.对所有者（或股东）的分配																											
3.其他																											
（四）所有者权益内部结转																											
1.资本公积转增资本（或股本）																											
2.盈余公积转增资本（或股本）																											
3.盈余公积弥补亏损																											
4.设定受益计划变动额结转留存收益																											
5.其他综合收益结转留存收益																											
6.其他																											
（五）专项储备																											
1.本期提取																											
2.本期使用																											
（六）其他																											
四、本期末余额	1,803,601,147.81				12,857,077,707.17		16,116,667.67		695,184,296.39		6,202,187,763.39	21,774,167,982.43	224,917,488.95	21,799,065,051.38			12,287,077,707.17		16,105,376.42		695,184,296.39		6,136,277,479.96	20,938,246,007.75		20,938,246,007.75	

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：



母公司所有者权益变动表

2023年度

金额单位：人民币元

	本币金额										上币金额																																
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计																				
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润		小计	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积			未分配利润	小计																		
	优先股	永续债	其他										优先股	永续债	其他																												
一、上年年末余额	1,803,601,147.81				12,268,406,681.32		16,105,376.42		695,184,296.39	6,218,929,546.08	21,002,227,048.02		21,002,227,048.02	1,803,601,147.81				12,268,406,681.32		16,105,376.42		695,184,296.39	6,218,929,546.08	21,002,227,048.02		21,002,227,048.02	1,803,601,147.81				12,268,406,681.32		16,105,376.42		695,184,296.39	6,218,929,546.08	21,002,227,048.02		21,002,227,048.02				
加：会计政策变更																																											
前期差错更正																																											
其他																																											
二、本年年初余额	1,803,601,147.81				12,268,406,681.32		16,105,376.42		695,184,296.39	6,218,929,546.08	21,002,227,048.02		21,002,227,048.02	1,803,601,147.81				12,268,406,681.32		16,105,376.42		695,184,296.39	6,218,929,546.08	21,002,227,048.02		21,002,227,048.02	1,803,601,147.81				12,268,406,681.32		16,105,376.42		695,184,296.39	6,218,929,546.08	21,002,227,048.02		21,002,227,048.02				
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)					570,000,000.00					-476,228,887.51	93,771,112.49		93,771,112.49																														
(一)综合收益总额										-476,228,887.51	-476,228,887.51		-476,228,887.51																														
(二)所有者投入和减少资本					570,000,000.00						570,000,000.00		570,000,000.00																														
1.所有者投入的普通股					570,000,000.00						570,000,000.00		570,000,000.00																														
2.其他权益工具持有者投入资本																																											
3.股份支付计入所有者权益的金额																																											
4.其他																																											
(三)利润分配																																											
1.提取盈余公积																																											
2.对所有者(或股东)的分配																																											
3.其他																																											
(四)所有者权益内部结转																																											
1.资本公积转增资本(或股本)																																											
2.盈余公积转增资本(或股本)																																											
3.盈余公积弥补亏损																																											
4.设定受益计划变动额结转留存收益																																											
5.其他综合收益结转留存收益																																											
6.其他																																											
(五)专项储备提取和使用																																											
1.本期提取																																											
2.本期使用																																											
(六)其他																																											
四、本年年末余额	1,803,601,147.81				12,838,406,681.32		16,105,376.42		695,184,296.39	5,742,700,658.57	21,095,998,160.51		21,095,998,160.51	1,803,601,147.81				12,838,406,681.32		16,105,376.42		695,184,296.39	6,218,929,546.08	21,002,227,048.02		21,002,227,048.02	1,803,601,147.81				12,838,406,681.32		16,105,376.42		695,184,296.39	6,218,929,546.08	21,002,227,048.02		21,002,227,048.02				

法定代表人：张守春

主管会计工作的负责人：

曾洁颖

会计机构负责人：

杨帆

昆明市安居集团有限公司

合并财务报表附注

2023 年度

金额单位：人民币元

一、公司基本情况

昆明市安居集团有限公司（以下简称公司或本公司）系由昆明市人民政府国有资产监督管理委员会和昆明市土地开发投资经营有限责任公司投资设立，于 2011 年 2 月 22 日在云南省昆明市工商行政管理局登记注册成立，现持有统一社会信用代码为 91530100568825451L 的营业执照，注册资本 180,360.11 万元人民币。

注册住所：云南省昆明市盘龙区金瓦路青惠园。

公司类型：有限责任公司。

本公司经营范围：房地产开发经营；建设工程施工（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：住房租赁；非
居住房地产租赁；土地整治服务；工程管理服务；酒店管理；养老服务；物业管理；居民日常生活
服务；以自有资金从事投资活动（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

本公司实际控制人为昆明市人民政府国有资产监督管理委员会。

本财务报表业经公司董事会批准对外报出。

二、财务报表的编制基础

（一）编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

（二）持续经营能力评价

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

三、重要会计政策及会计估计

（一）遵循企业会计准则的声明

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

（二）会计期间

会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

（三）营业周期

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

（四）记账本位币

人民币为本公司及境内子公司经营所处的主要经济环境中的货币，本公司及境内子公司以人民币为记账本位币。本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

（五）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

1. 同一控制下企业合并的会计处理方法

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

2. 非同一控制下企业合并的会计处理方法

公司在购买日对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；如果合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

（六）合并财务报表的编制方法

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

（七）现金及现金等价物的确定标准

列示于现金流量表中的现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物是指企业持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

（八）金融工具

1. 金融资产和金融负债的分类

金融资产在初始确认时划分为以下三类：（1）以摊余成本计量的金融资产；（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；（3）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融负债在初始确认时划分为以下四类：（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债；（2）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；（3）不属于上述（1）或（2）的财务担保合同，以及不属于上述（1）并以低于市场利率贷款的贷款承诺；（4）以摊余成本计量的金融负债。

2. 金融资产和金融负债的确认依据、计量方法和终止确认条件

（1）金融资产和金融负债的确认依据和初始计量方法

公司成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。初始确认金融资产或金融负债时，按照公允价值计量；对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。但是，公司初始确认的应收账款未包含重大融资成分或公司不考虑未超过一年的合同中的融资成分的，按照《企业会计准则第 14 号——收入》所定义的交易价格进行初始计量。

（2）金融资产的后续计量方法

1) 以摊余成本计量的金融资产

采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融资产所产生的利得或损失，在终止确认、重分类、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。

2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

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

3) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

采用公允价值进行后续计量。获得的股利（属于投资成本收回部分的除外）计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

4) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

（3）金融负债的后续计量方法

1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

此类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）和指定为以公允价值计量且

其变动计入当期损益的金融负债。对于此类金融负债以公允价值进行后续计量。因公司自身信用风险变动引起的指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的公允价值变动金额计入其他综合收益，除非该处理会造成或扩大损益中的会计错配。此类金融负债产生的其他利得或损失（包括利息费用、除因公司自身信用风险变动引起的公允价值变动）计入当期损益，除非该金融负债属于套期关系的一部分。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

2) 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

按照《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》相关规定进行计量。

3) 不属于上述 1) 或 2) 的财务担保合同，以及不属于上述 1) 并以低于市场利率贷款的贷款承诺

在初始确认后按照下列两项金额之中的较高者进行后续计量：① 按照金融工具的减值规定确定的损失准备金额；② 初始确认金额扣除按照《企业会计准则第 14 号——收入》相关规定所确定的累计摊销额后的余额。

4) 以摊余成本计量的金融负债

采用实际利率法以摊余成本计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融负债所产生的利得或损失，在终止确认、按照实际利率法摊销时计入当期损益。

(4) 金融资产和金融负债的终止确认

1) 当满足下列条件之一时，终止确认金融资产：

① 收取金融资产现金流量的合同权利已终止；

② 金融资产已转移，且该转移满足《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》关于金融资产终止确认的规定。

2) 当金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除时，相应终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。

3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司转移了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，继续确认所转移的金融资产。公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：（1）未保留对该金融资产控制的，终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债；（2）保留了对该金融资产控制的，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。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：（1）所转移金

融资产在终止确认日的账面价值；(2) 因转移金融资产而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资）之和。转移了金融资产的一部分，且该被转移部分整体满足终止确认条件的，将转移前金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和继续确认部分之间，按照转移日各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：(1) 终止确认部分的账面价值；(2) 终止确认部分的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资）之和。

4. 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术确定相关金融资产和金融负债的公允价值。公司将估值技术使用的输入值分以下层级，并依次使用：

(1) 第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；

(2) 第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值，包括：活跃市场中类似资产或负债的报价；非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价；除报价以外的其他可观察输入值，如在正常报价间隔期间可观察的利率和收益率曲线等；市场验证的输入值等；

(3) 第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值，包括不能直接观察或无法由可观察市场数据验证的利率、股票波动率、企业合并中承担的弃置义务的未来现金流量、使用自身数据作出的财务预测等。

5. 金融工具减值

本公司以预期信用损失为基础，对下列项目进行减值会计处理并确认损失准备：

A. 以摊余成本计量的金融资产；

B. 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收款项和债权投资；

C. 《企业会计准则第14号——收入》定义的合同资产；

D. 租赁应收款；

E. 财务担保合同（以公允价值计量且其变动计入当期损益、金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的除外）。

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于公司购买或源生的已发生信用减值的金融资产，按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，公司在资产负债表日仅将自初始确认后整个存续期内预期信用损失的累计变动确认为损失准备。

对于租赁应收款、由《企业会计准则第14号——收入》规范的交易形成的应收款项及合同资产，公司运用简化计量方法，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。

除上述计量方法以外的金融资产，公司在每个资产负债表日评估其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，公司按照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，公司按照该金融工具未来12个月内预期信用损失的金额计量损失准备。

公司利用可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

于资产负债表日，若公司判断金融工具只具有较低的信用风险，则假定该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

公司以单项金融工具或金融工具组合为基础评估预期信用风险和计量预期信用损失。当以金融工具组合为基础时，公司以共同风险特征为依据，将金融工具划分为不同组合。

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

6. 金融资产和金融负债的抵销

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不相互抵销。但同时满足下列条件的，公司以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：（1）公司具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；（2）公司计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

不满足终止确认条件的金融资产转移，公司不对已转移的金融资产和相关负债进行抵销。

（九）应收款项预期信用损失的确认标准和计提方法

1. 按信用风险特征组合计提预期信用损失的应收款项

对于应收账款，无论是否存在重大融资成分，本公司始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

当单项金融资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本公司依据信用风险特征对应收账款划分组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

组合类别	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
应收银行承兑汇票	票据类型	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
应收商业承兑汇票		
应收账款——应收其他外部主体	账龄	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与预期信用损失率对照表，计算预期信用损失
应收账款——应收政府组织等低风险组合	款项性质	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
应收账款——应收合并范围内公司往来款项	款项性质	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失

对于划分为组合的应收票据，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

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

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

组合类别	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
其他应收款——应收其他外部主体	账龄	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与预期信用损失率对照表，计算预期信用损失
其他应收款——应收政府组织等低风险组合	款项性质	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
其他应收款——应收合并范围内公司往来款项	款项性质	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失

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

2. 账龄组合的账龄与预期信用损失率对照表

针对应收合并范围内公司往来款项组合，本公司不计提损失准备；对应收政府组织等低风险款项组合，本公司采用余额百分比法以期末余额的 1.00% 计量其损失准备；针对应收其他主体款项组合，本公司采用账龄分析法进行计提损失准备，预期信用损失率如下：

账 龄	应收账款 预期信用损失率 (%)	其他应收款 预期信用损失率 (%)
1 年以内 (含, 下同)	1.00	1.00
1-2 年	5.00	5.00
2-3 年	10.00	10.00
3-5 年	30.00	30.00
5 年以上	50.00	50.00

(十) 存货

1. 存货的分类

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

2. 发出存货的计价方法

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

存货发出时采用月末一次加权平均法计价。

3. 存货可变现净值的确定依据

资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量，按照成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。直接用于出售的存货，在正常生产经营过程中以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；需要经过加工的存货，在正常生产经营过程中以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；资产负债表日，同一项存货中一部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的，分别确定其可变现净值，并与其对应的成本进行比较，分别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。

4. 存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

5. 低值易耗品和包装物的摊销方法

包装物及低值易耗品于领用时按一次摊销法摊销。

(十一) 长期股权投资

1. 共同控制、重大影响的判断

按照相关约定对某项安排存在共有的控制，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，认定为共同控制。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，认定为重大影响。

2. 投资成本的确定

(1) 同一控制下的企业合并形成的，合并方以支付现金、转让非现金资产、承担债务或发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为其初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的合并对价的账面价值或发行股份的面值总额之间的差额调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

公司通过多次交易分步实现同一控制下企业合并形成的长期股权投资，判断是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，把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，根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额确定初始投资成本。合并日长期股权投资的初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

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

公司通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并形成的长期股权投资，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

1) 在个别财务报表中，按照原持有的股权投资的账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。

2) 在合并财务报表中，判断是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，把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，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权益法核算下的其他综合收益等的，与其相关的其他综合收益等转为购买日所属当期收益。但由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

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

3. 后续计量及损益确认方法

对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算；对联营企业和合营企业的长期股权投资

资，采用权益法核算。

4. 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权的处理方法

(1) 是否属于“一揽子交易”的判断原则

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，公司结合分步交易的各个步骤的交易协议条款、分别取得的处置对价、出售股权的对象、处置方式、处置时点等信息来判断分步交易是否属于“一揽子交易”。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，通常表明多次交易事项属于“一揽子交易”：

- 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。

(2) 不属于“一揽子交易”的会计处理

1) 个别财务报表

对处置的股权，其账面价值与实际取得价款之间的差额，计入当期损益。对于剩余股权，对被投资单位仍具有重大影响或者与其他方一起实施共同控制的，转为权益法核算；不能再对被投资单位实施控制、共同控制或重大影响的，按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的相关规定进行核算。

2) 合并财务报表

在丧失控制权之前，处置价款与处置长期股权投资相对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（资本溢价），资本溢价不足冲减的，冲减留存收益。

丧失对原子公司控制权时，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或合并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，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，应当在丧失控制权时转为当期投资收益。

(3) 属于“一揽子交易”的会计处理

1) 个别财务报表

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长期股权投资账面价值之间的差额，在个别财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

2) 合并财务报表

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。

(十二) 投资性房地产

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

2. 投资性房地产的确认

投资性房地产同时满足下列条件，才能确认：

- (1) 与投资性房地产有关的经济利益很可能流入企业。
- (2) 该投资性房地产的成本能够可靠计量。

3. 投资性房地产初始计量

- (1) 外购投资性房地产的成本，包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出。
- (2) 自行建造投资性房地产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。
- (3) 以其他方式取得的投资性房地产的成本，按照相关会计准则的规定确定。
- (4) 与投资性房地产有关的后续支出，满足投资性房地产确认条件的，计入投资性房地产成本；不满足确认条件的在发生时计入当期损益。

3. 投资性房地产的后续计量

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

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

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

2. 各类固定资产的折旧方法

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固定

资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

资产类别	预计使用寿命（年）	预计净残值率	年折旧率
房屋建筑物	30-50	5.00%	1.90%-3.17%
电子办公设备	5-8	5.00%	11.88%-19.00%
运输设备	5-10	5.00%	9.50%-19.00%
其他设备	4-8	5.00%	11.88%-23.75%

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

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

3. 对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法的复核

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

4. 固定资产后续支出的处理

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

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

（十四）在建工程

1. 在建工程同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量则予以确认。本公司的在建工程按工程项目分别核算，按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的实际成本计量。

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

值，但不再调整原已计提的折旧。

(十五) 借款费用

1. 借款费用资本化的确认原则

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

2. 借款费用资本化期间

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

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

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

3. 借款费用资本化率以及资本化金额

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

(十六) 无形资产

1. 无形资产包括土地使用权及软件等，按成本进行初始计量。

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

项 目	摊销年限（年）
土地使用权	40-70
软件	3-10

3. 内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：（1）完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；（2）具有完成该无形资产并使用或出售的意图；（3）无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使

用的，能证明其有用性；(4) 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；(5) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

(十七) 部分长期资产减值

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

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

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

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

(十八) 长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由报告期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。本公司的长期待摊费用主要包括装修款、酒店经营用品等。长期待摊费用在预计受益期间按直线法摊销。

(十九) 职工薪酬

本公司职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利。其中：

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保

险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等。本公司在职工为本公司提供服务的会计期间将实际发生的短期职工薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。

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

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

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

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

（二十）预计负债

当与或有事项相关的义务同时符合以下条件，确认为预计负债：（1）该义务是本公司承担的现时义务；（2）履行该义务很可能导致经济利益流出；（3）该义务的金额能够可靠地计量。

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

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

（二十一）收入

1. 收入确认原则

于合同开始日，公司对合同进行评估，识别合同所包含的各单项履约义务，并确定各单项履约义务是在某一时段内履行，还是在某一时点履行。

满足下列条件之一时，属于在某一时段内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：（1）客户在公司履约的同时即取得并消耗公司履约所带来的经济利益；（2）客户能够控制公司履约过程中在建商品；（3）公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，公司在该段时间内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，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。对于在某一时点履行的履约义务，在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，公司考虑下列迹象：（1）公司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；（2）公司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；（3）公司已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；（4）公司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；（5）客户已接受该商品；（6）其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

2. 收入计量原则

（1）公司按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。交易价格是公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项以及预期将退还给客户的款项。

（2）合同中存在可变对价的，公司按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数，但包含可变对价的交易价格，不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。

（3）合同中存在重大融资成分的，公司按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。

（4）合同中包含两项或多项履约义务的，公司于合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务。

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

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

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

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

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

（二十二）合同取得成本、合同履约成本

本公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产。如果合同取得成本的摊销期限不超过一年，在发生时直接计入当期损益。

公司为履行合同发生的成本，不适用存货、固定资产或无形资产等相关准则的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. 该成本增加了公司未来用于履行履约义务的资源；
3. 该成本预期能够收回。

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

（二十三）合同负债

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

（二十四）政府补助

1. 政府补助在同时满足下列条件时予以确认：（1）公司能够满足政府补助所附的条件；（2）公司能够收到政府补助。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

2. 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

政府文件规定用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助划分为与资产相关的政府补助。政府文件不明确的，以取得该补助必须具备的基本条件为基础进行判断，以购建或以其他方式形成长期资产为基本条件的作为与资产相关的政府补助。与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值或确认为递延收益。与资产相关的政府补助确认为递延收益的，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

3. 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

除与资产相关的政府补助之外的政府补助划分为与收益相关的政府补助。对于同时包含与资产

相关部分和与收益相关部分的政府补助，难以区分与资产相关或与收益相关的，整体归类为与收益相关的政府补助。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。

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

(二十五) 递延所得税资产、递延所得税负债

1. 根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额（未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，该计税基础与其账面数之间的差额），按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

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

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

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

(二十六) 租赁

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

1. 本公司作为承租人

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

(1) 使用权资产

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。

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

(2) 租赁负债

在租赁期开始日，公司将尚未支付的租赁付款额的现值确认为租赁负债。计算租赁付款额现值时采用租赁内含利率作为折现率，无法确定租赁内含利率的，采用公司增量借款利率作为折现率。租赁付款额与其现值之间的差额作为未确认融资费用，在租赁期各个期间内按照确认租赁付款额现值的折现率确认利息费用，并计入当期损益。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额于实际发生时计入当期损益。

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

2. 本公司作为出租人

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

(1) 经营租赁

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

(2) 融资租赁

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

(二十七) 公允价值计量

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。本公司以公允价值计量相关资产或负债，考虑该资产或负债的特征；假定市

场参与者在计量日出售资产或者转移负债的交易，是在当前市场条件下的有序交易；假定出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行；不存在主要市场的，假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。本公司采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。

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

本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，使用的估值技术主要包括市场法、收益法和成本法。在估值技术的应用中，优先使用相关可观察输入值，只有在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才可以使用不可观察输入值。

本公司公允价值计量所使用的输入值划分为三个层次，并首先使用第一层次输入值，其次使用第二层次输入值，最后使用第三层次输入值。第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

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

（二十八）重要会计政策和会计估计变更

1. 重要会计政策变更

（1）企业会计准则变化引起的会计政策变更

公司自 2023 年 1 月 1 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 16 号》“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”规定，该项会计政策变更对公司财务报表无影响。

（2）其他会计政策变更

本公司本年无其他会计政策变更事项。

2. 重要会计估计变更

本公司本年无会计估计变更事项。

四、税项

(一) 主要税种及税率

税目	纳税（费）基础	税（费）率
增值税	销售货物或提供应税劳务	13.00%、9.00%、6.00%
土地增值税	有偿转让国有土地使用权及地上建筑物和其他附着物产权产生的增值额	实行四级超率累进税率 (30.00%~60.00%)
房产税	从价计征的，按房产余值的 1.20%计缴；从租计征的，按租金收入的 12.00%计缴	1.20%、12.00%
城市维护建设税	应缴流转税额	7.00%
教育费附加	应缴流转税额	3.00%
地方教育附加	应缴流转税额	2.00%
企业所得税	应纳税所得额	25.00%

(二) 税收优惠

根据《财政部税务总局关于公共租赁住房税收优惠政策的公告》（财政部税务总局公告 2019 年第 61 号），本公司公租房业务享受的主要税收优惠为“一、对公租房建设期间用地及公租房建成后占地，免征城镇土地使用税。在其他住房项目中配套建设公租房，按公租房建筑面积占总建筑面积的比例免征建设、管理公租房涉及的城镇土地使用税。二、对公租房经营管理单位免征建设、管理公租房涉及的印花税。在其他住房项目中配套建设公租房，按公租房建筑面积占总建筑面积的比例免征建设、管理公租房涉及的印花税。三、对公租房经营管理单位购买住房作为公租房，免征契税、印花税；对公租房租赁双方免征签订租赁协议涉及的印花税。四、对企事业单位、社会团体以及其他组织转让旧房作为公租房房源，且增值额未超过扣除项目金额 20%的，免征土地增值税。”对公租房建设期间用地及公租房建成后占地，免征城镇土地使用税。在其他住房项目中配套建设公租房，按公租房建筑面积占总建筑面积的比例免征建设、管理公租房涉及的城镇土地使用税。……七、对公租房免征房产税。对经营公租房所取得的租金收入，免征增值税。公租房经营管理单位应单独核算公租房租金收入，未单独核算的，不得享受免征增值税、房产税优惠政策”。

根据《财政部 税务总局关于继续实施公共租赁住房税收优惠政策的公告》（财政部 税务总局公告 2023 年第 33 号），上述税收优惠执行期限延长至 2025 年 12 月 31 日。

五、合并财务报表项目注释

以下注释项目除特别注明之外，“期初数”指 2022 年 12 月 31 日，“期末数”指 2023 年 12 月 31 日，“上年同期数”指 2022 年度，“本期数”指 2023 年度。除另有注明外，人民币为记账本位

币，单位：元。

(一) 合并资产负债表项目注释

1. 货币资金

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
库存现金	167,350.03	33,381.12
银行存款	1,441,566,108.04	173,896,129.48
合 计	1,441,733,458.07	173,929,510.60

(2) 其他说明

使用受限制的货币资金为 13,243,616.14 元，明细如下：

项 目	期末数	期初数	受限制的原因
农民工工资保障金	13,110,000.00	13,110,000.00	农民工工资保障
履约保证金	131,616.14		履约保证
ETC 保证金	2,000.00		ETC 保证
合 计	13,243,616.14	13,110,000.00	

2. 交易性金融资产

项 目	期末数	期初数
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	52,950,000.00	156,000,000.00
其中：基金	52,950,000.00	156,000,000.00
合 计	52,950,000.00	156,000,000.00

3. 应收账款

(1) 应收账款按账龄披露

账 龄	期末数	期初数
1 年以内	2,449,304.13	1,977,382.85
减：坏账准备	24,493.05	19,773.82
合 计	2,424,811.08	1,957,609.03

(2) 明细情况

种类	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的应收账款					
按组合计提坏账准备的应收账款	2,449,304.13	100.00	24,493.05	1.00	2,424,811.08
合计	2,449,304.13	100.00	24,493.05	1.00	2,424,811.08

(续上表)

种类	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的应收账款					
按组合计提坏账准备的应收账款	1,977,382.85	100.00	19,773.82	1.00	1,957,609.03
合计	1,977,382.85	100.00	19,773.82	1.00	1,957,609.03

(3) 应收账款减值准备表

项目	期初数	本期增加额			合计
		本期计提额	合并增加额	其他原因增加额	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	19,773.82	24,493.05			24,493.05

(续上表)

项目	本期减少额					合计	期末数
	转回或收回金额	转销额	核销额	合并减少额	其他原因减少额		
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	19,773.82					19,773.82	24,493.05

(4) 采用组合计提坏账准备的应收账款

项目	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
应收其他外部主体组合	1,880,629.59	18,806.30	1.00
应收政府组织等低风险组合	568,674.54	5,686.75	1.00

项 目	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
小 计	2,449,304.13	24,493.05	1.00

(续上表)

项 目	期初数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
应收其他外部主体组合	1,691,416.36	16,914.16	1.00
应收政府组织等低风险组合	285,966.49	2,859.66	1.00
小 计	1,977,382.85	19,773.82	1.00

(5) 组合中，按应收其他主体款项组合计提预期信用损失的应收账款

账龄	期末数			期初数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	1,880,629.59	18,806.30	1.00	1,691,416.36	16,914.16	1.00

(6) 组合中，采用应收政府组织等低风险款项组合计提预期信用损失的应收账款

账龄	期末数			期初数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	568,674.54	5,686.75	1.00	285,966.49	2,859.66	1.00

4. 预付账款

账 龄	期末余额			期初余额		
	账面余额	比例 (%)	减值准备	账面余额	比例 (%)	减值准备
1 年以内	1,465,828.50	95.83		2,655,368.95	99.79	
1-2 年	63,808.00	4.17		3,680.00	0.14	
2-3 年				1,780.24	0.07	
合 计	1,529,636.50	100.00		2,660,829.19	100.00	

5. 其他应收款

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
其他应收款	3,933,885,087.69	2,755,617,295.83

(2) 其他应收款

1) 其他应收账款按账龄披露

账龄	期末数	期初数
1年以内	2,640,159,084.13	1,691,431,661.82
1-2年	344,841,192.20	328,200,760.32
2-3年	276,612,757.91	3,939,170.66
3-5年	734,152,604.94	832,745,696.02
5年以上	64,818,314.12	12,711,194.42
小计	4,060,583,953.30	2,869,028,483.24
减：坏账准备	126,698,865.61	113,411,187.41
合计	3,933,885,087.69	2,755,617,295.83

2) 明细情况

种类	期末数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	
单项计提坏账准备的其他应收款项	425,129.27	0.01			425,129.27
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	4,060,158,824.03	99.99	126,698,865.61	3.12	3,933,459,958.42
合计	4,060,583,953.30	100.00	126,698,865.61	3.12	3,933,885,087.69

(续上表)

种类	期初数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	
单项计提坏账准备的其他应收款项					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	2,869,028,483.24	100.00	113,411,187.41	3.95	2,755,617,295.83
合计	2,869,028,483.24	100.00	113,411,187.41	3.95	2,755,617,295.83

3) 期末重要的单项计提坏账准备的其他应收款

单位名称	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提依据	账龄
个人承担的五险一金	425,129.27			无回收风险	1年以内

4) 采用组合计提坏账准备的其他应收款

组合名称	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
应收其他外部主体组合	2,253,762,280.46	108,634,900.18	4.82
应收政府组织等低风险组合	1,806,396,543.57	18,063,965.43	1.00
小 计	4,060,158,824.03	126,698,865.61	3.12

(续上表)

组合名称	期初数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
应收其他外部主体组合	1,060,825,805.77	95,329,160.63	8.99
应收政府组织等低风险组合	1,808,202,677.47	18,082,026.78	1.00
小 计	2,869,028,483.24	113,411,187.41	3.95

A. 采用应收其他主体款项组合计提预期信用损失的其他应收款

账 龄	期末数			期初数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内	1,640,893,884.66	16,408,938.85	1.00	594,266,440.10	5,942,664.40	1.00
1-2年	254,338,331.71	12,716,916.59	5.00	204,554,346.10	10,227,717.31	5.00
2-3年	146,959,186.56	14,695,918.66	10.00	1,824,829.13	182,482.91	10.00
3-5年	204,861,563.41	61,458,469.02	30.00	255,568,996.02	76,670,698.80	30.00
5年以上	6,709,314.12	3,354,657.06	50.00	4,611,194.42	2,305,597.21	50.00
小 计	2,253,762,280.46	108,634,900.18	4.82	1,060,825,805.77	95,329,160.63	8.99

B. 采用应收政府组织等低风险款项组合计提预期信用损失的其他应收款

账 龄	期末数			期初数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内	998,849,070.20	9,988,490.70	1.00	1,091,158,064.59	10,911,580.65	1.00
1-2年	90,502,860.49	905,028.60	1.00	129,653,571.35	1,296,535.71	1.00
2-3年	129,653,571.35	1,296,535.71	1.00	2,114,341.53	21,143.42	1.00
3-5年	529,291,041.53	5,292,910.42	1.00	577,176,700.00	5,771,767.00	1.00
5年以上	58,100,000.00	581,000.00	1.00	8,100,000.00	81,000.00	1.00
小 计	1,806,396,543.57	18,063,965.43	1.00	1,808,202,677.47	18,082,026.78	1.00

5) 其他应收款减值准备表

项目	期初数	本期增加额			
		本期计提额	合并增加额	其他原因增加额	合计
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	113,411,187.41	28,362,416.55	22,946.80		28,385,363.35

(续上表)

项目	本期减少额					合计	期末数
	转回或收回金额	转销额	核销额	合并减少额	其他原因减少额		
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	15,093,883.55		3,801.60			15,097,685.15	126,698,865.61

6) 其他应收款坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
期初数	113,411,187.41			113,411,187.41
期初账面余额在本年:				
——转入第二阶段				
——转入第三阶段				
——转回第二阶段				
——转回第一阶段				
本年计提	28,362,416.55			28,362,416.55
本年转回	15,093,883.55			15,093,883.55
本年转销	3,801.60			3,801.60
本年核销				
企业合并增加	22,946.80			22,946.80
期末数	126,698,865.61			126,698,865.61

7) 其他应收款金额前五名单位情况

单位名称	款项性质	期末数	占其他应收款总额的比例(%)	期末坏账准备
昆明市财政局	往来款	1,328,331,400.69	32.71	13,283,314.01
昆明市土地开发投资经营有限责任公司	借款本金	581,411,072.96	14.32	9,070,553.65

单位名称	款项性质	期末数	占其他应收款 总额的比例(%)	期末坏账准备
昆明市人民政府国有资产监督管理委员会	往来款	400,000,000.00	9.85	4,000,000.00
昆明庭华房地产有限公司	往来款	315,100,000.00	7.76	3,151,000.00
昆明市交通投资有限责任公司	借款	250,000,000.00	6.16	2,500,000.00
小 计		2,874,842,473.65	70.80	32,004,867.66

6. 存货

(1) 明细情况

项 目	期末数		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	4,515,694.47		4,515,694.47
开发成本	1,973,420,465.89	8,856,687.61	1,964,563,778.28
开发产品	2,740,500,945.25	14,842,749.33	2,725,658,195.92
拟开发土地	1,108,683,120.08		1,108,683,120.08
合 计	5,827,120,225.69	23,699,436.94	5,803,420,788.75

(续上表)

项 目	期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	8,548,841.22		8,548,841.22
开发成本	132,677,850.02		132,677,850.02
开发产品	2,900,403,969.55		2,900,403,969.55
合 计	3,041,630,660.79		3,041,630,660.79

(2) 存货跌价准备

项 目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		企业合并增加	其他	转回或转销	其他	
开发成本		8,856,687.61				8,856,687.61
开发产品		14,845,550.67		2,801.34		14,842,749.33
小 计		23,702,238.28		2,801.34		23,699,436.94

(3) 已完工开发产品

项目名称	期末账面价值	期初账面价值
青惠园商品房	1,472,424,658.80	1,555,188,582.28
雅惠园商品房	97,658,092.27	348,750,901.14
子君惠园商品房[注 1]	444,762,775.04	444,762,775.04
泓清惠园商品房	557,549,416.88	551,701,711.09
清水佳湖[注 2]	13,532,166.64	
华都花园 B 区[注 2]	26,247,710.78	
熹祥苑[注 2]	113,483,375.51	
小 计	2,725,658,195.92	2,900,403,969.55

(4) 开发成本明细

项目名称	期末账面价值	期初账面价值
盘龙区青龙村片区“城中村”改造土地一级开发整理项目	132,677,850.02	132,677,850.02
渔村 2013（泓惠园）	1,745,456,121.70	
熹合苑	86,429,806.56	
小 计	1,964,563,778.28	132,677,850.02

(5) 拟开发土地明细情况

项目名称	土地面积	拟开发建筑面积	预计开工时间	期末账面价值	期初账面价值
KCGD2021-15-A2 (出让宗地编号)	455,755.23	未确定	未确定	1,108,683,120.08	

注 1：子君惠园房产计划将用于银行贷款抵押，暂未进行出售

注 2：为公司并购昆明佳湖房地产开发有限公司产生

7. 一年内到期的非流动资产

项 目	期末数	期初数
一年内到期的其他非流动资产		600,000,000.00

8. 其他流动资产

项 目	期末余额	期初余额
待抵扣进项税额	49,325,158.99	127,298,136.64

项目	期末余额	期初余额
预缴增值税	4,412,438.81	104,079.71
预缴土地增值税	2,390,018.03	768,812.00
增值税留抵税额	239,432.00	
合计	56,367,047.83	128,171,028.35

9. 长期应收款

(1) 明细情况

项目	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
融资租赁保证金	16,611,201.96	4,983,360.59	11,627,841.37	16,611,201.96	4,983,360.59	11,627,841.37

(2) 长期应收款减值准备表

项目	期初数	本期增加额			
		本期计提额	合并增加额	其他原因增加额	合计
长期应收款坏账准备	4,983,360.59				

(续上表)

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

(3) 长期应收款减值准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
期初数	4,983,360.59			4,983,360.59
年初账面余额在本年:				
——转入第二阶段				
——转入第三阶段				
——转回第二阶段				
——转回第一阶段				

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
本年计提				
本年转回				
本年转销				
本年核销				
其他变动				
期末数	4,983,360.59			4,983,360.59

10. 长期股权投资

(1) 分类情况

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
对联营企业投资	98,082,487.29		98,082,487.29			

(2) 明细情况

被投资单位名称	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	成本	损益调整	其他综合收益变动	其他权益变动	期末账面余额
昆明庭华房地产有限公司	35.00	35.00	100,000,000.00	-1,917,512.71			98,082,487.29

注：2023年7月25日，本公司之子公司昆明佳湖房地产开发有限公司与云南保利实业有限公司共同设立昆明庭华房地产有限公司，昆明佳湖房地产开发有限公司以自有资金10,000.00万元出资，持股35.00%，并派驻一名董事，本公司对被投资单位能够施加重大影响，为本公司之联营企业。

11. 投资性房地产

项目	期初数	本年增加					本年减少		期末数
		自用转投房	在建工程转入	公允价值变动	企业合并增加	其他	处 置	转为自用 房地产	
一、成本合计	19,230,294,785.34	4,255,968.00	495,367,883.07		834,334,483.53	25,940,467.77			20,590,193,587.71
子君村项目	813,066,527.30								813,066,527.30
商品房配建784套经适房	481,696,012.92								481,696,012.92
金领时代商品房配建91套经适房	63,576,611.47								63,576,611.47
广福郡花园83套住房	34,650,790.87								34,650,790.87

项目	期初数	本年增加					本年减少		期末数
		自用转投房	在建工程转入	公允价值变动	企业合并增加	其他	处 置	转为自用 房地产	
福缙岛项目 127 套配建经济适用住房	54,621,272.97								54,621,272.97
未名城 63 套住房	24,427,907.60								24,427,907.60
泽惠园	1,469,703,258.92								1,469,703,258.92
盛惠园	3,333,012,125.30					1,219,182.00			3,334,231,307.30
普惠园	3,287,042,240.56					1,053,300.00			3,288,095,540.56
颐惠园	3,275,517,306.51		354,716,083.07						3,630,233,389.58
吉惠园	1,145,074,938.04					199,796.83			1,145,274,734.87
铭惠园	395,080,079.66								395,080,079.66
俊福花城	2,239,567,808.27								2,239,567,808.27
青惠园	951,466,134.93					16,174,244.59			967,640,379.52
雅惠园	349,785,352.01								349,785,352.01
泓清惠园	815,961,476.96					7,224,699.07			823,186,176.03
子君惠园	36,006,902.90								36,006,902.90
东盟商贸港项目 M1、M2 幢	207,341,200.00								207,341,200.00
蒜村	34,053,733.12								34,053,733.12
丽阳星城二期 367 套经适房	150,729,600.00					69,245.28			150,798,845.28
子君欣景花园 158 套住宅	67,913,505.03								67,913,505.03

项目	期初数	本年增加					本年减少		期末数
		自用转投房	在建工程转入	公允价值变动	企业合并增加	其他	处 置	转为自用 房地产	
安宁和谐家园			140,651,800.00						140,651,800.00
华都花园		4,255,968.00			428,052,083.53				432,308,051.53
佳湖花园					129,454,300.00				129,454,300.00
佳湖新城					227,905,400.00				227,905,400.00
锦苑花园					41,380,200.00				41,380,200.00
清水佳湖					7,542,500.00				7,542,500.00
二、公允价值变动合计	10,278,986,452.64			-864,890,554.09					9,414,095,898.55
子君村项目	2,345,394,572.70			11,209,800.00					2,356,604,372.70
商品房配建 784 套经适房	94,806,087.08			6,099,300.00					100,905,387.08
金领时代商品房配建 91 套经适房	3,227,288.53			5,562,700.00					8,789,988.53
广福郡花园 83 套住房	405,809.13			-1,425,300.00					-1,019,490.87
福缙岛项目 127 套配建经济适用住房	8,635,727.03			-859,600.00					7,776,127.03
未名城 63 套住房	8,166,292.40			-613,800.00					7,552,492.40
泽惠园	801,452,781.08			-128,575,890.30					672,876,890.78
盛惠园	1,949,392,944.70			-140,701,664.98					1,808,691,279.72
普惠园	1,521,329,919.44			-124,617,990.51					1,396,711,928.93
颐惠园	1,197,812,521.49			-185,931,602.24					1,011,880,919.25

项目	期初数	本年增加					本年减少		期末数
		自用转投房	在建工程转入	公允价值变动	企业合并增加	其他	处 置	转为自用 房地产	
吉惠园	771,036,061.96			-39,042,403.48					731,993,658.48
铭惠园	117,353,270.34			-15,464,400.00					101,888,870.34
俊福花城	1,291,568,691.73			-15,887,115.61					1,275,681,576.12
青惠园	44,975,725.07			-99,631,746.57					-54,656,021.50
雅惠园	-20,428,788.49			-43,924,443.30					-64,353,231.79
泓清惠园	-10,741,420.67			-6,521,511.13					-17,262,931.80
子君惠园	16,857,007.27			7,858,790.55					24,715,797.82
东盟商贸港项目 M1、M2 幢	-7,906,000.00			-12,478,500.00					-20,384,500.00
蒜村	112,686,566.88			7,715,760.36					120,402,327.24
丽阳星城二期 367 套经适房	7,008,100.00			11,072,954.72					18,081,054.72
子君欣赏花园 158 套住宅	25,953,294.97			1,429,000.00					27,382,294.97
安宁和谐家园				-41,774,171.00					-41,774,171.00
华都花园				-28,151,020.60					-28,151,020.60
佳湖花园				-9,770,100.00					-9,770,100.00
佳湖新城				-17,444,600.00					-17,444,600.00
锦苑花园				-2,451,600.00					-2,451,600.00
清水佳湖				-571,400.00					-571,400.00

项目	期初数	本年增加					本年减少		期末数
		自用转投房	在建工程转入	公允价值变动	企业合并增加	其他	处 置	转为自用 房地产	
三、账面价值合计	29,509,281,237.98								30,004,289,486.26
子君村项目	3,158,461,100.00								3,169,670,900.00
商品房配建 784 套经适房	576,502,100.00								582,601,400.00
金领时代商品房配建 91 套经适房	66,803,900.00								72,366,600.00
广福郡花园 83 套住房	35,056,600.00								33,631,300.00
福缙岛项目 127 套配建经济适用住房	63,257,000.00								62,397,400.00
未名城 63 套住房	32,594,200.00								31,980,400.00
泽惠园	2,271,156,040.00								2,142,580,149.70
盛惠园	5,282,405,070.00								5,142,922,587.02
普惠园	4,808,372,160.00								4,684,807,469.49
颐惠园	4,473,329,828.00								4,642,114,308.83
吉惠园	1,916,111,000.00								1,877,268,393.35
铭惠园	512,433,350.00								496,968,950.00
俊福花城	3,531,136,500.00								3,515,249,384.39
青惠园	996,441,860.00								912,984,358.02
雅惠园	329,356,563.52								285,432,120.22
泓清惠园	805,220,056.29								805,923,244.23

项目	期初数	本年增加					本年减少		期末数
		自用转投房	在建工程转入	公允价值变动	企业合并增加	其他	处 置	转为自用 房地产	
子君惠园	52,863,910.17								60,722,700.72
东盟商贸港项目 M1、M2 幢	199,435,200.00								186,956,700.00
蒜村	146,740,300.00								154,456,060.36
丽阳星城二期 367 套经适房	157,737,700.00								168,879,900.00
子君欣景花园 158 套住宅	93,866,800.00								95,295,800.00
安宁和谐家园									98,877,629.00
华都花园									404,157,030.93
佳湖花园									119,684,200.00
佳湖新城									210,460,800.00
锦苑花园									38,928,600.00
清水佳湖									6,971,100.00

注：其他增加为本公司 2023 年度支付的款项

12. 固定资产

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
固定资产	864,091,651.12	739,248,190.33

项 目	期末数	期初数
固定资产清理		
合 计	864,091,651.12	739,248,190.33

(2) 固定资产明细情况

项 目	房屋及建筑物	电子办公设备	运输设备	机器设备	其他设备	合 计
账面原值						
期初数	761,053,388.10	32,404,855.16	5,136,257.23		275,393.74	798,869,894.23
本期增加金额	288,929,560.81	6,727,643.43	4,529,986.67	38,309.74	274,827.36	300,500,328.01
1) 购置	851,552.55	548,323.78	11,479.00		17,623.76	1,428,979.09
2) 在建工程转入	35,846,865.21					35,846,865.21
3) 企业合并增加	252,231,143.05	6,139,912.57	4,518,507.67	38,309.74	257,203.60	263,185,076.63
4) 其他[注]		39,407.08				39,407.08
本期减少金额	4,366,874.04	16,629.71	112,700.00			4,496,203.75
1) 处置或报废			112,700.00			112,700.00
2) 转出	4,366,874.04	16,629.71				4,383,503.75
3) 其他						
期末数	1,045,616,074.87	39,115,868.88	9,553,543.90	38,309.74	550,221.10	1,094,874,018.49
累计折旧						
期初数	40,185,612.82	15,555,289.98	3,669,398.92		211,402.18	59,621,703.90
本期增加金额	156,366,897.46	10,966,126.94	3,796,831.36	9,358.48	262,716.80	171,401,931.04

项 目	房屋及建筑物	电子办公设备	运输设备	机器设备	其他设备	合 计
1) 计提	28,853,355.51	5,761,586.32	357,387.53	2,123.03	22,908.47	34,997,360.86
2) 企业合并增加	127,513,541.95	5,204,540.62	3,439,443.83	7,235.45	239,808.33	136,404,570.18
3) 其他						
本期减少金额	127,633.82	6,568.75	107,065.00			241,267.57
1) 处置或报废			107,065.00			107,065.00
2) 转出	127,633.82	6,568.75				134,202.57
3) 其他						
期末数	196,424,876.46	26,514,848.17	7,359,165.28	9,358.48	474,118.98	230,782,367.37
减值准备						
期初数						
本期增加金额						
1) 计提						
2) 企业合并增加						
3) 其他						
本期减少金额						
1) 处置或报废						
2) 转出						
3) 其他						

项 目	房屋及建筑物	电子办公设备	运输设备	机器设备	其他设备	合 计
期末数						
账面价值						
期末账面价值	849,191,198.41	12,601,020.71	2,194,378.62	28,951.26	76,102.12	864,091,651.12
期初账面价值	720,867,775.28	16,849,565.18	1,466,858.31		63,991.56	739,248,190.33

注：其他增加为2023年将2022年12月采购计入长期待摊的厨房设备调整至固定资产核算

13. 在建工程

(1) 明细情况

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
在建工程	6,342,760,145.63		6,342,760,145.63	7,192,958,818.07		7,192,958,818.07

(2) 重要在建工程项目本期变动情况

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额
地铁3号线虹桥村站旁	844,195,300.00	365,098,697.82	79,369,876.76			444,468,574.58
空港生活配套区地块	2,505,334,600.00	2,078,849,160.52	269,760,615.50			2,348,609,776.02
大波村项目（颐惠园）	3,241,094,000.00	272,230,669.90	118,332,278.38	35,846,865.21	354,716,083.07	
清裕路旁	335,586,300.00	346,632,593.34	39,989,156.35			386,621,749.69
渔村2013	1,543,389,300.00	1,531,290,464.54	214,165,657.16		1,745,456,121.70	

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额
北部山水新城	5,084,037,500.00	1,806,626,001.32	197,167,742.81			2,003,793,744.13
滇池明珠广场项目 2 期	690,087,300.00	578,154,604.27	49,223,855.00			627,378,459.27
合计		6,978,882,191.71	968,009,181.96	35,846,865.21	2,100,172,204.77	5,810,872,303.69

(续上表)

项目名称	工程累计投入占预算比例 (%)	工程进度 (%)	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	资金来源
地铁 3 号线虹桥村站旁	52.65	53.00	84,938,779.15	28,534,507.85	借款、自筹、政府拨款
空港生活配套区地块	93.74	95.00	779,129,492.31	183,441,881.05	借款、自筹、政府拨款
大波村项目 (颐惠园)	130.80	100.00	922,826,264.58	10,193,205.12	借款、自筹、政府拨款
清裕路旁	115.21	90.00	84,140,124.65	33,178,924.28	借款、自筹、政府拨款
渔村 2013	113.09	89.00	616,738,218.18	177,729,075.39	借款、自筹、政府拨款
北部山水新城	39.41	60.00	424,294,695.94	241,666,445.52	借款、自筹、政府拨款
滇池明珠广场项目 2 期	90.91	90.00	39,117,295.39	20,914,660.82	借款、自筹、政府拨款
合计			2,951,184,870.20	695,658,700.03	

注：本期其他减少为大波村项目 (颐惠园) 转入投资性房地产 354,716,083.07 元，渔村 2013 项目转入存货 1,745,795,744.33 元

14. 无形资产

项目	土地使用权	软件	合计
账面原值			

项 目	土地使用权	软件	合 计
期初数		7,844,590.35	7,844,590.35
本期增加金额	175,786,156.42	1,700,281.32	177,486,437.74
1) 购置		548.67	548.67
2) 企业合并增加	175,786,156.42	1,699,732.65	177,485,889.07
本期减少金额			
1) 处置			
期末数	175,786,156.42	9,544,871.67	185,331,028.09
累计摊销			
期初数		5,147,567.24	5,147,567.24
本期增加金额	45,626,314.90	2,235,159.26	47,861,474.16
1) 计提	2,297,660.68	784,732.03	3,082,392.71
2) 企业合并增加	43,328,654.22	1,450,427.23	44,779,081.45
本期减少金额			
1) 处置			
期末数	45,626,314.90	7,382,726.50	53,009,041.40
减值准备			
期初数			
本期增加金额			

项 目	土地使用权	软件	合 计
1) 计提			
本期减少金额			
1) 处置			
期末数			
账面价值			
期末账面价值	130,159,841.52	2,162,145.17	132,321,986.69
期初账面价值		2,697,023.11	2,697,023.11

注：本期公司并入昆明佳湖房地产开发有限公司导致无形资产原值及累计摊销分别增加 177,485,889.07 元及 44,779,081.45 元

15. 商誉

被投资单位名称或形成商誉的事项	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
云南国贸阳光房地产开发有限公司[注]	56,172,969.30		56,172,969.30			

注：为本公司之子公司昆明佳湖房地产开发有限公司于 2007 年 11 月 5 日并购云南国贸阳光房地产开发有限公司，形成非同一控制下企业合并产生。

16. 长期待摊费用

项目	期初数	本期增加	本期摊销	其他减少额	期末数
装修费	9,267,799.19	11,113,851.12	8,400,158.68	39,407.08	11,942,084.55

17. 递延所得税资产、递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

项目	期末数		期初数	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
坏账准备	131,697,264.57	32,924,316.14	118,414,090.91	29,603,522.74
资产减值准备	414,662,841.83	103,665,710.46	119,154,720.92	29,788,680.23
合计	546,360,106.40	136,590,026.60	237,568,811.83	59,392,202.97

(2) 未经抵销的递延所得税负债

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制下企业合并资产评估增值	826,298,588.41	206,574,647.10		
投资性房地产公允价值变动	12,629,623,598.09	3,157,405,899.52	13,494,497,424.40	3,373,624,356.10
合计	13,455,922,186.50	3,363,980,546.62	13,494,497,424.40	3,373,624,356.10

(3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

项目	期末数		期初数	
	递延所得税资产和负债互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债余额	递延所得税资产和负债互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债余额
递延所得税资产	136,586,983.12	3,043.48		59,392,202.97
递延所得税负债	136,586,983.12	3,227,393,563.50		3,373,624,356.10

18. 其他非流动资产

项目	期末数		
	账面余额	减值准备	账面价值
存量公房	7,232,860,000.00	119,154,490.00	7,113,705,510.00
政策性专项借款	8,390,244,000.00		8,390,244,000.00
预付工程款	556,950,375.75		556,950,375.75

项 目	期末数		
	账面余额	减值准备	账面价值
预付土地款	338,000,000.00		338,000,000.00
预付购房款	544,045,350.00		544,045,350.00
东川腊利组团湿地公园片区土地一级开发和片区道路交通综合整治项目[注 1]	271,808,914.89	271,808,914.89	
代建项目[注 2]	11,958,618.03		11,958,618.03
预付设备款	226,506.28		226,506.28
减：一年内到期部分			
合 计	17,346,093,764.95	390,963,404.89	16,955,130,360.06

(续上表)

项 目	期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值
存量公房	7,232,860,000.00	119,154,490.00	7,113,705,510.00
政策性专项借款	6,026,000,000.00		6,026,000,000.00
预付工程款	526,051,810.97		526,051,810.97
预付土地款	343,984,699.00		343,984,699.00
减：一年内到期部分	600,000,000.00		600,000,000.00
合 计	13,528,896,509.97	119,154,490.00	13,409,742,019.97

注 1：为本期公司并入昆明佳湖房地产开发有限公司产生

注 2：本年将在建工程中的代建项目调整至其他非流动资产列报

19. 短期借款

(1) 短期借款分类

项 目	期末数	期初数
信用借款	80,188,888.89	
保证借款	30,008,086.04	20,000,000.00
合 计	110,196,974.93	20,000,000.00

(2) 短期借款明细

贷 款 单 位	贷款银行	借款金额	借款起始日	借款终止日
本公司	昆明官渡农村合作银行金马支行	80,188,888.89	2023/6/16	2024/6/16
昆明市惠泽物业服务有限公司	中国银行股份有限公司昆明市盘龙支行	5,005,881.94	2023/3/14	2024/3/13

贷款单位	贷款银行	借款金额	借款起始日	借款终止日
昆明市惠泽物业服务有限公司	中国银行股份有限公司昆明市盘龙支行	5,005,881.94	2023/3/28	2024/3/27
昆明市惠泽物业服务有限公司	中国光大银行股份有限公司昆明分行	10,013,750.00	2023/12/14	2024/12/13
昆明惠玥文化发展有限公司	中国银行盘龙支行	2,909,220.68	2023/1/12	2024/1/11
昆明惠玥文化发展有限公司	中国银行盘龙支行	2,315,528.80	2023/2/7	2024/2/6
昆明惠玥文化发展有限公司	中国银行盘龙支行	2,640,742.81	2023/3/8	2024/3/7
昆明惠玥文化发展有限公司	中国银行盘龙支行	2,117,079.87	2023/4/11	2024/4/10
合计		110,196,974.93		

20. 应付账款

项目	期末数	期初数
应付工程款	357,726,585.39	278,639,954.20
其他	7,457,846.90	13,253,080.88
合计	365,184,432.29	291,893,035.08

21. 预收款项

项目	期末数	期初数
预收租金	234,869,817.88	133,441,692.09

22. 合同负债

项目	期末数	期初数
预收房款	419,848,163.74	20,697,614.68
酒店产品及票券	30,413.21	31,840.00
预收物业费	21,111,446.93	10,176,801.64
合计	440,990,023.88	30,906,256.32

23. 应付职工薪酬

(1) 明细情况

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
短期薪酬	27,635,196.52	134,272,063.06	126,084,691.93	35,822,567.65

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
离职后福利—设定提存计划	1,026,709.15	16,069,398.31	12,896,677.21	4,199,430.25
辞退福利		7,450.00	7,450.00	
合 计	28,661,905.67	150,348,911.37	138,988,819.14	40,021,997.90

(2) 短期薪酬明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
工资、奖金、津贴和补贴	24,727,936.20	110,892,878.57	105,891,880.60	29,728,934.17
职工福利费	27,008.00	5,100,574.35	4,863,398.35	264,184.00
社会保险费	186,208.77	7,952,657.94	6,024,054.71	2,114,812.00
其中：医疗保险费	7,071.69	5,627,827.26	5,482,231.72	152,667.23
工伤保险费	363.08	343,052.54	337,881.81	5,533.81
补充医疗保险费	178,774.00	1,981,778.14	203,941.18	1,956,610.96
住房公积金	4,710.00	7,929,393.00	7,838,391.00	95,712.00
工会经费	407,836.26	1,698,992.26	1,445,419.95	661,408.57
职工教育经费	2,281,497.29	697,566.94	21,547.32	2,957,516.91
小 计	27,635,196.52	134,272,063.06	126,084,691.93	35,822,567.65

(3) 设定提存计划列示

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
基本养老保险费	14,639.20	10,174,893.62	9,914,715.38	274,817.44
失业保险费	583.82	301,909.85	291,004.87	11,488.80
企业年金缴费	1,011,486.13	5,592,594.84	2,690,956.96	3,913,124.01
小 计	1,026,709.15	16,069,398.31	12,896,677.21	4,199,430.25

24. 应交税费

项 目	期末余额	期初余额
增值税	17,499,206.84	4,524,768.84
房产税	12,427,001.06	479,596.00
土地增值税	9,268,156.37	
企业所得税	6,886,763.80	1,184,229.78
城镇土地使用税	4,751,642.86	

项 目	期末余额	期初余额
契税	2,588,915.00	2,588,916.00
城市维护建设税	1,003,285.32	273,298.68
教育费附加	430,509.84	117,334.16
印花税	408,407.56	192,927.33
地方教育费附加	286,662.66	77,879.21
个人所得税	91,013.47	40,926.58
合 计	55,641,564.78	9,479,876.58

25. 其他应付款

项 目	期末数	期初数
往来款	1,717,844,147.74	439,367,163.19
保证金	1,138,456,788.54	659,510,508.07
公共维修基金	173,940,611.93	160,712,525.00
代收代付款项	23,926,237.73	58,926,228.98
其他	3,721,412.43	6,656,317.91
合 计	3,057,889,198.37	1,325,172,743.15

26. 一年内到期的非流动负债

项 目	期末数	期初数
一年内到期的应付债券	7,244,709,706.66	4,897,719,861.50
一年内到期的长期借款	905,423,046.49	2,341,890,884.57
一年内到期的长期应付款	2,000,000.00	310,186,467.56
合 计	8,152,132,753.15	7,549,797,213.63

27. 其他流动负债

项 目	期末数	期初数
待转销项税额	14,457,566.58	1,862,785.32
应付利息	262,033,541.54	301,427,874.23
超短期融资券	1,037,760,416.66	1,397,043,923.62

项 目	期末数	期初数
短期融资券	1,506,735,482.22	1,533,161,134.47
非公开定向债务融资工具	2,019,055,863.16	
中票募集资金	1,030,330,839.05	
合 计	5,870,373,709.21	3,233,495,717.64

本公司 2023 年末中票募集资金、非公开定向债务融资工具、超短期融资券明细如下：

债券名称	面值	发行日	到期日	发行金额	期末数
23 昆明安居 MTN001	100.00	2023/7/24	2024/7/28	435,000,000.00	449,133,527.40
23 昆明安居 MTN002	100.00	2023/8/10	2024/8/14	565,000,000.00	581,197,311.65
23 昆明安居 PPN001	100.00	2023/7/13	2024/1/9	613,000,000.00	634,545,247.22
23 昆明安居 PPN002	100.00	2023/11/17	2024/11/17	913,000,000.00	911,201,024.14
23 昆明安居 PPN003	100.00	2023/12/18	2024/12/18	474,000,000.00	473,309,591.80
23 昆明公租 SCP002	100.00	2023/4/26	2024/1/21	500,000,000.00	525,503,472.22
23 昆明安居 SCP003	100.00	2023/8/25	2024/2/21	500,000,000.00	512,256,944.44
23 昆明安居 CP001	100.00	2023/9/20	2024/7/16	544,000,000.00	552,432,000.00
23 昆明安居 CP002	100.00	2023/11/27	2024/9/22	500,000,000.00	499,278,055.56
23 昆明安居 CP003	100.00	2023/11/30	2024/9/25	456,000,000.00	455,025,426.66
小 计				5,500,000,000.00	5,593,882,601.09

28. 长期借款

(1) 长期借款分类

借款条件	期末数	期初数
质押借款	9,600,143,025.12	7,174,787,369.31
信用借款	62,700,000.00	115,780,000.00
其他借款	9,855,636,572.28	8,037,166,458.79
减：一年内到期的长期借款	905,423,046.49	2,341,890,884.57
合 计	18,613,056,550.91	12,985,842,943.53

(2) 抵押、质押借款情况

抵押/质押人	抵押/质押物	贷款银行	期末贷款余额	借款起始日	借款到期日	其中：一年内到期的长期借款
本公司	昆明市官渡区方旺片区城镇住宅（保障性住房）国有建设用地使用权（土地证编号：昆国用（2011）第 00076 号）和保障性住房项目在建工程及建成后地上建筑物	国家开发银行股份有限公司	1,124,400,000.00	2011/12/9	2041/12/8	9,406,000.00
本公司	昆明市五华区陈家营的城镇住宅（保障性住房）国有建设用地使用权（土地证编号：昆国用（2011）第 00075 号）和保障性住房项目在建工程及建成后地上建筑物	国家开发银行股份有限公司	693,800,000.00	2011/11/17	2041/11/16	5,676,000.00
本公司	昆明市盘龙区龙江片区大波村国有建设用地使用权（土地证编号：昆国用（2011）第 00074 号）和保障性住房项目在建工程及建成后地上建筑物	国家开发银行股份有限公司	815,800,000.00	2011/6/30	2041/6/29	6,640,000.00
本公司	昆明市西山区老海埂路片区 16 号地块国有建设用地使用权（土地证编号：昆国用（2011）第 00073 号）和保障性住房项目在建工程及建成后地上建筑物	国家开发银行股份有限公司	410,800,000.00	2011/6/30	2041/6/29	3,400,000.00
本公司	昆明市辖区直管公房 1196686.89 平方米的房屋及土地使用权	上海浦东发展银行昆明分行营业部	978,000,000.00	2015/12/30	2029/12/30	218,000,000.00
本公司	借款合同为抵押加信用担保方式，抵押物为国有土地使用权昆国用（2013）第 00033 号、昆国用（2012）第 00785 号、昆国用（2012）第 00784 号	招商银行股份有限公司昆明分行	439,666,609.68	2017/5/23	2025/5/23	44,666,666.64
本公司	借款合同为抵押加信用担保方式，抵押物为 2013 年渔村项目国有土地使用权，抵押物包含：云（2017）官渡区不动产权第 0143094 号、云（2017）官渡区不动产权第 0143093 号两块土地使用权及在建工程项目（昆明市 2013 年市级统建保障性住房渔村片区项目（泓惠园））	中信银行股份有限公司昆明分行	321,260,000.00	2018/3/15	2026/3/15	32,126,000.00
本公司	国有建设用地使用权抵押（土地编号为：云（2019）盘龙区不动产权第 0180499 号）	中信银行股份有限公司昆明安康路支行	451,200,000.00	2021/1/5	2028/11/21	8,800,000.00

抵押/质押人	抵押/质押物	贷款银行	期末贷款余额	借款起始日	借款到期日	其中：一年内到期的长期借款
本公司	惠然园项目国有建设用地使用权抵押（土地证编号：云（2019）盘龙区不动产权第 0108654 号）	富滇银行股份有限公司昆明岔街支行	149,960,000.00	2020/12/25	2025/12/3	10,020,000.00
本公司	滇池明珠二期不动产权证共计 2147 个抵押	中国建设银行股份有限公司昆明城西支行	85,587,268.33	2022/9/5	2037/9/4	3,320,000.00
本公司	滇池明珠二期不动产权证共计 2147 个抵押	中国建设银行股份有限公司昆明城西支行	409,900,000.00	2021/12/29	2046/12/28	8,200,000.00
本公司	24 号地块国有建设用地使用权：云（2020）盘龙区不动产权第 0047421 号、云（2020）盘龙区不动产权第 0048290 号和在建设工程及建成后地上建筑物	中国建设银行股份有限公司昆明城西支行	1,450,933,333.33	2022/11/22	2052/11/21	
本公司	昆明市官渡区矣六街道子君社区安和路子君欣景花园馨和园不动产权证共计 157 个抵押	中国建设银行股份有限公司昆明城西支行	68,744,036.00	2022/12/12	2047/12/11	800,000.00
本公司	23 号地块土地抵押：云（2022）盘龙区不动产权第 0374403 号	中国银行股份有限公司昆明市盘龙支行	500,406,111.11	2022/12/12	2052/12/12	
本公司	昆明市安居集团有限公司持有的昆明佳湖房地产开发有限公司 90%的股权	云南红塔银行股份有限公司	600,916,666.67	2023/5/22	2030/5/22	60,000,000.00
本公司	质押：严家山（泮润雅庭）项目收益权（包括但不限于租赁合同项下收入及本项目全部其他收益）	中国工商银行股份有限公司昆明南屏支行	238,277,666.67	2023/6/20	2052/12/21	4,000,000.00
本公司	抵押：昆明市盘龙区青云街道办事处车行天下汽车城（二期）C 座共计 483 项商业服务房产 质押：车行天下二期 C 栋保障性租赁住房租金	交通银行股份有限公司云南省分行	90,127,500.00	2023/9/28	2047/12/20	500,000.00
昆明市惠铭资产管理有 限公司	昆明市惠铭资产管理有限公司与昆明市公共租赁住房管理开发建设管理有限公司签订的《1936 套公寓房源房屋租赁合同》项下涉及的全部房产对外租赁产生的所有收入	中国银行股份有限公司昆明市盘龙支行	34,040,611.11	2023/5/20	2025/5/20	22,276,576.39
昆明市惠铭资产管理有 限公司	借款合同为质押加保证方式，由本公司提供保证担保，以雅惠园、子君惠园、青惠园共计 1204 套房源对外租赁产生收入进行质押	富滇银行股份有限公司昆明岔街支行	600,415,215.27	2023/6/16	2048/6/16	2,003,055.56

抵押/质押人	抵押/质押物	贷款银行	期末贷款余额	借款起始日	借款到期日	其中：一年内到期的长期借款
昆明市惠铭资产管理有 限公司	借款合同为质押加保证方式，由本公司提供保证担保，以雅惠园、子君惠园、青惠园共计 1204 套房源对外租赁产生收入进行质押	富滇银行股份有限公司昆明岔街支行	135,908,006.95	2023/4/13	2048/4/13	3,004,583.33
小计			9,600,143,025.12			442,838,881.92

(3) 信用借款情况

借款人	利率	贷款单位	期末贷款余额	借款起始日	借款到期日	其中：一年内到期的长期借款
本公司	4.25%-4.55%	中国建设银行股份有限公司昆明城西支行	32,700,000.00	2018/12/10	2025/10/13	16,100,000.00
本公司	5.00%	昆明市农村信用合作社联合社	30,000,000.00	2021/12/31	2034/2/25	3,000,000.00
小计			62,700,000.00			19,100,000.00

(4) 其他借款情况

借款人	借款条件	贷款单位	期末贷款余额	借款起始日	借款到期日	其中：一年内到期的长期借款
本公司	由本公司名下五腊、大漾田、子君村等项目地下附属设施作为售后租回标的	建信金融租赁有限公司	16,666,666.63	2018/3/30	2024/3/21	16,666,666.63
本公司	本公司以青惠园公租房小区地下资产及附属设施包括建筑安装和建筑装饰、地下管网、电力工程、车库系统设施、人防安防工程设施、排水、暖通等其他地下附属设施作为售后租回标的，由昆明市产业开发投资有限责任公司提供连带责任保证	中车金融租赁有限公司	126,914,616.24	2020/3/30	2025/3/29	86,389,377.93
本公司	由本公司名下昆明市盘龙区羊肠片区泓清惠园小区全部地下基础及相关配套设施（不含其分摊的土地使用权）作为售后租回标的，由昆明市产业开发投资有限责任公司提供连带责任保证	招商局融资租赁（天津）有限公司	71,272,727.25	2020/8/19	2023/8/19	71,272,727.25

借款人	借款条件	贷款单位	期末贷款余额	借款起始日	借款到期日	其中：一年内到期的长期借款
本公司	由本公司名下昆明市五华区西北片区大漾田地块地下车位及配套设施设备作为售后租回标的	招银金融租赁有限公司	12,500,000.00	2018/1/26	2024/1/26	12,500,000.00
本公司	由本公司以老海埂、方旺、陈家营、大波村、空港等项目供电设施、燃气设施、中水处理设施、智能化系统设施等33项资产作为售后回租标的物	国银金融租赁股份有限公司	477,431,927.26	2021/5/20	2026/5/20	200,000.00
本公司	由本公司的固定资产作为售后回租标的物	远东宏信(天津)融资租赁有限公司	81,803,124.97	2021/9/29	2024/9/29	83,600,000.00
本公司	由本公司固定资产作为售后回租标的物	远东国际融资租赁有限公司	32,681,249.97	2021/11/11	2024/11/11	33,400,000.00
本公司	昆明市交通投资有限责任公司、昆明新都投资有限公司为本公司应偿付债务承担差额补足责任	中原信托有限公司	475,950,000.00	2022/9/7	2027/9/7	25,050,000.00
本公司	由本公司俊福花园项目的物业附属设施设备、青龙项目(青惠园)物业设施设备及配套商业的附属设施设备、羊肠项目(泓清惠园)的物业设施设备、银河项目(雅惠园)商业部分的附属设施设备作为售后回租标的物	云南云投融资租赁有限公司	57,292,659.96	2022/7/22	2025/9/8	21,905,392.76
本公司	/	国家开发银行云南省分行	8,390,244,000.00	2022/8/31	2025/9/29	
昆明惠玥文化发展有限公司	本公司俊福花城项目的固定资产作为售后回租标的物	远东宏信(天津)融资租赁有限公司	112,879,600.00	2022/1/19	2025/2/22	92,500,000.00
小计			9,855,636,572.28			443,484,164.57

29. 应付债券

(1) 应付债券明细情况

项 目	期末数	期初数
企业债券	5,037,931,731.23	6,433,984,698.94
境外债	706,986,916.62	692,890,233.42
中期票据	1,499,791,058.81	2,498,735,349.78
小 计	7,244,709,706.66	9,625,610,282.14
减：一年内到期部分	7,244,709,706.66	4,897,719,861.50
合 计		4,727,890,420.64

(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	期初数	本期发行	溢折价摊销/汇率变动	本期偿还	期末数
18 昆明公租房 MTN001	100.00	2018/3/15	5 年	500,000,000.00	499,890,541.01		109,458.99	500,000,000.00	
21 昆明公租房 MTN001	100.00	2021/12/20	2 年	500,000,000.00	499,762,915.48		237,084.52	500,000,000.00	
22 昆明公租房 MTN001	100.00	2022/3/11	2 年	700,000,000.00	699,594,593.71		330,943.92		699,925,537.63
22 昆明公租房 MTN002	100.00	2022/4/28	2 年	800,000,000.00	799,487,299.58		378,221.60		799,865,521.18
19 昆租 02	100.00	2019/9/10	7(5+2)年	500,000,000.00	499,360,741.91		371,781.76		499,732,523.67
20 昆租 01	100.00	2020/4/8	7(3+2+2)年	800,000,000.00	799,828,164.38		171,835.62	800,000,000.00	
22 昆租 01	100.00	2022/8/19	2(1+1)年	700,000,000.00	699,512,684.93		487,315.07		700,000,000.00

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初数	本期发行	溢折价摊销/汇率变动	本期偿还	期末数
22 昆租 02	100.00	2022/9/7	2(1+1)年	1,000,000,000.00	999,246,575.34		753,424.66	999,500,000.00	500,000.00
23 昆租 01	100.00	2023/4/4	2(1+1)年	600,000,000.00		600,000,000.00	-178,524.59		599,821,475.41
23 昆租 03	100.00	2023/4/19	2(1+1)年	200,000,000.00		200,000,000.00	-68,524.59		199,931,475.41
23 安居债	100.00	2023/9/4	2(1+1)年	999,500,000.00		999,500,000.00	-921,973.80		998,578,026.20
21 滇昆明公租房 ZR001	100.00	2021/1/15	3 年	200,000,000.00	197,868,493.12		1,972,602.72		199,841,095.84
19 昆明公租 PPN001	100.00	2019/3/18	5(3+2)年	310,000,000.00	309,696,700.41		244,268.12		309,940,968.53
20 昆明公租 PPN001	100.00	2020/7/17	3 年	1,400,000,000.00	1,399,478,980.36		521,019.64	1,400,000,000.00	
21 昆明公租 PPN001	100.00	2021/3/8	3 年	1,000,000,000.00	999,446,920.53		447,487.80		999,894,408.33
21 昆明公租 PPN002	100.00	2021/10/21	3 年	530,000,000.00	529,545,437.96		146,319.88		529,691,757.84
KM PRHDC B2407 (昆明市公共租赁住房开发建设管理有限公司 5.50%债券 20240708)	100.00	2021/7/8	3 年	1.00 亿美元	692,890,233.42		14,096,683.20		706,986,916.62
小 计					9,625,610,282.14	1,799,500,000.00	19,099,424.52	4,199,500,000.00	7,244,709,706.66
减：一年内到期部分年末余额					4,897,719,861.50				7,244,709,706.66
合 计					4,727,890,420.64				

30. 长期应付款

(1) 明细情况

项 目	期末数	期末数
长期应付款	511,978,461.81	487,078,554.69
专项应付款	647,416,454.81	
合 计	1,159,394,916.62	487,078,554.69

(2) 长期应付款

项 目	期末数	期初数
应付融资租赁款（国银金融租赁有限公司）	513,978,461.81	797,265,022.25
减：一年内到期部分	2,000,000.00	310,186,467.56
小 计	511,978,461.81	487,078,554.69

(3) 专项应付款

项 目	期末数	期初数
伍家村片区一级开发	1,900,954.81	
伍家村片区一级开发道路工程	15,500.00	
青龙村片区土地储备专项资金	645,500,000.00	
小 计	647,416,454.81	

31. 递延收益

(1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少：计入损益	本期减少：返还	期末数
政府补助	2,658,651,343.91	128,985,290.00	145,134,303.04		2,642,502,330.87

(2) 政府补助具体明细情况

项 目	期初数	本期新增补助金 额	本期计入其他收 益金额	期末数	与资产相关/ 与收益相关
昆明市西北片区（陈家营）公共租赁住房及配建廉租住房项目	359,148,385.45		14,964,516.07	344,183,869.38	与资产相关
昆明市龙江片区（大波村）公共租赁住房及配建廉租住房项目	354,952,518.18		14,789,688.26	340,162,829.92	与资产相关
昆明市方旺廉租住房及配建公共租赁住房项目	293,580,519.54		12,582,022.27	280,998,497.27	与资产相关
昆明市老海埂路片区（16号地块）公共租赁住房及配建廉租住房项目	140,836,815.11		6,401,673.41	134,435,141.70	与资产相关
昆明市大漾田公共租赁住房及配建廉租住房项目	92,111,362.47		3,837,973.44	88,273,389.03	与资产相关
昆明市空港公共租赁住房及配建廉租住房项目	172,455,919.89		6,387,256.29	166,068,663.60	与资产相关
昆明市五腊片区公共租赁住房及配建廉租住房项目	19,414,015.04		773,980.67	18,640,034.37	与资产相关
昆明市和谐家园公共租赁住房及配建廉租住房项目	19,311,200.79			19,311,200.79	与资产相关
昆明市俊福花城公共租赁住房及配建廉租住房项目	163,097,906.14		6,523,916.24	156,573,989.90	与资产相关
昆明市东白沙河片区公共租赁住房及配建廉租住房项目	68,192,897.51		2,648,267.86	65,544,629.65	与资产相关
昆明市海口螳螂川公共租赁住房及配建廉租住房项目	405,825,693.29		15,030,581.23	390,795,112.06	与资产相关
昆明市羊肠村公共租赁住房及配建廉租住房项目	49,949,867.70		1,915,010.90	48,034,856.80	与资产相关

项 目	期初数	本期新增补助金 额	本期计入其他收 益金额	期末数	与资产相关/ 与收益相关
昆明市蒜村经济适用房公共租赁住房及配建廉租住房项目	31,169,242.80		1,154,416.40	30,014,826.40	与资产相关
昆明市北部山水新区租赁型居住产品及配套商业设施项目	175,981,900.00			175,981,900.00	与资产相关
滇池明珠广场项目 2 期	45,378,000.00			45,378,000.00	与资产相关
昆明市空港公共租赁住房及配建廉租住房项目（详惠园）	66,511,500.00			66,511,500.00	与资产相关
橡胶厂项目	3,258,200.00			3,258,200.00	与资产相关
清风明月项目	2,310,400.00			2,310,400.00	与资产相关
东盟商贸港项目 M1、M2 幢	3,290,000.00			3,290,000.00	与资产相关
昆明惠悦城保障性租赁住房项目		116,810,000.00		116,810,000.00	与资产相关
昆明惠尚城保障性租赁住房项目		1,403,900.00		1,403,900.00	与资产相关
昆明子君村欣景花园保障性租赁住房项目		2,640,700.00		2,640,700.00	与资产相关
车行天下汽车二期项目		8,130,690.00		8,130,690.00	与资产相关
三金-市级财政补助摊销收入	191,875,000.00		58,125,000.00	133,750,000.00	与收益相关
合 计	2,658,651,343.91	128,985,290.00	145,134,303.04	2,642,502,330.87	

32. 实收资本

(1) 明细情况

投资者名称	期初数		本期增加	本期减少	期末数	
	投资金额	所占比例 (%)			投资金额	所占比例 (%)
昆明市人民政府国有资产监督管理委员会	1,173,241,033.03	65.05			1,173,241,033.03	65.05
昆明市土地开发投资经营有限责任公司	500,000,000.00	27.72		500,000,000.00		
云南省财政厅	130,360,114.78	7.23			130,360,114.78	7.23
昆明土投城市建设有限公司			500,000,000.00		500,000,000.00	27.72
合计	1,803,601,147.81	100.00	500,000,000.00	500,000,000.00	1,803,601,147.81	100.00

(2) 实收资本变动情况的说明

2023年8月，经昆明市安居集团有限公司全体股东同意，昆明市土地开发投资经营有限责任公司将其所持有的昆明市安居集团有限公司27.72%股权无偿划转至其全资子公司昆明土投城市建设有限公司，并已报昆明市国资委备案。

33. 资本公积

(1) 明细情况

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
资本（股本）溢价	12,287,077,707.17	570,000,000.00		12,857,077,707.17

(2) 其他说明

本期资本公积增加570,000,000.00元，为昆明市人民政府国有资产监督管理委员会本期拨付至本公司项目资本金。

34. 其他综合收益

(1) 明细情况

项 目	期初数	本期发生额						期末数
		其他综合收益的税后净额					减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益(税后归属于母公司)	
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东		
不能重分类进损益的其他综合收益								
将重分类进损益的其他综合收益								
其中：自用房地产或存货转换为以公允价值模式计量的投资性房地产转换日公允价值大于账面价值部分	16,105,376.42	16,727.78		4,181.95	11,291.25	1,254.58	16,116,667.67	
其他综合收益合计	16,105,376.42	16,727.78		4,181.95	11,291.25	1,254.58	16,116,667.67	

注：本期其他综合收益增加为本公司之孙公司云南国贸阳光房地产开发有限公司两间商铺由固定资产转到投资性房地产所致

35. 盈余公积

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	695,184,296.39			695,184,296.39

36. 未分配利润

项 目	本期金额	上期金额	提取或分配比例
调整前上期末未分配利润	6,136,277,479.96	6,072,937,813.63	
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）			
调整后期初未分配利润	6,136,277,479.96	6,072,937,813.63	
加：本期归属于母公司所有者的净利润	65,910,283.43	69,802,577.88	
减：提取法定盈余公积		6,462,911.55	10.00%
期末未分配利润	6,202,187,763.39	6,136,277,479.96	

(二) 合并利润表项目注释

1. 营业收入/营业成本

(1) 明细情况

项 目	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
主营业务收入	1,044,593,899.83	530,843,857.77	726,961,373.76	316,488,713.14
其他业务收入	106,010,659.55	73,873,305.48	37,871,093.24	36,839,997.91
合 计	1,150,604,559.38	604,717,163.25	764,832,467.00	353,328,711.05

(2) 主营业务（分行业）

行业名称	本期数		上年同期数	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产行业	999,367,771.39	491,179,962.65	700,094,761.71	277,787,363.16
酒店管理业	45,226,128.44	39,663,895.12	26,866,612.05	38,701,349.98
小 计	1,044,593,899.83	530,843,857.77	726,961,373.76	316,488,713.14

(3) 主营业务（分产品）

产品名称	本期数		上年同期数	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
租金收入	492,378,770.05	67,005,694.13	411,664,144.10	62,930,445.53
建设管理费收入	9,832,862.23		9,430,904.21	
商品房销售	497,156,139.11	424,174,268.52	278,999,713.40	214,856,917.63

产品名称	本期数		上年同期数	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
酒店经营收入	45,226,128.44	39,663,895.12	26,866,612.05	38,701,349.98
小 计	1,044,593,899.83	530,843,857.77	726,961,373.76	316,488,713.14

(4) 主营业务（分地区）

地区名称	本期数		上年同期数	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
云南省内	1,044,593,899.83	530,843,857.77	726,961,373.76	316,488,713.14

2. 税金及附加

项 目	本期金额	上期金额
土地增值税	20,208,397.79	2,993,175.89
房产税	18,020,417.17	7,781,949.88
城镇土地使用税	6,846,280.90	693,816.07
城市维护建设税	3,750,760.05	1,365,405.07
印花税	1,710,789.94	938,372.80
教育费附加	1,621,741.07	585,173.58
地方教育附加	1,057,409.05	390,115.72
车船税	12,780.00	12,000.00
合 计	53,228,575.97	14,760,009.01

3. 销售费用

项 目	本期数	上年同期数
职工薪酬	3,793,484.69	2,279,908.32
广告宣传费	432,668.27	629,439.69
办公费	111,864.19	71,471.27
业务招待费	32,250.80	55,048.67
佣金	2,490,728.43	319,324.49
通讯费		938.80
服务费	328,739.27	

项 目	本期数	上年同期数
折旧	17,509.31	
其他	264,301.62	451.22
合 计	7,471,546.58	3,356,582.46

4. 管理费用

项 目	本期数	上年同期数
职工薪酬	52,825,025.61	44,112,524.00
折旧与摊销	29,180,750.26	21,967,402.75
办公费	10,571,767.15	8,620,844.51
中介机构费	5,705,655.42	3,220,954.70
服务外包费	5,020,853.88	7,982,851.81
筹备费	3,573,584.80	
其他	2,581,593.33	620,069.82
宣传服务费	760,605.00	798,100.00
合 计	110,219,835.45	87,322,747.59

5. 财务费用

项 目	本期数	上年同期数
利息支出	1,349,635,458.87	1,111,103,998.91
减：利息收入	2,691,389.89	5,270,638.21
其中：利息净支出	1,346,944,068.98	1,105,833,360.70
汇兑损失	11,809,876.66	58,889,510.59
其中：汇兑净损失	11,809,876.66	58,889,510.59
银行手续费	726,529.54	440,820.17
合 计	1,359,480,475.18	1,165,163,691.46

6. 其他收益

(1) 其他收益明细情况

项 目	本期数	上年同期数
政府补助	1,145,421,642.77	1,266,879,651.90
增值税加计抵减	637,668.36	374,348.74
代扣个人所得税手续费返还	30,000.07	26,192.12
退役士兵税收优惠	10,500.00	
增值税减免税款	38.68	
合 计	1,146,099,849.88	1,267,280,192.76

(2) 政府补助明细情况

项 目	本期数	上年同期数	与资产相关/ 与收益相关
昆明市海口螳螂川公共租赁住房及配建廉租住房项目	15,030,581.23	15,030,581.23	与资产相关
昆明市西北片区（陈家营）公共租赁住房及配建廉租住房项目	14,964,516.07	14,964,516.07	与资产相关
昆明市龙江片区（大波村）公共租赁住房及配建廉租住房项目	14,789,688.26	14,789,688.26	与资产相关
昆明市方旺廉租住房及配建公共租赁住房项目	12,582,022.27	12,582,022.27	与资产相关
昆明市俊福花城公共租赁住房及配建廉租住房项目	6,523,916.24	6,523,916.24	与资产相关
昆明市老海埂路片区（16号地块）公共租赁住房及配建廉租住房项目	6,401,673.41	6,401,673.41	与资产相关
昆明市空港公共租赁住房及配建廉租住房项目	6,387,256.29	6,387,256.29	与资产相关
昆明市大漾田公共租赁住房及配建廉租住房项目	3,837,973.44	3,837,973.44	与资产相关
昆明市东白沙河片区公共租赁住房及配建廉租住房项目	2,648,267.86	2,648,267.86	与资产相关
昆明市羊肠村公共租赁住房及配建廉租住房项目	1,915,010.90	1,915,010.90	与资产相关
昆明市蒜村经济适用房公共租赁住房及配建廉租住房项目	1,154,416.40	1,154,416.40	与资产相关
昆明市五腊片区公共租赁住房及配建廉租住房项目	773,980.67	773,980.67	与资产相关
日常经营补贴	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00	与收益相关
三金-市级财政补助摊销收入	58,125,000.00	179,635,416.67	与收益相关
稳岗补贴	182,339.73	134,932.19	与收益相关
新入库住宿、餐饮企业扶持奖励资金	100,000.00	100,000.00	与收益相关
节约用水补贴	5,000.00		与收益相关
小 计	1,145,421,642.77	1,266,879,651.90	

7. 投资收益

项 目	本期数	上年同期数
权益法核算的长期股权投资收益	-1,917,512.71	

8. 公允价值变动收益

项 目	本期数	上年同期数
按公允价值计量的投资性房地产	-864,890,554.09	-178,706,131.94

9. 信用减值损失

项 目	本期数	上年同期数
应收账款坏账损失	-4,719.23	-4,840.97
其他应收款坏账损失	-13,268,533.00	-72,467,549.28
合 计	-13,273,252.23	-72,472,390.25

10. 营业外收入

项 目	本期数	上年同期数
企业合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额[注]	578,598,809.76	
违约赔偿	3,151,596.00	2,021,987.39
其他	123,745.28	247,362.76
合 计	581,874,151.04	2,269,350.15

注：本公司以现金对价 1,019,396,994.59 元收购昆明佳湖房地产开发有限公司 90.00% 股权，形成非同一控制下的企业合并，公司取得的合并日被购买方可辨认净资产公允价值份额为 1,597,995,804.35 元，差额 578,598,809.76 元计入营业外收入，昆明佳湖房地产开发有限公司合并日可辨认资产、负债公允价值由北京亚太联华资产评估有限公司采用资产基础法评估确定

11. 营业外支出

项 目	本期数	上年同期数
税收滞纳金	195,086.17	
赔偿金、违约金及各种罚款支出	9,115.25	175,368.48

项 目	本期数	上年同期数
对外捐赠支出	1,064.40	
其他	57,392.45	
合 计	262,658.27	175,368.48

12. 所得税费用

项 目	本期数	上年同期数
当期所得税费用	16,034,598.13	1,152,108.89
递延所得税费用	-221,156,509.32	88,141,690.90
合 计	-205,121,911.19	89,293,799.79

(三) 合并现金流量表项目注释

1. 现金流量表项目注释

(1) 收到其他与经营活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
保证金	983,949,513.49	755,409,180.77
利息收入	2,691,389.89	5,270,638.21
往来款	5,704,556,914.74	1,025,340,578.03
合 计	6,691,197,818.12	1,786,020,397.01

(2) 支付其他与经营活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
保证金	781,194,306.49	422,262,250.12
往来款	2,023,157,154.87	585,590,717.47
合 计	2,804,351,461.36	1,007,852,967.59

(3) 收到其他与投资活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
收回借款及利息	2,763,417,872.00	

(4) 支付其他与投资活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
民生项目专项资金	2,364,244,000.00	6,026,000,000.00

项 目	本期数	上年同期数
出借款项	3,677,301,000.00	
合 计	6,041,545,000.00	6,026,000,000.00

(5) 收到其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
银行借款受限资金		249,442.13
政府专项债资金		700,000,000.00
收回信托保障基金		3,000,000.00
收到借款	698,020,000.00	
合 计	698,020,000.00	703,249,442.13

(6) 支付其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
融资担保费		3,010,000.00
支付融资手续费	17,071,705.26	19,108,875.54
认购信托保障基金	1,400,000.00	6,010,000.00
偿还借款及利息	348,102,333.34	
合 计	366,574,038.60	28,128,875.54

2. 现金流量表补充资料

补充资料	本期数	上年同期数
(1) 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	68,238,398.68	69,802,577.88
加: 信用损失准备	13,273,252.23	72,472,390.25
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	34,997,360.86	24,350,031.50
使用权资产折旧		
无形资产摊销	3,082,392.71	810,736.44
长期待摊费用摊销	8,400,158.68	8,135,179.20
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“-”号填列)	499.08	
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)	864,890,554.09	178,706,131.94

补充资料	本期数	上年同期数
财务费用（收益以“-”号填列）	1,349,635,458.87	1,111,103,998.91
投资损失（收益以“-”号填列）	1,917,512.71	
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	59,389,159.49	-18,118,097.56
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-280,545,668.81	106,259,788.46
存货的减少（增加以“-”号填列）	-724,363,440.81	555,068,515.50
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	435,134,000.51	-1,047,216,168.46
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	3,046,879,738.66	296,489,429.78
其他	-578,598,809.76	
经营活动产生的现金流量净额	4,302,330,567.19	1,357,864,513.84
(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	1,428,489,841.93	160,819,510.60
减：现金的期初余额	160,819,510.60	2,134,183,535.42
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	1,267,670,331.33	-1,973,364,024.82
3. 本期支付的取得子公司的现金净额		
项 目	本期数	上年同期数
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	1,019,396,994.59	
其中：昆明佳湖房地产开发有限公司	1,019,396,994.59	
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	150,913,236.79	
其中：昆明佳湖房地产开发有限公司	150,913,236.79	
加：以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物		
其中：昆明佳湖房地产开发有限公司		
取得子公司支付的现金净额	868,483,757.80	

4. 现金和现金等价物的构成

项 目	期末数	上年年末数
(1) 现金	1,428,489,841.93	160,819,510.60
其中：库存现金	167,350.03	33,381.12
可随时用于支付的银行存款	1,428,322,491.90	160,786,129.48
(2) 现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
(3) 期末现金及现金等价物余额	1,428,489,841.93	160,819,510.60
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		

(四) 外币货币性项目

项 目	期末外币余额	折算汇率	期末折算成人民币余额
货币资金			5,959.80
其中：美元	841.46	7.0827	5,959.80
应付债券			708,270,000.00
其中：美元	100,000,000.00	7.0827	708,270,000.00

六、合并范围的变更

(一) 本期发生的非同一控制下企业合并

本公司以现金对价 1,019,396,994.59 元收购昆明佳湖房地产开发有限公司 90.00% 股权，形成非同一控制下的企业合并，昆明佳湖房地产开发有限公司合并日可辨认资产、负债公允价值由北京亚太联华资产评估有限公司采用资产基础法评估确定。

被合并方合并当期期初至合并日相关财务信息如下：

被合并方	合并当期期初至合并日的收入	合并当期期初至合并日的净利润
昆明佳湖房地产开发有限公司	80,253,264.12	32,167,026.58

(二) 其他原因导致的合并范围变动

1. 合并范围增加

公司名称	股权取得方式	股权取得时点	出资额	出资比例
昆明惠瑞置业有限公司	新设子公司	2023年6月15日		

注：公司于2023年6月15日新设立全资子公司昆明惠瑞置业有限公司作为官渡区KCGD2021-15-A2号地块直接投资建设开发主体，注册资本500.00万元，截至2023年12月31日，公司尚未对昆明惠瑞置业有限公司出资

(三) 本期新纳入合并范围的子公司

名称	期末净资产	本期净利润
昆明佳湖房地产开发有限公司	1,265,587,996.61	67,220,178.74
昆明惠瑞置业有限公司		

七、在其他主体中的权益

(一) 截至 2023 年 12 月 31 日一级子公司情况

序号	企业名称	管理层级	企业注册资本（万元）	实际投资额（万元）	持股比例	经营范围、主营业务
1	昆明惠玥文化发展有限公司	一级	8,000.00	8,000.00	100.00%	许可项目：餐饮服务；住宿服务；生活美容服务；理发服务；高危险性体育运动（游泳）；住宅室内装饰装修；烟草制品零售。一般项目：业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）；电动汽车充电基础设施运营；会议及展览服务；礼仪服务；广告设计、代理；广告发布；广告制作；翻译服务；酒店管理；养老服务；住房租赁；物业管理；家政服务；小微型客车租赁经营服务；代驾服务；洗车服务；健身休闲活动；票务代理服务；停车场服务；棋牌室服务；服装服饰零售；鞋帽零售；工艺美术品及礼仪用品销售（象牙及其制品除外）；日用百货销售；礼品花卉销售；体育用品及器材零售；食品销售（仅销售预包装食品）；珠宝首饰零售。
2	昆明市惠泽物业服务有限公司	一级	300.00	300.00	100.00%	物业管理；室内外装饰、装修工程；房地产经纪业务；停车场经营；国内各类广告的设计、制作、发布、代理；国内贸易、物资供销；经营租赁（场地租赁、房屋租赁、汽车租赁、广告位租赁、办公设备租赁）。
3	昆明市惠尚置业有限公司	一级	200.00	200.00	100.00%	房地产开发经营。
4	昆明市惠云置业有限公司	一级	50,000.00	35,200.00	100.00%	房地产开发；代理不动产登记、变更；房屋租赁；国内旅游业务；装饰装修工程；国内各类广告的设计、制作、代理、发布；家政服务；酒店管理；住宿；汽车租赁。
5	昆明市惠筑建设开发有限公司	一级	200.00	200.00	100.00%	房屋建筑工程、工程管理、工程咨询、房地产开发。
6	昆明市惠铭资产管理有限公司	一级	55,200.00	55,200.00	100.00%	接受市公租房公司委托对其资产进行管理、经营、租赁和销售；物业服务；房屋经纪；国内各类广告的设计、制作、发布、代理；国内贸易、物资供销；企业管理、营销、策划；经济信息咨询；酒店管理；养老养生项目投资、管理及咨询；公寓租赁、运营、管理；组织文化艺术交流活动；会展服务。
7	昆明佳湖房地产开发有限公司	一级	5,000.00	5,000.00	90.00%	房地产开发及经营。
8	昆明惠瑞置业有限公司	一级	500.00		100.00%	房地产开发经营。

(二) 重要的非全资子公司的主要财务信息

被投资单位	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润
昆明佳湖房地产开发有限公司	1,452,434,076.69	186,846,080.08	1,265,587,996.61	286,987,921.90	67,220,178.74

八、公允价值的披露

项 目	期末公允价值	期末公允价值			
		第一层次公允	第二层次公允	第三层次公允	合 计
		价值计量	价值计量	价值计量	
持续的公允价值计量	30,057,239,486.26		30,004,289,486.26	52,950,000.00	30,057,239,486.26
1. 交易性金融资产	52,950,000.00			52,950,000.00	52,950,000.00
2. 投资性房地产	30,004,289,486.26		30,004,289,486.26		30,004,289,486.26
(1) 出租的土地使用权					
(2) 出租的建筑物	30,004,289,486.26		30,004,289,486.26		30,004,289,486.26
(3) 持有并准备增值后转让的土地使用权					
非持续的公允价值计量					
持有待售资产					
合 计	30,057,239,486.26		30,004,289,486.26	52,950,000.00	30,057,239,486.26

九、与金融工具相关的风险

本公司在日常活动中面临各种与金融工具相关的风险，主要包括信用风险、流动性风险和市场风险。

(一) 金融工具分类信息

本公司本期末各类金融工具的账面价值如下：

金融资产科目	期末数			合计
	以摊余成本计量的金融资产	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	
货币资金	1,441,733,458.07			1,441,733,458.07
应收账款	2,424,811.08			2,424,811.08
其他应收款	3,933,885,087.69			3,933,885,087.69
长期应收款	11,627,841.37			11,627,841.37
其他非流动资产	8,390,244,000.00			8,390,244,000.00
交易性金融资产			52,950,000.00	52,950,000.00
合计	13,779,915,198.21		52,950,000.00	13,832,865,198.21

(续上表)

金融负债科目	以摊余成本计量的金融负债
短期借款	110,196,974.93
应付账款	365,184,432.29
其他应付款	3,057,889,198.37
一年内到期的非流动负债	8,152,132,753.15
其他流动负债	5,855,916,142.63
长期借款	18,613,056,550.91
长期应付款	1,159,394,916.62
合计	37,313,770,968.90

(二) 信用风险

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

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

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

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

(三) 流动性风险

流动性风险，是指本公司在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。

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

项 目	期末数			
	账面价值	未折现合同金额	1 年以内	1 年以上
短期借款	110,196,974.93	113,971,621.34	113,971,621.34	
应付账款	365,184,432.29	365,184,432.29	365,184,432.29	
其他应付款	3,057,889,198.37	3,057,889,198.37	3,057,889,198.37	
一年内到期的非流动负债	8,152,132,753.15	9,013,794,024.00	9,013,794,024.00	
其他流动负债	5,855,916,142.63	6,263,080,737.67	6,263,080,737.67	
长期借款	18,613,056,550.91	23,722,546,362.68		23,722,546,362.68
长期应付款	1,159,394,916.62	1,178,906,898.36	647,416,454.81	531,490,443.55
小 计	37,313,770,968.90	43,715,373,274.71	19,461,336,468.48	24,254,036,806.23

(四) 市场风险

市场风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险。市场风险主要包括利率风险和外汇风险。

利率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。固定利率的带息金融工具使本公司面临公允价值利率风险，浮动利率的带息金融工具使本公司面临现金流量利率风险。本公司根据市场环境来决定固定利率与浮动利率金融工具的比例，并通过定期审阅与监控维持适当的金融工具组合。本公司金融负债的利率情况详见长期借款的披露说明。

外汇风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。截止2023年末，本公司因发行境外债券期末余额1亿美元，根据2023年12月31日人民币汇率计算为

7.0827 亿人民币，汇率变动对公司税前利润影响如下：

人民币对外币汇率升值/贬值	1.00%	-1.00%
税前利润增加 (+) /减少 (-)	7,082,700.00	-7,082,700.00

十、关联方关系及其交易

(一) 关联方关系

1. 本公司的母公司情况

本公司的实际控制人为昆明市人民政府国有资产监督管理委员会。

2. 本企业的子企业

见“在其他主体中的权益”。

3. 本企业的其他关联方

关联方名称	关联关系
云南省财政厅	本公司股东
昆明市土地开发投资经营有限责任公司	本公司少数股东之控股股东/前少数股东
昆明庭华房地产有限公司	本公司之子公司的联营企业
昆明市城乡兴业开发有限责任公司	本公司关键管理人员施加重大影响的其他企业

(二) 关联方交易情况

1. 关联方应收应付款项

(1) 应收关联方款项

项目名称	关联方	期末数		期初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	昆明市土地开发投资经营有限责任公司	581,411,072.96	9,070,553.65	81,411,072.96	814,110.73
其他应收款	昆明庭华房地产有限公司	315,100,000.00	3,151,000.00		
其他应收款	昆明市城乡兴业开发有限责任公司	100,000,000.00	5,000,000.00		
其他非流动资产	昆明市土地开发投资经营有限责任公司	482,460,700.00		482,460,700.00	
小计		1,478,971,772.96	17,221,553.65	563,871,772.96	814,110.73

(2) 应付关联方款项

项目名称	关联方	期末数	期初数
应付账款	昆明市土地开发投资经营有限责任公司	655,964.00	655,964.00

十一、承诺及或有事项

(一) 对外担保事项

担保对象	担保起止时间		截至 2023 年末担保金额（万元）
	起	止	
昆明新融投资有限责任公司	2019/11/19	2041/11/10	8,000.00
昆明新融投资有限责任公司	2020/1/1	2041/11/10	10,000.00
昆明新融投资有限责任公司	2021/1/28	2041/11/10	2,820.00
昆明新融投资有限责任公司	2021/5/13	2041/11/10	4,000.00
昆明新都投资有限公司	2020/2/27	2025/2/25	29,500.00
昆明新置投资发展有限公司	2022/6/17	2027/6/17	20,100.00
昆明柴石滩水库开发有限公司、昆明盛世桃源实业有限公司	2020/6/19	2025/6/19	50,000.00
昆明滇池投资有限责任公司	2023/11/30	2033/11/29	45,690.00
昆明滇池投资有限责任公司	2023/11/30	2033/11/29	20,000.00
昆明发展投资集团有限公司	2022/9/8	2025/9/7	20,000.00
昆明发展投资集团有限公司	2022/8/31	2024/8/30	30,000.00
昆明发展投资集团有限公司	2023/12/27	2033/12/27	10,000.00
昆明发展投资集团有限公司	2023/9/27	2024/9/26	18,000.00
昆明发展投资集团有限公司	2023/12/1	2033/11/29	20,000.00
昆明发展投资集团有限公司	2023/8/16	2030/8/14	14,400.00
昆明发展投资集团有限公司	2023/8/16	2030/8/14	15,600.00
昆明产业开发投资有限责任公司	2022/3/10	2027/3/10	23,000.00
昆明产业开发投资有限责任公司	2022/6/30	2027/6/30	25,000.00
昆明产业开发投资有限责任公司	2022/7/22	2024/5/20	40,000.00
昆明产业开发投资有限责任公司	2022/12/16	2027/12/16	30,000.00
昆明市智慧城市建设投资有限公司	2023/7/20	2024/9/7	18,000.00
昆明自来水集团有限公司	2022/10/14	2025/10/14	70,000.00

担保对象	担保起止时间		截至 2023 年末担保金额（万元）
	起	止	
昆明市高速公路建设开发股份有限公司	2022/10/14	2025/10/14	70,000.00
云南云内动力集团有限公司	2022/10/14	2025/10/14	20,000.00
昆明市城乡兴业开发有限责任公司	2022/10/14	2025/10/14	10,000.00
昆明公交集团有限责任公司	2023/6/14	2026/6/14	20,000.00
昆明中北交通旅游（集团）有限责任公司	2023/6/30	2025/6/30	3,000.00
昆明低碳投资集团有限公司	2023/7/17	2025/7/17	21,000.00
昆明交投城市投资发展集团有限公司	2022/6/2	2024/3/4	7,500.00
昆明市土地开发投资经营有限责任公司	2023/12/15	2033/12/15	20,000.00
合计			695,610.00

(二) 或有事项

截至资产负债表日，本公司不存在需要披露的重要或有事项。

十二、资产负债表日后事项

截至财务报告批准报出日，本公司无需要披露的重大资产负债表日后事项。

十三、母公司财务报表主要项目注释

(一) 母公司资产负债表项目注释

1. 应收账款

(1) 应收账款按账龄披露

账龄	期末数	期初数
1 年以内	17,518,102.70	19,049,318.22
减：坏账准备	5,686.75	8,911.06
合计	17,512,415.95	19,040,407.16

(2) 明细情况

种类	期末数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	

种类	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的应收账款					
按组合计提坏账准备的应收账款	17,518,102.70	100.00	5,686.75	0.03	17,512,415.95
合计	17,518,102.70	100.00	5,686.75	0.03	17,512,415.95

(续上表)

种类	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的应收账款					
按组合计提坏账准备的应收账款	19,049,318.22	100.00	8,911.06	0.05	19,040,407.16
合计	19,049,318.22	100.00	8,911.06	0.05	19,040,407.16

(3) 应收账款坏账准备表

项目	期初数	本期增加额			合计
		本期计提额	合并增加额	其他原因增加额	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	8,911.06	5,686.75			5,686.75

(续上表)

项目	本期减少额					合计	期末数
	因资产价值回升转回额	转销额	核销额	合并减少额	其他原因减少额		
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	8,911.06					8,911.06	5,686.75

(4) 应收账款坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
期初数	8,911.06			8,911.06
期初账面余额在本年:				

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）	
——转入第二阶段				
——转入第三阶段				
——转回第二阶段				
——转回第一阶段				
本年计提	5,686.75			5,686.75
本年转回	8,911.06			8,911.06
本年转销				
本年核销				
其他变动				
期末数	5,686.75			5,686.75

(5) 采用组合计提坏账准备的应收账款

项 目	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
应收其他外部主体组合			
应收政府组织等低风险组合	568,674.54	5,686.75	1.00
应收合并范围内公司往来款项组合	16,949,428.16		
小 计	17,518,102.70	5,686.75	0.03

(续上表)

项 目	期初数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
应收其他外部主体组合	605,140.00	6,051.40	1.00
应收政府组织等低风险组合	285,966.49	2,859.66	1.00
应收合并范围内公司往来款项组合	18,158,211.73		
小 计	19,049,318.22	8,911.06	0.05

(6) 采用应收其他主体款项组合计提预期信用损失的应收账款

账 龄	期末数			期初数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)

账龄	期末数			期初数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内				605,140.00	6,051.40	1.00

(7) 采用应收政府组织等低风险款项组合计提预期信用损失的应收账款

账龄	期末数			期初数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	568,674.54	5,686.75	1.00	285,966.49	2,859.66	1.00

(8) 采用应收合并范围内公司往来款项组合计提预期信用损失的应收账款

账龄	期末数			期初数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	16,949,428.16			18,158,211.73		

2. 其他应收款

(1) 明细情况

项目	期末数	期初数
其他应收款	4,618,074,583.90	2,944,240,316.03

(2) 其他应收款

1) 其他应收账款按账龄披露

账龄	期末数	期初数
1 年以内	3,444,070,490.72	1,867,814,770.45
1-2 年	252,269,953.21	340,441,061.30
2-3 年	236,577,715.20	3,939,170.66
3-5 年	730,754,385.05	832,714,275.69
5 年以上	64,783,367.32	12,702,194.42
小计	4,728,455,911.50	3,057,611,472.52
减：坏账准备	110,381,327.60	113,371,156.49
合计	4,618,074,583.90	2,944,240,316.03

2) 明细情况

种类	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
单项计提坏账准备的其他应收款项	218,610.05	0.005			218,610.05
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	4,728,237,301.45	99.995	110,381,327.60	2.33	4,617,855,973.85
合计	4,728,455,911.50	100.00	110,381,327.60	2.33	4,618,074,583.90

(续上表)

种类	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
单项计提坏账准备的其他应收款项					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	3,057,611,472.52	100.00	113,371,156.49	3.71	2,944,240,316.03
合计	3,057,611,472.52	100.00	113,371,156.49	3.71	2,944,240,316.03

3) 期末重要的单项计提坏账准备的其他应收款

单位名称	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提依据	账龄
个人承担的五险一金	218,610.05			无回收风险	1年以内

4) 按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项

项目	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
应收其他外部主体组合	1,731,444,931.46	92,317,362.17	5.33
应收政府组织等低风险组合	1,806,396,543.57	18,063,965.43	1.00
应收合并范围内公司往来款项组合	1,190,395,826.42		
小计	4,728,237,301.45	110,381,327.60	2.33

(续上表)

项 目	期初数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
应收其他外部主体组合	1,058,216,806.94	95,289,129.71	9.00
应收政府组织等低风险组合	1,808,202,677.47	18,082,026.78	1.00
应收合并范围内公司往来款项组合	191,191,988.11		
小 计	3,057,611,472.52	113,371,156.49	3.71

A. 采用应收其他主体款项组合计提预期信用损失的其他应收款

账 龄	期末数			期初数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	1,324,361,069.39	13,243,610.69	1.00	591,708,337.60	5,917,083.38	1.00
1-2 年	92,013,007.38	4,600,650.37	5.00	204,543,870.10	10,227,193.51	5.00
2-3 年	106,924,143.85	10,692,414.39	10.00	1,824,829.13	182,482.91	10.00
3-5 年	201,463,343.52	60,439,003.06	30.00	255,537,575.69	76,661,272.70	30.00
5 年以上	6,683,367.32	3,341,683.66	50.00	4,602,194.42	2,301,097.21	50.00
小 计	1,731,444,931.46	92,317,362.17		1,058,216,806.94	95,289,129.71	

B. 采用应收政府组织等低风险款项组合计提预期信用损失的其他应收款

账 龄	期末数			期初数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	998,849,070.20	9,988,490.70	1.00	1,091,158,064.59	10,911,580.65	1.00
1-2 年	90,502,860.49	905,028.60	1.00	129,653,571.35	1,296,535.71	1.00
2-3 年	129,653,571.35	1,296,535.71	1.00	2,114,341.53	21,143.42	1.00
3-5 年	529,291,041.53	5,292,910.42	1.00	577,176,700.00	5,771,767.00	1.00
5 年以上	58,100,000.00	581,000.00	1.00	8,100,000.00	81,000.00	1.00
小 计	1,806,396,543.57	18,063,965.43		1,808,202,677.47	18,082,026.78	

C. 采用应收合并范围内公司往来款项组合计提预期信用损失的其他应收款

账 龄	期末数			期初数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	1,120,641,741.08			184,948,368.26		

账龄	期末数			期初数		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1-2年	69,754,085.34			6,243,619.85		
小计	1,190,395,826.42			191,191,988.11		

5) 其他应收款减值准备表

项目	期初数	本期增加额			
		本期计提额	合并增加额	其他原因增加额	合计
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	113,371,156.49	12,064,734.77			12,064,734.77

(续上表)

项目	本期减少额					合计	期末数
	因资产价值回升转回额	转销额	核销额	合并减少额	其他原因减少额		
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	15,054,563.66					15,054,563.66	110,381,327.60

6) 其他应收款坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
期初数	113,371,156.49			113,371,156.49
期初账面余额在本年:				
——转入第二阶段				
——转入第三阶段				
——转回第二阶段				
——转回第一阶段				
本年计提	12,064,734.77			12,064,734.77
本年转回	15,054,563.66			15,054,563.66
本年转销				
本年核销				
其他变动				
期末数	110,381,327.60			110,381,327.60

7) 其他应收款金额前五名单位情况

单位名称	款项性质	账龄	期末数	占其他应收款总额的比例 (%)	期末坏账准备
昆明市财政局	往来款	1 年以内、 1-2 年、2-3 年、3-4 年	1,328,331,400.69	28.09	13,283,314.01
昆明惠瑞置业有限公司	借款本金	1 年以内	1,108,683,120.08	23.45	
昆明市土地开发投资经营有限责任公司	借款本金	1 年以内、 1-2 年	581,411,072.96	12.30	9,070,553.65
昆明市人民政府国有资产监督管理委员会	往来款	1 年以内	400,000,000.00	8.46	4,000,000.00
昆明市交通投资有限责任公司	借款	1 年以内	250,000,000.00	5.29	2,500,000.00
小 计			3,668,425,593.73	77.58	28,853,867.66

3. 长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
对子公司投资	91,000,000.00	1,919,396,994.59		2,010,396,994.59
对合营企业投资				
对联营企业投资				
小 计	91,000,000.00	1,919,396,994.59		2,010,396,994.59
减：长期股权投资减值准备				
合 计	91,000,000.00	1,919,396,994.59		2,010,396,994.59

(2) 明细情况

被投资单位	年初余额	本期增减变动								年末余额
		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	
子公司										
昆明市惠铭资产管理有限公司	2,000,000.00	550,000,000.00								552,000,000.00
昆明市惠泽物业服务有限公司	3,000,000.00									3,000,000.00
昆明市惠筑建设开发有限公司	2,000,000.00									2,000,000.00
昆明市惠云置业有限公司	2,000,000.00	350,000,000.00								352,000,000.00
昆明惠玥文化发展有限公司	80,000,000.00									80,000,000.00
昆明市惠尚置业有限公司	2,000,000.00									2,000,000.00
昆明惠瑞置业有限公司[注 1]										
昆明佳湖房地产开发有限公司[注 2]		1,019,396,994.59								1,019,396,994.59
合计	91,000,000.00	1,919,396,994.59								2,010,396,994.59

注 1：公司于 2023 年 6 月 15 日新设立全资子公司昆明惠瑞置业有限公司作为官渡区 KCGD2021-15-A2 号地块直接投资建设开发主体，注册资本 500.00 万元，截至 2023 年 12 月 31 日，公司尚未对昆明惠瑞置业有限公司出资

注 2：公司于 2023 年 5 月以现金对价 1,019,396,994.59 元收购昆明佳湖房地产开发有限公司 90.00% 股权，形成非同一控制下的企业合并

(二) 母公司利润表项目注释

1. 营业收入/营业成本

(1) 明细情况

项 目	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
主营业务收入	845,354,100.38	444,905,717.02	692,694,755.49	290,072,621.55
其他业务收入	25,582,733.65		3,474,240.22	
合 计	870,936,834.03	444,905,717.02	696,168,995.71	290,072,621.55

(2) 主营业务（分行业）

行业名称	本期数		上年同期数	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产行业	845,354,100.38	444,905,717.02	692,694,755.49	290,072,621.55

(3) 主营业务（分产品）

产品名称	本期数		上年同期数	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
租金收入	413,161,143.09	57,744,874.96	404,264,137.88	65,762,188.30
建设管理费收入	9,832,862.23		9,430,904.21	
商品房销售	422,360,095.06	387,160,842.06	278,999,713.40	224,310,433.25
小 计	845,354,100.38	444,905,717.02	692,694,755.49	290,072,621.55

(4) 主营业务（分地区）

地区名称	本期数		上年同期数	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
云南省内	845,354,100.38	444,905,717.02	692,694,755.49	290,072,621.55

(三) 母公司现金流量表补充资料

1. 现金流量表补充资料

补充资料	本期数	上年同期数
(1) 将净利润调节为经营活动现金流量：	-476,228,887.51	64,629,115.50
净利润		
加：资产减值准备		

补充资料	本期数	上年同期数
信用减值准备	-2,993,053.20	72,440,925.76
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	19,558,235.15	19,015,800.38
使用权资产折旧		
无形资产摊销	509,596.22	484,240.15
长期待摊费用摊销		
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）		
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）	806,501,833.49	178,706,131.94
财务费用（收益以“-”号填列）	1,365,022,074.01	1,140,304,336.03
投资损失（收益以“-”号填列）		
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	59,379,479.54	-18,110,231.44
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-260,256,674.61	106,259,788.46
存货的减少（增加以“-”号填列）	328,009,026.56	205,652,663.20
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-649,843,301.45	-1,458,356,407.62
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	5,644,690,314.39	840,447,296.93
其他		
经营活动产生的现金流量净额	6,834,348,642.59	1,151,473,659.29
(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	1,210,061,888.76	125,321,281.50
减：现金的期初余额	125,321,281.50	2,059,397,123.23
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现物净增加额	1,084,740,607.26	-1,934,075,841.73

2. 现金和现金等价物的构成

项 目	期末数	上年年末数
(1) 现金	1, 210, 061, 888. 76	125, 321, 281. 50
其中：库存现金	5, 748. 00	8, 801. 37
可随时用于支付的银行存款	1, 210, 056, 140. 76	125, 312, 480. 13
(2) 现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
(3) 期末现金及现金等价物余额	1, 210, 061, 888. 76	125, 321, 281. 50





统一社会信用代码
913300005793421213 (1/3)

营业执照

(副本)



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

名称 天健会计师事务所（特殊普通合伙）
类型 特殊普通合伙企业
执行事务合伙人 王国海

出资额 壹亿玖仟贰佰叁拾伍万元整
成立日期 2011年07月18日
主要经营场所 浙江省杭州市西湖区灵隐街道西溪路128号

经营范围 许可项目：注册会计师业务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）。一般项目：财务咨询；企业管理咨询；税务服务；会议及展览服务；商务秘书服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；数据处理服务；软件销售；软件开发；网络与信息安全软件开发；软件外包服务；信息系统集成服务；信息技术咨询服务；信息系统运行维护服务；安全咨询服务；公共安全管理咨询服务；互联网安全服务；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

登记机关



2024年03月13日

国家企业信用信息公示系统网址 <http://www.gsxt.gov.cn>

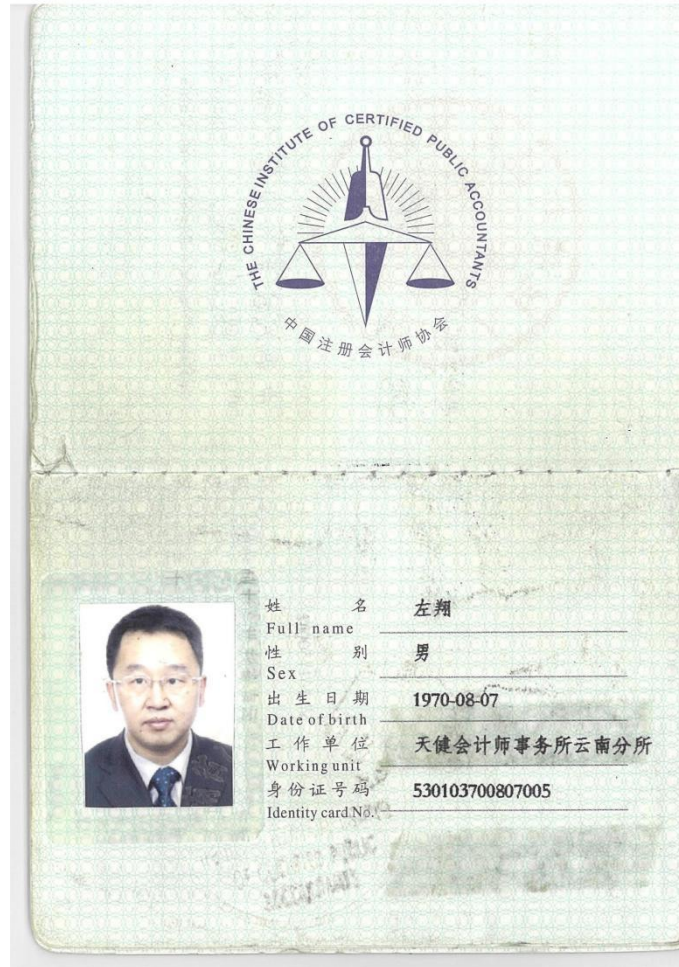
市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

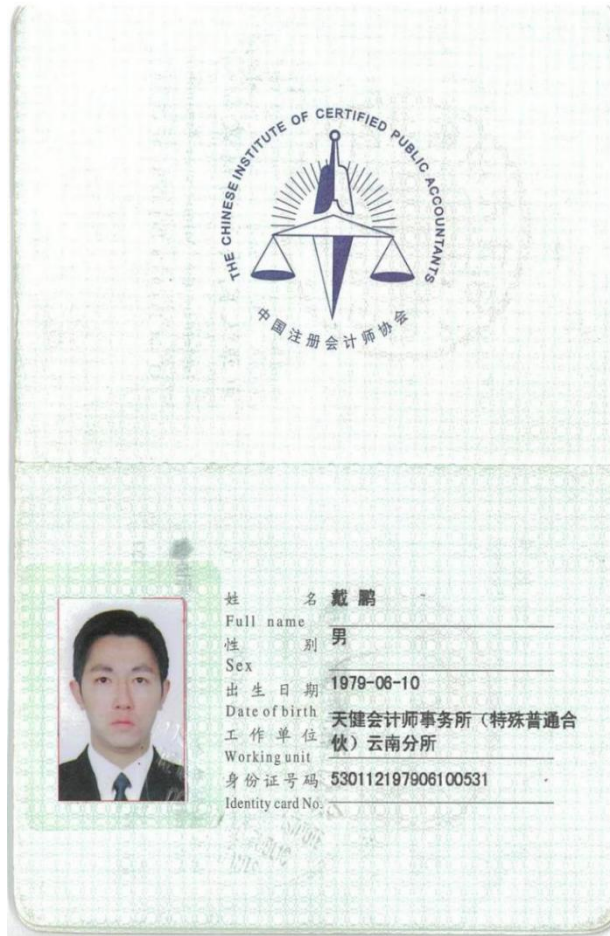
仅为昆明市安居集团有限公司 2023 年度披露之目的而提供文件的复印件，仅用于说明天健会计师事务所（特殊普通合伙）合法经营，未经本所书面同意，次文件不得用作任何其他用途，亦不得向第三方传送或披露。



仅为昆明市安居集团有限公司2023年度披露之目的而提供文件的复印件, 仅用于说明天健会计师事务所(特殊普通合伙)具有执业资质未经本所书面同意, 此文件不得用作任何其他用途, 亦不得向第三方传送或披露。



仅为天健审〔2024〕9-14号报告之目的而提供文件的复印件，仅用于说明左翔是中国注册会计师未经左翔本人书面同意，此文件不得用作任何其他用途，亦不得向第三方传送或披露。



仅为天健审〔2024〕9-14号报告之目的而提供文件的复印件，仅用于说明戴鹏是中国注册会计师未经戴鹏本人书面同意，此文件不得用作任何其他用途，亦不得向第三方传送或披露。