

公司代码：600239

公司简称：\*ST 云城



云南城投置业股份有限公司  
2021 年年度报告

## 重要提示

一、本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实性、准确性、完整性，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

二、公司全体董事出席董事会会议。

三、信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了带有强调事项段、持续经营重大不确定性段落、其他信息段落中包含其他信息未更正重大错报说明的无保留意见的审计报告，本公司董事会、监事会对相关事项已有详细说明，请投资者注意阅读。

四、公司负责人李家龙、主管会计工作负责人崔铠及会计机构负责人（会计主管人员）储利群声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

五、董事会决议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计，本公司2021年度归属于上市公司股东的净利润为-506,795,429.22元。为保障公司现阶段经营资金需求及未来可持续发展的需要，本报告期内不进行利润分配及资本公积金转增。

该预案尚需经股东大会审议批准。

六、前瞻性陈述的风险声明

适用 不适用

报告中所涉及的未来计划、发展战略等前瞻性描述不构成公司对投资者的实质承诺，敬请投资者注意投资风险。

七、是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况

否

八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况

否

九、是否存在半数以上董事无法保证公司所披露年度报告的真实性、准确性和完整性

否

#### 十、 重大风险提示

公司已在本报告中详细描述可能存在的相关风险，敬请查阅“第三节管理层讨论与分析中第六点公司关于未来发展的讨论与分析中（四）可能面对的风险”部分的内容。敬请投资者关注并注意投资风险。

#### 十一、其他

适用 不适用

## 目录

第一节	释义 .....	4
第二节	公司简介和主要财务指标.....	6
第三节	管理层讨论与分析.....	9
第四节	公司治理.....	30
第五节	环境与社会责任.....	47
第六节	重要事项.....	50
第七节	股份变动及股东情况.....	101
第八节	优先股相关情况.....	106
第九节	债券相关情况.....	106
第十节	财务报告.....	109

备查文件目录	1、载有法定代表人签名的年度报告全文原件；
	2、载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的会计报表；
	3、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名的审计报告原件；
	4、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名的内部控制审计报告原件；
	5、公司独立董事关于对外担保的专项说明及独立意见原件；
	6、注册会计师对2021年度非经营性资金占用及其他关联资金往来的专项说明原件；
	7、报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

## 第一节 释义

### 一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
集团公司、康旅集团、集团	指	云南省康旅控股集团有限公司
公司、上市公司、置业公司、城投置业	指	云南城投置业股份有限公司
宁陕云海	指	宁陕县云海房地产开发有限公司
杭州云泰	指	杭州云泰购物中心有限公司
天津银润	指	天津银润投资有限公司
华侨城实业	指	云南华侨城实业有限公司
洱海置业	指	云南城投洱海置业有限公司
海东投资	指	云南城投海东投资开发有限公司
淄博银泰	指	名尚银泰城（淄博）商业发展有限公司
成都银城	指	成都银城置业有限公司
台州置业	指	台州银泰置业有限公司
龙江公司	指	云南城投龙江房地产开发有限公司
杭州海威	指	杭州海威房地产开发有限公司
苍南银泰	指	苍南银泰置业有限公司
宁波泰悦	指	宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司
平阳银泰	指	平阳银泰置业有限公司
云城西山	指	昆明云城西山旅游投资开发有限公司
中海城投	指	云南中海城投房地产开发有限公司
艺术家园	指	云南艺术家园房地产开发经营有限公司
云泰商管	指	云泰商业管理（天津）有限公司
物业公司、城投物业	指	云南城投物业服务服务有限公司
康启公司	指	云南康启企业管理有限公司
融智投资	指	云南融智投资有限公司
康源投资	指	云南城投康源投资有限公司
黑龙江银泰	指	黑龙江银泰置地有限公司
哈尔滨银旗	指	哈尔滨银旗房地产开发有限公司
台州商业	指	台州银泰商业有限公司
宁波银泰	指	宁波银泰置业有限公司
中建穗丰	指	中建穗丰置业有限公司
中国银泰	指	中国银泰投资有限公司
冕宁康旅	指	冕宁康旅投资开发有限公司
龙瑞公司	指	云南城投龙瑞房地产开发有限公司
奉化银泰	指	宁波市奉化银泰城商业经营管理有限公司
证监会、中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
杭州西溪	指	杭州西溪银盛置地有限公司
北京房开	指	北京房开创意港投资有限公司
杭州银云	指	杭州银云商业管理有限公司
	指	
	指	
	指	

## 第二节 公司简介和主要财务指标

### 一、 公司信息

公司的中文名称	云南城投置业股份有限公司
公司的中文简称	云南城投
公司的外文名称	Yunnan Metropolitan RealEstate Development Co.Ltd
公司的外文名称缩写	YMRD
公司的法定代表人	李家龙

### 二、 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	李映红	土倩
联系地址	昆明市西山区西园南路 34 号融城优郡 A4 栋 17 楼	昆明市西山区西园南路 34 号融城优郡 A4 栋 17 楼
电话	0871-67199767	0871-67199767
传真	0871-67199767	0871-67199767
电子信箱	ynctzy@163.com	ynctzy@163.com

### 三、 基本情况简介

公司注册地址	云南省昆明市民航路869号融城金阶广场A座
公司注册地址的历史变更情况	经公司第七届董事会第二十四次会议及2015年第二次临时股东大会审议，同意公司注册地址变更为云南省昆明市民航路869号融城金阶广场A座
公司办公地址	昆明市西山区西园南路34号融城优郡A4栋
公司办公地址的邮政编码	650034
公司网址	http://www.ynctzy.com
电子信箱	ynctzy@163.com

### 四、 信息披露及备置地点

公司披露年度报告的媒体名称及网址	《上海证券报》（www.cnstock.com）、《中国证券报》（www.cs.com.cn）、《证券时报》（www.stcn.com）、《证券日报》（www.zqrb.cn）
公司披露年度报告的证券交易所网址	www.sse.com.cn
公司年度报告备置地点	公司董事会办公室

### 五、 公司股票简况

公司股票简况				
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A股	上海证券交易所	*ST云城	600239	红河光明、云南城投

六、其他相关资料

公司聘请的会计师事务所（境内）	名称	信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）
	办公地址	北京市东城区朝阳门北大街 8 号富华大厦 A 座 9 层
	签字会计师姓名	彭让、李秋霞

七、近三年主要会计数据和财务指标

（一）主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2021年	2020年	本期比上年同期增减(%)	2019年
营业收入	6,047,321,260.16	4,393,259,536.79	37.65	6,248,276,187.60
扣除与主营业务无关的业务收入和不具备商业实质的收入后的营业收入	5,899,157,625.54	4,093,217,967.92	44.12	/
归属于上市公司股东的净利润	-506,795,429.22	-2,586,319,200.13	80.40	-2,778,168,305.02
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-2,268,190,267.05	-3,396,549,529.22	33.22	-2,189,671,992.99
经营活动产生的现金流量净额	27,377,429,885.11	557,909,180.15	4,807.15	-2,736,991,521.12
	2021年末	2020年末	本期末比上年同期末增减(%)	2019年末
归属于上市公司股东的净资产	705,379,026.90	-377,743,556.05	不适用	2,719,751,398.46
总资产	40,223,042,911.73	80,336,922,200.91	-49.93	88,880,685,747.33

（二）主要财务指标

主要财务指标	2021年	2020年	本期比上年同期增减(%)	2019年
基本每股收益（元/股）	-0.32	-1.63	80.37	-1.75
稀释每股收益（元/股）	-0.32	-1.63	80.37	-1.75
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元/股）	-1.41	-2.13	33.80	-1.39
加权平均净资产收益率（%）	不适用	-286.3	不适用	-76.41
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	不适用	-375.06	不适用	-60.44

报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标的说明

适用 不适用

## 八、境内外会计准则下会计数据差异

(一) 同时按照国际会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和归属于上市公司股东的净资产差异情况

适用 不适用

(二) 同时按照境外会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和归属于上市公司股东的净资产差异情况

适用 不适用

(三) 境内外会计准则差异的说明：

适用 不适用

## 九、2021 年分季度主要财务数据

单位：元 币种：人民币

	第一季度 (1-3 月份)	第二季度 (4-6 月份)	第三季度 (7-9 月份)	第四季度 (10-12 月份)
营业收入	888,822,553.35	805,573,812.98	1,523,844,722.29	2,829,080,171.54
归属于上市公司股东的净利润	-477,820,356.89	872,430,847.35	-255,993,002.37	-645,412,917.31
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-577,870,678.10	-592,820,448.42	-359,402,495.64	-738,096,644.89
经营活动产生的现金流量净额	1,046,330,520.61	19,781,217,444.12	4,793,994,718.17	1,755,887,202.21

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

## 十、非经常性损益项目和金额

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	2021 年金额	附注（如适用）	2020 年金额	2019 年金额
非流动资产处置损益	2,418,286,219.71	转让子公司实现的投资收益	1,407,866,448.44	15,304,386.72
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免				
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	9,273,507.55		8,618,852.54	29,054,960.87
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	-7,794,829.92		-2,245,053.37	50,652,164.08
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益				
非货币性资产交换损益				
委托他人投资或管理资产的损益				
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备				
债务重组损益				
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等				
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益				
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益				
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益				



除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益				
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回				2,159,286.21
对外委托贷款取得的损益				
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	-723,157,145.64		51,056,248.57	-92,498,331.94
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响				
受托经营取得的托管费收入				
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-199,780,889.76		-170,517,122.11	-205,829,903.00
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-58,183,344.72	海东方项目因政府规划调整承担的财务费用	-125,847,396.59	-402,866,057.48
减：所得税影响额	-141,213,286.59		339,607,575.49	-480,908.77
少数股东权益影响额（税后）	-181,538,034.02		19,094,072.90	-15,046,273.74
合计	1,761,394,837.83		810,230,329.09	-588,496,312.03

注：本公司之子公司海东方项目因政府规划调整，被要求项目停工、拆除部分在建住宅及现状封顶。报告期内项目公司产生费用化利息 5,818.33 万元。该事项不属于公司日常经营活动产生且公司无法控制，故本公司将其作为其他符合非经常性损益定义的损益项目。

将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益项目的情况说明

适用 不适用

### 十一、 采用公允价值计量的项目

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
投资性房地产	21,331,187,133.75	14,260,230,898.91	-7,070,956,234.84	-723,157,145.64
合计	21,331,187,133.75	14,260,230,898.91	-7,070,956,234.84	-723,157,145.64

### 十二、 其他

适用 不适用

## 第三节 管理层讨论与分析

### 一、经营情况讨论与分析

自 2016 年中央经济工作会议提出“房住不炒”政策以来，国家陆续出台了与之相配套的限购限贷调控政策，房企融资调控不断加码，“三道红线”政策出台倒逼房企加速去杠杆。2021 年房地产开发企业土地购置面积 21,590 万平方米，比 2020 年下降 15.5%，房企投资欲望减弱，观望情绪弥漫。根据中指数据显示，昆明房地产市场

2021 年商品房成交面积同比下降 29.05%，土地成交面积同比下降 86%，供需两端都出现了较大滑坡。加之新冠疫情的反复，对项目施工组织、商品房销售、自持物业运营均带来不同程度的冲击。

2021 年，公司不仅需要面对严峻的外部环境，还需着力解决经营过程中出现的前所未遇的难题。报告期内，公司通过重大资产重组、项目转让、债权清收及集团公司大力支持等多重举措，化解了退市风险。

### 1、2021 年经营成果

截止 2021 年 12 月 31 日，公司有息负债总额 260.60 亿元，同比下降 57.33%。报告期内，公司实现营业收入 60.47 亿元，同比增长 37.65%；归属上市公司股东净利润 -5.07 亿元，同比增长 80.40%；归属上市公司股东的净资产为 7.05 亿元，由负转正。

报告期内，通过多方努力保障了公司昆明湖项目中坝 8 号地块和杭州萧山项目的顺利交房，房地产收入比 2020 年增长了 63.62%。

### 2、优化资产结构

2021 年，公司为优化资产结构，增强企业抗风险能力，积极推动重大资产重组、资产处置等工作。具体如下：

（1）推动重大资产重组工作，通过公开挂牌转让的方式，出售公司持有的苍南银泰置业有限公司 70% 股权、北京房开 90% 股权等 11 家标的公司股权。报告期内，已签署《产权交易合同》，其中 6 家已完成置出；

（2）除重大资产重组外，公司持续剥离其他与战略转型方向不符、低效的资产和业务，通过非公开协议转让及公开挂牌的方式完成了 17 家下属公司的置出工作；

（3）昆明市土地矿产储备中心呈贡分中心有偿收回公司下属全资子公司云南城投天堂岛置业有限公司所持有的 608.34 亩土地并签订《国有土地使用权收回补偿协议书》，补偿费 31.05 亿元已全额收回；

上述工作完成后，降低了公司有息负债规模及资产负债率，使公司基本面得到改善。

### 3、加快构建物业管理和商业管理平台，为战略转型做好充分准备

报告期内，公司下属云南城投物业服务管理有限公司管理项目 20 余个，签约面积约 500 余万平方米，公司已着手筹备“城市运营服务”平台，拟从提升物业服务品质、整合内外部资源着手，扩大管理规模，树立国内一线物管企业形象。公司下属云泰商业管理（天津）有限公司签约项目 19 个，签约面积约 238 万平方米，现正着力搭建

深度运营体系，培育核心竞争力优势，致力将“云泰商管”打造成国内一线商管品牌。通过加快构建物业管理和商业管理平台，为公司后续聚焦轻资产运营奠定坚实基础。

#### 4、内部管理

报告期内，公司不断完善内部管理体系，为未来经营发展构建坚实的“防火墙”。具体工作如下：

（1）四大体系建设：已完成产品研发体系、投资决策体系、项目及成本管控体系，绩效薪酬体系等四大体系建设工作；

（2）提升管理效率：配合公司缩表出清进度，及时调整人员配置，推进减员增效；

（3）内控运行有效：根据公司经营情况及管理要求，报告期内共完成 31 套制度的新增及修订工作。

#### 5、党务工作

始终以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的十九大及十九届历次全会精神、云南省第十一次党代会精神和云南省委省政府、康旅集团党委决策部署，充分保障党组织“把方向、管大局、保落实”作用发挥。具体如下：一是持续优化决策监督机制。完成公司党建入章，对党委会工作规则、党委会议事规则、党委会前置研究事项清单、“三重一大”会议决策事项等制度进行修订完善，进一步厘清治理主体权责边界，做到依法决策、科学决策、民主决策。二是强化思想政治引领。深入推进党史学习教育，进一步坚定了干部职工的初心使命，干部职工队伍创造力、凝聚力、战斗力得到提升，干事创业氛围进一步增强。三是扎实做好选人用人工作。严把选人用人关，把优秀干部、年轻干部任用到关键岗位、重要岗位，使之在急难险重任务中不断锻炼提升，为公司加快转型发展注入新的生机和活力，为公司持续健康高质量发展提供坚强队伍保证。四是持续推进全面从严治党和抓基层党建工作。通过优化下属党组织机构设置、党支部规范化示范点创建、党风廉政建设、巡视巡察整改、党建带团建带群建等工作，持续筑牢发展根基。

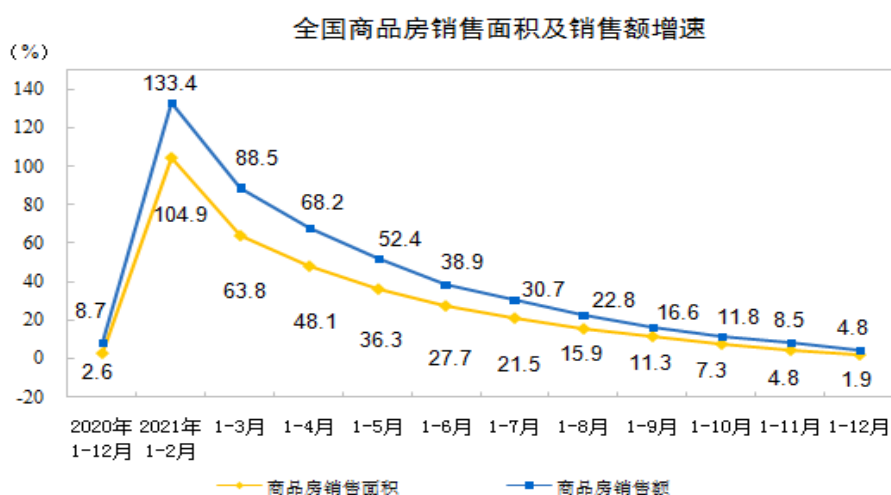
## 二、报告期内公司所处行业情况

站在 2022 年的开端，复盘过去一年，坚持房住不炒、加强房贷集中管理、推进房地产税改革试点、实行集中供地、建立二手房参考价发布机制、整顿学区房炒作、

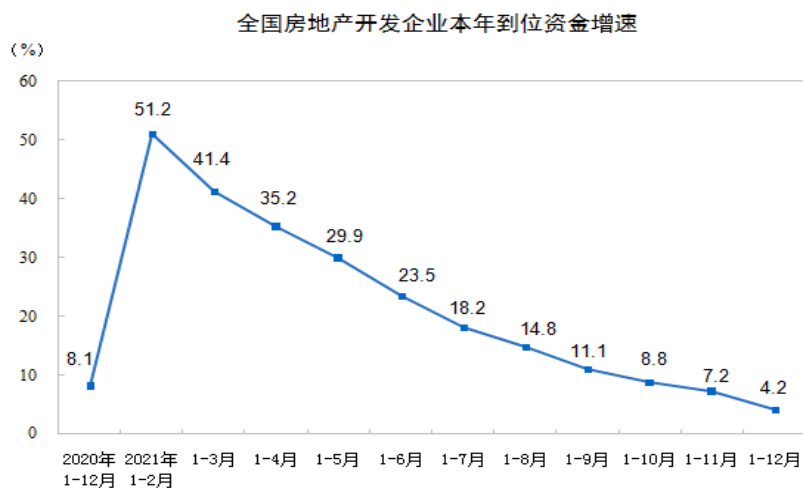
出台“限跌令”、强调保障性租赁住房建设工作、促进房地产行业良性循环等话题吸引着我们的眼球。

### 1、房地产交易市场“先扬后抑”

根据国家统计局数据，2021 年全国商品房销售面积 17.94 亿平方米，同比增长 1.9%；商品房销售金额 18.19 亿元，同比增长 4.8%。逐月来看，上半年购房者置业情绪高涨，下半年急转直下，从 7 月开始进入负增长区间。从区域来看，东部地区商品房销售面积占全国约 42%，销售额占全国约 57%；中部地区销售额、销售面积双指标增幅突出；西部及东北地区销售额、销售面积均为负增长。



2021 年，房地产开发企业到位资金 20.11 万亿元，比上年增长 4.2%；比 2019 年增长 12.6%，两年平均增长 6.1%。其中，国内贷款 2.33 万亿元，比上年下降 12.7%；利用外资 107 亿元，下降 44.1%；自筹资金 6.54 万亿元，增长 3.2%；定金及预收款 7.39 万亿元，增长 11.1%；个人按揭贷款 3.24 万亿元，增长 8.0%。



房地产开发企业土地购置面积共计 21,590 万平方米,同比下滑 15.5%,全年土地成交价款 17,756 亿元,微幅增长 2.8%。房屋新开工面积 198,895 万平方米,同比下降 11.4%,规模降至 2018 年以来最低水平。可以看出,受资金压力、交易市场低迷影响,房企拿地、开工的积极性明显减退。

全国房地产开发投资额 147,602 亿元,相较 2020 年小幅增长 4.4%。但一季度过后,土地市场及新开工面积“双弱”带动投资额持续下行,至 12 月绝对规模已降至 2020 年 3 月以来最低水平。

## 2、政策“先紧后松”

2021 年,房地产行业政策调控的脉络可大致分为两条:一是房住不炒总基调不变,需求端政策见顶;二是全年严控资金流入房企,供应端降杠杆、降风险。

从需求端来看,国家对房地产行业的调控延续了“房住不炒、因城施策”的总基调。上半年交易市场热度较高,地方从限购、限售、限贷等方面加码,合理规避炒房行为;下半年市场持续下行,中部低能级城市和东北地区部分城市出台购房补贴政策,助力刚需置业。

从供应端来看,随着三道红线政策的出台,银行贷款集中度管理制度的实施,预售资金监管加强等相关管控措施的落地,中长期降风险、降杠杆的政策仍将持续且难以放松,导致部分头部房企出现债务违约、商票逾期的情况。

## 三、报告期内公司从事的业务情况

公司拥有国家一级房地产开发资质,经过多年发展,公司旗下“融城”系城市地产、“梦享”系文旅康养地产、“银泰”系商业地产等产品系列已覆盖云南、四川、陕西、浙江、海南等省份,截止报告期末,存续地产项目 23 个。

2021 年,公司主要以缩表出清、优化资产结构、增强抗风险能力为首要任务。报告期内,公司持续推进第一批重大资产重组,并同步推进资产处置,截止 2021 年 12 月 31 日,公司合并范围内子单位由期初 89 家缩减至 61 家;公司将继续进行资产处置,并以现有资源及“商管+物管”为基础,由房地产开发向轻资产运营方向转型。

## 四、报告期内核心竞争力分析

√适用 □不适用

1、资源优势。依托省政府及康旅集团的有力支持,公司可通过整合内外部商管、物业、文旅资产和康养服务等优质资源,具备向轻资产运营服务转型的先决条件。

2、品牌知名度和市场影响力。公司多年开发经营的“融城/春城”系城市住宅综合体、“梦云南/梦享”系旅游地产，“云泰商管”及“云南城投物业”已经具备一定的品牌知名度及市场影响力。

3、综合运营管理优势。公司已实现资金、市场、供应链的整合以及关键人才和能力的培养。公司在商业运营管理、物业管理服务等方面初具规模，为成为轻资产运营城市综合服务商奠定了坚实基础。

## 五、报告期内主要经营情况

2021 年度公司实现营业收入 60.47 亿元，较 2020 年的 43.93 亿元上升 37.65%；归属于股东的净利润-5.07 亿元，较 2020 年的-25.86 亿元上升 80.40%。主营业务毛利率 35.57%，较 2020 年的 51.73%下降 16.17%。

### (一) 主营业务分析

#### 1. 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	6,047,321,260.16	4,393,259,536.79	37.65
营业成本	3,923,840,627.76	2,287,654,596.97	71.52
销售费用	274,112,594.79	308,014,988.62	-11.01
管理费用	504,933,218.13	605,759,123.20	-16.64
财务费用	2,740,682,846.27	2,998,152,618.29	-8.59
经营活动产生的现金流量净额	27,377,429,885.11	557,909,180.15	4,807.15
投资活动产生的现金流量净额	3,441,982,204.65	3,382,346,643.64	1.76
筹资活动产生的现金流量净额	-31,572,003,730.00	-4,614,304,081.08	584.22

营业收入变动原因说明：本年房地产竣备结转面积较上年增加；

营业成本变动原因说明：本年销售结转收入增加；

销售费用变动原因说明：合并范围内的子公司减少，本年预售项目少于上年，营销费用下降；

管理费用变动原因说明：合并范围内的子公司减少；

财务费用变动原因说明：合并范围内的子公司减少；

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明：转让下属公司股权，收回往来款；

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明：转让下属公司股权，收回股权款；

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明：归还控股股东借款。

本期公司业务类型、利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

适用 不适用

#### 2. 收入和成本分析

适用 不适用

2021 年，公司实现主营业务收入 56.83 亿元，较去年同期增加 45.47%。其中房地产开发收入 40.42 亿元，较去年同期增加 63.62%，占营业收入的比例为 66.85%，主要是本年房地产竣备结转面积较去年增加。2021 年，公司主营业务成本 36.62 亿元，较去年同期增加 94.18%。

(1). 主营业务分行业、分产品、分地区、分销售模式情况

单位：元 币种：人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
房地产	4,042,392,587.19	3,005,296,743.10	25.66	63.62	131.98	减少 21.91 个百分点
商业管理	990,620,878.19	169,840,667.65	82.86	23.54	104.65	减少 6.80 个百分点
物业服务	383,956,453.57	318,453,841.16	17.06	9.85	7.83	增加 1.55 个百分点
酒店运营	265,821,470.28	168,107,806.18	36.76	-6.63	-20.67	增加 11.19 个百分点
合计	5,682,791,389.23	3,661,699,058.09	35.57	45.47	94.18	减少 16.17 个百分点
主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
住宅销售	3,398,836,026.30	2,557,511,056.51	24.75	238.55	339.62	减少 17.30 个百分点
其他房地产业态	643,556,560.89	447,785,686.59	30.42	-56.12	-37.26	减少 20.91 个百分点
物业综合服务	383,956,453.57	318,453,841.16	17.06	9.85	7.83	增加 1.55 个百分点
酒店收入	265,821,470.28	168,107,806.18	36.76	-6.63	-20.67	增加 11.19 个百分点
商业管理	990,620,878.19	169,840,667.65	82.86	23.54	104.65	减少 6.80 个百分点
合计	5,682,791,389.23	3,661,699,058.09	35.57	45.47	94.18	减少 16.17 个百分点
主营业务分地区情况						
分地区	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
成都地区	686,966,182.82	386,188,826.87	43.78	37.90	50.69	减少 4.77 个百分点
西安地区	527,091,979.02	363,561,966.03	31.02	1,050.58	1,673.19	减少 24.22 个百分点
江浙地区	1,993,517,398.00	1,063,676,530.52	46.64	7.03	71.03	减少 19.97 个百分点
云南地区	2,004,499,459.84	1,519,301,003.25	24.21	53.07	77.60	减少 10.47 个百分点
东北及华北地区	26,880,533.46	2,558,793.09	90.48	-79.55	-95.89	增加 37.86 个百分点
海南地区	443,835,836.09	326,411,938.33	26.46	651.87	371.54	增加 43.72 个百分点
合计	5,682,791,389.23	3,661,699,058.09	35.57	45.47	94.18	减少 16.17 个百分点

主营业务分行业、分产品、分地区、分销售模式情况的说明  
无

(2). 产销量情况分析表

适用 不适用

(3). 重大采购合同、重大销售合同的履行情况

适用 不适用

(4). 成本分析表

单位：元

分行业情况							
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例(%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例(%)	本期金额较上年同期变动比例(%)	情况说明
房地产	房地产销售	3,005,296,743.10	76.59	1,295,482,458.21	56.63	131.98	
商业管理	商业租赁成本	169,840,667.65	4.33	82,990,196.39	3.63	104.65	
物业服务	物业管理成本	318,453,841.16	8.12	295,316,966.16	12.91	7.83	
酒店运营	酒店运营成本	168,107,806.18	4.28	211,899,691.07	9.26	-20.67	
合计		3,661,699,058.09	93.32	1,885,689,311.83	82.43	94.18	
分产品情况							
分产品	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例(%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例(%)	本期金额较上年同期变动比例(%)	情况说明
住宅销售	住宅销售成本	2,557,511,056.51	65.18	581,751,810.36	25.43	339.62	
其他房地产业态	其他业态销售成本	447,785,686.59	11.41	713,730,647.85	31.20	-37.26	
物业综合服务	物业管理成本	318,453,841.16	8.12	295,316,966.16	12.91	7.83	
酒店收入	酒店管理成本	168,107,806.18	4.28	211,899,691.07	9.26	-20.67	
商业管理	商业租赁成本	169,840,667.65	4.33	82,990,196.39	3.63	104.65	
合计		3,661,699,058.09	93.32	1,885,689,311.83	82.43	94.18	

成本分析其他情况说明

无

(5). 报告期主要子公司股权变动导致合并范围变化

适用 不适用

详见附注八、合并范围的变更

(6). 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

适用 不适用

(7). 主要销售客户及主要供应商情况

A. 公司主要销售客户情况

前五名客户销售额 9,735.43 万元，占年度销售总额 1.61%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 2,504.66 万元，占年度销售总额 0.41 %。

报告期内向单个客户的销售比例超过总额的 50%、前 5 名客户中存在新增客户的或严重依赖于少数客户的情形

适用 不适用

B. 公司主要供应商情况



前五名供应商采购额 82,256.91 万元，占年度采购总额 34.74%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 51,928.37 万元，占年度采购总额 21.93%。

报告期内向单个供应商的采购比例超过总额的 50%、前 5 名供应商中存在新增供应商的或严重依赖于少数供应商的情形

适用 不适用

### 3. 费用

适用 不适用

项目	本年金额	上年金额	变动幅度 (%)	变动原因分析
销售费用	274,112,594.79	308,014,988.62	-11.01	合并范围减少
管理费用	504,933,218.13	605,759,123.20	-16.64	合并范围减少
财务费用	2,740,682,846.27	2,998,152,618.29	-8.59	合并范围减少

### 4. 研发投入

#### (1). 研发投入情况表

适用 不适用

#### (2). 研发人员情况表

适用 不适用

单位：人

公司研发人员的数量	31
研发人员数量占公司总人数的比例 (%)	3%
研发人员学历结构	
学历结构类别	学历结构人数
博士研究生	0
硕士研究生	4
本科	26
专科	1
高中及以下	0
研发人员年龄结构	
年龄结构类别	年龄结构人数
30 岁以下 (不含 30 岁)	1
30-40 岁 (含 30 岁, 不含 40 岁)	16
40-50 岁 (含 40 岁, 不含 50 岁)	13
50-60 岁 (含 50 岁, 不含 60 岁)	1
60 岁及以上	0

#### (3). 情况说明

适用 不适用

#### (4). 研发人员构成发生重大变化的原因及对公司未来发展的影响

适用 不适用

## 5. 现金流

√适用 □不适用

项目	本年金额	上年金额	变动幅度 (%)	变动原因分析
经营活动产生的现金流量净额	27,377,429,885.11	557,909,180.15	4,807.15	转让下属公司股权,收回往来款
投资活动产生的现金流量净额	3,441,982,204.65	3,382,346,643.64	1.76	转让下属公司股权,收回股权款
筹资活动产生的现金流量净额	-31,572,003,730.00	-4,614,304,081.08	584.22	归还控股股东借款

### (二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

√适用 □不适用

√适用 □不适用

公司本期归属于上市公司股东的净利润较上期增加 20.80 亿元,主要原因为本期处置下属企业股权实现投资收益 24.18 亿元,使归属于上市公司股东的净利润增加。

### (三) 资产、负债情况分析

√适用 □不适用

#### 1. 资产及负债状况

单位:元

项目名称	本期期末数	本期期末数 占总资产的 比例 (%)	上期期末数	上期期末数 占总资产的 比例 (%)	本期期末金 额较上期期 末变动比例 (%)	情况说明
应收账款	180,632,367.25	0.45	126,438,543.72	0.16	42.86	合并范围变化导致应收款增加
预付款项	93,681,085.18	0.23	238,078,834.48	0.30	-60.65	项目转让出表及结转成本所致
存货	17,301,208,175.49	43.01	46,014,243,787.91	57.28	-62.40	项目转让出表所致
其他应收款	1,364,213,403.71	3.39	2,461,035,730.36	3.06	-44.57	项目转让收回债权
持有待售资产	201,743,341.69	0.50	72,094,027.43	0.09	179.83	冕宁康元已签署转让协议并收取首期转让款
长期股权投资	605,007,462.97	1.50	1,052,164,627.35	1.31	-42.50	转让联营企业股权及联营企业经营亏损
投资性房地产	14,260,230,898.91	35.45	21,331,187,133.75	26.55	-33.15	项目转让出表及受疫情影响导致公允价值变动
固定资产	1,325,339,868.67	3.29	2,516,783,725.29	3.13	-47.34	项目转让出表所致
在建工程		0.00	586,463,832.72	0.73	-100.00	项目转让出表所致
使用权资产	1,398,071,898.63	3.48		0.00		按《租赁准则》首次确认租赁资产价值
无形资产	10,042,439.80	0.02	408,350,044.23	0.51	-97.54	项目转让出表所致
短期借款	256,160,542.74	0.68	721,548,148.14	0.92	-64.50	归还的借款增加
合同负债	540,715,182.39	1.43	3,723,903,932.86	4.75	-85.48	项目竣备结转减少
其他应付款	18,653,461,481.88	49.44	39,928,300,910.55	50.88	-53.28	项目转让后归还还有息负债
一年内到期的非流动负债	3,356,562,064.07	8.90	14,932,794,438.19	19.03	-77.52	归还的借款增加

长期借款	7,206,995,033.26	19.10	9,709,727,893.61	12.37	-25.78	本期偿还借款及转入流动负债
租赁负债	1,309,689,967.43	3.47				按《租赁准则》首次确认应支付的租赁负债
递延所得税负债	1,257,862,614.70	3.33	2,020,391,970.14	2.57	-37.74	项目转让出表所致

## 2. 境外资产情况

适用 不适用

## 3. 截至报告期末主要资产受限情况

适用 不适用

截止报告期末，公司使用自有资产为金融机构借款提供抵押、质押及担保，受限资产账面价值总额 164.62 亿元，详见附注所有权或使用权受到限制的资产。

## 4. 其他说明

适用 不适用

### (四) 行业经营性信息分析

适用 不适用

2021 年的房地产调控较以往更为精准，从供给端、融资端、需求端、房企端等方面全面收紧。三道红线、银行房贷两集中、前融资金管控等政策导致房企融资端资金受限；销售下行叠加预售资金监管趋严后，经营性现金流也遇阻。两大资金端现金供应锐减，使得部分房企引发现金流危机，行业整体信心严重受挫，动能增长明显减弱。

根据国家统计局数据显示，2021 年全国土地市场、房屋新开工面积双双走冷，较 2020 年分别下降 15.5%、11.4%；住宅市场销售面积较 2020 年“疫时”相比，仅增长 1.1%。房地产开发企业到位资金同比增加 4.2%，但分拆来看，国内贷款及利用外资两项指标增长率都为负，分别为-12.7%、-44.1%。

房地产行业经营性信息分析

1. 报告期内房地产储备情况

√适用 □不适用

序号	持有待开发土地的区域	持有待开发土地的面积(平方米)	一级土地整理面积(平方米)	规划计容建筑面积(平方米)	是/否涉及合作开发项目	合作开发项目涉及的面积(平方米)	合作开发项目的权益占比(%)
1	云南省昆明市——昆明湖中学地块		90,667.12		否	/	/
2	云南省昆明市——昆明湖国际学校地块		34,027.13		否	/	/
3	云南省昆明市——昆明湖中坝以南雨树村二期		419,335.43		否	/	/
4	云南省昆明市——昆明湖上、中坝城中村改造项目(绕城以北)		959,338.13		否	/	/
5	云南省昆明市——昆明湖上 10-2 地块	24,315.48		176,348.87	否	/	/
6	云南省昆明市——东方首座	3,556.00		/	是	/	51.00
7	云南省昆明市——小哨地块	109,661.00		/	否	/	/
8	云南省昆明市——白鱼口	56,454.00		/	否	/	/
9	陕西省安康市——秦岭皇冠健康小镇	526,669.00		530,766.20	是	270,690.76	51.00
10	海南省海口市——天利会展别墅项目	39,954.00		13,984.00	是	10,488.00	75.00
合计		760,609.48	1,503,367.81	721,099.07		281,178.76	

2. 报告期内房地产开发投资情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/ 新开工项目/ 竣工项目	项目用地 面积(平方 米)	项目规划 计容建筑 面积(平方 米)	总建筑面 积(平方 米)	在建建筑 面积(平方 米)	已竣工面 积(平方 米)	总投资额	报告期实 际投资额
1	云南昆明	融城昆明湖	住宅/办公科 教/商业	在建+ 竣工	500,317	1,817,430	2,645,232	392,487	299,952	1,688,500	120,695
2	云南昆明	融城优郡	住宅/商业/ 办公	竣工	60,948	392,831	419,166			240,400	9,025
3	云南昆明	东方首座	办公	竣工	6,402	48,429	66,848			106,259	1,318
4	云南昆明	融城金阶	住宅/办公/ 商业	竣工	47,687	221,027	313,444			218,620	4,092
5	云南大理	梦云南·洱海 天域	住宅/商业/ 酒店	竣工	182,784	210,706	225,413			164,170	3,272
6	四川成都	成都银泰中心 (银泰中心)	住宅/商业/ 酒店	竣工	45,200	554,507	723,818			666,866	19,788
7	四川成都	成都银泰中心 (泰悦湾)	住宅/商业	竣工	32,063	115,026	162,442			92,574	20
8	黑龙江哈 尔滨	哈尔滨银泰城 E13	住宅/商业	在建	87,434	241,485	389,316	260,629		315,789	18,895
9	黑龙江哈 尔滨	哈尔滨银泰城 E9	住宅/公寓/ 办公/商业	竣工	51,960	193,325	268,348			253,300	1,390
10	山东淄博	淄博银泰城	商业	竣工	78,874	203,372	258,048			116,484	499
11	浙江杭州	西溪银泰城	商业	竣工	71,303	169,848	312,050			253,580	2,049
12	浙江杭州	城南银泰城	住宅/商业	在建	55,422	143,731	259,644	129,374	129,647	255,721	23,034
13	浙江宁波	宁波银泰城	住宅/办公/ 商业	竣工	149,725	396,810	600,359			576,143	5,757

			商业								
14	浙江宁波	奉化银泰城	住宅/商业	竣工	60,687	259,550	336,733			231,737	3,426
15	浙江台州	台州银泰城	住宅/办公/ 商业	竣工	57,729	215,614	297,227			172,804	1,045
16	浙江台州	台州银泰城	商业	竣工	66,321	137,680	232,468			123,364	81
17	陕西西安	融城东海	办公/商业	竣工	11,005	81,868	109,329			60,488	1,151
18	陕西安康	梦享·皇冠健康 小镇	住宅/酒店	竣工	71,430	72,431	72,431			19,149	302
19	陕西西安	融城璟荟	办公/商业	在建	73,327	148,083	235,850	155,299		147,672	5,092
20	陕西西安	海港中心	办公/商业	在建	15,416	56,838	62,758	56,500		41,110	88
21	陕西西安	天汉中心	办公/商业	在建	11,959	59,794	81,088	81,088		78,715	420
22	海南海口	梦享·龙腾湾	住宅/商业	在建+ 竣工	67,057	219,946	280,302	86,841	50,032	308,767	20,635
23	四川凉山	梦享·春风南岸	住宅/商业	在建	61,680	215,839	251,390	251,390		117,677	15,294
合计					1,866,730	6,176,170	8,603,704	1,413,608	479,632	6,249,889	257,368

### 3. 报告期内房地产销售和结转情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积 (平方米)	已售(含已预 售)面积(平 方米)	结转面积 (平方米)	结转收入金 额	报告期末待 结转面积 (平方米)
1	海南海口	龙腾湾	办公、商业、住宅	76,767.99	31,272.06	24,665.30	40,449.02	17,797.75
2	云南大理	洱海天域	商业、住宅	1,133.09	689.94	2,308.79	2,888.24	
3	云南昆明	融城金阶	办公、商业、车位	28,841.92	167.11	524.03	623.46	
4	云南昆明	融城春晓	车位、商业、住宅	108,482.61	96.89			
5	云南昆明	融城昆明湖	车位、商业、住宅	418,225.63	59,010.27	147,831.79	169,862.78	3,869.85
6	云南昆明	融城优郡	办公、车位、其他、商业、住宅	23,564.32	85.72	174.94	55.52	
7	云南昆明	山海荟	车位、商业	17,264.51	558.86	1,095.91	2,470.34	
8	云南昆明	艺术家园	车位、商业、住宅	116,386.50	393.46	527.80	459.01	

9	四川成都	成都春山可望	办公、住宅	38,511.61	6,990.37	14,684.97	16,813.33	
10	四川成都	成都银泰	办公、车位、住宅	20,051.13	1,642.07	3,634.11	7,039.1	289.59
11	浙江宁波	奉化银泰城	车位、商业、住宅	5,342.32	418.28	418.28	154.29	
12	黑龙江哈尔滨	哈尔滨银泰城 E13	商业	13,452.94	468.25	498.46	729.46	20.94
13	黑龙江哈尔滨	哈尔滨银泰城 E9	办公、商业、住宅	28,865.88	586.90	199.46	384.4	387.44
14	浙江杭州	杭州城南银泰城	住宅	4,498.98	323.64	65,015.99	85,049.4	
15	浙江杭州	杭州西溪银泰城	办公、商业		-40.35			
16	浙江杭州	杭州海威银泰国际	办公、住宅	184.64		78.00	109.52	
17	浙江杭州	杭州临平银泰城	办公、商业	5,844.78	2,448.17	5,408.50	8,461.86	
18	浙江宁波	宁波银泰城	办公、车位、商业	26,502.45	8,029.49	11,006.44	16,446.27	964.26
19	浙江温州	平阳银泰城	办公、商业、住宅、车位	35.19		864.22	465.98	
20	浙江温州	苍南银泰城	商业	84.54				
21	山东淄博	淄博银泰城	商业			-101.33	-222.86	
22	云南大理	海东方	住宅	2,423.80				
23	陕西安康	陕西皇冠小镇	商业、住宅	10,792.48				
24	浙江台州	台州银泰城	办公、车位、其他、商业、住宅	82,736.41	1,059.01	1,059.01	224.29	
25	陕西西安	西安春城十八里	商业、住宅	2,113.82	846.91	28,731.82	50,377.31	
26	陕西西安	西安融城东海	办公、商业	15,549.41	606.39	1,647.17	1,398.56	138.28
27	陕西西安	西安融城璟荟	办公、商业	23,455.58	188.94			692.31
28	四川冕宁	冕宁春风南岸	住宅	49,778.77	9,028.52			9,028.52
29	陕西西安	西安天汉中心	办公、商业	43,967.95	890.85			890.85
		合计		1,164,859.25	125,761.75	310,273.66	404,239.26	34,079.79

报告期内，公司共计实现销售金额 150,641.45 万元，销售面积 125,761.75 平方米，实现结转收入金额 404,239.26 万元，结转面积 310,273.66 平方米，报告期末待结转面积 34,079.79 平方米。

#### 4. 报告期内房地产出租情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	出租房地产的建筑面积(平方米)	出租房地产的租金收入	权益比例(%)	是否采用公允价值计量	租金收入/房地产公允价
----	----	----	------	-----------------	------------	---------	------------	-------------

							模式	值(%)
1	成都	成都银泰城	商场	82,111.90	21,901.96	70.00	是	7.10
2	浙江	苍南银泰城	商场		4,286.12			
3	浙江	平阳银泰城	商场		1,976.06			
4	浙江	奉化银泰城	商场	42,575.72	3,996.45	70.00	是	6.81
5	山东	淄博银泰城	商场	70,547.50	5,829.18	70.00	是	4.16
6	浙江	台州银泰城	商场	61,145.00	1,205.93	70.00	是	1.11
7	浙江	西溪银泰城	商场	52,643.44	9,846.51	70.00	是	4.90
8	浙江	临平银泰城	商场		8,216.80			
9	浙江	宁波北仑银泰城	商场		8,467.09			
10	浙江	宁波东银泰城	商场	73,920.90	11,299.42	70.00	是	4.76
11	哈尔滨	哈尔滨银泰城	商场	72,671.56	4,767.59	70.00	是	3.79
12	成都	鼎云国际	商业、办公、车位	18,703.01	611.77	100.00	是	
13	西安	融城东海	商业、办公	13,280.57	460.10	100.00	是	3.61
14	西安	金帝酒楼	酒楼	4,768.16	77.06	51.00	是	3.23
15	云南	东方首座	商业、办公、车位	16,830.20	2,326.66	51.00	是	3.51
16	云南	茶马花街	商业街、车位		864.25			
17	云南	摩根道	商业	10,853.90	1,255.08	100.00	是	3.53
18	云南	融城金阶	办公、商业、车位	19,333.57	1,200.51	100.00	是	2.91
19	云南	昆明湖	幼儿园	13,279.15	66.49	100.00	是	0.55
20	云南	融城优郡	办公、车位	47,613.91	4,273.87	74.00	是	5.63
		合计		600,278.49	92,928.90			

注：出租收入包含租金收入、停车场收入、多经营点位收入、仓库出租收入、中庭场地租金收入及户外场地租金收入及综合管理费。



5. 报告期内公司财务融资情况

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

期末融资总额	整体平均融资成本(%)	利息资本化金额
1,089,405.93	8.31	98,223.40

6. 其他说明

适用 不适用

(五) 投资状况分析

对外股权投资总体分析

适用 不适用

1. 重大的股权投资

适用 不适用

2. 重大的非股权投资

适用 不适用

3. 以公允价值计量的金融资产

适用 不适用

4. 报告期内重大资产重组整合的具体进展情况

适用 不适用

(六) 重大资产和股权出售

√适用 □不适用

序号	事项	备案评估值 (万元)	挂牌价 (万元)	最终成交价 (万元)	交易 方式	进展
1	转让昆明市官渡区城中村改造置业有限公司 100%股权	6.85	6.85	6.85	公开挂牌	股权交割已完成
2	转让苍南银泰置业有限公司 70%股权	52,189.03	52,189.03	52,189.03	公开挂牌	股权交割已完成
3	转让杭州海威房地产开发有限公司 70%股权	12,186.57	12,186.57	12,286.57	公开挂牌	股权交割已完成
4	转让平阳银泰置业有限公司 70%股权	4,591.24	4,591.24	4,591.24	公开挂牌	股权交割已完成
5	转让杭州云泰购物中心有限公司 70%股权	107,231.26	107,231.26	107,231.26	公开挂牌	股权交割已完成
6	转让宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司 70%股权	22,871.23	22,871.23	22,871.23	公开挂牌	股权交割已完成
7	转让云南城投置地有限公司 100%股权	14.28	-	14.28	非公开协议	股权交割已完成
8	转让云南城投海东投资开发有限公司 100%股权	-822.43	-	0.00	非公开协议	股权交割已完成
9	转让云南安盛创享企业管理有限公司 100%股权	1,023.19	-	1,023.19	非公开协议	股权交割已完成
10	转让云南安盛创享旅游产业投资合伙企业（有限合伙）99.3377% 合伙份额	13,892.94		13,892.94	非公开协议	份额转让已完成
11	转让云南温泉山谷康养度假运营开发（集团）有限公司 39%股权	96.42	-	96.42	非公开协议	股权交割已完成
12	转让云南城投众和装饰有限公司 30%股权	2,068.50	-	2,068.50	非公开协议	股权交割已完成
13	转让北京房开创意港投资有限公司 90%股权	99.41	99.41	99.41	公开挂牌	股权交割已完成
14	转让成都民生喜神投资有限公司 100%股权	-31,128.96	-	0.00	非公开协议	股权交割已完成
15	转让成都鼎云房地产开发有限公司 100%股权	-7,951.93	-	0.00	非公开协议	股权交割已完成
16	转让云南金澜湄国际旅游投资开发有限公司 35%股权	963.39	-	963.39	非公开协议	股权交割已完成
17	转让海南天利度假酒店有限公司 75%股权	-18,156.31	-	0.00	非公开协议	股权交割已完成
18	转让海南天利酒店有限公司 75%股权	4,107.26	-	4,107.26	非公开协议	股权交割已完成
19	转让云南艺术家园房地产开发经营有限公司 51%股权	-41,550.03	0.00	0.00	公开挂牌	股权交割已完成
20	转让云南中海城投房地产开发有限公司 35%股权	6,081.40	6,081.40	6,081.40	公开挂牌	股权交割已完成
21	转让青岛蔚蓝天地置业有限公司 34%股权	21,145.51	21,337.78	21,337.78	公开挂牌	股权交割已完成
22	转让昆明云城西山旅游投资开发有限公司 70%股权	431.21	431.21	431.21	公开挂牌	股权交割已完成

序号	事项	备案评估值 (万元)	挂牌价 (万元)	最终成交价 (万元)	交易 方式	进展
23	转让陕西普润达投资发展有限公司 100%股权	36,305.73	36,528.89	36,528.89	公开挂牌	股权交割已完成
24	转让西双版纳云宇置业有限公司 65%股权	16,380.07	16,380.07	16,380.07	公开挂牌	股权交割已完成
25	转让鞍山市云投高铁新城置业有限公司 20%股权	1,641.35	1,641.35	1,641.35	公开挂牌	已签署《产权交易合同》
26	转让冕宁康元置业有限公司 100%股权	-8,749.22	0.00	0.00	公开挂牌	已签署《产权交易合同》
27	天堂岛 608 亩土地收回		-	310,491.88	政府回收	土地权属变更登记已完成
	<b>合计</b>		<b>281,576.29</b>	<b>614,334.15</b>		

(七) 主要控股参股公司分析

√适用 □不适用

1、主要控股公司

单位：万元

公司名称	注册资本	主要产品和服务	总资产	净资产	营业收入	净利润
云南城投龙江房地产开发有限公司	36,000.00	商品房开发	478,898.49	-5,956.46	25,107.37	-17,960.92
云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司	15,000.00	商品房开发	711,206.60	-26,067.73	146,076.98	-37,937.52
成都银城置业有限公司	55,000.00	商品房开发	443,852.84	250,072.67	55,249.48	10,615.25
宁波银泰置业有限公司	30,000.00	商品房开发	276,003.92	70,373.11	22,028.97	-6,738.42
杭州西溪银盛置地有限公司	40,000.00	商品房开发	461,956.72	157,125.57	11,186.52	-4,004.81
哈尔滨银旗房地产开发有限公司	20,000.00	商品房开发	191,698.43	-53,867.87	5,096.64	-56,072.92
名尚银泰城（淄博）商业发展有限公司	15,666.00	商品房开发	145,117.47	-19,908.35	1,162.28	-18,477.57
杭州萧山银城置业有限公司	10,000.00	商品房开发	100,316.36	18,185.98	85,049.40	12,192.08

2、主要参股公司

单位：万元

公司名称	本企业持股比例（%）	总资产	净资产	营业收入	净利润
云南城投华商之家投资开发有限公司	40.00	88,279.56	-47,628.09	42,678.04	-11,167.74
云南万城百年投资开发有限公司	40.00	677,343.15	-55,018.44	16,506.13	-8,194.36
大理满江康旅投资有限公司	20.00	309,982.00	-544.27		-1,145.54
云南招商城投房地产有限公司	40.00	43,859.64	32,213.94	3,052.72	5,201.38
昆明七彩云南城市建设投资有限公司	10.50	286,523.39	-10,204.63	37,585.69	-1,906.34
昆明欣江合达城市建设有限公司	10.00	409,876.51	7,210.35	46,617.82	-2,488.90
西双版纳云城置业有限公司	10.00	93,672.70	-12,258.93	-290.87	-1,971.98
东莞云投置业有限公司	10.00	183,307.35	29,907.91	110,570.68	24,055.72

(八) 公司控制的结构化主体情况

√适用 □不适用

单位	控制权方式	控制权内容	公司从中可获取的收益	公司对其承担的风险	特殊目的公司提供融资	特殊目的公司提供服务
云南融城股权投资基金管理有限公司	公司持有 60% 的股权，实质控制云南融城股权投资基金	控制公司的经营活动	取得基金投资项目的收益	承担投资项目亏损的风险		项目投资、投资管理

	管理有限公司 的经营管理					
国寿云城（嘉兴） 健康养老产业投 资合伙企业（有 限合伙）	次级享有剩余 收益	控制公司的 经营活动	取得基金投资项目的收 益	承担投资项目亏损的 风险、且需定期支付 信托资金优先受益	15 亿元	项目投 资、投资 管理

## 六、公司关于公司未来发展的讨论与分析

### （一）行业格局和趋势

√适用 □不适用

展望 2022 年，房地产行业“房住不炒、因城施策”的调控总基调不会改变，预计在较长时间内，坚持稳地价、稳房价、稳预期、及时科学精准调控，确保房地产市场平稳、健康发展。

#### 1、行业洗牌

在房地产行业去杠杆化、回归居住属性、行业集中度越来越高的大背景下，经营稳健的房企市场占有率可望平稳上升；问题房企可能不得不面临退出行业的风险。房企基本经营方向已由战略性扩张转变为战略性收缩，投资更加审慎。

#### 2、企业“变轻”

近年来，房地产行业逐渐从资本红利时代向管理红利时代过渡。商业运营及物业管理具有业务持续增长、现金流稳定等特点，发展优势较为明显，相对于传统地产开发面临的下行风险，业务重心转向“商管+物管”符合发展趋势。通过轻资产运营获取新的利润增长点，未来，拥有规模性线下商业资源及优秀运营能力的企业在行业中将更具主动权。

#### 3、其他

此外，因房地产供需不匹配以及大城市高房价问题，正在通过引导购房需求转化为租房需求来解决。2021 年中央系列会议中强调增加保障性住房的供应，相关的投资机会值得进一步关注。

### （二）公司发展战略

√适用 □不适用

公司基于对行业趋势的判断，结合自身情况，将持续推动重大资产重组和资产置出工作，做强商管、物管两大服务板块，致力发展成为专业的城市综合服务商。从公司的长期发展目标出发，除利用现有资源辅助转型外，后续将通过寻找新的战略业务、优质资产注入，进一步优化资产结构，形成现金流稳健、利润递增的良性循环经营模式。

### (三) 经营计划

适用  不适用

公司将继续推进重大资产重组及资产置出工作，剥离不符合战略转型的资产和业务，优化公司资产结构，逐步为实现战略转型及引进专业人才奠定基础，预计 2022 年末，公司资产负债率降至 90% 以下。

### (四) 可能面对的风险

适用  不适用

#### 1、外部风险

公司所处的行业与宏观经济、国民生活紧密相关，长期以来促进经济增长的一些传统因素，如人口红利、资本投入等均出现疲态。在全国房地产政策延续房住不炒的总基调下，叠加疫情反复，消费回暖或低于预期，房地产及相关产业链仍面临较大的下行压力。

#### 2、内部风险

公司下属地产项目逐步置出后，主营集中在商业运营及物业管理两项轻资产业务，公司收入规模或将大幅降低；此外，轻资产运营更注重“无形资产”的创造、积累与运营，包括但不限于企业经验、规范化管控体系、标准化服务体系、品牌效应、人才资源及企业文化等，公司目前在这些方面仍有较大提升空间。2022 年，公司拟通过“业务提升+内部整合+外部拓展”的方式锻造内功、培育核心竞争力、提高收入规模，降低公司经营风险。

### (五) 其他

适用  不适用

七、公司因不适用准则规定或国家秘密、商业秘密等特殊原因，未按准则披露的情况和原因说明

适用  不适用

## 第四节 公司治理

### 一、公司治理相关情况说明

适用  不适用

公司坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面推进国企改革三年行动方案。报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《上海证券交易所股票上市规则》及相关法律法规及规范性文件的要求，结合公司实际情况，不断完善公司法人治理结构，建立健全内部控制制度，持续提升公司规范运作水平，确保公司的健康持续发展。公司股

东大会、董事会、监事会和管理层严格按照《公司章程》赋予的职责，各尽其责，切实维护了公司及全体股东的利益。具体情况如下：

#### 1、关于股东和股东大会

公司股东报告期内，公司严格按照《公司法》、《公司章程》、《公司股东大会议事规则》等相关规定的要求，执行股东大会的召集、召开和议事程序，2021 年公司召开年度股东大会 1 次，临时股东大会 7 次，股东大会经律师现场见证并出具法律意见书，各次股东大会均采用现场表决和网络表决相结合的形式，提高股东参与股东大会的比例，充分听取参会股东意见，确保全体股东特别是中小股东依法平等享有公司重大事项的知情质询权、决策表决权、利益分配权等权益。

#### 2、董事和董事会

公司董事会由 7 名董事组成，其中独立董事 3 名，董事会构成合理，权责清晰，公司董事均能勤勉尽责，认真履职。报告期内，公司董事会共召开会议 15 次，会议的召集、召开及形成决议均按照《公司章程》等有关规定执行。公司按照相关规定建立了独立董事制度，独立董事为法律、会计、管理等方面专业人士，在董事会决策时发挥决策及监督作用，并对重大事项发表事前认可意见及独立意见。公司董事会下设战略及风险管理委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会、审计委员会共四个专门委员会，各专门委员会充分发挥在专业领域的咨询、建议、指导作用，保证董事会决策的合法性、科学性、正确性。

#### 3、监事及监事会

公司监事会由 3 名监事组成，其中职工监事 1 名，公司严格按照《公司法》、《公司章程》的相关规定选举监事，监事会的人数和人员构成符合法律、法规的要求。报告期内，公司监事会召开会议 12 次，公司监事本着对股东负责的精神，认真履行职责，对公司定期报告进行审核并提出书面审核意见，对公司财务状况及董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督。

#### 4、管理层

管理层均严格按照相关法律法规，勤勉尽责主持公司的生产经营管理工作，严格组织实施股东大会及董事会决议，执行公司年度经营计划。报告期内，结合公司实际情况，公司制定了《关于对标国际国内一流管理提升行动实施方案》，细化对标工作任务和具体措施。制定了《云南城投置业股份有限公司直管项目公司权责指引（2021 版）》、《云南城投置业股份有限公司违规经营资产损失责任追究实施办法》、《云南城投置业股份有限公司人员受到处分问责处理和涉嫌违纪违法被审查调查期间人员薪酬扣减办法（试行）》，并对《云南城投置业股份有限公司章程》、《云南城投置业股份有限公司发展战略管理制度》的相关条款进行了修订。

#### 5、上市公司独立性

公司具有独立完整的业务和自主经营能力，与控股股东实行人员、资产、财务分开，机构、业务独立，各自独立核算、独立承担责任和风险。公司与控股股东之间的关联交易程序合法、合规，并及时履行了信息披露义务。控股股东不存在违反法律法规、《公司章程》和规定程序干涉上市公司的具体运作、影响上市公司经营管理独立性的情形。

#### 6、关于利益相关者

公司充分尊重和维护利益相关者的合法权益，努力实现股东、员工、社会等各方利益的协调平衡，共同推动公司持续、健康的良性发展，兼顾企业的经济效益和社会效益的同步提升。

#### 7、关于信息披露

公司严格按照《上市公司信息披露管理办法》、《上海证券交易所股票上市规则》等相关监管要求，及时履行信息披露义务，确保信息披露真实、准确、完整；公司严格执行《内幕信息知情人管理制度》等相关规定，及时履行内幕信息及知情人的登记、备案工作，切实加强信息披露保密工作和内幕信息管理工作，保障全体股东的合法权益。

#### 8、投资者关系管理

报告期内，公司高度重视投资者关系管理工作，通过媒体说明会、电话、邮件、上海证券交易所的投资者互动平台等途径，加强与广大投资者的有效沟通，客观真实地解答投资者关注的问题，认真听取投资者对公司经营发展提出的建议，加深公司与投资者的相互了解与信任，保护广大中小投资者的知情权和合法权益，维护公司在资本市场的形象。

公司治理与法律、行政法规和中国证监会关于上市公司治理的规定是否存在重大差异；如有重大差异，应当说明原因

适用 不适用

二、公司控股股东、实际控制人在保证公司资产、人员、财务、机构、业务等方面独立性的具体措施，以及影响公司独立性而采取的解决方案、工作进度及后续工作计划

适用 不适用

控股股东、实际控制人及其控制的其他单位从事与公司相同或者相近业务的情况，以及同业竞争或者同业竞争情况发生较大变化对公司的影响、已采取的解决措施、解决进展以及后续解决计划

适用 不适用



三、股东大会情况简介

会议届次	召开日期	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期	会议决议
2021 年第一次临时股东大会	2021-01-20	上海证券交易所网站 ( <a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a> )	2021-01-21	审议通过了《关于公司 2021 年投资事项的议案》、《关于公司 2021 年融资事项的议案》、《关于公司 2021 年担保事项的议案》、《关于公司 2021 年向控股股东申请担保额度及建立互保关系的议案》、《关于公司 2021 年向控股股东及其下属公司申请借款额度的议案》、《关于公司 2021 年向下属参股公司提供借款的议案》、《关于公司 2021 年向云南温泉山谷康养度假运营开发（集团）有限公司提供借款及担保的议案》、《关于公司 2021 年日常关联交易事项的议案》。
2021 年第二次临时股东大会	2021-04-19	上海证券交易所网站 ( <a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a> )	2021-04-20	审议通过了《关于〈云南城投置业股份有限公司重大资产出售暨关联交易报告书（草案）（修订稿）〉及其摘要的议案》、《关于公司本次交易拟对外签署〈产权交易合同〉的议案》、《关于修订〈云南城投置业股份有限公司章程〉的议案》。
2021 年第三次临时股东大会	2021-04-16	上海证券交易所网站 ( <a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a> )	2021-04-17	审议通过了《关于公司下属公司云南城投天堂岛置业有限公司签订〈国有土地使用权收回补偿协议书〉的议案》。
2020 年年度股东大会	2021-05-17	上海证券交易所网站 ( <a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a> )	2021-05-18	审议通过了《云南城投置业股份有限公司 2020 年度董事会工作报告》、《云南城投置业股份有限公司监事会 2020 年度工作报告》、《云南城投置业股份有限公司独立董事 2020 年度述职报告》、《云南城投置业股份有限公司 2020 年度财务决算报告的议案》、《云南城投置业股份有限公司关于公司 2020 年度利润分配的议案》、《云南城投置业股份有限公司 2020 年年度报告全文及摘要》、《云南城投置业股份有限公司关于续聘“信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）”为公司 2021 年度审计机构的议案》。

2021 年第四次临时股东大会	2021-06-28	上海证券交易所网站 ( <a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a> )	2021-06-29	审议通过了《关于公司对外出售下属企业股权暨关联交易的议案》、《关于公司对外出售下属参股公司股权的议案》、《关于公司资产出售后为关联方提供担保的议案》、《关于公司对外担保的议案》。
2021 年第五次临时股东大会	2021-07-26	上海证券交易所网站 ( <a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a> )	2021-07-27	审议通过了《关于公司下属公司签订〈土地收储协议〉的议案》。
2021 年第六次临时股东大会	2021-10-11	上海证券交易所网站 ( <a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a> )	2021-10-12	审议通过了《关于公司公开挂牌转让西双版纳云宇置业有限公司 65%股权的议案》、《关于选举公司董事的议案》、《关于公司下属公司对外出售冕宁康元置业有限公司 100%股权的议案》。
2021 年第七次临时股东大会	2021-11-01	上海证券交易所网站 ( <a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a> )	2021-11-02	审议通过了《关于公司公开挂牌转让重庆城海实业发展有限公司 31.05%股权的议案》、《关于公司公开挂牌转让陕西普润达投资发展有限公司 100%股权的议案》。

表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用 不适用

股东大会情况说明

适用 不适用

四、董事、监事和高级管理人员的情况

(一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

√适用 □不适用

单位：股

姓名	职务(注)	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司获得的税前报酬总额(万元)	是否在公司关联方获取报酬
李家龙	董事长	男	53	2020年6月24日	2022年12月19日	0	0	0	无	0	是
张建新	独立董事	男	64	2019年12月20日	2022年12月19日	0	0	0	无	20	否
陈旭东	独立董事	男	58	2019年12月20日	2022年12月19日	0	0	0	无	20	否
娄爱东	独立董事	女	55	2019年12月20日	2022年12月19日	0	0	0	无	20	否
孔薇然	董事	女	45	2020年12月29日	2022年12月19日	0	0	0	无	67.44	否
	总经理			2020年12月13日	2023年12月12日						
陈勇航	董事	男	57	2020年10月27日	2022年12月19日	0	0	0	无	0	是
崔铠	董事	男	40	2021年10月11日	2022年12月19日	0	0	0	无	33.90	否
	财务总监			2021年9月24日	2023年12月12日						
杨莉	监事会主席	女	50	2020年10月27日	2022年12月19日	0	0	0	无	0	是
刘兴灿	监事	男	45	2019年12月20日	2022年12月19日	17,550	17,550	0	无	66.77	否
苏琳薇	监事	女	45	2019年12月18日	2022年12月19日	0	0	0	无	38.51	否
许斐	常务副总经理	男	49	2020年12月13日	2023年12月12日	0	0	0	无	49.64	否
李映红	董事会秘书	女	53	2017年5月19日		0	0	0	无	59.39	否
李扬	副总经理	男	39	2020年12月13日	2023年12月12日	0	0	0	无	73.41	否
杨明才	离任董事	男	49	2019年12月20日	2021年9月24日	0	0	0	无	66.23	否
	离任财务总监			2019年4月26日	2021年9月24日						
范文武	离任副总经理	男	57	2019年12月20日	2021年8月5日	0	0	0	无	48.46	否
合计	/	/	/	/	/	17,550	17,550		/	563.75	/

姓名	主要工作经历
李家龙	<p>曾任：西南交通建设集团股份有限公司党委副书记、副董事长；云南省建设投资控股集团有限公司党委副书记、总经理、副董事长。</p> <p>现任：云南省康旅控股集团有限公司党委副书记、总经理、副董事长；云南城投置业股份有限公司董事长。</p>
张建新	<p>曾任：中国商业对外贸易总公司部门经理、副总经理、总经理。</p> <p>现任：中商外贸有限公司董事长兼总裁；澳大利亚 ACIP 房地产开发有限公司董事长；云南城投置业股份有限公司独立董事。</p>
陈旭东	<p>1990 年至今在云南财经大学工作，现任：云南财经大学会计学院教授，云南西仪工业股份有限公司、云南驰宏锌锗股份有限公司、一心堂药业集团股份有限公司、云南城投置业股份有限公司独立董事，中国会计学会资深会员。</p>
娄爱东	<p>现任：北京市康达律师事务所合伙人，律师；中华全国律师协会金融证券专业委员会委员；哈药集团股份有限公司、湖北凯龙化工股份有限公司、维信诺科技股份有限公司、奥克斯国际有限公司、云南城投置业股份有限公司独立董事。</p>
孔薇然	<p>曾任：成都军区工程科研设计所二室助理工程师；云南云投建设有限公司总经理助理、副总经理、常务副总经理、总经理、法定代表人、党委委员、党委副书记；云南省投资控股集团有限公司经营管理三部副总经理、投资规划部规划总监、大健康事业部常务副总经理、大健康事业部党支部书记；云南云投康养投资有限责任公司总经理、法定代表人；云南省医疗投资管理集团有限公司党委委员；云南省体育产业投资有限公司党支部委员、总经理。</p> <p>现任：云南城投置业股份有限公司董事、总经理。</p>
陈勇航	<p>曾任：云南省城市建设投资集团有限公司人力资源部总经理。</p> <p>现任：云南省康旅控股集团运营管理部总经理；云南城投置业股份有限公司董事；云南城投教育投资管理有限公司董事；昆明国际会展中心有限公司董事；云南海埂酒店管理有限公司监事。</p>
崔铠	<p>曾任：海航航空集团有限公司投资中心经理；云南祥鹏航空有限公司财务总监；海航凯撒旅游集团股份有限公司财务总监；海航文化控股集团有限公司投资总裁；云南民航投资管理有限公司投资总监；云南城投置业股份有限公司财务副总监。</p> <p>现任：云南城投置业股份有限公司董事、财务总监；西双版纳航空投资有限公司董事；云南华侨城实业有限公司董事；云南万城百年投资开发有限公司董事长。</p>
杨莉	<p>曾任：云南省城市建设投资集团有限公司财务管理部主管；云南本元健康管理有限公司财务总监；云南省城市建设投资集团有限公司审计与法律事务部主管、副总经理。</p> <p>现任：云南省康旅控股集团有限公司审计与评价中心总经理；云南城投置业股份有限公司监事会主席。</p>
刘兴灿	<p>曾任：云南城投项目开发事业一部副总经理；云南城投龙江房地产开发有限公司副总经理、执行董事；云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司执行董事；昆明市盘龙区域城中村改造置业有限公司总经理、执行董事（该公司已注销）；北京房开创意港投资有限公司董事；云南城投项目开发事业三部常务副总经理。</p> <p>现任：云南城投置业股份有限公司监事；云南城投龙江房地产开发有限公司总经理；云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司总经理；</p>
苏琳薇	<p>曾任：信永中和会计师事务所昆明分所审计二部项目经理；云南城投置业股份有限公司内控管理部内控管理主管、内控管理部副经理。</p> <p>现任：云南城投置业股份有限公司监事、风控管理部副经理；云南城投物业服务有限公司监事；云南城投天堂岛置业有限责任公司监事。</p>
许斐	<p>曾任：腾冲玛御谷温泉投资有限公司总经理、董事长；陵水顺泽房地产开发有限公司总经理、董事长；平阳银泰置业有限公司董事；苍南银泰置业有限公司董事；杭州云泰购物中心有限公司董事；云南温泉山谷康养度假运营开发（集团）有限公司董事；云南城投众和装饰有限公司董事。</p> <p>现任：云南城投置业股份有限公司常务副总经理；宁波银泰置业有限公司董事；台州银泰置业有限公司董事；台州银泰商业有限公司董事；杭州西溪银盛置地有限公司董事；</p>

	北京云城企业管理有限公司董事；黑龙江银泰置地有限公司董事长；哈尔滨银旗房地产开发有限公司董事；成都银城置业有限公司董事；云泰商业管理（天津）有限公司董事长；云南城投龙江房地产开发有限公司执行董事；云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司执行董事。
李映红	曾任：云南城投置业股份有限公司监事；云南招商城投房地产开发有限公司副总经理；昆明云城西山旅游投资开发有限公司董事。 现任：云南城投置业股份有限公司董事会秘书。
李扬	曾任：云南城投置业股份有限公司战略投资部副经理、经理；云南城投华商之家投资开发有限公司董事长；昆明市官渡区城中村改造置业有限公司董事；云南城投海东投资开发有限公司执行董事；云南城投置地有限公司执行董事；海南天利酒店有限公司董事长；海南天利度假酒店有限公司董事长；云南中海城投房地产开发有限公司董事；昆明云城西山旅游投资开发有限公司董事。 现任：云南城投置业股份有限公司副总经理；云南红河房地产开发有限公司执行董事；昆明欣江合达城市建设有限公司董事；大理满江康旅投资有限公司董事；海南天利投资发展有限公司董事长；海南天联华房地产投资有限公司执行董事；西双版纳文化旅游投资开发有限公司董事长；西双版纳航空投资有限公司董事长；云泰商业管理（天津）有限公司董事。

其它情况说明

适用 不适用

**(二) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况**

**1. 在股东单位任职情况**

适用 不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
李家龙	云南省康旅控股集团有限公司	总经理、党委副书记、副董事长	2020.04	
陈勇航	云南省康旅控股集团有限公司	运营管理部总经理	2020.08	
杨莉	云南省康旅控股集团有限公司	审计与评价中心总经理	2020.11	
在股东单位任职情况的说明	无。			

**2. 在其他单位任职情况**

适用 不适用

详见董事、监事、高级管理人员的主要工作经历。

**(三) 董事、监事、高级管理人员报酬情况**

适用 不适用

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	公司董事、监事的报酬由公司股东大会决定；公司高级管理人员的报酬由公司董事会决定。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	公司独立董事报酬依据行业及上市公司的基本水平及其履行的职责进行确定。
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	董事、监事和高级管理人员应付报酬为 563.75 万元。

报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计	董事、监事和高级管理人员实际获得报酬为 563.75 万元。
-----------------------------	--------------------------------

**(四) 公司董事、监事、高级管理人员变动情况**

√适用 □不适用

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
杨明才	董事	离任	工作调整
	财务总监	离任	工作调整
范文武	副总经理	离任	工作原因
崔铠	董事	选举	股东大会选举
	财务总监	聘任	董事会聘任

**(五) 近三年受证券监管机构处罚的情况说明**

□适用 √不适用

**(六) 其他**

□适用 √不适用

**五、报告期内召开的董事会有关情况**

会议届次	召开日期	会议决议
第九届董事会第十次会议	2021 年 1 月 4 日	审议通过了《关于公司 2021 年投资事项的议案》、《关于公司 2021 年融资事项的议案》、《关于公司 2021 年担保事项的议案》、《关于公司 2021 年向控股股东申请担保额度及建立互保关系的议案》、《关于公司 2021 年向控股股东及其下属公司申请借款额度的议案》、《关于公司 2021 年向下属参股公司提供借款的议案》《关于公司 2021 年向云南温泉山谷康养度假运营开发（集团）有限公司提供借款及担保的议案》、《关于公司 2021 年日常关联交易事项的议案》、《关于召开公司 2021 年第一次临时股东大会的议案》
第九届董事会第二十次会议	2021 年 3 月 22 日	审议通过了《关于〈云南城投置业股份有限公司重大资产出售暨关联交易报告书（草案）（修订稿）〉及其摘要的议案》、《关于公司本次交易对外签署〈产权交易合同〉的议案》、《关于修订〈云南城投置业股份有限公司章程〉的议案》、《关于〈云南城投置业股份有限公司 2020 年度内部控制评价工作方案〉的议案》、《关于调整公司第九届董事会专门委员会委员的议案》、《关于召开公司 2021 年第二次临时股东大会的议案》
第九届董事会第二十一次会议	2021 年 3 月 31 日	审议通过了《关于公司下属公司云南城投天堂岛置业有限公司签订〈国有土地使用权收回补偿协议书〉的议案》、《关于召开公司 2021 年第三次临时股东大会的议案》
第九届董事会第二	2021 年 4	审议通过了《关于公司对外出售下属公司股权的议案》

十二次会议	月 9 日	
第九届董事会第二十三次会议	2021 年 4 月 23 日	审议通过了《云南城投置业股份有限公司 2020 年度总经理工作报告》、《云南城投置业股份有限公司独立董事 2020 年度述职报告》、《云南城投置业股份有限公司 2020 年度内部控制及风险管理报告》、《云南城投置业股份有限公司 2020 年度内部控制评价报告》、《云南城投置业股份有限公司 2020 年度内部控制审计报告》、《云南城投置业股份有限公司董事会审计委员会关于“信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)”对公司 2020 年度审计工作的总结报告》、《云南城投置业股份有限公司 2020 年度财务决算报告的议案》、《云南城投置业股份有限公司关于公司 2020 年度利润分配的议案》、《云南城投置业股份有限公司关于公司 2020 年度计提资产减值准备的议案》、《云南城投置业股份有限公司 2020 年度董事会工作报告》、《云南城投置业股份有限公司 2020 年年度报告全文及摘要》、《云南城投置业股份有限公司 2021 年第一季度报告全文及正文》、《云南城投置业股份有限公司关于续聘“信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)”为公司 2021 年度审计机构的议案》、《云南城投置业股份有限公司关于召开公司 2020 年年度股东大会的议案》
第九届董事会第二十四次会议	2021 年 6 月 10 日	审议通过了《关于公司对外出售下属企业股权暨关联交易的议案》、《关于公司对外出售下属参股公司股权的议案》、《关于公司资产出售后为关联方提供担保的议案》、《关于公司对外担保的议案》、《关于召开公司 2021 年第四次临时股东大会的议案》
第九届董事会第二十五次会议	2021 年 7 月 9 日	审议通过了《关于公司下属公司签订<土地收储协议>的议案》、《关于召开公司 2021 年第五次临时股东大会的议案》
第九届董事会第二十六次会议	2021 年 8 月 26 日	审议通过了《关于公司 2021 年半年度计提资产减值准备的议案》、《云南城投置业股份有限公司 2021 年半年度报告全文及摘要》
第九届董事会第二十七次会议	2021 年 8 月 30 日	《关于<公司全面推行企业经理层任期制和契约化及实现外部董事占多数工作方案>的议案》
第九届董事会第二十八次会议	2021 年 9 月 7 日	审议通过了《关于公司下属公司对外出售冕宁康元置业有限公司 100%股权的议案》、《关于公司择期召开股东大会的议案》
第九届董事会第二十九次会议	2021 年 9 月 24 日	审议通过了《关于公司注销云南城投天堂岛置业有限公司的议案》、《关于公司委托管理暨关联交易的议案》、《关于公司公开挂牌转让西双版纳云宇置业有限公司 65%股权的议案》、《关于聘任公司高级管理人员的议案》、《关于选举公司董事的议案》、《关于召开公司 2021 年第六次临时股东大会的议案》

第九届董事会第三十次会议	2021 年 10 月 15 日	审议通过了《关于调整公司第九届董事会专门委员会委员的议案》、《关于公司公开挂牌转让重庆城海实业发展有限公司 31.05%股权的议案》、《关于公司公开挂牌转让陕西普润达投资发展有限公司 100%股权的议案》、《关于召开公司 2021 年第七次临时股东大会的议案》
第九届董事会第三十一次会议	2021 年 10 月 27 日	审议通过了《云南城投置业股份有限公司关于公司 2021 年第三季度计提资产减值准备的议案》、《云南城投置业股份有限公司 2021 年第三季度报告》、《云南城投置业股份有限公司 2021 年度内部控制评价工作方案》
第九届董事会第三十二次会议	2021 年 12 月 7 日	审议通过了《云南城投置业股份有限公司直管项目公司权责指引（2021 版）》、《云南城投置业股份有限公司违规经营资产损失责任追究实施办法》、《云南城投置业股份有限公司人员受到处分问责处理和涉嫌违纪违法被审查调查期间人员薪酬扣减办法（试行）》
第九届董事会第三十三次会议	2021 年 12 月 24 日	审议通过了《关于公司 2022 年融资事项的议案》、《关于公司 2022 年担保事项的议案》、《关于公司 2022 年向控股股东申请担保额度及建立互保关系的议案》、《关于公司 2022 年向控股股东及其下属公司申请借款额度的议案》、《关于公司 2022 年向下属参股公司提供借款的议案》、《关于公司 2022 年日常关联交易事项的议案》、《关于公司为下属参股公司提供担保的议案》、《关于修订〈云南城投置业股份有限公司发展战略管理制度〉的议案》、《关于召开公司 2022 年第一次临时股东大会的议案》

## 六、董事履行职责情况

### (一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	出席股东大会的次数
李家龙	否	15	15	14	0	0	否	2
张建新	是	15	15	14	0	0	否	0
陈旭东	是	15	15	14	0	0	否	6
娄爱东	是	15	15	14	0	0	否	0
陈勇航	否	15	15	14	0	0	否	7
孔薇然	否	15	15	14	0	0	否	5
崔铠	否	5	5	5	0	0	否	1
杨明才	否	10	10	9	0	0	否	3



连续两次未亲自出席董事会会议的说明

适用 不适用

年内召开董事会会议次数	15
其中：现场会议次数	1
通讯方式召开会议次数	14
现场结合通讯方式召开会议次数	0

(二) 董事对公司有关事项提出异议的情况

适用 不适用

(三) 其他

适用 不适用

七、董事会下设专门委员会情况

适用 不适用

(1). 董事会下设专门委员会成员情况

专门委员会类别	成员姓名
审计委员会	陈旭东、张建新、娄爱东、孔薇然、崔铠
提名委员会	娄爱东、张建新、陈旭东、李家龙、孔薇然
薪酬与考核委员会	张建新、娄爱东、陈旭东、李家龙、孔薇然
战略委员会	李家龙、张建新、娄爱东、陈旭东、陈勇航、孔薇然、崔铠

(2). 报告期内审计委员会召开 13 次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2021. 1. 3	审议《关于公司 2021 年投资事项的议案》、《关于公司 2021 年融资事项的议案》、《关于公司 2021 年担保事项的议案》、《关于公司 2021 年向控股股东申请担保额度及建立互保关系的议案》、《关于公司 2021 年向控股股东及其下属公司申请借款额度的议案》、《关于公司 2021 年向下属参股公司提供借款的议案》、《关于公司 2021 年向云南温泉山谷康养度假运营开发（集团）有限公司提供借款及担保的议案》、《关于公司 2021 年日常关联交易事项的议案》	审议通过本次会议议案	/
2021. 3. 21	审议《关于〈云南城投置业股份有限公司重大资产出售暨关联交易报告书（草案）（修订稿）〉及其摘要的议案》、《关于公司本次交易对外签署〈产权交易合同〉的议案》、《关于〈云南城投置业股份有限公司 2020 年度内部控制评价工作方案〉的议案》	审议通过本次会议议案	/

2021. 3. 31	审议《关于公司下属公司云南城投天堂岛置业有限公司签订〈国有土地使用权收回补偿协议书〉的议案》	审议通过本次会议议案	/
2021. 4. 9	审议《关于公司对外出售下属公司股权的议案》	审议通过本次会议议案	/
2021. 4. 23	审议《云南城投置业股份有限公司 2020 年度内部审计工作总结及 2021 年度内部审计工作计划》、《云南城投置业股份有限公司审计委员会 2020 年度履职报告》、《云南城投置业股份有限公司 2020 年度内部控制评价报告》、《云南城投置业股份有限公司 2020 年度内部控制审计报告》、《云南城投置业股份有限公司董事会审计委员会关于“信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）”对公司 2020 年度审计工作的总结报告》、《云南城投置业股份有限公司 2020 年度财务决算报告的议案》、《云南城投置业股份有限公司关于公司 2020 年度利润分配的议案》、《云南城投置业股份有限公司关于公司 2020 年度计提资产减值准备的议案》、《云南城投置业股份有限公司 2020 年年度报告全文及摘要》、《云南城投置业股份有限公司 2021 年第一季度报告全文及正文》、《云南城投置业股份有限公司关于续聘“信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）”为公司 2021 年度审计机构的议案》	审议通过本次会议议案	/
2021. 6. 9	审议《关于公司对外出售下属企业股权暨关联交易的议案》、《关于公司对外出售下属参股公司股权的议案》、《关于公司资产出售后为关联方提供担保的议案》、《关于公司对外担保的议案》	审议通过本次会议议案	/
2021. 7. 8	审议《关于公司下属公司签订〈土地收储协议〉的议案》	审议通过本次会议议案	/
2021. 8. 25	审议《关于公司 2021 年半年度计提资产减值准备的议案》、《云南城投置业股份有限公司 2021 年半年度报告全文及摘要》	审议通过本次会议议案	/
2021. 9. 7	审议《关于公司下属公司对外出售冕宁康元置业有限公司 100%股权的议案》	审议通过本次会议议案	/
2021. 9. 24	审议《关于公司委托管理暨关联交易的议案》、《关于公司公开挂牌转让西双版纳云宇置业有限公司 65%股权的议案》	审议通过本次会议议案	/
2021. 10. 15	审议《关于公司公开挂牌转让重庆城海实业发	审议通过	/

	展有限公司 31.05%股权的议案》、《关于公司公开挂牌转让陕西普润达投资发展有限公司 100%股权的议案》	本次会议议案	
2021. 10. 27	审议《云南城投置业股份有限公司关于公司 2021 年第三季度计提资产减值准备的议案》、《云南城投置业股份有限公司 2021 年第三季度报告》、《云南城投置业股份有限公司 2021 年度内部控制评价工作方案》	审议通过本次会议议案	/
2021. 12. 24	审议《关于公司 2022 年融资事项的议案》、《关于公司 2022 年担保事项的议案》、《关于公司 2022 年向控股股东申请担保额度及建立互保关系的议案》、《关于公司 2022 年向控股股东及其下属公司申请借款额度的议案》、《关于公司 2022 年向下属参股公司提供借款的议案》、《关于公司 2022 年日常关联交易事项的议案》、《关于公司为下属参股公司提供担保的议案》	审议通过本次会议议案	/

(3). 报告期内提名委员会召开 1 次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2021. 9. 24	审议《关于聘任公司高级管理人员的议案》、《关于选举公司董事的议案》	审议通过本次会议议案	/

(4). 报告期内薪酬与考核委员会召开 3 次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2021. 4. 23	审议《云南城投置业股份有限公司 2020 年度人力资源执行情况》、《云南城投置业股份有限公司高级管理人员薪酬标准及 2020 年度考核方案》	审议通过本次会议议案	/
2021. 8. 30	审议《关于〈公司全面推行企业经理层任期制和契约化及实现外部董事占多数工作方案〉的议案》	审议通过本次会议议案	/
2021. 12. 7	审议《云南城投置业股份有限公司人员受到处分问责处理和涉嫌违纪违法被审查调查期间人员薪酬扣减办法（试行）》	审议通过本次会议议案	/

(5). 报告期内战略及风险管理委员会召开 9 次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2021. 1. 3	审议《关于公司 2021 年投资事项的议案》	审议通过本次会议议案	/

2021. 3. 31	审议《关于公司下属公司云南城投天堂岛置业有限公司签订〈国有土地使用权收回补偿协议书〉的议案》	审议通过本次会议议案	/
2021. 4. 9	审议《关于公司对外出售下属公司股权的议案》	审议通过本次会议议案	/
2021. 4. 23	审议《云南城投置业股份有限公司 2020 年度内部控制及风险管理报告》、《云南城投置业股份有限公司“十四五”战略报告》	审议通过本次会议议案	/
2021. 7. 8	审议《关于公司下属公司签订〈土地收储协议〉的议案》	审议通过本次会议议案	/
2021. 9. 7	审议《关于公司下属公司对外出售冕宁康元置业有限公司 100%股权的议案》	审议通过本次会议议案	/
2021. 9. 24	审议《关于公司注销云南城投天堂岛置业有限公司的议案》、《关于公司公开挂牌转让西双版纳云宇置业有限公司 65%股权的议案》	审议通过本次会议议案	/
2021. 10. 15	审议《关于公司公开挂牌转让重庆城海实业发展有限公司 31.05%股权的议案》、《关于公司公开挂牌转让陕西普润达投资发展有限公司 100%股权的议案》	审议通过本次会议议案	/
2021. 12. 24	审议《关于修订〈云南城投置业股份有限公司发展战略管理制度〉的议案》	审议通过本次会议议案	/

(6). 存在异议事项的具体情况

适用 不适用

八、监事会发现公司存在风险的说明

适用 不适用

监事会对报告期内的监督事项无异议。

九、报告期末母公司和主要子公司的员工情况

(一) 员工情况

母公司在职员工的数量	106
主要子公司在职员工的数量	2,213
在职员工的数量合计	2,319
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	8
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
地产开发	513
商业管理与经营	773
物业管理服务	486

酒店管理服务	511
其他	36
合计	2,319
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
硕士、研究生及以上	94
本科（双学位）	967
大专	741
高中、中专及以下	517
合计	2,319

## (二) 薪酬政策

适用  不适用

公司根据战略发展要求，结合行业特点及管理需要，实施了固定薪酬和绩效薪酬的目标化考核运用，分别适配职能序列管理型人才和业务序列技术型人才职业发展的双通道宽带薪酬体系。为全面客观评价公司员工工作绩效，充分体现业绩导向的激励机制，调动员工工作积极性，不断提高公司整体绩效，公司董事会薪酬与考核委员会召开会议，根据业绩调整中高层管理人员薪酬比例，加大浮动薪酬比例，并全面推行经理层成员任期制和契约化管理工作，不断推进薪酬与业绩挂钩，与市场接轨。

## (三) 培训计划

适用  不适用

2021 年全面完成了各项培训计划，以服务公司战略为目标，以企业文化培训为导向，以关键人才培养为抓手，健全人才培养机制，探索人才培养模式，加强多元化、复合型、管理能力强、专业能力强的人才培养，进一步提升团队业务能力及管理水平。2022 年，围绕未来主业的发展方向，致力于建立一支有情怀、热爱工作的人才队伍，注重公司后备优秀人才的培养和输出，针对人才培养方向、业务短板实施开展培训活动，营造学习氛围，促进培训工作常态化、规范化，打造学习型组织，增强企业活力，提高公司管理和运营效率。

## (四) 劳务外包情况

适用  不适用

### 十、利润分配或资本公积金转增预案

#### (一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

适用  不适用

经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计，本公司 2021 年度归属于上市公司股东的净利润为-506,795,429.22 元。为保障公司现阶段经营资金需求及未来可持续发展的需要，本报告期内不进行利润分配及资本公积金转增。

该预案尚需经股东大会审议批准。

## (二) 现金分红政策的专项说明

适用 不适用

(三) 报告期内盈利且母公司可供股东分配利润为正，但未提出现金利润分配方案预案的，公司应当详细披露原因以及未分配利润的用途和使用计划

适用 不适用

## 十一、 公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响

(一) 相关激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的

适用 不适用

(二) 临时公告未披露或有后续进展的激励情况

股权激励情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

员工持股计划情况

适用 不适用

其他激励措施

适用 不适用

(三) 董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用 不适用

(四) 报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

适用 不适用

## 十二、 报告期内的内部控制制度建设及实施情况

适用 不适用

公司根据经营情况和管理要求，对已有的管理制度进行全面梳理，对制度内容进行更新和补充，2021 年修订制度 10 个，新增 23 个，现执行有效管理制度为 167 个。其中：基本管理制度 30 个，对公司治理相关规定及议事规则、公司重大的经营管理事项制定了明确的规范；业务管理制度 104 个，对公司各业务部门重要职责以及核心

业务环节做出了明确要求；具体操作规范 33 个，在核心业务环节的指导下，规范了具体业务流程的细节化操作步骤和具体操作标准。

报告期内内部控制存在重大缺陷情况的说明

适用 不适用

### 十三、 报告期内对子公司的管理控制情况

适用 不适用

公司对下属子公司的管控主要从组织及人员、业务层面、财务方面进行全面管控，对关键环节进行风险控制，并采取相应的控制措施：（1）通过参与建立子公司的组织架构、确定子公司章程的主要条款、委派董事、监事和高管行使出资人权利。（2）通过建立业绩目标、建立业务授权审批机制，对预算、投资、筹资、利润分配、对外担保、对外捐赠、关联交易等重要业务进行管控；并对子公司进行业绩目标考核与日常经营业务审计监督，对子公司业务活动实施有效控制。（3）对纳入合并范围的子公司统一会计政策和会计期间，制订年度预算、监督资金使用情况，提高资金使用效率；对需要专业判断的重大会计事项，统一制定合理合法的会计核算办法；定期审核子公司之间的内部交易和会计报表，对子公司的财务进行有效管控，防范财务风险。

### 十四、 内部控制审计报告的相关情况说明

适用 不适用

公司聘请信永中和作为公司 2021 年度内部控制审计会计师事务所，为公司出具了《内部控制审计报告》，详见上海证券交易所网站（[www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)）。

是否披露内部控制审计报告：是

内部控制审计报告意见类型：标准的无保留意见

### 十五、 上市公司治理专项行动自查问题整改情况

无。

### 十六、 其他

适用 不适用

## 第五节 环境与社会责任

### 一、环境信息情况

(一) 属于环境保护部门公布的重点排污单位的公司及其主要子公司的环保情况说明

适用 不适用

**(二) 重点排污单位重点排污单位之外的公司环保情况说明**

√适用 □不适用

公司业务范围主要为房地产投资和开发，土地储备，旅游地产和养老地产，商业运营，物业服务，公司及下属公司不属于重点排污单位，在各项目开发之前，公司及下属公司均按相关法律、法规取得各项目环评报告，并按环评批复的要求，做到了环保设施与主体建筑“同时设计、同时施工、同时投入使用”，项目完工后及时进行环境验收并移交物业投入使用，对已运营项目的环保设施进行定期检查和维修保养，至目前各环保设施均运行正常。

**1. 因环境问题受到行政处罚的情况**

□适用 √不适用

**2. 参照重点排污单位披露其他环境信息**

□适用 √不适用

**3. 未披露其他环境信息的原因**

□适用 √不适用

**(三) 有利于保护生态、防治污染、履行环境责任的相关信息**

□适用 √不适用

**(四) 在报告期内为减少其碳排放所采取的措施及效果**

□适用 √不适用

**二、社会责任工作情况**

√适用 □不适用

一是扎实推进党史学习教育实践活动，推进为民办实事。制定公司党委“民生实事计划”15件，完成率100%；公司在昆在职党员165人共制定“党员为民办事清单”共330件，目前已办结完成412件，完成率125%；组织177名党员完成双报到，服务时长1226.5小时。

二是压实工作责任，抓好新冠肺炎疫情防控工作。2021年下发《关于做好当前新冠肺炎疫情防控的通知》等9份文件，将疫情防控工作落实落细。全年处置员工涉疫情突发事件15起，积极配合社区等相关单位对涉疫情员工进行居家隔离和集中隔离措施。组织下属物业公司、酒店等扎实开展疫情防控和爱国卫生“7个专项行动”，



严格做好宣导管控，确保商户、顾客做好防疫措施。其中，下属物业公司自疫情爆发以来累计疫情防控物资投入约 38.62 万元，服务保障业主 2.5 万余户。

三是持续推进信访件妥善处理及专项维稳工作。核查处理上级转发信访件 23 起，切实保障信访人权益，实现舆情形势平稳可控。统筹做好专项维稳工作，春节、两会、七一期间，按照自身平衡、分级负责、工薪为重、确保稳定的原则，切实做好农民工工资治欠保支工作。

四是公司积极践行国企责任。2021 年结合项目属地政府相关要求为哈尔滨银泰城项目商业街经营性物业累计减免租金 65.68 万元，惠及市场主体户数 53 户，涉及减免面积约 2.5 万平方米。

### 三、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴等工作具体情况

√适用 □不适用

一是持续巩固云南省会泽县雨碌村脱贫攻坚成果，持续对贫困户进行入户监测，协助开展换届选举事宜。同时接轨乡村振兴下德治法治层面的治理，推广民主议事会。

二是选派干部职工赴云南省丘北县双龙营镇普者黑行政村开展巩固脱贫攻坚成果与乡村振兴有效衔接工作，重点开展防贫返贫动态监测、优化发展产业、乡风文明建设、农村基层党组织建设、疫情防控、人居环境治理等工作。2021 年，公司党委领导班子前往双龙营镇普者黑行政村对驻村工作队员进行了慰问，及时对存在的问题给予答复，积极推动问题解决。

## 第六节 重要事项

### 一、承诺事项履行情况

#### (一) 公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

适用 不适用

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间及期限	是否有履行期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
与股改相关的承诺	解决同业竞争	云南省康旅控股集团有限公司	1、集团公司及集团公司所控制的企业将不以任何方式（包括但不限于单独经营、通过合资经营或拥有另一公司或企业的股权及其他权益）直接或间接参与任何与上市公司主营业务构成同业竞争的业务或活动。如集团公司或其所控制的企业获得的商业机会与上市公司主营业务发生同业竞争或可能发生同业竞争的，集团公司将立即通知上市公司，并尽力将该商业机会给予上市公司，以确保上市公司及其全体股东利益不受损害。2、集团公司如将自身及其所控制的企业与经营性房地产业务相关的项目、合同及业务转让给上市公司，将按照国有资产转让的相关管理规定执行。	2007年6月5日	否	是		
收购报告书或权益变动报告	解决同业竞争	云南省康旅控股集团有限公司	1、集团公司承诺，本次收购完成后，保证与上市公司做到人员独立、资产独立、业务独立、财务独立、机构独立。2、为了从根本上避免和消除控股股东及其关联企业侵占上市公司的商业机会和形成同业	2007年5月17日	否	是		

<p>书中所作承诺</p>			<p>竞争的可能性，集团公司作出以下承诺：集团公司及其所控制企业今后将不以任何方式（包括但不限于单独经营、通过合资经营或拥有另一公司或企业的股份及其他权益）直接或间接参与任何与上市公司主营业务构成同业竞争的业务或活动。如集团公司或其所控制的企业获得的商业机会与上市公司主营业务发生同业竞争或可能发生同业竞争的，集团公司将立即通知上市公司，尽力将该商业机会给予上市公司，以确保上市公司及其全体股东利益不受损害。3、为了规范关联交易，维护公司及中小股东的合法权益，集团公司承诺，将尽量规避避免与上市公司之间的关联交易；在进行确有必要且无法规避的关联交易时，保证按市场化原则和公允价格进行公平操作，并按相关法律法规以及规范性文件的规定履行交易程序及信息披露义务。</p>					
<p>解决同业竞争</p>	<p>云南省康旅控股集团有限公司</p>	<p>云南省康旅控股集团有限公司</p>	<p>1、云南省城市更新有限公司（原昆明未来城开发有限公司，下称“城市更新公司”）成立于 2006 年 11 月。城市更新公司从事的主要项目为棚改项目，与上市公司不存在实质性同业竞争。集团公司承诺：城市更新公司不存在商品房及商业项目开发业务，如果城市更新公司计划从事商品房及商业项目开发业务，则将在城市更新公司实际取得项目开发权之日起三年内按照相关法律法规和行业政策完成资产的整合梳理，将相关业务资产以合法合规的方式注入上市公司。2、腾冲玛御谷温泉投资有限公司（下称“腾冲玛御谷”）及其下属子公司腾冲玛御谷清和园置业有限公司（现已被腾冲玛御谷吸收合并）、腾冲玛御谷神秘园置业有限公司、腾冲玛御谷泰合园置业有限公司、腾冲玛御谷润禾园置业有限公司等涉及房地产开发和酒店业务。因存在多个地块因策划过程缓慢、国际品牌引入过程较长、规划设计滞后、用地性质规划调整等原因涉嫌土地闲置，因此，腾冲玛御谷暂不符合注入上市公司的条件。为避免腾冲玛御谷及其子公司与上市公司存在同业竞争，集团公司承诺：自本函出具之日起三年内，如腾冲玛御谷及其子公司涉及的房地产及酒店业务存在的</p>	<p>2019 年 2 月 2 日</p>	<p>是</p>	<p>是</p>		

		<p>不确定因素及法律风险已消除、相关房地产项目已具备开发条件，且届时该业务与上市公司存在实质性的同业竞争，集团公司将依法行使股东权提出资产注入的提案，将上述涉及同业竞争的资产以合法合规的方式注入上市公司。3、云南民族文化旅游产业有限公司（下称“民族文化”）并未实际开展房地产开发经营业务，下属从事房地产开发业务的主体为景洪市城市投资开发有限公司（下称“景洪城投”）及其下属子公司。景洪城投下属子公司经营范围涉及房地产开发经营的有：西双版纳绿城投资开发有限责任公司、勐腊瑞景旅游产业开发有限公司、云南仁和佳业房地产开发有限公司（现已不在景洪城投合并报表范围内）等。景洪城投及其下属子公司开展房地产业务，系因景洪城投在一级土地开发等城投业务结束后获得相关土地，房地产业务为其城投业务的后续投入，并非景洪城投主要收入来源。由于景洪城投目前相关业务整合尚未完成，且多宗用地因历史原因、规划设计调整，前期不具备开工条件，涉嫌一年以上两年以下土地闲置，因此短期内暂无法将景洪城投房地产业务注入上市公司。为避免民族文化与上市公司存在同业竞争，集团公司承诺：自本函出具之日起三年内，若上述涉及房地产业务存在的不确定因素及法律风险已消除、相关房地产项目已具备开发条件，且届时该业务与上市公司存在实质性的同业竞争，集团公司将按照相关法律法规和行业政策完成上述资产的整合梳理，并依法行使股东权，提出资产注入的提案，将上述涉及房地产开发的业务资产以合法合规的方式注入上市公司。4、南昌金燕国际温泉度假有限公司（下称“南昌金燕”）成立于 2009 年 9 月 17 日。南昌金燕及其下属子公司南昌金燕酒店有限公司和南昌金燕国际温泉度假有限公司等涉及房地产开发与销售、酒店业务。南昌金燕拥有 6 宗空地因存在征地补偿款未发放、地块内坟墓未迁移、建筑未拆除、前期不具备开发条件等一系列问题，导致一直无法开工建设，闲置两年以上，不符合注入上市公司的条件。为避免南昌金燕及其子公司的房地产</p>					
--	--	--	--	--	--	--	--

		<p>开发和酒店业务与上市公司存在同业竞争，集团公司承诺：自本函出具之日起三年内，若上述涉及房地产业务存在的不确定因素及法律风险已消除、相关房地产项目已具备开发条件，且届时该业务与上市公司存在实质性的同业竞争，集团公司将按照相关法律法规和行业政策完成上述资产的整合梳理，并依法行使股东权，提出资产注入的提案，将上述涉及房地产开发和酒店的业务资产以合法合规的方式注入上市公司。5、云南城投医疗产业开发有限公司（下称“城投医疗”）成立于 2006 年 8 月 15 日。城投医疗主要从事医疗服务，但经营范围中包含房地产开发，与上市公司可能存在同业竞争。为避免与上市公司存在同业竞争，集团公司承诺：城投医疗不存在房地产项目开发计划，如果城投医疗计划从事房地产开发业务，则在符合条件的情况下将城投医疗注入上市公司。6、陵水顺泽房地产开发有限公司（下称“陵水顺泽”）成立于 2009 年 10 月 15 日。集团公司持有陵水顺泽 80%的股权。陵水顺泽主要从事房地产开发业务，至今尚未取得立项批复、建设用地规划许可证等建设手续，短期内暂无开发计划，暂不符合注入上市公司条件。为避免陵水顺泽的房地产开发业务与上市公司存在同业竞争，集团公司承诺：自本函出具之日起三年内，若上述涉及房地产业务存在的不确定因素及法律风险已消除、相关房地产项目已具备开发条件，且届时该业务与上市公司存在实质性的同业竞争，集团公司将按照相关法律法规和行业政策完成上述资产的整合梳理，并依法行使股东权，提出资产注入的提案，将上述涉及房地产开发的业务资产以合法合规的方式注入上市公司。7、云南新世纪滇池国际文化旅游会展投资有限公司（下称“滇池会展”）成立于 2012 年 10 月。滇池会展及下属子公司涉及会议展览、房地产开发经营等业务。其中，昆明滇池国际会展中心现已委托标的公司子公司东方环球国际会展中心有限公司经营管理。由于滇池会展 10 号地块因艺术学院未按期搬迁致使该地块至今未移交给滇池会展，该地块已超过出让合同约定的开工日期</p>					
--	--	---	--	--	--	--	--

		<p>满两年至今尚未开工，涉嫌土地闲置；同时与集团公司发生的关联交易规模较大，暂不符合注入上市公司的条件。为避免滇池会展的会议展览和房地产业务与上市公司存在同业竞争，集团公司承诺：自本函出具之日起三年内，若上述业务存在的不确定因素及法律风险已消除、相关房地产项目已具备开发条件，且届时该业务与上市公司存在实质性的同业竞争，集团公司将按照相关法律法规和行业政策完成上述资产的整合梳理，并依法行使股东权，提出资产注入的提案，将上述涉及会议展览和房地产开发经营的业务资产以合法合规的方式注入上市公司。</p> <p>8、云南海埂酒店管理有限公司（下称“海埂酒店”）成立于 2013 年 3 月 11 日。海埂酒店主要业务为旅游接待，目前海埂酒店业绩亏损，其盈利能力暂不符合注入上市公司条件。为避免海埂酒店的酒店业务与上市公司存在同业竞争，集团公司承诺：集团公司已经明确有对海埂酒店出售给无关联第三方的计划。自本函出具之日起三年内，若海埂酒店连续两年扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润为正，且届时与上市公司存在实质性的同业竞争，集团公司将依法行使股东权提出资产注入的提案，将上述涉及酒店的业务资产以合法合规的方式注入上市公司。</p> <p>9、上海东方航空宾馆有限公司（下称“东方宾馆”）成立于 2001 年 12 月 28 日。东方宾馆涉及酒店业务。东方宾馆重新装修后，每年存在较大的折旧摊销，目前盈利能力暂不符合注入上市公司条件。为避免东方宾馆的酒店业务与上市公司存在同业竞争，集团公司承诺：集团公司已经明确有对东方宾馆出售给无关联第三方的计划。自本函出具之日起三年内，若东方航空连续两年扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润为正，且届时与上市公司存在实质性的同业竞争，集团公司将依法行使股东权提出资产注入的提案，将上述涉及酒店的业务资产以合法合规的方式注入上市公司。</p> <p>10、昆明国际会展中心有限公司（下称“昆明会展”）成立于 1992 年 11 月 18 日。昆明会展主要从事会展、酒店等业务。目前，昆明会</p>					
--	--	--	--	--	--	--	--

			展的会展及酒店业务已委托东方环球国际会展有限公司进行经营管理。为避免昆明会展的会展、酒店业务与上市公司存在同业竞争，集团公司承诺：自本函出具之日起三年内，按照相关法律法规和行业政策完成上述资产的整合梳理，并依法行使股东权，提出资产注入的提案，将上述涉及会展、酒店的业务资产以合法合规的方式注入上市公司。					
	解决关联交易	云南省康旅控股集团有限公司	1、集团公司将充分尊重上市公司的独立法人地位，保障上市公司的独立经营、自主决策。2、本次要约收购完成后，集团公司及集团公司控制的其他公司或经济组织（指集团公司控制的除上市公司及其控制企业之外的企业，下同）将尽量避免与上市公司及其控制的企业之间发生关联交易。3、对于确有要且无法回避的关联交易，均按照公平、公允和等价有偿的原则进行，交易价格按市场公认的合理价格确定；并按相关法律、法规以及规范性文件的规定履行交易审批程序及信息披露义务，切实保护上市公司及其中小股东利益。4、如果上市公司在今后的经营活动中与集团公司及集团公司的关联企业发生不可避免或合理存在的关联交易，集团公司将促使此等交易严格按照国家有关法律法规、上市公司的章程和中国证监会的有关规定履行有关程序，与上市公司依法签订协议，及时依法进行信息披露；保证按照正常的商业条件进行，定价公允，保证不通过关联交易损害上市公司及其他股东的合法权益。5、集团公司及集团公司的关联企业将严格和善意地履行其与上市公司签订的各项关联交易协议；集团公司及集团公司的关联企业将不会向上市公司谋求任何超出该等协议规定以外的利益或者收益。如违反上述承诺与上市公司及其控制的企业进行交易而造成损失的，集团公司将依法承担相应的赔偿责任。	2019年2月2日	否	是		
与重大资产重组相关的承诺	解决同业竞争	云南省康旅控股集团有限公司	为规范及避免集团公司、集团公司控股企业及能够施加重大影响的企业（上市公司及其控股企业除外，以下统称“集团公司及下属企业”）与上市公司的同业竞争，特不可撤销地作出如下声明和承诺：	2020年11月25日	是	是		

		<p>一、本次重组完成后，除集团公司已作出的承诺函所述情况外，集团公司及下属企业所从事的业务与上市公司及其控股企业的主营业务不存在实质性同业竞争情形。二、本次重组完成后，集团公司控制的下述企业所从事的业务与上市公司及其控股企业的主营业务存在相同或相似的情形，为解决上述问题，集团公司承诺如下：1、关于房地产开发业务本次交易完成后，上市公司与集团在房地产开发业务领域存在业务重叠，本次交易前集团公司已出具的相关承诺，集团公司仍将继续履行。本次交易受让的 11 家标的公司涉及的存量房地产开发项目已经基本开发完成。本次交易完成后，上述标的公司将不再新增任何房地产开发项目，已有开发项目待尾盘竣工及实现对外销售后将逐步消除同业竞争。2、酒店经营及商业物业业务本次交易完成后，集团公司业务将拓展至酒店经营及商业物业运营，与上市公司存在业务重叠。集团公司承诺自本承诺函出具之日起 2 年内，在成都银城置业有限公司（以下简称“成都银城”）、杭州西溪银盛置地有限公司（以下简称“杭州西溪”）、宁波奉化银泰置业有限公司（以下简称“奉化银泰”）及台州银泰商业有限公司（以下简称“台州商业”）涉及上市公司的商业房地产抵押贷款支持证券融资（以下简称“CMBS”）计划赎回或终止或 CMBS 持有人同意修订因上市公司对外转让项目公司控股权导致计划提前到期的条款后，聘请证监会证券服务业务名单内的评估机构出具评估报告并经有权限的国有资产监督管理部门备案的评估结论为基础，确定公允的交易作价，经必要合规的程序后，以参与公开竞买等方式收购包括天津银润、奉化银泰、成都银城、台州商业、杭州西溪、杭州银云和云泰商管 7 家公司的股权。收购完成后，上市公司在主营业务中将不包含酒店经营及商业物业等业务，消除同业竞争。三、除上述情形外，集团公司及集团公司控制的企业将不从事除现有业务以外对上市公司主营业务构成实质性竞争的业务活动。如集团公司及集团公司控制的企业未来与上市公司因实质或潜在的同业竞争</p>					
--	--	---	--	--	--	--	--



		产生利益冲突时，集团公司及集团公司控制的企业将放弃可能发生实质性同业竞争产生实质利益冲突的业务机会，或采取其他适当措施（包括但不限于剥离、合并、委托管理等）以消除可能发生的实质性同业竞争影响。四、如集团公司或集团公司下属企业获得任何与上市公司主营业务构成或可能构成直接或间接竞争的新业务机会，集团公司将立即书面通知上市公司，并尽力促使该业务机会按合理和公平的条款和条件首先提供予上市公司。上市公司放弃该等业务机会的，集团公司及下属企业将在上市公司履行相关授权程序后方可从事。					
其他	云南省康旅控股集团有限公司	就持有的上市公司股份，集团公司承诺将不在公告重大资产重组之日起至实施完毕期间内减持，集团公司无在公告重大资产重组之日起至实施完毕期间内减持上市公司股份的计划。	2020 年 11 月 25 日	是	是		
其他	云南省康旅控股集团有限公司	本次交易未摊薄上市公司即期回报，作为本次交易完成前及完成后上市公司的控股股东，集团公司将积极采取相应措施防范即期回报被摊薄的风险，提高上市公司未来的回报能力，并作出如下承诺 1、集团公司不越权干预上市公司经营管理活动，不侵占上市公司利益。2、集团公司承诺严格执行上述承诺事项，积极采取相应措施防范上市公司即期回报被摊薄的风险。如果集团公司违反集团公司所作出的承诺或拒不履行承诺，集团公司将按照相关规定履行解释、道歉等相应义务，并同意中国证券监督管理委员会、上海证券交易所等证券监管机构按照其指定或发布的有关规定、规则，依法对集团公司作出相关处罚措施或采取相应监管措施；给上市公司或者股东造成损失的，集团公司愿意依法承担相应补偿责任。	2020 年 11 月 25 日	是	是		
其他	云南省康旅控股集团有限公司	因上市公司重组方案的调整，上市公司及天津银润将通过云南产权交易所公开挂牌方式对外转让上市公司持有苍南银泰 70%的股权、杭州海威 70%的股权、平阳银泰 70%的股权、杭州云泰 70%的股权、宁波泰悦 19%的股权、宁波银泰 70%的股权、黑龙江银泰 70%的股权、淄博银泰 70%的股权、哈尔滨银旗 70%的股权、台州置业 70%的股权、	2020 年 11 月 25 日	是	是		

			北京房开 90%的股权以及天津银润持有宁波泰悦 51%的股权,天津银润、奉化银泰、成都银城、台州商业、杭州西溪、杭州银云和云泰商管的股权暂不处置。为此,集团公司承诺:集团公司承诺自本承诺函出具之日起 2 年内,在成都银城、杭州西溪、奉化银泰及台州商业涉及上市公司的商业房地产抵押贷款支持证券融资(以下简称“CMBS”)计划赎回或终止或 CMBS 持有人同意修订因上市公司对外转让项目公司控股权导致计划提前到期的条款后,聘请证监会证券服务业务名单内的评估机构出具评估报告并经有权限的国有资产监督管理部门备案的评估结论为基础,确定公允的交易作价,经必要合规的程序后,以参与公开竞买等方式收购包括天津银润、奉化银泰、成都银城、台州商业、杭州西溪、杭州银云和云泰商管 7 家公司的股权。					
	其他	云南省康旅控股集团有限公司	若集团公司通过在云南产权交易所竞买获得任一标的股权,就所竞买的标的股权所属标的公司涉及的前述事宜,集团公司承诺如下:对标的公司(包括标的公司的子公司)作为债务人、由上市公司及其关联方(包括上市公司合并报表范围内子公司)为标的公司提供担保的融资项目,集团在标的股权变更登记至受让方名下之前,代债务人提前偿还债务或由集团公司另行提供融资债权人认可的担保,以确保解除上市公司及其关联方(包括上市公司合并报表范围内子公司)为标的公司提供的担保。	2020 年 11 月 25 日	是	是		
	其他	云南融智投资有限公司	就融智投资持有的上市公司股份,融智投资承诺将不在公告重大资产重组之日起至实施完毕期间内减持,融智投资无在公告重大资产重组之日起至实施完毕期间内减持上市公司股份的计划。	2020 年 11 月 25 日	是	是		
	其他	云南省康旅控股集团有限公司	不越权干预上市公司经营管理活动,不侵占上市公司利益。如违反上述承诺或拒不履行上述承诺给上市公司或股东造成损失的,集团公司同意根据法律、法规及证券监管机构的有关规定承担相应法律责任。	2017 年 4 月 17 日	否	是		
与再融资	解决	云南省康旅	1、集团公司仅承担政府交办的政策性建设项目,不从事土地一级开	2009 年 1	否	是		

相关的承诺	同业竞争	控股集团有限公司	发业务和经营性房地产开发业务。2、将继续履行重大资产重组和本次发行申请时所作出的关于避免同业竞争的承诺。	月 15 日				
-------	------	----------	--	--------	--	--	--	--

特别事项说明：2019 年 2 月 2 日集团公司做出的解决同业竞争的承诺第 10 条，2021 年为盘活集团公司资产、增加集团公司现金流，集团公司与昆明市达成合作意向，昆明市对昆明市官渡区国际会展中心土地及地上附着物进行收储，并向集团公司支付了首期款项。目前正按制度推进相关工作。不再具备注入条件。

**(二) 公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目是否达到原盈利预测及其原因作出说明**

已达到  未达到  不适用

**(三) 业绩承诺的完成情况及其对商誉减值测试的影响**

适用  不适用

**二、报告期内控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况**

适用  不适用

**三、违规担保情况**

适用  不适用

**四、公司董事会对会计师事务所“非标准意见审计报告”的说明**

适用  不适用

公司 2019、2020 及 2021 年度已连续三年亏损，归属于母公司净利润分别为-277,816.83 万元、-258,631.92 万元、-50,679.54 万元；2019、2020 及 2021 年度连续三年营运资金为负数，分别为-76,546.81 万元、-1,508,299.47 万元、-757,728.08 万元；截至 2021 年 12 月 31 日，归属于母公司股东权益为 70,537.90 万元，表明存在可能导致对公司持续经营能力产生重大疑虑的重大不确定性。但公司对该重大不确定性已作出充分披露，并提出了持续经营能力改善措施，因此会计师事务所出具了带持续经营重大不确定性段落的无保留意见的审计报告。

**五、公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明**

**(一) 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明**

适用  不适用

财政部于 2018 年 12 月 7 日发布了《关于修订印发〈企业会计准则第 21 号—租赁〉的通知》（财会〔2018〕35 号，以下简称“新租赁准则”），要求在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报表的企业，自 2019 年 1 月 1 日起施行；其他执行企业会计准则的企业自 2021 年 1 月 1 日起施行。根据上述会计准则修订，公司对原采用的相关会计政策进行相应调整。

**(二) 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明**

适用  不适用

**(三) 与前任会计师事务所进行的沟通情况**

适用  不适用

**(四) 其他说明**

适用  不适用

**六、聘任、解聘会计师事务所情况**

单位：元 币种：人民币

	现聘任
境内会计师事务所名称	信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬	1,230,000.00
境内会计师事务所审计年限	3

	名称	报酬
--	----	----

内部控制审计会计师事务所	信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）	665,000.00
--------------	--------------------	------------

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

公司第九届董事会第二十三次会议及 2020 年年度股东大会审议通过了《关于续聘“信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）”为公司 2021 年度审计机构的议案》，同意续聘信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）担任公司 2021 年度财务报告审计及内控审计机构，聘期一年。

审计期间改聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

## 七、面临退市风险的情况

### （一）导致退市风险警示的原因

适用 不适用

### （二）公司拟采取的应对措施

适用 不适用

### （三）面临终止上市的情况和原因

适用 不适用

## 八、破产重整相关事项

适用 不适用

## 九、重大诉讼、仲裁事项

本年度公司有重大诉讼、仲裁事项 本年度公司无重大诉讼、仲裁事项

### （一）诉讼、仲裁事项已在临时公告披露且无后续进展的

适用 不适用

事项概述及类型	查询索引
为履行中国贸仲已作出的仲裁裁决，海口市人民政府与申请人经多轮协商，于 2021 年 12 月 28 日签署《和解协议》，主要内容如下：1）相关款项经结算后，海口市人民政府仍应向申请人支付人民币 228,361,646.49 元，于 2023 年 6 月 30 日前分三期向申请人支付完毕。2）海口市人民政府指定海口市自然资源和规划局在《和解协议》签订后 3 个月内与申请人就置换土地协商并签订《土地置换协议》。3）海口市人民政府与申请人应在《和解协议》签署日起 5 个工作日内共同到海口市中级人民法院完善执行和解的相关手续。4）《和解协议》自各方加盖公章且负责人/法定代表人或其授权代表签字/盖章之日起生效。	具体事宜详见公司于 2018 年 9 月 11 日刊登的临 2018-134 号公告、于 2019 年 4 月 4 日刊登的 2019-045 号公告、2019 年 5 月 29 日刊登的临 2019-066 号公告、2019 年 7 月 13 日刊登的临 2019-082 号公告、2019 年 8 月 27 日刊登的半年度报告、2020 年 4 月 28 日刊登的 2019 年年度报告、2020 年 8 月 28 日刊登的 2020 年半年度报告、2021 年 4 月 27 日刊登的 2020 年年度报告、2021 年 12 月 30 日刊登的临 2021-121 号公告。

### （二）临时公告未披露或有后续进展的诉讼、仲裁情况

适用 不适用

(三) 其他说明

√适用 □不适用

单位：元

序号	起诉(申请)方	应诉(被申请)方	承担连带责任方	诉讼仲裁类型	诉讼(仲裁)基本情况	诉讼(仲裁)涉及金额	诉讼(仲裁)进展情况	诉讼(仲裁)审理结果及影响	诉讼(仲裁)判决执行情况
1	云南城投物业服务服务有限公司	杨竣博	无	诉讼	因物业服务合同纠纷一案,原告云南城投物业服务服务有限公司将被告杨竣博起诉至昆明市五华区法院	32,092.00	尚未开庭	未判决	无
2	云南城投物业服务服务有限公司	魏微/龙用超	无	诉讼	因物业服务合同纠纷一案,原告云南城投物业服务服务有限公司将被告魏微/龙用超起诉至昆明市五华区法院	16,984.90	尚未开庭	未判决	无
3	云南城投物业服务服务有限公司	史龙全	无	诉讼	因物业服务合同纠纷一案,原告云南城投物业服务服务有限公司将被告史龙全起诉至昆明市五华区法院	16,984.85	尚未开庭	未判决	无
4	云南城投物业服务服务有限公司	李万新/徐晓丽	无	诉讼	因物业服务合同纠纷一案,原告云南城投物业服务服务有限公司将被告李万新/徐晓丽起诉至昆明市五华区法院	16,950.80	业主同意庭外和解并支付费用	待公司撤诉	被告已付款14659.3元
5	云南城投物业服务服务有限公司	潘利彪	无	诉讼	因物业服务合同纠纷一案,原告云南城投物业服务服务有限公司将被告潘利彪起诉至昆明市五华区法院	18,246.30	业主同意庭外和解并支付费用	待公司撤诉	被告已付款16709.84元
6	云南城投物业服务服务有限公司	王世斌	无	诉讼	因物业服务合同纠纷一案,原告云南城投物业服务服务有限公司将被告王世斌起诉至昆明市盘龙区法院	21,273.00	庭外和解	裁定准许撤诉	被告已付款19211.28元
7	云南城投物业服务服务有限公司	何磊	无	诉讼	因物业服务合同纠纷一案,原告云南城投物业服务服务有限公司将被告何磊起诉至昆明市盘龙区法院	14,996.00	一审已开庭	一审未判决	无
8	云南城投物业服务服务有限公司	常家庆	无	诉讼	因物业服务合同纠纷一案,原告云南城投物业服务服务有限公司将被告常家庆起诉至昆明市盘龙区法院	15,949.00	庭外和解	裁定准许撤诉	被告已付款15692.01元
9	云南城投物业服务服务有限公司	高宗品	无	诉讼	因物业服务合同纠纷一案,原告云南城投物业服务服务有限公司将被告高宗品起诉至昆明市盘龙区法院	12,245.00	一审已开庭	一审未判决	无
10	云南城投物业服务服务有限公司	李娟 杨明建	无	诉讼	因物业服务合同纠纷一案,原告云南城投物业服务服务有限公司将被告李娟/杨明建起诉至昆明市盘龙区法院	14,624.00	庭外和解	裁定准许撤诉	被告已付款13175.3元
11	云南城投物业服务服务有限公司	金成花	无	诉讼	因物业服务合同纠纷一案,原告云南城投物业服务服务有限公司将被告金成花起诉至昆明市盘龙区法院	14,624.00	一审已开庭	一审未判决	无
12	云南城投物业服务服务有限公司	赵雪亮	无	诉讼	因物业服务合同纠纷一案,原告云南城投物业服务服务有限公司将被告赵雪亮起诉至昆明市盘龙区法院	11,421.00	庭外和解	裁定准许撤诉	被告已付款9757.94元
13	云南城投物业服务服务有限公司	李欣昊	无	诉讼	因物业服务合同纠纷一案,原告云南城投物业服务服务有限公司将被告李欣昊起诉至昆明市盘龙区法院	14,996.00	庭外和解	裁定准许撤诉	被告已付款11854.56元
14	云南城投物业服务服务有限公司	陈岱骆	无	诉讼	因物业服务合同纠纷一案,原告云南城投物业服务服务有限公司将被告陈岱骆起诉至昆明市盘龙区法院	14,996.00	庭外和解	裁定准许撤诉	被告已付款11854.56元

云南城投置业股份有限公司 2021 年年度报告

15	云南城投物业服务服务有限公司	白卓	云南享柏安全技术有限公司	诉讼	起诉支付物业费	210,189.12	二审已判决	已结案	被告已按法院判决结清物业费
16	云南城投物业服务服务有限公司大理分公司	山东汇中旅游开发有限公司	无	诉讼	因物业服务合同纠纷一案，原告云南城投物业服务服务有限公司将被告山东汇中旅游开发有限公司起诉至大理市法院	245589.90	一审调解未执行完毕	调解：山东汇中旅游开发有限公司在 2021 年 12 月 31 日前支付云南城投物业服务大理分公司第一笔费用 80000.00 元，在 2022 年 1 月 15 日前支付云南城投物业服务大理分公司第二笔费用 91532.08 及违约金 22799.45 元。	2022 年 2 月 28 日因山东汇中旅游开发有限公司未执行调解结果，剩余 90303.95 元费用未缴纳，项目自己和律师沟通在 3 月份向当地法院申请强制执行。
17	云南城投物业服务服务有限公司大理分公司	倪耳聪 彭吉珍	无	诉讼	因物业服务合同纠纷一案，原告云南城投物业服务服务有限公司将被告倪耳聪/彭吉珍起诉至大理市法院	475,211.14	一审已开庭	一审未判决	无
18	云南城投物业服务服务有限公司大理分公司	黄远刚	无	诉讼	因物业服务合同纠纷一案，原告云南城投物业服务服务有限公司将被告黄远刚/尹雪花起诉至大理市法院	6,730.50	业主同意庭外和解并支付费用	待公司撤诉	被告已付款 5478.9 元
19	云南城投物业服务服务有限公司大理分公司	马泽塘（龙麟网咖）	无	诉讼	因物业服务合同纠纷一案，原告云南城投物业服务服务有限公司将被告马泽塘（龙麟网咖）起诉至大理市法院	75,850.28	一审已开庭	一审未判决	无
20	云南城投物业服务服务有限公司大理分公司	皋胜邦	无	诉讼	因物业服务合同纠纷一案，原告云南城投物业服务服务有限公司将被告皋胜邦起诉至大理市法院	16,940.35	业主同意庭外和解并支付费用	待公司撤诉	被告已付款 13841.47 元
21	云南城投物业服务服务有限公司大理分公司	皋胜邦	无	诉讼	因物业服务合同纠纷一案，原告云南城投物业服务服务有限公司将被告皋胜邦起诉至大理市法院	16,084.68	业主同意庭外和解并支付费用	待公司撤诉	被告已付款 13137.06 元
22	云南城投物业服务服务有限公司大理分公司	皋胜邦	无	诉讼	因物业服务合同纠纷一案，原告云南城投物业服务服务有限公司将被告皋胜邦起诉至大理市法院	17,974.33	业主同意庭外和解并支付费用	待公司撤诉	被告已付款 14692.47 元
23	云南城投物业服务服务有限公司	寻甸城乡投资开发集团有限公司	无	诉讼	因物业服务合同纠纷一案，原告云南城投物业服务服务有限公司将被告寻甸城乡投资开发集团有限公司起诉至昆明市寻甸县法院	53,979.99	一审已判决未执行	判决：1、由本案被告寻甸城乡投资开发集团有限公司于判决生效后十日内向原告云南城投物业服务服务有限公司支付咨询服务费 53979.99 元；2、由被告寻甸城乡投资开发集团有限公司以 53979.99 元为基数，按照 LPR 向原告云南城投物业服务服务有限公司支付逾期付款利息，该利息自 2022 年 6 月 24 日起计算至款项实际清偿之日止 3、案件受理费 610 元，减半收取 305 元，由被告寻甸城乡投资开发集团有限公司负担。	未执行
24	云南城投物业服务服务有限公司	王显禄	无	诉讼	起诉支付物业费	37,371.36	调解完毕，已结案	被告向原告支付欠付的物业服务费 37371.36 元。	已调解，业主已于 2020 年 11 月 9 日缴清所欠费用。
25	云南城投物业服务服务有限公司	陈良华	无	诉讼	起诉支付物业费	14,713.06	调解完毕，已结案	被告向原告支付欠付的物业服务费 14713.06 元。	已调解，业主已于 2020 年 10 月缴清费用
26	成都城鼎物业服务服务有限公司	蒋登文、毕玉娇	无	诉讼	起诉支付物业费	12,852.53	已结案	蒋登文、毕玉娇向成都城鼎物业服务服务有限公司支付物业服务费、垃圾清运费、水费共计 7852.53 元。	业主已按照生效判决支付完毕款项
27	成都城鼎物业服务服务有限公司	韩光	无	诉讼	因物业服务合同纠纷一案，原告成都城鼎物业服务服务有限公司将被告韩光起诉至成都市青	3,818.13	一审已开庭	未判决	无

云南城投置业股份有限公司 2021 年年度报告

					羊区人民法院法院				
28	成都城鼎物业服务服务有限公司	王雪松	无	诉讼	起诉支付物业费	3,124.22	调解完毕,已结案	被告向原告支付欠付的物业服务费、垃圾清运费、水费共计人民币 3124.22 元。	调解完成,业主已缴费
29	昆明帅隆停车场管理有限公司	云南城投物业服务服务有限公司	无	诉讼	请求判令被告就云南城投物业服务服务有限公司官城改委托管理场地对外承包项目向原告发出中标通知书,并与原告签订书面合同	-	已结案	原告撤诉	不涉及
30	王绍琴	成都城鼎物业服务服务有限公司	无	仲裁	因劳动争议纠纷一案,申请人王绍琴将被申请人成都城鼎物业服务服务有限公司诉至青羊区劳动人事争议仲裁委员会	12,654.45	仲裁已裁决	裁决:1、确认申请人与被申请人之间劳动关系于 2021 年 11 月 29 日解除;2、驳回申请人其他仲裁请求事项。	无
31	蒂升电梯(中国)有限公司(原名:蒂森电梯有限公司)	七彩(天津)贸易有限公司	无	诉讼	买卖合同纠纷	1,240,000.00	一审已判决,未上诉	一审判决如下: 一、被告七彩(天津)贸易有限公司于本判决生效后十日内支付原告蒂升电梯(中国)有限公司货款 1240000 元及逾期付款违约金(违约金以 1240000 元为基数,自 2021 年 6 月 20 日起按每日万分之一的标准计算至款项给付之日止)。 二、驳回原告的蒂升电梯(中国)有限公司的其他诉讼请求。 案件受理费 8013.5 元(减半收取)、保全费 5000 元,由被告七彩(天津)贸易有限公司承担。	我方于 2022 年 2 月 22 日已支付电梯货款 80 万元
32	牧童集团(广东)实业有限公司	七彩(天津)贸易有限公司	无	诉讼	买卖合同纠纷	382,761.00	一审已开庭,尚未判决	暂无	暂无
33	日立电梯(中国)有限公司	七彩(天津)贸易有限公司	无	诉讼	买卖合同纠纷	345,945.48	双方于 2022 年 4 月 11 日在法院主持下进行调解,法院已于 2022 年 4 月 11 日出具民事调解书	我方分三期支付未付货款¥345945.48 元,具体时间如下:2022 年 4 月 30 日前支付¥145945.48 元;2022 年 6 月 30 日前支付¥10 万元;2022 年 8 月 30 日前支付¥10 万元	暂无
34	成都磐恒粤广告有限公司	冕宁康旅投资开发有限公司	无	诉讼	2018 年 10 月 15 日冕宁康旅投资开发有限公司委托成都磐恒粤广告有限公司发布了 6 块高速路广告牌,未付合同未付款	1,200,000.00	已结案	二审判决:①由上诉人冕宁康旅投资开发有限公司于 2021 年 6 月 26 日前支付被上诉人成都磐恒粤广告有限公司广告发布款 1200000.00 元,如上诉人未按上述指定期限付款,则双方按一审判决执行;②一审案件受理费 9668 元由上诉人冕宁康旅投资开发有限公司负担,二审案件受理费 9668.00 元,减半收取 4830.00 元,由上诉人冕宁康旅投资开发有限公司负担。	全部履行完毕
35	凉山精图测绘有限责任公司	冕宁康旅投资开发有限公司	无	诉讼	因工程项目需要,于 2018 年 10 月 31 日与原告签订《测绘地理信息服务合同一一定、放线规划验线及 5 术方格网测绘》、《测绘地理信息服务合同》两份合同,合同对项目概况、项目工期、服务内容、服务费用、费用支付方式、双方权利义务、违约责任等作出明确约定,两份合同签订的总价款为 580500 元。合同签订后,原告按照合同约定进行相关工作,同时也按照合同约定向被告开具了符合合同约定的发票,但截止目前我方未进行实际支付,故产生服务合同纠纷	217,033.96	未结案	一审法院作出判决如下:1、解除原告凉山精图测绘有限责任公司与被告冕宁康旅投资开发有限公司于 2018 年 10 月 31 日签订的《测绘地理信息服务合同一一定、放线规划验线及 5 术方格网测绘》、《测绘地理信息服务合同》; 2、被告冕宁康旅投资开发有限公司于本判决生效后十日内支付原告凉山精图测绘有限责任公司服务费用 13467 元; 3、被告冕宁康旅投资开发有限公司于本判决生效后十日内支付原告凉山精图测绘有限责任公司税费 4317.96 元; 4、被告冕宁康旅投资开发有限公司于本判决生效后十日内支付原告凉山精图测绘有限责任公司违约金 29025 元; 5、驳回原告凉山精图测绘有限责任公司的其他诉讼请求。 如果未按判决指定的期间履行给付金钱义务,应当按照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百六十条规定,加倍支付迟延履行期间的债务利息。 案件受理费 2278 元,由原告凉山精图测绘有限责任公司负担 1550 元,由被告冕宁康旅投资开发有限公司负担 728 元。	1、2022 年 3 月 14 日收到一审判决; 2、原告将继续上诉,具体开庭时间待州法院通知
36	成都厚品房地产营销策划有限公司	冕宁康旅投资开发有限公司	无	诉讼	原被告双方于 2018 年 12 月签订了《冕宁上河图·梦享云麓项目前期策划服务合同》,约定被告委托原告为冕宁上河图·梦享项目进行市场调查报告、营销策略方案服务,项目费用总计 35 万元,合同约定被告应于合同签	250,000.00	2022.4.18 开庭	待法院判决	



云南城投置业股份有限公司 2021 年年度报告

					订 30 日内向原告支付 15 万元费用作为项目前期费用。合同签订后，原告积极履行了合同义务，全面启动了调研、分析、策划工作。但是被告未向原告支付任何费用，经原告多次催要，被告始终没有支付。				
37	龚翔	云南城投园林园艺有限公司	无	诉讼	劳动争议纠纷	221,762.00	已结案	我方应向龚翔支付 190753.96 元；1、2019 年绩效工资 25507 元；2、法定休假日加班工资 18250 元；3、未休带薪年假工资 3485 元；4、解除劳动合同的经济赔偿 45700 元；5、休息日加班工资 97811.96 元。	我方已按照生效判决支付完毕款项
38	云南靖芳园艺有限公司	云南城投园林园艺有限公司	昆明皓然园艺有限公司	诉讼	因买卖合同纠纷一案，原告云南靖芳园艺有限公司诉被告云南城投园林园艺有限公司起诉至官渡区人民法院	2,647,440.00	2021 年 10 月 27 日一审已判决，我方非适格被告，也未上诉亦未收到被上诉通知，现已结案	我方非适格被告	不涉及
39	安宁碧川园艺园	云南城投园林园艺有限公司	无	诉讼	因买卖合同纠纷一案，原告安宁碧川园艺园诉被告云南城投园林园艺有限公司起诉至官渡区人民法院	79,292.50	一审已判决，我方已上诉	2022-3-18 一审判决：1、偿付未付货 75388.5 元；2、自 2021 年 6 月 16 日起按年利率 15.4% 支付利息；3、支付保全担保费 1000 元；4、支付案件受理费 891 元，诉讼保全费 812 元。我方已上诉	二审未开庭
40	云南博宥建筑工程有限公司	云南城投园林园艺有限公司	无	诉讼	因建设工程合同纠纷一案，原告云南博宥建筑工程有限公司诉被告云南城投园林园艺有限公司起诉至官渡区人民法院	889,573.43	一审已于 2022 年 4 月 20 日开庭	暂无	未判决，双方协商和解方案中
41	云南兴鑫景观工程有限公司	云南城投园林园艺有限公司	无	诉讼	因建设工程合同纠纷一案，原告云南兴鑫景观工程有限公司诉被告云南城投园林园艺有限公司起诉至官渡区人民法院	194,981.50	一审已于 2022 年 4 月 19 日开庭	暂无	未判决，双方协商和解方案中
42	云南臻能建材有限公司	云南城投园林园艺有限公司	无	诉讼	因建设工程合同纠纷一案，原告云南臻能建材有限公司诉被告云南城投园林园艺有限公司起诉至官渡区人民法院	604,844.00	一审已于 2022 年 4 月 20 日开庭	暂无	未判决，双方协商和解方案中
43	昆明空港经济区树海苗木种植经营部	云南城投园林园艺有限公司	无	诉讼	因建设工程合同纠纷一案，原告昆明空港经济区树海苗木种植经营部诉被告云南城投园林园艺有限公司起诉至官渡区人民法院	478,314.65	一审将于 2022 年 4 月 26 日开庭	暂无	未开庭
44	昆明空港经济区树海苗木种植经营部	云南城投园林园艺有限公司	无	诉讼	因承揽合同纠纷一案，原告昆明空港经济区树海苗木种植经营部诉被告云南城投园林园艺有限公司起诉至大理市人民法院	195,399.42	一审将于 2022 年 4 月 27 日开庭	暂无	未开庭
45	昆明空港经济区树海苗木种植经营部	云南城投园林园艺有限公司	无	诉讼	因承揽合同纠纷一案，原告昆明空港经济区树海苗木种植经营部诉被告云南城投园林园艺有限公司起诉至大理市人民法院	631,800.87	一审将于 2022 年 4 月 27 日开庭	暂无	未开庭
46	云南友谦建筑劳务分包有限公司	云南城投园林园艺有限公司	云南城投置地有限公司	诉讼	因票据追索权纠纷一案，原告云南友谦建筑劳务分包有限公司诉被告云南城投园林园艺有限公司起诉至官渡区人民法院	500,000.00	一审已于 2022 年 4 月 15 日开庭	暂无	未开庭
47	海南天利投资发展有限公司	罗保华、乌鲁木齐银行股份有限公司高新支行	无	诉讼	因案外人异议一案，原告海南天利投资发展有限公司诉被告罗保华、乌鲁木齐银行股份有限公司高新支行起诉至乌鲁木齐法院	1,454,049.57	审判后，我方按乌鲁木齐法院要求已进行公告；现乌鲁木齐银行已上诉，进入二审程序。二审已于 2022 年 4 月 13 日开庭。未	一审判决停止对海口市秀英区滨海大道 266 号天利龙腾湾 1 号楼 17 层 1-1701 房产的拍卖执行并解除查封；确认该房产归海南天利投资发展有限公司所有；受理费由被告承担	待判决

云南城投置业股份有限公司 2021 年年度报告

							判决。		
48	海南天利投资发展有限公司	刘晓涛、李水莲	无	诉讼	因追偿诉讼一案，原告海南天利投资发展有限公司诉被告刘晓涛、李水莲起诉至海口市秀英区人民法院	1,751,096.21	法院已立案，尚未开庭，已定于 3 月 30 开庭	无	待判决
49	海南天利投资发展有限公司	陈小平、王欠如、刘晓涛	无	诉讼	天利公司与刘晓涛签订的三份《海口商品因执行异议一案，原告海南天利投资发展有限公司诉被告陈小平、王欠如、刘晓涛起诉至宜春市中级人民法院	7,332,973.00	已向宜春市中级人民法院提出上诉	我方已向秀英区人民法院提出追偿，并于 3 月 30 日开庭	未通知上诉开庭时间
50	何春望	海南天利投资发展有限公司	海口市规划勘察测绘服务中心	诉讼	因商品房买卖合同纠纷一案原告何春望诉被告海南天利投资发展有限公司起诉至海口市秀英区人民法院	1.00	已结案		
51	海南我房旅居集团有限公司	海南天利投资发展有限公司	无	诉讼	请求判令被告向原告支付未结佣金 63000 元；判令被告向原告支付违约金 17123 元；判令被告承担本案全部诉讼费用（包括但不限于案件受理费、保全费、公告费等为诉讼支出的费用）	80,123.00	已结案	驳回原告海南我房旅居集团有限公司的诉讼请求。案件受理费 902 元由原告海南我房旅居集团有限公司负担。	已结案
52	云南东方柏丰投资有限责任公司	昆明千合经济管理咨询有限公司	无	诉讼	因房屋租赁合同纠纷一案，原告云南东方柏丰投资有限责任公司诉被告昆明千合经济管理咨询有限公司起诉至昆明市五华区人民法院	320,689.76	2022 年 1 月 14 日五华区人民法院判决千合公司向原告退还押金 30 万元。驳回原告其他诉讼请求。案件受理费 6180 元，由原告承担 618 元，被告承担 5562 元。2022 年 1 月 29 日千合公司提起上诉（二审），目前正在审理尚未开庭及出具有效判决	二审正在审理中院尚未出具判决	尚未执行
53	云南东方柏丰投资有限责任公司	汪李强、李国峰	无	诉讼	因房屋租赁合同纠纷一案，原告云南东方柏丰投资有限责任公司诉被告汪李强、李国峰起诉至昆明市五华区人民法院	123,131.16	2021 年 12 月 18 日五华区人民法院判令，李强、李国峰赔偿原告租金损失 123131.16 元。并赔偿自 2021 年 3 月 19 日起至清偿之日止的违约金损失。	根据五华区人民法院判令，李强、李国峰赔偿原告租金损失 123131.16 元。并赔偿自 2021 年 3 月 19 日起至清偿之日止的违约金损失。案件受理费 3022 元，由被告汪李强、李国峰负担。	尚未执行

云南城投置业股份有限公司 2021 年年度报告

							案件受理费 3022 元, 由被告汪李强、李国峰负担。		
54	昆明城海房地产开发有限公司	赵艳	无	诉讼	因租赁合同纠纷一案, 原告昆明城海房地产开发有限公司将被赵艳起诉至官渡区人民法院	52,633.89	一审已判决, 我方拟上诉	一审胜诉	无
55	昆明城海房地产开发有限公司	何文俊	无	诉讼	因租赁合同纠纷一案, 原告昆明城海房地产开发有限公司将被何文俊起诉至官渡区人民法院	31,522.67	二审诉讼已判决	二审胜诉	判决履行中
56	昆明城海房地产开发有限公司	云南康立信科技有限公司	无	诉讼	因租赁合同纠纷一案, 原告昆明城海房地产开发有限公司将被云南康立信科技有限公司起诉至官渡区人民法院	91,684.48	一审判决已生效	一审胜诉	已申请强制执行
57	昆明城海房地产开发有限公司	黎梅	无	诉讼	因租赁合同纠纷一案, 原告昆明城海房地产开发有限公司将被黎梅起诉至官渡区人民法院	465,850.12	二审已判决且已生效	二审胜诉	已申请强制执行
58	昆明城海房地产开发有限公司	云南曼特宁餐饮管理有限公司	无	诉讼	因租赁合同纠纷一案, 原告昆明城海房地产开发有限公司将被云南曼特宁餐饮管理有限公司起诉至官渡区人民法院	161,804.65	一审判决已生效	一审胜诉	判决履行中
59	昆明城海房地产开发有限公司	云南贝壳花餐饮管理有限公司	无	诉讼	因租赁合同纠纷一案, 原告昆明城海房地产开发有限公司将被云南贝壳花餐饮管理有限公司起诉至官渡区人民法院	82,477.85	一审判决已生效	一审胜诉	已申请强制执行
60	昆明城海房地产开发有限公司	谢萍	无	诉讼	因租赁合同纠纷一案, 原告昆明城海房地产开发有限公司将被谢萍起诉至官渡区人民法院	261,517.18	二审已判决且已生效	二审胜诉	判决履行中
61	昆明城海房地产开发有限公司	云南杜奥科技有限公司	无	诉讼	因租赁合同纠纷一案, 原告昆明城海房地产开发有限公司将被云南杜奥科技有限公司起诉至官渡区人民法院	312,371.83	一审判决已生效	一审胜诉	已申请强制执行
62	云南金航线商业管理有限公司	云南贝壳花餐饮管理有限公司	无	诉讼	因商业管理合同纠纷一案, 原告云南金航线商业管理有限公司将被云南贝壳花餐饮管理有限公司起诉至官渡区人民法院	226,272.54	一审判决已生效	一审胜诉	已申请强制执行
63	云南金航线商业管理有限公司	云南曼特宁餐饮管理有限公司	无	诉讼	因商业管理合同纠纷一案, 原告云南金航线商业管理有限公司将被云南曼特宁餐饮管理有限公司起诉至官渡区人民法院	260,055.87	一审判决已生效	一审胜诉	已申请强制执行
64	云南金航线商业管理有限公司	黎梅	无	诉讼	因商业管理合同纠纷一案, 原告云南金航线商业管理有限公司将被黎梅起诉至官渡区人民法院	320298.8	二审已判决且已生效	二审胜诉	判决履行中
65	云南金航线商业管理有限公司	何文俊	无	诉讼	因商业管理合同纠纷一案, 原告云南金航线商业管理有限公司将被何文俊起诉至官渡区人民法院	57,279.25	一审判决已生效	一审胜诉	判决履行中
66	云南金航线商业管理有限公司	周雨薇	无	诉讼	商业管理纠纷一案, 原告云南金航线商业管理有限公司将被周雨薇起诉至官渡区人民法院	196,487.28	二审尚未判决	无	无
67	上海浦东发展银行股份有限公司昆明分行	许微、杨孟淇、云南红河房地产开发有限公司	云南红河房地产开发有限公司	诉讼	因担保物权纠纷一案, 原告上海浦东发展银行股份有限公司昆明分行诉被告许微、杨孟淇、云南红河房地产开发有限公司起诉至五华区人民法院	-	一审判决驳回上海浦东发展银行股份有限公司昆明分行诉讼请求; 上海浦东发展银行股份有限公司昆明	我方需要协助办理不动产权证事宜	无

							分行上诉。 一、请求撤销昆明市五华区人民法院作出的（2021）云0102民初8309号判决书判决。二、请求依法改判确认三被上诉人协助办理位于昆明市黑林铺街道办事处昭宗村昆明艺术工场4#工场38号房屋抵押登记手续；三、判令在被上诉人不办理抵押登记手续时，原告有权对昆明黑林铺街道办事处昭宗村昆明艺术工场4#工场38号房屋折价或拍卖、变卖所得款享有优先受偿权		
68	饶曙辉	昆明云城尊龙房地产开发有限公司	无	诉讼	因房屋买卖合同纠纷一案，原告饶曙辉将被告昆明云城尊龙房地产开发有限公司起诉至昆明市西山区人民法院	427,422.96	诉前调解。双方2022年4月15日在法院进行了调解，目前暂未协商一致，待被告确认赔付款后再回复法院	无	无
69	云南城投龙江房地产开发有限公司	周巨娟	无	诉讼	云南城投龙江房地产开发有限公司与周巨娟房屋买卖合同纠纷一案，原告云南城投龙江房地产开发有限公司将被告周巨娟起诉至昆明市盘龙区人民法院	135,788.00	周巨娟尚未支付应付款项，龙江公司拟提起强制执行，相关事项已同律所充分沟通，预计本周至法院立案庭申请执行。	一、解除原告云南城投龙江房地产开发有限公司与被告周巨娟于2017年2月21日签订的《商品房购销合同》及补充协议；二、被告周巨娟于判决生效之日起一个月内将案涉房屋腾还给原告并办理注销《商品房购销合同》备案登记手续（合同备案登记号KM2017022107816）；三、被告周巨娟于判决生效之日起十日内向原告支付违约金40165元；四、被告支付原告支出的律师代理费15419元；五、驳回原告其他诉讼请求。案件受理费10398元、由原告云南城投龙江房地产开发有限公司承担544元，被告承担9854元。	执行中

云南城投置业股份有限公司 2021 年年度报告

70	云南城投龙江房地产开发有限公司	云南科润商业运营管理有限公司	无	诉讼	云南城投龙江房地产开发有限公司与云南科润商业运营管理有限公司委托合同纠纷一案,原告云南城投龙江房地产开发有限公司将被告云南科润商业运营管理有限公司起诉至昆明市西山区人民法院。	307,023.89	龙江公司拟申请强制执行	一、原告云南城投龙江房地产开发有限公司与被告云南科润商业运营管理有限公司于2019年5月31日签订《委托管理合同》于2021年11月29日解除; 二、被告云南科润商业运营管理有限公司于本判决生效之日起十日内向原告云南城投龙江房地产开发有限公司支付位于云南省昆明市滇池度假区金成财郡商业中心(摩根道)项目空置物业自2021年11月1日起至11月29日止的物业管理费(缴纳标准为一至二楼5元/平方米/月,三楼(含)以上6元/平方米/月,空置物业的具体房号以云南融众物业管理有限责任公司确认为准); 三、驳回原告云南城投龙江房地产开发有限公司的其他诉讼请求。 如果未按本判决指定的期间履行给付金钱义务,应当依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百五十三条之规定,加倍支付迟延履行期间的债务利息。 案件受理费因适用简易程序减半收取2953元,由原告承担2880元,由被告承担73元。	执行中
71	云南城投龙江房地产开发有限公司	东莞市欣新房车有限公司	无	诉讼	云南城投龙江房地产开发有限公司与东莞市欣新房车有限公司租赁合同纠纷一案,原告云南城投龙江房地产开发有限公司将被告东莞市欣新房车有限公司诉至昆明市西山区人民法院	562,897.20	龙江公司已申请强制执行立案,案号为(2022)云0112执3608号	一、原告与被告于2020年8月20日签订的《租赁合同》已于2021年6月20日解除;二、被告于本判决生效之日起十五日内向原告支付截止至2021年6月20日的租金473559.9元;三、被告于本判决生效之日起十五日内向原告支付违约金156097.2元;四、被告于本判决生效之日起十五日内向原告支付律师费损失16557元;五、驳回原告其他诉讼请求。	执行中
72	云南城投龙江房地产开发有限公司	吴长丰	无	诉讼	云南城投龙江房地产开发有限公司与吴长丰房屋买卖合同纠纷一案,原告云南城投龙江房地产开发有限公司将被告吴长丰起诉至昆明市盘龙区人民法院	951,467.73	龙江公司不服一审判决已向法院提起上诉	驳回原告龙江公司的全部诉讼请求。案件受理费13315元、保全费5000元,由原告龙江公司负担。	尚未审结
73	云南城投龙江房地产开发有限公司	云南金成酒店有限公司昆明分公司、昆明摩根道商业管理有限公司	无	诉讼	云南城投龙江房地产开发有限公司与云南金成酒店有限公司昆明分公司、昆明摩根道商业管理有限公司合同、准合同纠纷一案,云南城投龙江房地产开发有限公司将云南金成酒店有限公司昆明分公司、昆明摩根道商业管理有限公司诉至昆明市西山区人民法院	190,650.83	该案一审判决已生效,被告应支付龙江公司款项及相应违约金,龙江公司已向法院申请强制执行,款项划至龙江公司账户	一、由摩根道、金成酒店公司昆明分公司于本判决生效之日十日内向龙江公司支付款项136765.3元;二、由摩根道、金成酒店公司昆明分公司于本判决生效之日起十日内向龙江公司支付以136765.3元为基数,自2020年3月3日起至款项实际清偿之日止,按银行一年期贷款市场报价利率(LPR)计算的违约金。 三、由金成酒店公司对前述金成酒店公司昆明分公司承担债务的补充清偿责任; 四、驳回龙江公司其他诉讼请求。本案受理费已减半收取,龙江公司负担549元,摩根道、金成酒店公司共同负担1508元。	已结案
74	云南城投龙江房地产开发有限公司	昆明摩根道商业管理有限公司	无	诉讼	云南城投龙江房地产开发有限公司与昆明摩根道商业管理有限公司合同纠纷一案,原告云南城投龙江房地产开发有限公司将被告昆明摩根道商业管理有限公司诉至昆明市西山区人民法院	16,603.91	龙江公司已向法院申请强制执行,款项划至龙江公司账户	一、由摩根道公司于本判决生效之日十日内向龙江公司支付款项12217.74元; 二、由摩根道公司于本判决生效之日起十日内向龙江公司支付以12217.74元为基数,自2020年4月7日起至款项实际清偿之日止,按银行一年期贷款市场报价利率(LPR)计算的违约金。三、驳回龙江公司其他诉讼请求。本案受理费已减半收取,龙江公司负担29元,摩根道公司负担79元。	已结案
75	云南城投龙江房地产开发有限公司	陈静	无	诉讼	云南城投龙江房地产开发有限公司与陈静房屋租赁合同纠纷一案,原告云南城投龙江房地产开发有限公司将被告陈静起诉至昆明市西山区人民法院	1,968,535.06	龙江公司已申请强制执行	二审判决被告陈静与判决生效之日起十日内向龙江公司支付租金及运营管理费1401081.07元,案件受理费龙江承担10132.2元,陈静承担23641.8元。 二审判决已生效	执行中
76	云南城投龙江房地产开发有限公司	谢丽萍	无	诉讼	云南城投龙江房地产开发有限公司与谢丽萍购房合同纠纷一案,原告云南城投龙江房地产开发有限公司将被告谢丽萍起诉至昆明市盘龙区人民法院	1,248,536.00	未结案,房屋涉及其他案子被查封	一、解除原告云南城投龙江房地产开发有限公司与被告谢丽萍于2014年12月30日签订的《商品房购销合同》及合同补充协议(合同登记备案号KM2014123102573); 二、案件受理费人民币100元,因调解减半收取人民币50元,律师费人民币10000元,由被告谢丽萍承担; 三、被告谢丽萍所缴纳的购房首付款由原告云南城投龙江房地产开发有限公司与被告谢丽萍另行协商解决,不在本案处理。 盘龙法院于2019年3月25日公示的“城投湖畔四季城”(中坝15号地块)4幢2-3层商业2-6号商铺的《腾房公告》后,公司在异议期内向法院提出异议,请求依法中止对“城投湖畔四季城”(中坝15号地块)4幢1层商业1-11	房源被查封未执行

云南城投置业股份有限公司 2021 年年度报告

								号商铺、4幢2-3层商业2-6号商铺的执行,并解除对其采取的预查封措施。经与盘龙法院多次对接,盘龙法院同意在公司将谢丽萍支付的首付款付到法院后,即解除查封措施,并于2021年1月25日向公司送达了协助执行通知书。但因公司与谢丽萍、买受人郑金春签订协议后,郑金春直接将首付款退还给谢丽萍,公司不欠谢丽萍任何款项,无法按法院要求履行协助义务,公司亦向法院说明了相关情况,并提交相应的证据。后法院一直未能做通申请执行人的工作,也暂未解封,目前项目已同公司法审部就该事宜沟通并请律所帮助寻找案件突破口。	
77	云南城投龙江房地产开发有限公司	谢丽萍	无	诉讼	云南城投龙江房地产开发有限公司与谢丽萍购房合同纠纷一案,原告云南城投龙江房地产开发有限公司诉被告谢丽萍起诉至昆明市盘龙区人民法院	2,616,032.00	未结案房屋涉及其他案子被查封	一、解除原告云南城投龙江房地产开发有限公司与被告谢丽萍于2014年12月30日签订的《商品房购销合同》及合同补充协议(合同登记备案号KM2014123102569); 二、案件受理费人民币100元,因调解减半收取人民币50元,律师费人民币10000元,由被告谢丽萍承担; 三、被告谢丽萍所缴纳的购房首付款由原告云南城投龙江房地产开发有限公司与被告谢丽萍另行协商解决,不在本案处理。 盘龙法院于2019年3月25日公示的“城投湖畔四季城”(中坝15号地块)4幢2-3层商业2-6号商铺的《腾房公告》后,公司在异议期内向法院提出书面异议,请求依法中止对“城投湖畔四季城”(中坝15号地块)4幢1层商业1-11号商铺、4幢2-3层商业2-6号商铺的执行,并解除对其采取的预查封措施。经与盘龙法院多次对接,盘龙法院同意在公司将谢丽萍支付的首付款付到法院后,即解除查封措施,并于2021年1月25日向公司送达了协助执行通知书。但因公司与谢丽萍、买受人郑金春签订协议后,郑金春直接将首付款退还给谢丽萍,公司不欠谢丽萍任何款项,无法按法院要求履行协助义务,公司亦向法院说明了相关情况,并提交相应的证据。后法院一直未能做通申请执行人的工作,也暂未解封。	房源被查封未执行
78	赵莹	云南城投龙江房地产开发有限公司、云南城投龙瑞房地产开发有限公司	云南城投龙瑞房地产开发有限公司	诉讼	赵莹与云南城投龙江房地产开发有限公司、云南城投龙瑞房地产开发有限公司商品房预售合同纠纷一案,原告赵莹将被告云南城投龙江房地产开发有限公司、云南城投龙瑞房地产开发有限公司起诉至昆明市盘龙区人民法院。	802,989.16	已判决,因判决书内容有误,待法院重新邮寄判决书	一、被告云南城投龙江房地产开发有限公司于本判决生效之日起十日内向原告赵莹退还购房款523965元;二、被告云南城投龙江房地产开发有限公司于本判决生效之日起十日内向原告赵莹支付截止2021年11月17日的资金占用利息15485元; 三、被告云南城投龙江房地产开发有限公司于本判决生效之日起十日内向原告赵莹支付以523965元为基数自2021年11月18日起至实际清偿之日止按年利率3.85%计算的资金占用利息; 四、驳回原告赵莹对被告云南城投龙瑞房地产开发有限公司的诉讼请求; 五、驳回原告赵莹的其他诉讼请求。 如果未按本判决指定的期间履行给付金钱义务,应当依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百六十条之规定,加倍支付迟延履行期间的债务利息。 案件受理费11830元,由原告赵莹负担3904元,由被告云南城投龙江房地产开发有限公司负担7926元。 如不服本判决,可以在判决书送达之日起十五日内,向本院递交上诉状,并按对方当事人的人数或者代表人的人数提出副本,上诉于云南省昆明市中级人民法院。	待执行
79	欧文杰	云南城投龙江房地产开发有限公司	无	诉讼	欧文杰与云南城投龙江房地产开发有限公司一案,原告欧文杰将被告云南城投龙江房地产开发有限公司起诉至昆明市盘龙区人民法院	62,147.69	该案一审判决龙江公司支付原告违约金及损失34510元,龙江公司不服判决已上诉至昆明市中级人民法院	一、龙江公司于本判决生效之日起十日内向欧文杰支付违约金、损失共计34510元;二、驳回欧文杰的其他诉讼请求。如果未按本判决指定的期间履行金钱义务,应当按照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百五十三条之规定,加倍支付迟延履行期间的债务利息。案件受理费13540元减半收取677元,由龙江公司负担379元,欧文杰负担298元。	尚未审结
80	李朝恩	李南涛、刘天全	云南城投龙江	诉讼	李朝恩与李南涛、刘天全(第三人:云南城投龙江房地产开发有限公司)与劳动者受害	143,266.58	由李朝恩与李南涛对接	被告李南涛于本判决生效之日起十日内支付原告李朝恩相关费用人民币115579.79元;驳回原告李朝恩的其他诉讼请求。	已结案

云南城投置业股份有限公司 2021 年年度报告

			房地产开发有限公司		责任纠纷一案,原告李朝恩将被告李南涛、刘天全起诉至昆明市盘龙区人民法院		处理	根据生效的判决,由李朝恩与李南涛对接处理。	
81	郑晓燕	昆明市盘龙区人民政府龙泉街道办事处(云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司、云南康宸房屋拆迁有限公司为第三人)	无	诉讼	郑晓燕与昆明市盘龙区人民政府龙泉街道办事处行政诉讼一案,原告郑晓燕将被告昆明市盘龙区人民政府龙泉街道办事处起诉至昆明市盘龙区人民法院	852,644.00	判决书暂未生效	龙江公司及街道办已于2022年3月31日领取判决书,判决结果为驳回原告诉讼请求,因郑晓燕为领取判决书,暂未生效。	尚未审结
82	曹云峰	一、云南聚强建筑劳务有限公司;二、云南城投众和建设集团有限公司;云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司	无	诉讼	曹云峰与云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司建设工程分包合同纠纷一案,原告曹云峰将被告云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司起诉至昆明市盘龙区人民法院	744,952.85	待判决	-	尚未审结
83	四川华远建设工程有限公司	云南建设第十四建设有限公司、云南城投龙江房地产开发有限公司	无	诉讼	四川华远建设工程有限公司与云南建设第十四建设有限公司、云南城投龙江房地产开发有限公司建设工程分包合同纠纷一案,原告四川华远建设工程有限公司将云南建设第十四建设有限公司、云南城投龙江房地产开发有限公司起诉至昆明市盘龙区人民法院	8,305,850.39	待判决	待判决	尚未审结
84	四川华远建设工程有限公司	中国有色金属工业第十四冶金建设公司、云南城投龙江房地产开发有限公司	无	诉讼	四川华远建设工程有限公司与中国有色金属工业第十四冶金建设公司、云南城投龙江房地产开发有限公司建设工程分包合同纠纷一案,原告四川华远建设工程有限公司将中国有色金属工业第十四冶金建设公司、云南城投龙江房地产开发有限公司起诉至昆明市盘龙区人民法院	8,239,116.00	待判决	待判决	尚未审结
85	昆明市盘龙区讯腾四钢租赁站	云南聚强建筑劳务有限公司、云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司、云南城投置业股份有限公司、云南城投众和建设集团有限公司	无	诉讼	昆明市盘龙区讯腾四钢租赁站与云南聚强建筑劳务有限公司、云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司、云南城投置业股份有限公司、云南城投众和建设集团有限公司票据纠纷一案,原告昆明市盘龙区讯腾四钢租赁站将被告云南聚强建筑劳务有限公司、云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司、云南城投置业股份有限公司、云南城投众和建设集团有限公司起诉至昆明市五华区人民法院	400.00	原告不服一审判决已提起上诉	一审判决驳回原告全部上诉请求,案件受理费38800元由讯腾四钢承担	尚未审结
86	欧文杰	云南城投龙江房地产开发有限公司	无	诉讼	已开庭,待判决	304,634.96	待判决	待判决	尚未审结
87	崔朝金	云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司	无	诉讼	崔朝金与云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司房屋买卖合同纠纷一案,原告崔朝金将云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司起诉	2,382,871.00	待判决	待判决	尚未审结

云南城投置业股份有限公司 2021 年年度报告

					至昆明市盘龙区人民法院				
88	云南石博士新材料有限公司	云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司	无	诉讼	云南石博士新材料有限公司与云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司票据纠纷一案,原告云南石博士新材料有限公司诉被告云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司起诉至昆明市晋宁区人民法院	900,000.00	达成和解	本案在审理过程中,经晋宁区人民法院主持调解,双方自愿达成如下协议: 一、由被告云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司于2022年3月28日前支付原告云南石博士新材料有限公司电子商业承兑汇票(票号:230473104071920210209858463690)承兑金额300000元,原告自愿放弃向云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司主张利息、迟延履行金等其他权利。 二、原告自愿放弃被告云南城投和建设集团有限公司、云南建翔混凝土有限公司在本案中承担责任。 三、双方因此产生的纠纷就此了结。 诉讼费2900元(减半收取,原告已预交),保全费2020元,由被告云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司承担,于2022年3月28日前支付给原告。 (三案调解结果相同)	待执行
89	中国民生银行股份有限公司昆明分行	曾科平、刘霞、云南城投龙江房地产开发有限公司	无	诉讼	中国民生银行股份有限公司昆明分行与曾科平、刘霞、云南城投龙江房地产开发有限公司金融借款合同纠纷一案,原告中国民生银行股份有限公司昆明分行诉被告曾科平、刘霞、云南城投龙江房地产开发有限公司起诉至昆明市官渡区人民法院	352,585.89	未开庭	待开庭	尚未审结
90	云南太乙工贸有限责任公司	云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司	无	诉讼	云南城投龙瑞房地产开发有限公司与云南太乙工贸有限责任公司房屋拆迁安置补偿合同纠纷一案,原告云南太乙工贸有限责任公司诉被告云南太乙工贸有限责任公司起诉至昆明市盘龙区人民法院	15,427,495.86	太乙水厂向昆明市中级人民法院申请强制执行,执行金额:1854.32万元,因项目资金紧缺无法及时支付款项,目前,龙瑞公司相关负责人已多次与太乙水厂相关负责人、双方律师洽商分期付款事宜	一、被告云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司自本判决生效之日起十日内向原告云南太乙工贸有限责任公司支付拆迁补偿尾款14970883.9元,并支付该款项自2019年12月10日起至付清所有款项之日止按每日万分之三计算的违约金; 二、驳回原告云南太乙工贸有限责任公司的其他诉讼请求。一审案件受理费114365元,由被告云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司承担。	执行中
91	李俊宏、陈蓉	云南城投龙江房地产开发有限公司	无	诉讼	李俊宏、陈蓉与云南城投龙江房地产开发有限公司房屋买卖合同纠纷一案,原告李俊宏、陈蓉诉被告云南城投龙江房地产开发有限公司起诉至昆明市盘龙区人民法院	871,122.86	经相关部门多次与原告联系退费事宜未果	一、龙江公司于本判决生效之日起十日内返还李俊宏、陈蓉房屋维修基金10879.2元;二、驳回李俊宏、陈蓉其他诉讼请求。案件受理费由李俊宏、陈蓉负担13400.73元,并负担评估费9000元;龙江公司负担151元。	执行中
92	重庆丽缤装饰工程公司	中国有色金属工业第十四冶金建设公司、云南城投龙江房地产开发有限公司	无	诉讼	重庆丽缤装饰工程公司与中国有色金属工业第十四冶金建设公司、云南城投龙江房地产开发有限公司建设工程合同纠纷一案,原告重庆丽缤装饰工程公司诉被告中国有色金属工业第十四冶金建设公司、云南城投龙江房地产开发有限公司起诉至昆明市盘龙区人民法院	5,368,596.17	已向云南省高级人民法院申请再审	一、被告中国有色金属工业第十四冶金建设公司于本判决生效起十日内向原告重庆丽缤装饰工程有限公司支付工程款3123466.89元;二、被告中国有色金属工业第十四冶金建设公司于本判决生效起十日内向原告重庆丽缤装饰工程有限公司支付截止至2018年8月28日的逾期付款利息216282元,及自2018年8月29日起以3123466.89元为基数至款项付清之日止的逾期付款利息(2019年8月20日之前按照中国人民银行同期贷款利率计算,2019年8月20日开始按照同期全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率计算);三、被告云南城投龙江房地产开发有限公司在欠付被告中国有色金属工业第十四冶金建设公司工程款的范围内承担向原告重庆丽缤装饰工程有限公司支付工程款的责任;四、驳回原告重庆丽缤装饰工程有限公司的其他诉讼请求。	尚未审结
93	重庆西南铝装饰工程有限公司	中国有色金属工业第十四冶	无	诉讼	重庆西南铝装饰工程有限公司诉中国有色金属工业第十四冶金建设公司、云南城投龙江	1,013,021.49	龙江公司不服一审判决,	一、十四冶于本判决生效起十日内向西南铝支付欠付工程款916486.07元;二、十四冶于本判决生效起十日内向西南铝支付以质保金565824.3元为基数,	尚未审结



云南城投置业股份有限公司 2021 年年度报告

	司	金建设公司、云南城投龙江房地产开发有限公司			房地产开发有限公司建设工程合同纠纷一案，原告重庆西南铝装饰工程有限公司诉被告中国有色金属工业第十四冶金建设公司、云南城投龙江房地产开发有限公司诉至昆明市五华区人民法院		已向云南省中级人民法院上诉	自 2019 年 1 月 4 日起至 2019 年 1 月 14 日止的逾期利息，并支付以欠付工程款 916486.07 元基数，自 2019 年 1 月 15 日起至款项付清之日止的逾期付款利息（2019 年 8 月 20 日之前按照中国人民银行同期贷款利息计算，2019 年 8 月 20 日开始按照同期全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率计算）；三、龙江公司在欠付十四冶工程款的范围内承担向西南铝支付工程款的责任；四、驳回西南铝的其他诉讼请求。如未按本判决指定的期间履行金钱义务，按照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百五十三条之规定，加倍支付迟延履行期间的债务利息。案件受理费 13917 元由十四冶负担。	
94	重庆西南铝装饰工程有限公司	中国有色金属工业第十四冶金建设公司、云南城投龙江房地产开发有限公司	无	诉讼	重庆西南铝装饰工程有限公司诉中国有色金属工业第十四冶金建设公司、云南城投龙江房地产开发有限公司建设工程合同纠纷一案，原告重庆西南铝装饰工程有限公司诉被告中国有色金属工业第十四冶金建设公司、云南城投龙江房地产开发有限公司诉至昆明市五华区人民法院	4,304,854.36	龙江公司不服一审判决，已向云南省中级人民法院上诉	一、十四冶于本判决生效起十日内向西南铝支付欠付工程款 4034892.9 元；二、十四冶于本判决生效起十日内向西南铝支付以质保金 669898.85 元为基数，自 2019 年 6 月 1 日起至 2019 年 6 月 3 日止的逾期利息，并支付以欠付工程款 4034892.9 元为基数，自 2019 年 6 月 14 日起至款项付清之日止的逾期付款利息（2019 年 8 月 20 日之前按照中国人民银行同期贷款利息计算，2019 年 8 月 20 日开始按照同期全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率计算）；三、龙江公司在欠付十四冶工程款的范围内承担向西南铝支付工程款的责任；四、驳回西南铝的其他诉讼请求。如未按本判决指定的期间履行金钱义务，按照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百五十三条之规定，加倍支付迟延履行期间的债务利息。案件受理费 41239 元由十四冶负担。	尚未审结
95	中建德丰置业有限公司	云南华洲建设工程有限公司、李会元	无	诉讼	因建设工程合同纠纷一案，原告中建德丰置业有限公司诉云南华洲建设工程有限公司、李会元起诉至大理市人民法院	49,069,567.97	一审已开庭	暂无	尚未审结
96	中建德丰置业有限公司	杨军	无	诉讼	因借款合同纠纷一案，原告中建德丰置业有限公司诉被告杨军起诉至大理市法院	515,005.21	再审已开庭	暂无	无
97	沈镇、施高祥	中建德丰置业有限公司	无	诉讼	因商品房买卖（现房）纠纷一案，原告沈镇、施高祥将被告中建德丰置业有限公司起诉至大理市人民法院	150,375.50	二审已开庭	暂无	无
98	云南融城股权投资基金管理有限公司	北京东瑞龙腾投资管理有限责任公司、张海东、游瑞贞	无	诉讼	我方诉请三个被告支付相关款项 358887.11 元及相应资金占用费	358,887.11	已结案	北京东瑞龙腾投资管理有限公司、张海东、游瑞贞的上诉请求不能成立，应予驳回；一审判决认定事实清楚，适用法律正确，应予维持。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第一百七十条第一款第一项规定，判决如下：驳回上诉，维持原判。二审案件受理费 6683 元，由北京东瑞龙腾投资管理有限公司、张海东、游瑞贞负担。本判决为终审判决。	被告已按生效判决全部支付完毕
99	云南城投置业股份有限公司	胡兆祥、吕燕	第三人：云南艺术产业园房地产开发有限公司、云南文化产业投资控股集团有限公司	诉讼	原告因合同纠纷一案向昆明中院起诉，请求判令两被告连带向原告支付原告超额投入的违约利息（利息按年利率 13% 的标准，以原告超额投入资金数额为基数，自原告超额投入资金之日起计算至原告全部超额投入资金收回之日止，截至 2019 年 7 月 30 日为人民币 47502114.23 元）；2. 原告为实现债权而发生的诉讼费、保全费、保全担保费、律师费等全部费用由被告承担。诉讼过程中，原告变更第 1 项诉讼请求为：判令两被告连带向原告支付原告超额投入的违约利息（利息按年利率 13% 的标准，以原告超额投入资金数额为基数，自原告超额投入资金之日起计算至原告全部超额投入资金收回之日止，截至 2019 年 10 月 31 日的违约利息为人民币 31795216.37 元）。	31,795,216.37	已结案	一审判决如下：驳回原告云南城投置业股份有限公司的全部诉讼请求。本案案件受理费 279311 元，由原告负担。二审驳回上诉，维持原判。法院已于 2022 年 2 月 9 日解除了本案项下的保全措施。	无
100	云南城投置业股份有限公司	江飞	无	诉讼	请求法院判令被告立即向原告偿还欠款本金人民币 38736000 元，截止到 2019 年 3 月 31 日止的利息人民币 20739388 元，利息按照	63,051,388.00	强制执行中，正在商谈执行和解方案	公司与江飞于 2019 年 5 月 9 日签订和解协议，并由法院出具调解书。	公司查封了江飞及其配偶名下房产一套、

					12%/年计算,直至所有款项付清时止。 2、请求法院判令被告承担违约金人民币 3376000 元。 3、请求法院判令被告承担原告支付的律师费人民币 200000 元。				冻结了江飞持有的云南城投晨发房地产开发有限公司 60%股权、查封了登记在被执行人江飞名下的一套房产。后江飞未按《调解书》执行,公司已申请恢复强制执行,昆明铁路运输中级法院已于 2022 年 2 月 23 日出具了《执行裁定书》将查封的江飞名下房产作价 3152006.93 元,交付申请执行人公司抵偿欠款
101	云南城投置业股份有限公司	云南城投铜都置地有限公司、云南福保房地产开发有限公司	无	仲裁	因合同纠纷一案,公司向昆明仲裁委员会提起仲裁,公司的仲裁本请求是:1.请求裁决铜都置地公司继续履行与城投置业公司签订的《商品房购销合同》和《补充协议》,将位于东川区铜都镇玉兴路南段的东川古铜旅游小镇一期项目的 116 套商品房交付给城投置业公司;2.请求裁决铜都置地公司承担逾期交房的违约金人民币 11095752.85 元;3.请求裁决铜都置地公司承担逾期办证的违约金(暂计算至 2019 年 7 月 4 日,以后每天按照 11667.46 元计算,直至将 116 套房屋的《不动产权证》办理到城投置业公司名下为止)4.请求裁决福保地产公司为上述义务承担连带责任担保;5.请求裁决城投置业公司对福保地产公司持有的铜都置地公司 75%的股权享有质权,即该股权拍卖、变卖后优先偿还上述款项。6.请求裁决由铜都置地公司和福保地产公司承担本案的仲裁费和受理费等费用。	22,191,505.70	各方于 2021 年 6 月 24 日签订《执行和解协议》及补充协议并进行强制执行公证	仲裁案件胜诉,仲裁裁决支持了公司的部分请求,经继续多次协商,基于商品房办证难、回款慢等实际情况,各方于 2021 年 6 月 24 日签订《执行和解协议》及补充协议并进行强制执行公证	公司查封了云南城投铜都置地有限公司、云南福保房地产开发有限公司名下各一块土地,且云南城投铜都置地有限公司名下网签备案给公司的剩余涉案商品房建筑面积合计 6942.81 m <sup>2</sup> ,对应备案价值约 1153 万元(按 1660 元/m <sup>2</sup> 计算),目前云南城投铜都置地有限公司已向公司偿还了 800 余万元
102	代冬梅	云南城投置业股份有限公司	无	诉讼	上诉人代冬梅、云南城投置业股份有限公司因追索劳动报酬及经济补偿金纠纷一案,不服云南省昆明市官渡区人民法院(2020)云 0111 民初 9388 号民事判决,提起上诉。	1,992,363.91	二审已判决,我方已履行判决内容,因税务计算问题,代冬梅申请了强制执	一、维持云南省昆明市官渡区人民法院(2020)云 0111 民初 988 号民事判决第一、二、四项,即“一、原告(被告)代冬梅与被告(原告)云南城投置业股份有限公司于 2020 年 6 月 1 日解除劳动合同,被告(原告)云南城投置业股份有限公司向原告(被告)代冬梅出具解除劳动合同的证明并于本判决生效之日起十五日内为原告(被告)代冬梅办理档案和社会保险关系转移手续;二、被告(原告)云南城投置业股份有限公司于本判决生效之日起十五日内支付原告	我方已按照生效判决支付完毕款项

云南城投置业股份有限公司 2021 年年度报告

							行,冻结我方银行账户金额73298元,我方已向法院申请执行异议	(被告)代冬梅2020年3月至5月少发工资40741.82元;四、被告(原告)云南城投置业股份有限公司于本判决生效之日起十五日内支付原告(被告)代冬梅2019年度绩效工资税前293763.5元、2020年度绩效工资税前122401.45元,由被告(原告)云南城投置业股份有限公司代扣个人所得税后支付原告(被告)代冬梅”;二、变更云南省昆明市官渡区人民法院(2020)云0111民初9388号民事判决第三项为由云南城投置业股份有限公司于本判决生效之日起十五日内向代冬梅支付未休带薪年休假工资23644.96元;三、撤销云南省昆明市官渡区人民法院(2020)云0111民初9388号民事判决第五、六、七、八项;即“五、被告(原告)云南城投置业股份有限公司于本判决生效之日起十五日内支付原告(被告)代冬梅经济赔偿金264550.4元;六、被告(原告)云南城投置业股份有限公司无须支付原告(被告)代冬梅经济补偿金176366.93元;七、驳回原告(被告)代冬梅的其他诉讼请求;八、驳回被告(原告)云南城投置业股份有限公司的其他诉讼请求”;四、由云南城投置业股份有限公司于本判决生效之日起十五日内向代冬梅支付解除劳动合同的经济补偿金176368.05元;五、驳回代冬梅的其他诉讼请求;六、驳回云南城投置业股份有限公司的其他诉讼请求。 一审案件受理费20元,由上诉人代冬梅、云南城投置业股份有限公司各负担10元。二审案件受理费20元,由上诉人代冬梅、云南城投置业股份有限公司各负担10元。 本判决为终审判决。	
103	代冬梅	云南城投置业股份有限公司	无	诉讼	上诉人代冬梅因与云南城投置业股份有限公司劳动合同纠纷一案,不服云南省昆明市官渡区人民法院(2020)云0111民初14946号民事判决提起上诉,认为劳动合同已解除应办理解除手续。	73,440.00	二审已判决,已结案	综上,一审判决认定事实清楚,判决结果并无不当,本院予以维持,本院予以依照《中华人民共和国民事诉讼法》第一百七条第一款第(一)项之规定,判决如下:驳回上诉,维持原判。二审案件受理费10元,由上诉人代冬梅负担。本判决为终审判决。	不涉及
104	王谷芬	被告一:昆明市官渡区人民政府、被告二:云南城投置业股份有限公司、被告三:云南宝盛拆迁有限公司	无	诉讼	原告诉请三被告共同补偿自2010年7月23日起至实际回迁安置之日止未按政策标准支付的临时安置补助费给原告;三被告共同支付自2010年7月23日起至2013年1月22日止的停业损失人民币180000元;被告共同赔偿原告自2013年1月23日起至1实际交房之日止的商铺租金损失;三被告参照《安置补偿协议》约定交付合法、合格的回迁安置房给原告。	1,714,598.80	一审尚未开庭	暂无	暂无
105	孟德忠	被告一:昆明市官渡区人民政府、被告二:云南城投置业股份有限公司、被告三:云南宝盛拆迁有限公司	无	诉讼	原告诉请三被告共同补偿自2010年7月23日起至实际回迁安置之日止未按政策标准支付的临时安置补助费给原告;三被告共同支付自2010年7月23日起至2013年1月22日止的停业损失人民币180000元;判令三被告共同赔偿原告自2013年1月23日起至实际交房之日至的商铺损失;三被告参照《安置补偿协议》约定交付合法、合格的回迁安置房给原告。	2,372,284.00	一审尚未开庭	暂无	暂无
106	江西瑞京金融资产管理有限公司	云南城投置业股份有限公司(借款人)、云南省康旅控股集团有限公司(保证人)、云南城投康源投资有限公司(股权出质	无	执行案件	因借款协议纠纷,江西瑞京冻结了公司、云南省康旅控股集团有限公司的银行账户,冻结了质押的三家公司的股权:1.公司持有的云南城投物业服务有限公司100%股权;2.公司持有的云泰商业管理(天津)有限公司43%股权;3.云南城投康源投资有限公司以其持有的杭州云泰购物中心有限公司70%的股权。	268,302,528.00	各方已于2022年1月29日签署了《和解协议》并已向法院申请中止强制执行程序。	各方已于2022年1月29日签署了《和解协议》并已向法院申请中止强制执行程序。	目前置业公司已向江西瑞京偿还了5000万元。

云南城投置业股份有限公司 2021 年年度报告

107	中国华融资产管理股份有限公司云南分公司	陕西普润达投资发展有限公司(借款人)、云南城投置业股份有限公司(保证人)、云南城投洱海置业有限公司(抵押人)	无	执行案件	因借款协议纠纷,华融冻结了陕西普润达投资发展有限公司、公司相关银行账户,以及冻结了云南城投洱海置业有限公司名下位于昆明市宜良县华侨城的 84 套别墅和 66 套公寓。	164,465,328.00	目前各方正在商谈和解决方案	无	公司作为保证人已向华融偿还了借款本金 2000 万元及 4 季度利息 444.89 万元
108	交银金融租赁有限责任公司	被告一:宁波银泰置业有限公司、被告二:云南城投置业股份有限公司、被告三:中国银泰投资有限公司、被告四:云南省康旅控股集团有限公司	无	诉讼	因融资租赁合同纠纷一案,交银金融租赁有限责任公司以宁波银泰置业有限公司、云南省康旅控股集团有限公司、公司、中国银泰投资有限公司为被告向上海市金融法院起诉,公司于 2022 年 3 月 16 日收到上海金融法院的举证通知书、应诉通知书,尚未收到开庭传票,原告诉讼请求如下:1、请求判令被告宁波银泰立即支付全部未付租金 1,362,562,150 元(已扣除保证金 45,000,000 元)、咨询服务费 19,740,000 元及名义货价 1 元;2、请求判令被告宁波银泰支付暂计至 2022 年 2 月 16 日的滞纳金 5,363,780.05 元,并支付自 2022 年 2 月 17 日起至全部款项付清之日止的滞纳金(以所欠全部租金为基数,按日万分之五计算);3、请求判令被告宁波银泰赔偿原告律师费损失 480,000 元;4、请求判令原告有权就租赁物宁波市鄞州区邱隘镇中山东路 2338 弄 6、18、38 号/德厚街 123 号/河清南路 65 号/中山东路 2266 号的东部新城银泰城项目中的购物中心(详见租赁物清单)与被告宁波银泰协议折价,或者申请拍卖、变卖租赁物并以拍卖、变卖所得价款优先受偿,不足部分由被告宁波银泰继续清偿;5、请求判令被告置业公司、中国银泰投资有限公司、集团对被告宁波银泰的上述第 1、2、3 项付款义务承担连带清偿责任;6、依法判令原告对被告宁波银泰在宁波市鄞州区邱隘镇中山东路 2338 弄 6、18、38 号/德厚街 123 号/河清南路 65 号/中山东路 2266 号东部新城银泰城项目购物中心的应收账款享有优先受偿权;7、本案诉讼费由全部被告共同负担。	1,388,145,931.05	交银租赁已申请了诉前财产保全,冻结相关银行账户,冻结了集团持有的公司的股票 299813275 股和司法标记 20337300 股。本次事项交银租赁和公司已于 2022 年 3 月 4 日达成《和解备忘录》,目前正在商谈和解决方案。	暂无	无
109	黑龙江银泰置地有限公司	左继香	无	诉讼	因追偿权纠纷一案,原告黑龙江银泰置地有限公司将被告左继香起诉至哈尔滨市道里区人民法院	9,715,556.90	一审判决结束,执行中	1、被告左继香于判决生效之日起十日内给付原告代偿款 2292227.23 元;2、被告左继香于判决生效之日起十日内给付原告违约金 458445.45 元;3、被告左继香于判决生效之日起十日内给付原告律师费 36464.40 元;4、被告左继香于判决生效之日起十日内给付原告财产保全提供担保支付保险费用 10050 元;5、驳回原告其他诉讼请求。6、如未按本判决指定的期间履行给付义务,应当依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百五十三条之规定,加倍支付迟延履行期间的债务利息。7、诉讼费 36140 元(案件受理费 31140 元、保全费 5000 元),由原告负担 1958.90 元,被告左继香负担 34181.10 元。	执行中
110	黑龙江银泰置地有限公司	万庆杰	无	诉讼	因租赁合同纠纷一案,原告黑龙江银泰置地有限公司将被告万庆杰起诉至哈尔滨市道里	225,654.38	未开庭审理	暂无	暂无

云南城投置业股份有限公司 2021 年年度报告

					区人民法院				
111	北京金宏达建筑工程有限公司	黑龙江银泰置地有限公司	无	诉讼	因建设工程施工合同纠纷一案,原告北京金宏达建筑工程有限公司将被告黑龙江银泰置地有限公司起诉至哈尔滨市道里区人民法院	1,115,937.25	一审庭审结束,等待判决结果	暂无	暂无
112	北京中瑞建筑工程有限公司	中建二局第三建筑工程有限公司、河南省兴科防腐防沙工程有限公司、中国建筑第二工程局有限公司、黑龙江银泰置地有限公司	无	诉讼	因票据追索权纠纷一案,原告北京中瑞建筑工程有限公司将被告中建二局第三建筑工程有限公司、河南省兴科防腐防沙工程有限公司、中国建筑第二工程局有限公司、黑龙江银泰置地有限公司起诉至北京市丰台区人民法院	1,000,000.00	一审庭审结束,等待判决结果	暂无	暂无
113	哈尔滨银旗房地产开发有限公司	哈尔滨和生堂健康管理咨询有限公司	无	诉讼	因租赁合同纠纷一案,原告哈尔滨银旗房地产开发有限公司将被告哈尔滨和生堂健康管理咨询有限公司起诉至哈尔滨市道里区人民法院。	125,900.39	二审已开庭审理,等待判决	1、原告哈尔滨银旗房地产开发有限公司与哈尔滨和生堂健康管理咨询有限公司签订的关于 N086-2、N087-2 号商债《租赁合同》、《补充协议》、《补充协议二》均于 2020 年 10 月 24 日解除;2、被告哈尔滨和生堂健康管理咨询有限公司于本判决生效之日起十日内给付原告哈尔滨银旗房地产开发有限公司自 2020 年 5 月 1 日至 2020 年 10 月 24 日止的租金 45109.26 元;3、被告哈尔滨和生堂健康管理咨询有限公司于本判决生效之日起十日内给付原告哈尔滨银旗房地产开发有限公司自 2020 年 10 月 25 日至实际给付之日止的迟延履行违约金以 45109.26 元为基础按日千分之一计算;4、被告哈尔滨和生堂健康管理咨询有限公司于本判决生效之日起十日内给付原告哈尔滨银旗房地产开发有限公司自 2020 年 10 月 25 日至 2021 年 7 月 12 日止的房屋占用使用费用按照每平方米人民币 1.8 元计算;5、被告哈尔滨和生堂健康管理咨询有限公司于本判决生效之日起十日内给付原告哈尔滨银旗房地产开发有限公司包烧费 4651.15 元及自 2020 年 1 月 1 日至实际给付之日止的迟延履行违约金以 4651.15 元为基础按日千分之一计算;6、被告哈尔滨和生堂健康管理咨询有限公司于本判决生效之日起十日内给付原告哈尔滨银旗房地产开发有限公司提前解除合同违约金 38560.5 元;7、驳回原告哈尔滨银旗房地产开发有限公司其他诉如果未按本判决指定的期间履行给付金钱义务,应当依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百五十三条之规定,加倍支付迟延履行期间的债务利息;8、案件受理费 2008 元,由被告哈尔滨和生堂健康管理咨询有限公司负担。	被告已上诉,开庭审理完毕,现等待二审判决
114	成都银城置业有限公司银泰中心分公司(二审被告)	杨磊(二审原告)	四川华美全动文化传播有限公司(二审被告)	诉讼	因房屋租赁合同纠纷一案,原告成都银城置业有限公司银泰中心分公司将被告杨磊、四川华美全动文化传播有限公司诉至成都高新技术产业开发区人民法院	106,280.98	二审尚未开庭	一审判决如下: 1、原告与被告一之间成立的房屋租赁合同法律关系于 2020 年 1 月 6 日解除。 2、被告一于判决生效后十日内向原告支付欠费 77801.60 元; 3、被告一于本判决生效后十日内向原告连带支付违约金,具体计算方式为以 77801.60 元为基数,自 2020 年 1 月 7 日起,按 0.3%/天的标准计算,至款项付清之日止。 4、判决被告一于本判决生效后十日内向原告支付商铺复原费 15382.38 元。 5、被告一于本判决生效后十日内向原告支付本案原告律师代理费 13097 元; 6、被告二对被告一上述支付义务承担连带支付责任	无
115	成都银城置业有限公司银泰中心分公司	张新辉、余志兰	无	诉讼	因股东损害债权人利益一案,原告成都银城置业有限公司银泰中心分公司将被告张新辉、余志兰诉至四川自由贸易试验区人民法院	100,000.00	已出调解书,被告付款中	1、被告向原告支付欠费共计 10 万元,2021 年 12 月 30 日前支付 2 万,余款次年 4 月 30 日前付清; 2、如未按时足额付款,应向原告支付违约金,违约金以全部未付款项为基数,按照全国银行间同业拆借中心公布的一年期贷款市场报价利率的 2 倍从 2019 年 1 月 7 日起算至所有款项付清之日,且原告有权对上述款项一并申请强制执行。	首期 2 万元被告已付,待 4 月 30 日前再付 8 万
116	成都银城置业有限公司银泰中心分公司	成都孩酷龙教育咨询有限公司、四川瑞新教育咨询有限	无	诉讼	因房屋租赁合同纠纷一案,原告成都银城置业有限公司银泰中心分公司将被告成都孩酷龙教育咨询有限公司、四川瑞新教育咨询有限公司诉至成都高新技术产业开发区人民	478,404.24	已终本	1、被告于调解书出具 15 日内支付 403257.02 元; 2、被告于调解书出具之日 30 日内支付 32736.22 元+ 42411 元	被告已付 19.5 万,尚余 283404.24 元待付

云南城投置业股份有限公司 2021 年年度报告

		公司			院				
117	成都银城置业有限公司银泰中心分公司	西安花藤企业管理咨询有限公司	无	诉讼	因房屋租赁合同纠纷一案,原告成都银城置业有限公司银泰中心分公司将被告西安花藤企业管理咨询有限公司诉至成都高新技术产业开发区人民法院	44,258.41	已出调解书,被告付款中	被告于2022年4月15日前支付44258.41元	已逾期,被告表示因疫情影响将于4月19日付款,如未履行拟按94258.41元直接提起强制执行程序。
118	成都云银城物业管理有限公司	申光耀	无	诉讼	因物业服务合同纠纷原告成都云银城物业管理有限公司将被告申光耀起诉至四川成都高新技术产业开发区人民法院	25,835.75	一审已判决	胜诉	无
119	成都云银城物业管理有限公司	申光耀	无	诉讼	因物业服务合同纠纷原告成都云银城物业管理有限公司将被告申光耀起诉至四川成都高新技术产业开发区人民法院	30,132.02	一审已判决	胜诉	无
120	成都云银城物业管理有限公司	王志斌	无	诉讼	因物业服务合同纠纷原告成都云银城物业管理有限公司将被告王志斌起诉至四川成都高新技术产业开发区人民法院	21,025.65	一审已判决	胜诉	无
121	成都云银城物业管理有限公司	成都市筷乐无限餐饮管理有限公司	无	诉讼	因物业服务合同纠纷原告成都云银城物业管理有限公司将被告成都市筷乐无限餐饮管理有限公司起诉至四川成都高新技术产业开发区人民法院	118,025.21	一审已判决	胜诉	无
122	成都银城置业有限公司	成都市筷乐无限餐饮管理有限公司	无	诉讼	因房屋租赁合同纠纷,原告成都银城置业有限公司将成都市筷乐无限餐饮管理有限公司诉至四川自由贸易试验区人民法院	521,233.09	一审已判决,被告上诉	一审判决被告支付我方租金222200元、逾期支付租金利息、水、电费、违约金、律师费,驳回原告其他诉求。	无
123	宗芳、顾云	成都银城置业有限公司	无	诉讼	因房屋租赁合同纠纷,原告宗芳、顾云将成都银城置业有限公司诉至成都市高新区人民法院	3,292,564.22	一审已判决	一审判决被告向原告宗芳、顾云支付258908.17元;驳回原告宗芳、顾云的其他诉讼请求。案件受理费收取9150元,由原告宗芳、顾云负担6558元,被告成都银城置业有限公司负担2592元。	无
124	北京意创天下广告有限公司	成都银城置业有限公司	无	诉讼	因广告合同纠纷,原告北京意创天下广告有限公司将成都银城置业有限公司诉至北京第三中级人民法院	1,500,000.00	一审发回重审	一审发回重审	无
125	北京路安世纪文化发展有限公司	成都银城置业有限公司	无	诉讼	因协助执行债权人代偿纠纷,原告北京路安世纪文化发展有限公司将成都银城置业有限公司诉至四川自由贸易试验区人民法院	2,842,873.15	已结案	一审判决被告支付工程2,842,873.15元及利息,驳回原告北京路安世纪文化发展有限公司的其他诉讼请求,案件受理费减半收取计16,048元,由被告负担。	已按判决结果支付3194885.03元,余诉讼费16048元未支付
126	北京燕佳建筑工程有限公司	成都银城置业有限公司	成都云银城物业管理有限公司	诉讼	因房屋买卖合同纠纷原告北京燕佳建筑工程有限公司将被告曹静怡、成都银城置业有限公司、成都云银城物业管理有限公司起诉至四川自由贸易试验区人民法院	394,000.00	一审已判决,被告上诉	一审判决我方无赔偿责任	无
127	曹静怡	成都银城置业有限公司	北京燕佳建筑工程有限公司、成都云银城物业管理有限公司	诉讼	因商品房预售合同纠纷,原告曹静怡将北京燕佳建筑工程有限公司、成都银城置业有限公司诉至成都市中级人民法院	36,270.00	一审已判决,原告上诉	胜诉	无

云南城投置业股份有限公司 2021 年年度报告

128	曹静怡	成都银城置业有限公司	成都银城物业管理有限公司	诉讼	原告主张装修费、租金及交通住宿费、诉讼费用等	394,000.00	一审判决后对方上诉	判决我方无赔偿责任	原告上诉
129	环球云泰商业管理(成都)有限公司	陈文蔚	无	诉讼	因租赁合同纠纷一案,原告环球云泰商业管理(成都)有限公司将被告陈文蔚起诉至成都仲裁委	43,844.00	仲裁委已立案,待开庭		
130	环球云泰商业管理(成都)有限公司	王可	无	诉讼	因租赁合同纠纷一案,原告环球云泰商业管理(成都)有限公司将被告王可起诉至成都仲裁委	84,566.43	仲裁委已立案,待开庭		
131	上海智嘉设计咨询有限公司	环球云泰商业管理(成都)有限公司	无	诉讼	因其他合同纠纷一案,原告上海智嘉设计咨询有限公司将被告环球云泰商业管理(成都)有限公司起诉至杭州仲裁委员会	1,604,267.41	一审已开庭,待判决	暂无	无
132	北京金宏达建筑工程有限公司	哈尔滨银旗房地产开发有限公司	无	诉讼	因建设工程施工合同纠纷一案,原告北京金宏达建筑工程有限公司将被告哈尔滨银旗房地产开发有限公司起诉至哈尔滨市道里区人民法院	6,926,285.85	一审判决被告未上诉	一、被告哈尔滨银旗房地产开发有限公司于本判决生效之日起十日内给付原告北京金宏达建筑工程有限公司工程款 5,817,982.21 元,并以 5,817,982.21 元为基数,自 2021 年 8 月 2 日起至实际清偿之日止,按全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率向原告北京金宏达建筑工程有限公司给付利息;二、被告哈尔滨银旗房地产开发有限公司于本判决生效之日起十日内给付原告北京金宏达建筑工程有限公司工程保修金 947,641.46 元,并以 947,641.46 元为基数,自 2021 年 9 月 13 日起至实际清偿之日止,按全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率向原告北京金宏达建筑工程有限公司给付利息;三、驳回原告北京金宏达建筑工程有限公司其他诉讼请求。四、案件受理费 55,874 元,由被告哈尔滨银旗房地产开发有限公司负担。	未履行判决书确定的给付义务
133	北京金宏达建筑工程有限公司	哈尔滨银旗房地产开发有限公司	无	诉讼	1、请求法院依法判令被告支付拖欠原告的工程款 5817982.21 元和截止到起诉日止的利息 130662.18 元,同时支付从起诉日第二天起至实际付清全部工程款之日止的利息,该利率按照全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率计息;2、请求法院依法判令被告支付拖欠原告的工程保修金 947641.46 元,同时支付从起诉日起至实际付清之日止的利息,该利率按照全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率计息;3、请求法院依法判令被告支付原告因实现对被告的债权而支付的律师费用 30000 元人民币;4 本案的诉讼费用由被告承担。	6,926,285.85	一审判决被告未上诉	一、被告哈尔滨银旗房地产开发有限公司于本判决生效之日起十日内给付原告北京金宏达建筑工程有限公司工程款 5,817,982.21 元,并以 5,817,982.21 元为基数,自 2021 年 8 月 2 日起至实际清偿之日止,按全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率向原告北京金宏达建筑工程有限公司给付利息;二、被告哈尔滨银旗房地产开发有限公司于本判决生效之日起十日内给付原告北京金宏达建筑工程有限公司工程保修金 947,641.46 元,并以 947,641.46 元为基数,自 2021 年 9 月 13 日起至实际清偿之日止,按全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率向原告北京金宏达建筑工程有限公司给付利息;三、驳回原告北京金宏达建筑工程有限公司其他诉讼请求。四、案件受理费 55,874 元,由被告哈尔滨银旗房地产开发有限公司负担。	未履行判决书确定的给付义务
134	北京开特同德机电设备有限公司	哈尔滨银旗房地产开发有限公司	无	诉讼	因买卖合同纠纷一案,原告北京开特同德机电设备有限公司将被告哈尔滨银旗房地产开发有限公司起诉至哈尔滨市道里区人民法院	2,612,485.60	一审庭审结束,等待判决结果	暂无	暂无
135	天津市万源电器设备有限公司	哈尔滨银旗房地产开发有限公司、中铁建工集团建筑安装有限公司、中铁建工集团有限公司	无	诉讼	因票据追索权纠纷一案,原告天津市万源电器设备有限公司将被告中铁建工集团建筑安装有限公司、哈尔滨银旗房地产开发有限公司起诉至北京市丰台区人民法院	302,695.00	一审判决被告未上诉	一、哈尔滨银旗房地产开发有限公司、中铁建工集团建筑安装有限公司于本判决生效之日起十日内给付天津市万源电器设备有限公司汇票金额 30 万元及利息(以 30 万元为基数,自二〇二一年八月六日起至实际给付之日止,按照全国银行间同业拆借中心公布的一年期贷款市场报价利率标准计算,以不超过中国人民银行规定的企业同期流动资金贷款利率为限);二、驳回天津市万源电器设备有限公司的其他诉讼请求。如果未按本判决指定的期间履行给付金钱义务,应当依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百六十条规定,加倍支付迟延履行期间的债务利息。三、案件受理费 2900 元,由哈尔滨银旗房地产开发有限公司、中铁建工集团建筑安装有限公司负担(于本判决生效后七日内交纳)	未履行判决书确定的给付义务
136	大连斯频德环	哈尔滨银旗房	无	诉讼	因合同纠纷一案,原告大连斯频德环境设备		未开庭审理	暂无	暂无

云南城投置业股份有限公司 2021 年年度报告

	境设备有限公司	地产开发有限公司			有限公司诉被告哈尔滨银旗房地产开发有限公司起诉至哈尔滨市道里区人民法院	509,994.90			
137	保定市环特商贸有限公司	哈尔滨银旗房地产开发有限公司、中铁建工集团建筑安装有限公司	无	诉讼	因票据追索权纠纷一案,原告保定市环特商贸有限公司诉被告中铁建工集团建筑安装有限公司、哈尔滨银旗房地产开发有限公司起诉至北京市丰台区人民法院	110,000.00	一审已判决	一、哈尔滨银旗房地产开发有限公司于本判决生效之日起十日内给付保定市环特商贸有限公司汇票金额 10 万元及利息(以 10 万元为基数,自 2021 年 8 月 6 日起至实际给付之日止,按照全国银行间同业拆借中心公布的一年期贷款市场报价利率标准计算,以不超过中国人民银行规定的企业同期流动资金贷款利率为限);二、驳回保定市环特商贸有限公司的其他诉讼请求。如果未按本判决指定的期间履行给付金钱义务,应当依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百六十条规定,加倍支付迟延履行期间的债务利息。三、案件受理费 2300 元,由哈尔滨银旗房地产开发有限公司负担(于本判决生效之日起七日内交纳)	未履行判决书确定的给付义务
138	哈尔滨城轩绿化景观有限责任公司	哈尔滨银旗房地产开发有限公司	无	诉讼	因合同纠纷一案,原告哈尔滨市城轩绿化景观有限责任公司诉被告哈尔滨银旗房地产开发有限公司起诉至哈尔滨市道里区人民法院	535,875.70	一审判决被告未上诉	被告哈尔滨银旗房地产开发有限公司于本判决生效后十日内给付原告哈尔滨市城轩绿化景观有限责任公司质保金 535875.7 元;2019 年 9 月 20 日至质保金给付时止的利息按全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率计算。如果未按本判决指定的期间履行给付金钱义务,应当依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百六十条之规定,加倍支付迟延履行期间的债务利息。案件受理费 9158 元,由被告哈尔滨银旗房地产开发有限公司承担。	暂无
139	麦克维尔中央空调有限公司杭州分公司	哈尔滨银旗房地产开发有限公司	无	诉讼	因票据追索权纠纷一案,原告麦克维尔中央空调有限公司杭州分公司诉被告哈尔滨银旗房地产开发有限公司起诉至哈尔滨市道里区人民法院	1,079,738.93	未开庭审理	暂无	暂无
140	中山市明阳电器有限公司	哈尔滨银旗房地产开发有限公司	无	诉讼	因合同纠纷一案,原告中山市明阳电器有限公司诉被告哈尔滨银旗房地产开发有限公司起诉至哈尔滨市道里区人民法院	5,443,811.95	一审判决被告未上诉	判决结果:一、被告哈尔滨银旗房地产开发有限公司于本判决生效之日起十日内给付原告中山市明阳电器有限公司货款共计 5335752.01 元;二、被告哈尔滨银旗房地产开发有限公司于本判决生效之日起十日内给付原告中山市明阳电器有限公司 5335752.01 元货款的利息(其中,4443854.61 元货款部分的利息自 2021 年 8 月 8 日起计算至实际支付之日止;891897.4 元货款部分的利息自 2021 年 10 月 9 日起计算至实际支付之日止;均按照全国银行间同业拆借中心公布的同期贷款市场报价利率计算);三、驳回原告中山市明阳电器有限公司的其他诉讼请求。如果未按本判决指定的期间履行给付金钱义务,应当依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百六十条之规定,加倍支付迟延履行期间的债务利息。四、案件受理费 49907 元,由被告哈尔滨银旗房地产开发有限公司负担。	未履行判决书确定的给付义务
141	北京勃威电气有限公司	中铁建工集团建筑安装有限公司、哈尔滨银旗房地产开发有限公司	无	诉讼	因票据追索权纠纷一案,原告北京勃威电气有限公司诉被告中铁建工集团建筑安装有限公司、哈尔滨银旗房地产开发有限公司起诉至北京市丰台区人民法院	2,240,000.00	一审庭审结束,等待判决结果	暂无	暂无
142	江苏蓝桥新能源有限公司	哈尔滨银旗房地产开发有限公司\中铁建工集团建筑安装有限公司\北京汇天源建筑工程有限公司\镇江歌特电设备有限公司	无	诉讼	因票据追索权纠纷一案,原告江苏蓝桥新能源有限公司诉被告中铁建工集团建筑安装有限公司、哈尔滨银旗房地产开发有限公司、北京汇天源建筑工程劳务分包有限公司、镇江歌特电设备有限公司起诉至镇江市丹徒区人民法院	680,000.00	一审判决被告未上诉	被告哈尔滨银旗房地产开发有限公司、中铁建工集团建筑安装有限公司、镇江歌特电设备有限公司于本判决生效后十日内连带给付原告江苏蓝桥新能源有限公司 680000 元,并承担逾期付款的利息损失(利息计算:以 6000 元为基数,自 2021 年 8 月 3 日起至实际付款之日止,按全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率计算)。如果被告未按本判决指定的期间履行给付金钱义务,应当依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百五十三条之规定,加倍支付迟延履行期间的债务利息。案件受理费 10600 元,保全费 4020 元,合计 14620 元,由被告哈尔滨银旗房地产开发有限公司、中铁建工集团建筑安装有限公司、镇江歌特电设备有限公司承担,并于本判决生效后十日内交纳至以下账户:账号 170180181000872,户名镇江市丹徒区人民法院,开户行江苏银行股份有限公司镇江丹徒新区支行	暂未履行判决书确定的给付义务
143	中铁建工集团建筑安装有限公司	哈尔滨银旗房地产开发有限公司、中国建筑第八工程局有限公司	无	诉讼	因建设工程施工合同纠纷一案,原告中铁建工集团建筑安装有限公司诉被告哈尔滨银旗房地产开发有限公司起诉至哈尔滨市中级人民法院	24,502,519.14	未开庭审理	无	无



云南城投置业股份有限公司 2021 年年度报告

144	镇江西门子母线有限公司	镇江英乾电气有限公司、中建三局集团有限公司、哈尔滨银旗房地产开发有限公司	无	诉讼	因票据追索权纠纷一案，原告镇江西门子母线有限公司将被告镇江英乾电气有限公司、中建三局集团有限公司、哈尔滨银旗房地产开发有限公司起诉至扬中市人民法院	500,000.00	一审判决被告未上诉	被告镇江英乾电气有限公司、中建三局集团有限公司、哈尔滨银旗房地产开发有限公司于本判决生效之日起十日内连带支付原告镇江西门子母线有限公司票据款 50 万元，并承担利息损失（50 万元为基数，自 2021 年 8 月 9 日起至实际付款之日止按全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场利率计算）。被告镇江英乾电气有限公司、中建三局集团有限公司、哈尔滨银旗房地产开发有限公司如果未按本判决指定的期间履行给付金钱义务，应当依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百五十三条规定，加倍支付迟延履行期间的债务利息。案件受理费减半收取计 4400 元，财产保全费 3120 元，合计 7520 元，由被告镇江英乾电气有限公司、中建三局集团有限公司、哈尔滨银旗房地产开发有限公司承担	暂未履行判决书确定的给付义务
145	保定向平益家电销售有限公司	哈尔滨银旗房地产开发有限公司、中铁建工建筑安装有限公司	无	诉讼	因票据追索权纠纷一案，原告保定向平益家电销售有限公司将被告中铁建工集团建筑安装有限公司、哈尔滨银旗房地产开发有限公司起诉至北京市丰台区人民法院	680,000.00	执行完结	1、哈尔滨银旗房地产开发有限公司、中铁建工集团建筑安装有限公司于本判决生效之日起十日内给付保定市向平益家电销售有限公司汇票金额 65 万元及利息（以 65 万元为基数，自二〇二一年八月六日起至实际给付之日止，按照全国银行间同业拆借中心公布的一年期贷款市场报价利率标准计算，以不超过中国人民银行规定的企业同期流动资金贷款利率为限）；2、驳回保定市向平益家电销售有限公司的其他诉讼请求；3、案件受理费 5150 元，由哈尔滨银旗房地产开发有限公司、中铁建工集团建筑安装有限公司外同负担（于本判决生效之日起七日内交纳）	被告中铁建工集团建筑安装有限公司已全部履行完毕，法院此案终结执行
146	北京中建华腾装饰工程有限公司	哈尔滨银旗房地产开发有限公司、中国建筑第八工程局有限公司	无	诉讼	因建设工程施工合同纠纷一案，原告北京中建华腾装饰工程有限公司将被告哈尔滨银旗房地产开发有限公司、中国建筑第八工程局有限公司起诉至哈尔滨市道里区人民法院	7,804,780.21	一审庭审结束，等待判决结果	暂无	暂无
147	扬中市锦程金属表面处理中心	中铁建工集团建筑安装有限公司、江苏万威电气有限公司、哈尔滨银旗房地产开发有限公司	无	诉讼	因票据追索权纠纷一案，原告扬中市锦程金属表面处理中心将被告中铁建工集团建筑安装有限公司、江苏万威电气有限公司、哈尔滨银旗房地产开发有限公司起诉至扬中市人民法院	230,000.00	一审庭审结束，等待判决结果	暂无	暂无
148	河南恒美铝业集团有限公司	上海尚地工程技术有限公司、青岛海疆邻居科技股份有限公司、哈尔滨银旗房地产开发有限公司	无	诉讼	因票据追索权纠纷一案，原告河南恒美铝业集团有限公司将被告上海尚地工程技术有限公司、青岛海疆邻居科技股份有限公司、哈尔滨银旗房地产开发有限公司起诉至上海市崇明区人民法院	1,117,322.72	未开庭审理	暂无	暂无
149	上海东方泵业（集团）有限公司	哈尔滨银旗房地产开发有限公司、中铁建工集团建筑安装有限公司	无	诉讼	因票据追索权纠纷一案，原告上海东方泵业（集团）有限公司将被告中铁建工集团建筑安装有限公司、哈尔滨银旗房地产开发有限公司起诉至北京市丰台区人民法院	980,000.00	一审庭审结束，等待判决结果	暂无	暂无
150	黑龙江军达捷信智能科技有限公司	哈尔滨银旗房地产开发有限公司	无	诉讼	1、请求判令被告支付原告工程款 3,952,525.26 元，2、请求判令被告支付逾期欠付工程款的利息 46,901.07 元（至 2021 年 12 月 10 日起诉时）以上两项诉请合计 3,999,426.33 元。3、请求判令被告按年利率 3.85%自 2021 年 12 月 11 日起继续支付逾期欠付工程款的利息至实际付清工程款本息之日止；4、诉讼费由被告依法承担。	3,999,426.33	未开庭审理	暂无	暂无
151	哈尔滨城轩绿	哈尔滨银旗房	无	诉讼	因票据追索权纠纷一案，原告哈尔滨市城轩		未开庭审理	暂无	暂无

云南城投置业股份有限公司 2021 年年度报告

	化景观有限 责任公司	地产开发有 限公司			绿化景观有限 责任公司将被告 哈尔滨银旗房地 产开发有限公司 起诉至哈尔滨市 道里区人民法院	2,974,592.51			
152	中铁建工集 团建筑安装 有限公司	哈尔滨银旗 房地产开发有 限公司	无	诉讼	因建设工程施工 合同纠纷一案， 原告中铁建工 集团建筑安装 有限公司将被告 哈尔滨银旗房 地产开发有限 公司起诉至哈 尔滨市道里区 人民法院	34,323.10	已支付原告 34323.1元， 原告撤诉	原告撤诉	无
153	桦甸市隆泰 鑫物流有限 公司	哈尔滨银旗 房地产开发有 限公司、中国 建筑第八工程 局有限公司	无	诉讼	因票据追索权 纠纷一案，原 告桦甸市隆泰 鑫物流有限公 司将被告哈尔 滨银旗房地开 发有限公司起 诉至哈尔滨市 道里区人民法 院	2,523,469.00	已支付原告 2523469元， 原告撤诉	原告撤诉	无
154	哈尔滨有帮 物资经销有 限公司	哈尔滨银旗 房地产开发有 限公司、中国 建筑第八工程 局有限公司、 哈尔滨德盛商 品混凝土有限 公司	无	诉讼	因票据追索权 纠纷一案，原 告哈尔滨有帮 物资经销有限 公司将被告哈 尔滨银旗房地 产开发有限公 司、中国建筑 第八工程局有 限公司、哈尔 滨德盛商品混 凝土有限公司 起诉至哈尔 滨市道里区人 民法院	5,023,585.89	一审判决，已 支付原告 5000000元， 已结案	被告哈尔滨银 旗房地产开发 有限公司、中 国建筑第八工 程局有限公司 、哈尔滨德盛 商品混凝土有 限公司于本判 决生效之日起 十日内给付原 告哈尔滨有帮 物资经销有限 公司票据款 5 00 万元及自 2021 年 8 月 3 日起至 2021 年 9 月 16 日 止按全国银行 间同业拆借中 心公布的贷款 市场报价利率 计算的利息 23 585.89 元，自 2021 年 9 月 17 日起至票 据款 500 万 元实际给付之 日按全国银行 间同业拆借中 心公布的贷款 市场报价利率 计付利息。如 果被告未按本 判决指定的期 间履行给付金 钱义务，应当 依照《中华人 民共和国民事 诉讼法》第二 百五十三条之 规定，加倍支 付迟延履行期 间的债务利息 。案件受理费 46965 元及保 全费 5000 元， 由被告哈尔滨 银旗房地产开发 有限公司、中 国建筑第八工 程局有限公司 、哈尔滨德盛 商品混凝土有 限公司负担。	结案（双方达 成和解，仅支 付 500 万元， 案件受理费 46965 元原告 不再要求给 付）
155	卓兴正和（ 天津）建筑 工程有限公司	中铁建工集 团建筑安装 有限公司、哈 尔滨银旗房 地产开发有限 公司	无	诉讼	因票据追索权 纠纷一案，原 告卓兴正和（ 天津）建筑工 程有限公司将 被告中铁建工 集团建筑安装 有限公司、哈 尔滨银旗房地 产开发有限公 司起诉至北京 市丰台区人民 法院	200,000.00	一审庭审结 束，等待判决 结果	暂无	暂无
156	宋娟利	宁陕县云海 房地产开发有 限公司	无	诉讼	因宋娟利与宁 陕县云海房地 产开发有限公司 发生劳动人事 纠纷一案，申 请人宋娟利将 被申请人宁陕 县云海房地产 开发有限公司 起诉至西安劳 动人事争议仲 裁委员会（经 开）	-	已结案	驳回申请人 宋娟利的仲 裁请求。	
157	西安东智房 地产有限公 司	上海一舟装 饰工程有限 公司	杨帆	诉讼	因西安东智房 地产有限公司 与上海一舟装 饰工程有限公 司发生房屋租 赁合同纠纷一案， 原告西安东 智房地产有限 公司将被告上 海一舟装饰 工程有限公司 起诉至西安市 雁塔区人民法 院	244,045.00	已结案	综上所述，依 照《中华人民 共和国合同 法》第八条、 第四十四条、 第六十条、 第九十三条、 第一百零七 条、第一百零 九条、第一百 一十三条、第 一百一十四 条、第二百二 十六条、第二 百二十七条、 《中华人民共 和国公司法》 第六十三 条、《最高人 民法院关于 适用〈中华人 民共和国民法 典〉时间效力 的若干规定》 第一条第二款 、《中华人民 共和国民事 诉讼法》第六 十四条、第一 百五十七 条规定，判决 如下： 一、确认被告 上海一舟装饰 工程有限公司 与原告西安东 智房地产有限 公司 2017 年 11 月 17 日签 订的《融城东 海房屋租赁合同》 于 2020 年 5 月 20 日解除 二、被告上海 一舟装饰工程 有限公司于本 判决生效之日 起十日内向原告 西安东智房地 产有限公司支 付租赁费 111 810.34 元 三、被告上海 一舟装饰工程 有限公司于本 判决生效之日 起十日内原告 西安东智房地 产有限公司支 付逾期支付租 金违约金 335 43 元。 如果未按判决 指定的期限履 行金钱给付义 务，应当依照 《中华人民共 和国民事 诉讼法》第二 百五十三 条及相关司法 解释之规 定，加倍支付 迟延履行期 间的债务利 息。 四、被告杨帆 对上海一舟装 饰工程有限公 司的上述债务 承担连带责任 。 五、驳回原告 西安东智房地 产有限公司其 他诉讼请求。 案件受理费 9240 元，减 半收取 4620 元，由被告上 海一舟装饰工 程有限公司、 杨帆负担 1235 元，由原告西 安东智房地 产有限公司负 担 3385 元。 如不服本判决 ，可在判决书 送达之日起 十五日内， 向本院递交 上诉状，并 按照	被告及第三 方未按判决 书按期还 款，下一 步我公司 将向西安 市雁塔区 人民法院 申请强制 执行

云南城投置业股份有限公司 2021 年年度报告

								对方当事人人数提出副本, 上诉于陕西省西安市中级人民法院。	
158	张伟	西安东智房地产有限公司	无	仲裁	因张伟与西安东智房地产有限公司发生劳动人事纠纷一案, 申请人张伟将被申请人西安东智房地产有限公司起诉至西安劳动人事争议仲裁委员会(经开)	54,143.00	已结案	一、本裁决生效 10 日内, 被申请人西安东智房地产有限公司为申请人张伟补缴 2015 年 7 月至 2015 年 12 月期间的基本养老保险费和 2015 年 7 月至 2016 年 4 月期间的基本医疗保险费、失业保险费、生育保险费、工伤保险费(企业应缴部分、个人应缴部分分别由各自承担, 具体数额以社保经办机构核算为准); 二、驳回申请人张伟其余仲裁请求。 根据《中华人民共和国劳动争议调解仲裁法》第四十七条、第四十八条的规定, 本裁决第一项为终局裁决, 自作出之日起发生法律效力。申请人如不服本裁决, 可自收到本裁决书之日起十五日内, 向人民法院起诉; 被申请人如有证据证明本裁决有《中华人民共和国劳动争议调解仲裁法》第四十九条规定情形之一, 可自收到本裁决书之日起三十日内, 向西安市中级人民法院申请撤销裁决。	已按判决书执行完毕
159	陕西胜捷门业有限公司	陕西西咸新区秦汉新城秦迎实业有限公司	无	诉讼	因陕西胜捷门业有限公司与陕西西咸新区秦汉新城秦迎实业有限公司发生买卖合同纠纷一案, 原告陕西胜捷门业有限公司诉被告陕西西咸新区秦汉新城秦迎实业有限公司起诉至咸阳市渭城区人民法院	122,890.56	已结案	一、被告陕西西咸新区秦汉新城秦迎实业有限公司于 2021 年 12 月 15 日前向原告陕西胜捷门业有限公司支付合同欠款 63243.82 元; 如未能按期支付, 被告陕西西咸新区秦汉新城秦迎实业有限公司向原告陕西胜捷门业有限公司支付利息 10000 元; 二、双方再无其他争议。 上述协议, 不违反法律规定, 本院予以确认。 案件受理费 2758 元, 减半收取 1379 元, 由被告陕西西咸新区秦汉新城秦迎实业有限公司承担。	已按判决书于 2021 年 12 月 21 日支付 63243.82 元, 全部款项已付清
160	蓝海绿业生态建设股份有限公司	宁波银泰置业有限公司	无	诉讼	因建设工程合同纠纷一案, 原告蓝海绿业生态建设股份有限公司诉被告宁波银泰置业有限公司诉至宁波市鄞州区人民法院	21,337,432.51	已结案	案件已调解, 双方已按调解约定执行完毕, 按与原告的审计结算金额支付工程款。	双方已按调解约定执行完毕
161	北京优图佳视影像网络科技有限公司	宁波银泰置业有限公司	无		因侵害作品信息网络传播权一案, 原告北京优图佳视影像网络科技有限公司诉被告宁波银泰置业有限公司诉至北京互联网法院	10,000.00	已达成和解, 原告已撤诉	已与原告达成和解, 主要内容如下: 1、我司向原告支付和解费用(含公证费、诉讼费、经济损失赔偿等)人民币壹仟元整(¥1000 元), 并删除涉案图片不再使用。 2、原告认可上述赔款金额, 放弃其他诉讼请求。收到上述款项后, 应在 3 个工作日内撤回起诉, 并不得就该同一事实另行主张权利。 3. 的 1000 元和解费用, 将由被告原策划公司上海贝京广告有限公司代为支付。上海贝京广告有限公司完成约定费用的支付后, 等同于被告完成该费用的支付, 原告不得以任何理由再次针对涉案图片向被告主张任何费用。	双方已按和解约定执行完毕。
162	台州银泰置业有限公司	蔡卫进	无	诉讼	因房屋租赁合同纠纷一案, 原告台州银泰置业有限公司诉被告蔡卫进起诉至台州市椒江人民法院	293,879.00	2021 年 10 月 8 日 9:30 一审开庭, 2021 年 12 月 6 日判决, 2021 年 12 月 20 日蔡卫进上诉, 2022 年 1 月 7 日收到台州中院传票通知, 于 2022 年 1 月 20 日 14 时 30 分二审开庭。	2022 年 4 月 11 日收到二审判决书, 判决如下: 驳回上诉, 维持原判。二审案件受理费 4260 元, 由上诉人蔡卫进负担。本判决为终审判决	目前上诉人未执行
163	樊迪	台州银泰置业有限公司	无	诉讼	因知识产权纠纷一案, 原告樊迪诉被告台州银泰置业有限公司起诉至台州市椒江人民法院	103,000.00	双方已调解并按照调解内容履行完毕	2021 年 11 月 5 日收到调解结果, 结果如下: 一、被告台州银泰置业有限公司于 2021 年 11 月 20 日前一次性赔偿原告樊迪经济损失(含合理维权费用)20000 元; 二、案件受理费 150 元(已减半), 由原告樊迪负担。	赔偿款 20000 元于 2021 年 11 月 17 日已支付
164	台州高新区凯世奇汽车科技有限公司	台州银泰置业有限公司	无	诉讼	因房屋租赁合同纠纷一案, 原告台州高新区凯世奇汽车科技有限公司诉被告台州银泰置	230,720.00	2021 年 3 月 19 日一审判决, 2020 年 4	上诉人台州高新区凯世奇汽车科技有限公司的上诉请求不能成立, 应予驳回。一审判决认定事实清楚, 适用法律正确, 应予维持。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第一百七十条第一款第一项规定, 判决如下:	2021 年 9 月 26 日已申请强制执行, 目前相

云南城投置业股份有限公司 2021 年年度报告

					业有限公司起诉至台州市椒江人民法院		月 7 日台州高新区凯世奇汽车科技有限公司已上诉, 2021 年 9 月 13 日二审判决, 驳回上诉。	驳回申诉, 维持原判。 二审案件受理费 4020 元, 由上诉人台州高新区凯世奇汽车科技有限公司负担。	关商铺经椒江区法院执行局现场察看已收回, 已收到法院执行裁定书, 被执行人凯世奇目前无可执行的财产, 终结本次执行程序。目前已执行到位款项为 38794 元。2022 年 3 月 1 日已对凯世奇进行申请破产清算。
165	台州银泰商业有限公司	台州市鑫童凯文化艺术有限公司	无	诉讼	原告要求被告支付租金、履约保证金、综合管理服务费等费用	529,308.84	一审尚未开庭	暂无	无
166	台州银泰商业有限公司	台州骑点体育发展有限公司	无	诉讼	原告要求解除租赁合同等, 要求被告支付租金、履约保证金、综合管理服务费等费用	530,329.53	一审尚未开庭	暂无	无
167	台州银泰商业有限公司	台州市可轩堡餐饮有限公司	无	诉讼	因租赁合同纠纷一案, 原告台州银泰商业有限公司将被告台州市可轩堡餐饮有限公司起诉至哈尔滨市道里区人民法院	376,833.02	已调解, 被告已按调解书履行, 本案已结案	无	已调解, 被告已按调解书履行, 本案已结案
168	台州银泰商业有限公司	陈春飞、黄丽君	阮建成	诉讼	因租赁合同纠纷一案, 原告台州银泰商业有限公司将被告陈春飞、黄丽君起诉至台州市椒江区人民法院	337,290.14	一审已开庭, 待判决	无	
169	哈尔滨银悦商业管理有限公司	王志敏	无	诉讼	因租赁合同纠纷一案, 原告哈尔滨银悦商业管理有限公司将被告王志敏起诉至道里区人民法院	43,164.13	10 月 22 日已开庭, 尚未判决	暂无	暂无
170	云创商业管理(杭州)有限公司	杭州吴元置业有限公司	无	诉讼	原告要求被告返还保证金, 支付服务费、违约金等费用	14,075,339.73	一审判决已生效, 被告未按判决履行	一、确认杭州吴元置业有限公司与云创商业管理(杭州)有限公司于 2018 年 9 月 28 日签订的《商业项目前期服务合同》、《商业物业租赁合同》于 2020 年 7 月 22 日解除; 二、杭州吴元置业有限公司于本判决生效之日起十日内退还云创商业管理(杭州)有限公司租赁保证金 2000000 元, 并支付逾期利息 25649.31 元(计算至 2020 年 6 月 10 日, 此后至款清之日止的利息、按全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率标准另行计付); 三、杭州吴元置业有限公司于本判决生效之日起十日内支付云创商业管理(杭州)有限公司服务费用 4210000 元; 四、驳回云创商业管理(杭州)有限公司的其他诉讼请求	我方已申请强制执行, 轮候查封被告轿车 2 辆, 房产 90 余间, 但暂时无法执行, 法院裁定终本
171	宁波北仑云耀商业管理有限公司	沈光磊	无	诉讼	因租赁合同纠纷一案, 原告宁波北仑云耀商业管理有限公司将被告沈光磊起诉至宁波市北仑区人民法院	924,307.59	一审已调解, 待履行	无	一审已调解, 待履行
172	宁波北仑云耀商业管理有限公司	黄春华	无	诉讼	因租赁合同纠纷一案, 原告宁波北仑云耀商业管理有限公司将被告黄春华起诉至宁波市北仑区人民法院	569,231.48	一审已调解, 被告已按调解书履行, 本案已结案	无	一审已调解, 被告已按调解书履行, 本案已结案
173	宁波北仑云耀商业管理有限公司	宁波立刻健身服务有限公司	无	诉讼	因租赁合同纠纷一案, 原告宁波北仑云耀商业管理有限公司将被告宁波立刻健身服务有限公司起诉至宁波市北仑区人民法院	1,010,739.74	双方达成调解, 被告未按调解书支付	无	被告已支付 114651.81 元, 剩余未支付, 已申请强制执

云南城投置业股份有限公司 2021 年年度报告

									行, 查无财产可供执行, 法院现已裁定对该案终本, 后续如有财产线索后申请继续执行
174	宁波北仑云耀商业管理有限公司	胡庆云	无	诉讼	因租赁合同纠纷一案, 原告宁波北仑云耀商业管理有限公司诉被告胡庆云起诉至宁波市北仑区人民法院	881, 214. 95	双方达成调解, 被告已支付	无	被告已按调解书支付完毕, 已结案
175	宁波云尚商业管理有限公司	郭佩莲	无	诉讼	因租赁合同纠纷一案, 原告宁波云尚商业管理有限公司诉被告郭佩莲起诉至宁波市鄞州区人民法院	204, 249. 00	一审尚未开庭	暂无	无
176	宁波云尚商业管理有限公司	岳向锋(岳福军)	无	诉讼	因租赁合同纠纷一案, 原告宁波云尚商业管理有限公司诉被告岳向锋起诉至宁波市鄞州区人民法院	432328. 07	被告改名, 目前待一审第二次开庭	无	
177	焦军	宁波北仑云耀商业管理有限公司	无	诉讼	因侵权责任纠纷, 原告焦军诉被告宁波北仑云耀商业管理有限公司起诉至宁波市北仑区人民法院	0	原告撤诉, 本案已结案		
178	云南云泰商业管理有限公司	昆明星濠电影有限公司	无	诉讼	因租赁合同纠纷一案, 原告云南云泰商业管理有限公司诉被告昆明星濠电影有限公司起诉至昆明市官渡区人民法院	83, 713. 85	双方达成调解, 被告已支付	无	被告已按调解书支付完毕, 已结案
179	云南云泰商业管理有限公司	云南汇点娱乐有限公司	无	诉讼	因租赁合同纠纷一案, 原告云南云泰商业管理有限公司诉被告云南汇点娱乐有限公司起诉至昆明市官渡区人民法院	2, 065, 129. 89	双方达成调解, 被告未按调解书支付	无	被告未按调解书支付, 正在准备强制执行材料
180	云南云泰商业管理有限公司	张纪福、西山兰福小吃店	无	诉讼	因租赁合同纠纷一案, 原告云南云泰商业管理有限公司诉被告张纪福、西山兰福小吃店起诉至昆明市官渡区人民法院	122, 797. 31	一审判决已生效, 被告未执行, 已申请强制执行	1、判决双方所签订合同解除并规定被告退还商铺; 2、判决被告支付所欠租金 141081. 41 元; 3、判决违约金: 5000 元; 4、判决被告承担案件受理费 2826 元; 以上金额共计 148907. 41 元。	一审判决已生效, 我方已申请强制执行
181	云南云泰商业管理有限公司	钱明	无	诉讼	因租赁合同纠纷一案, 原告云南云泰商业管理有限公司诉被告钱明起诉至昆明市官渡区人民法院	66, 652. 47	一审已判决, 被告上诉, 目前二审未开庭	无	
182	云南云泰商业管理有限公司	杨云江	无	诉讼	因租赁合同纠纷一案, 原告云南云泰商业管理有限公司诉被告杨云江起诉至昆明市官渡区人民法院	735, 906. 70	一审判决已生效, 被告未执行	1、判决被告支付原告 2020. 7. 1-2021. 7. 31 租金 484604. 53 元; 2、判决被告向原告支付律师费 9800. 00 元; 3、判决被告支付本案诉讼费 11159. 00 元。	一审判决已生效, 我方已申请强制执行
183	云南云泰商业管理有限公司	云南杰贝武道体育文化发展有限公司	无	诉讼	因租赁合同纠纷一案, 原告云南云泰商业管理有限公司诉被告云南杰贝武道体育文化发展有限公司起诉至昆明市官渡区人民法院	73, 795. 00	判决公示期已满已生效, 正在准备申请强制执行	一、解除原告云南云泰商业管理有限公司与被告云南杰贝武道体育文化发展有限公司于 2019 年 6 月 22 日签订的《融城金阶项目商铺租赁合同》; 二、由被告云南杰贝武道体育文化发展有限公司于本判决生效后十五日内支付原告云南云泰商业管理有限公司截至 2021 年 5 月 31 日的房屋租金 132, 039. 2 元(已扣减履约保证金) 及该款自 2020 年 9 月 1 日起至款项付清之日止按照全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率计算的资金占用费; 三、由被告云南杰贝武道体育文化发展有限公司于本判决生效后十五日内支付原告云南云泰商业管理有限公司律师费 5000 元; 四、驳回原告云南云泰商业管理有限公司的其他诉讼请求。案件受理费 1644 元, 由被告云南杰贝武道体育文化发展有限公司承担。	判决公示期满已生效, 正在准备申请强制执行
184	云南云泰商业管理有限公司	西双版纳沧江文旅开发有限公司	无	诉讼	因其他合同纠纷, 原告云南云泰商业管理有限公司诉被告西双版纳沧江文旅开发有限公司起诉至云南省景洪市人民法院	1, 256, 749. 00	一审已开庭, 待判决	无	无

云南城投置业股份有限公司 2021 年年度报告

185	云南云泰商业管理有限公司	个旧市喜临门 KTV 量贩	无	诉讼	因租赁合同纠纷一案,原告云南云泰商业管理有限公司诉被告个旧市喜临门 KTV 量贩起诉至昆明市官渡区人民法院	405,867.80	一审已立案,未开庭	无	无
186	云南云泰商业管理有限公司	刀慧芬(四公主)	无	诉讼	因租赁合同纠纷一案,原告云南云泰商业管理有限公司诉被告刀慧芬起诉至昆明市官渡区人民法院	120,769.20	一审已立案,未开庭	无	无
187	云南云泰商业管理有限公司	杨红春	无	诉讼	因租赁合同纠纷一案,原告云南云泰商业管理有限公司诉被告杨红春起诉至昆明市官渡区人民法院	213,393.13	已签订执行和解协议,被告未按和解协议执行,我方准备申请强制执行	一、被告杨红春于本判决生效之日起十日内向原告云南云泰商业管理有限公司支付租金 184808.76 元; 二被告杨红春于本判决生效之日起十日内向原告云南云泰商业管理有限公司支付违约金 18480.88 元; 三、被告杨红春于本判决生效之日起十日内向原告云南云泰商业管理有限公司支付律师费 5500 元; 四、驳回原告云南云泰商业管理有限公司其他诉讼请求。 如果未按本判决指定的期间履行给付金钱义务,应当依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百五十三条之规定,加倍支付迟延履行期间的债务利息。 案件受理费人民币 4501 元,减半收取 2250.50 元由被告杨红春承担, 剩余 2250.50 元退还原告云南云泰商业管理有限公司。	目前正在准备申请强制执行,被告已支付 5 万元,其余款项未支付
188	云南云泰商业管理有限公司	昆明丈尺方土石方工程有限公司	无	诉讼	因租赁合同纠纷一案,原告云南云泰商业管理有限公司诉被告昆明丈尺方土石方工程有限公司起诉至昆明市官渡区人民法院	177,901.96	一审已判决,判决已生效,待被告执行	一、原告云南云泰商业管理有限公司与被告昆明丈尺方土石方工程有限公司签订的《租赁合同》于 2021 年 4 月 20 日解除;二、被告昆明丈尺方土石方工程有限公司于本判决生效之日起十日内向原告云南云泰商业管理有限公司支付租金 47780.61 元;并支付以 47780.61 元为基数,自 2020 年 9 月 1 日起至还清款项之日止按全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率(LPR,一年期)3.85%计算的违约金;三、被告昆明丈尺方土石方工程有限公司于本判决生效之日起十日内向原告云南云泰商业管理有限公司支付自 2019 年 9 月 1 日起至实际腾还房屋之日按 1895.86 元/月计算的综合管理费;四、被告昆明丈尺方土石方工程有限公司于本判决生效之日起十日内向原告云南云泰商业管理有限公司支付自 2021 年 4 月 21 日起至实际腾还房屋之日止的房屋占有使用费(2021 年 4 月 21 日至 2022 年 7 月 31 日止按 0.78 元/平方米/日计算;2022 年 8 月 1 日起至 2023 年 7 月 31 日止按 0.82 元/平方米/日计算;2023 年 8 月 1 日起至 2024 年 7 月 31 日止按 0.86 元/平方米/日计算;2024 年 8 月 1 日起至 2025 年 7 月 31 日止按 0.9 元/平方米/日计算);五、被告昆明丈尺方土石方工程有限公司于本判决生效之日起十日内向原告云南云泰商业管理有限公司支付律师费 5000 元;六、驳回原告云南云泰商业管理有限公司的其他诉讼请求。如果未按本判决指定的期间履行给付金钱义务,应当依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百六十条之规定,加倍支付迟延履行期间的债务利息。案件受理费 1929 元,由原告云南云泰商业管理有限公司承担 10%,即 192.9 元,被告昆明丈尺方土石方工程有限公司承担 90%,即 1736.1 元。	一审已判决,判决已生效,待被告执行
189	云南云泰商业管理有限公司	王东	无	诉讼	因租赁合同纠纷一案,原告云南云泰商业管理有限公司诉被告王东起诉至昆明市官渡区人民法院	42,991.62	一审已判决,被告上诉,目前二审未开庭	暂无	无
190	云创商业管理(杭州)有限公司平阳分公司	大地影院发展有限公司	无	诉讼	因租赁合同纠纷一案,原告云创商业管理(杭州)有限公司平阳分公司诉被告大地影院发展有限公司起诉至平阳县人民法院	1360344.85	一审已判决,判决已生效,待被告执行	1. 被告大地影院发展有限公司于本判决生效之日起十日内支付我司 2021 年 7 月 1 日起至 2021 年 11 月 30 日止的房屋租金 930365 元及违约金(按同期全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率四倍); 2. 被告大地影院发展有限公司于本判决生效之日起十日内支付我司 2021 年 7 月 1 日起至 2021 年 11 月 30 日止的综合管理服务费用 83139 元及违约金(按同期全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率四倍); 3. 被告大地影院发展有限公司于本判决生效之日起十日内支付我司 2021 年 9 月 1 日起至 2021 年 9 月 30 日止的水、电费违约金(按同期全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率四倍); 4. 案件受理费 13958 元,减半收取 6979 元,由我司负担 196 元,由大地影院发	无

								展有限公司负担 6783 元。	
191	云成商业管理(北京)有限公司淄博分公司	淄博先锋健身俱乐部有限公司、淄博锋锐健身运动发展有限公司	无	诉讼	确认原告(反诉被告)云成商业管理(北京)有限公司淄博分公司与被告(反诉原告)淄博锋锐健身运动发展有限公司签订的《租赁合同》解除;要求被告支付租金、综合管理服务费等费用	632,291.22	已结案	已结案	执行完毕,已结案
192	云成商业管理(北京)有限公司淄博分公司	乔玉梅	无	诉讼	因租赁合同纠纷一案,原告云成商业管理(北京)有限公司淄博分公司诉被告乔玉梅起诉至淄博高新技术产业开发区人民法院	177860.62	一审已判决,被告已上诉		
193	云成商业管理(北京)有限公司淄博分公司	淄博睿驰燃点文化发展有限公司	无	诉讼	因租赁合同纠纷一案,原告云成商业管理(北京)有限公司淄博分公司诉被告淄博睿驰燃点文化发展有限公司起诉至淄博高新技术产业开发区人民法院	780,738.14	一审已判决,被告联系不上,目前公示送达中	无	无
194	云成商业管理(北京)有限公司淄博分公司	胡琦姝	无	诉讼	因租赁合同纠纷一案,原告云成商业管理(北京)有限公司淄博分公司诉被告胡琦姝起诉至淄博高新技术产业开发区人民法院	491,412.87	一审已判决,被告上诉,目前二审未开庭	无	无
195	云成商业管理(北京)有限公司淄博分公司	杨鑫	无	诉讼	因租赁合同纠纷一案,原告云成商业管理(北京)有限公司淄博分公司诉被告杨鑫起诉至淄博高新技术产业开发区人民法院	160,460.10	一审已判决,被告上诉,目前二审未开庭	无	无
196	云成商业管理(北京)有限公司淄博分公司	淄博钰桥教育咨询有限公司	无	诉讼	因租赁合同纠纷一案,原告云成商业管理(北京)有限公司淄博分公司诉被告胡琦姝起诉至淄博高新技术产业开发区人民法院	364,190.32	一审已判决,被告上诉,目前二审未开庭	无	无
197	云成商业管理(北京)有限公司哈尔滨分公司	王家辉	无	诉讼	因租赁合同纠纷一案,原告李扬诉被告王家辉起诉至哈尔滨市道里区人民法院	714,710.01	一审已立案,待开庭		
198	云成商业管理(北京)有限公司哈尔滨分公司	骑域爱宝莉马术俱乐部(哈尔滨)有限公司、大连骑域爱宝莉马术俱乐部有限公司	无	诉讼	因租赁合同纠纷一案,原告李扬诉被告骑域爱宝莉马术俱乐部(哈尔滨)有限公司、大连骑域爱宝莉马术俱乐部有限公司起诉至哈尔滨市道里区人民法院	615,759.55	一审已立案,待开庭		
199	云成商业管理(北京)有限公司哈尔滨分公司	林国平	无	诉讼	原告要求被告支付租金等欠费及合同约定违约金,将租赁商铺恢复原状	406,024.14	因林国平未按期缴纳二审上诉费,按上诉人林国平自动撤回上诉处理。一审判决在本裁定书送达之日起发生法律效力。	已结案	无
200	云成商业管理(北京)有限公司哈尔滨分公司	金香花	无	诉讼	原告要求解除租赁合同等,要求被告支付租金、综合管理服务费等费用	276,596.18	已结案	已结案	执行完毕,已结案
201	云成商业管理(北京)有限公司	徐洋洋	无	诉讼	因租赁合同纠纷一案,原告云成商业管理(北京)有限公司哈尔滨分公司诉被告徐洋洋起	114,207.14	一审已判决,原被告均上	无	

云南城投置业股份有限公司 2021 年年度报告

	司哈尔滨分公司				诉至哈尔滨市道里区人民法院		诉, 目前二审未开庭		
202	云成商业管理(北京)有限公司哈尔滨分公司	李彦红	无	诉讼	因租赁合同纠纷一案, 原告云成商业管理(北京)有限公司哈尔滨分公司将被告李彦红起诉至哈尔滨市道里区人民法院	71,828.86	一审已判决, 我方已上诉, 目前二审未开庭	无	
203	云成商业管理(北京)有限公司哈尔滨分公司	李龙、王洪馨	无	诉讼	因租赁合同纠纷一案, 原告云成商业管理(北京)有限公司哈尔滨分公司将被告李龙、王洪馨起诉至哈尔滨市道里区人民法院	130,450.70	一审判决已生效, 被告已执行	1、判决生效之日起十日内给付原告云成商业管理(北京)有限公司哈尔滨分公司租金 28361.14 元、综合管理服务费 20548.72 元、POS 系统服务费 658.06 元; 2、驳回原告云成商业管理(北京)有限公司哈尔滨分公司其他诉讼请求; 3、如果未按本判决指定的期间履行给付金钱义务, 应当依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百五十三条之规定, 加倍支付迟延履行期间的债务利息; 4、案件受理费 2909 元, 原告云成商业管理(北京)有限公司哈尔滨分公司负担 1870 元, 被告李龙、王洪馨负担 1039 元。	一审判决已生效, 被告已执行
204	云成商业管理(北京)有限公司哈尔滨分公司	哈尔滨宝胜体育用品有限公司友谊路分店	无	诉讼	因租赁合同纠纷一案, 原告云成商业管理(北京)有限公司哈尔滨分公司将被告哈尔滨宝胜体育用品有限公司友谊路分店起诉至哈尔滨市道里区人民法院	317,383.38	被告不服一审判决, 上诉, 二审驳回上诉, 维持原判, 被告已按判决执行	一审判决: 1、判决生效之日起十日内给付原告云成商业管理(北京)有限公司哈尔滨分公司自 2020 年 6 月至 2021 年 2 月的租金及 2020 年 4 月至 2021 年 2 月的综合管理服务费合计 254559.78 元; 2、判决生效之日起十日内给付原告云成商业管理(北京)有限公司哈尔滨分公司违约金 62823.6 元; 3、判决生效之日起十日内给付被告哈尔滨宝胜体育用品有限公司友谊路分店保险赔款 5899.2 元; 3、案件受理费 6061 元, 减半收取 3031 元, 由被告哈尔滨宝胜体育用品有限公司友谊路分店负担。	被告已按判决执行
205	云成商业管理(北京)有限公司哈尔滨分公司	聂家强	无	诉讼	因租赁合同纠纷一案, 原告云成商业管理(北京)有限公司哈尔滨分公司将被告聂家强起诉至哈尔滨市道里区人民法院	87,742.05	一审判决已生效, 被告已执行	1、判决生效之日起十日内给付原告云成商业管理(北京)有限公司哈尔滨分公司折抵质量保证金、POS 机押金后的租金 15363 元、综合管理服务费 18073.75 元、收银系统服务费 950 元; 2、驳回原告云成商业管理(北京)有限公司哈尔滨分公司其他诉讼请求; 3、如果未按本判决指定的期间履行给付金钱义务, 应当依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百五十三条之规定, 加倍支付迟延履行期间的债务利息; 4、案件受理费 1994 元, 减半收取 997 元, 原告云成商业管理(北京)有限公司哈尔滨分公司负担 606 元, 被告涅家强负担 391 元。	一审判决已生效, 被告已执行
206	云成商业管理(北京)有限公司哈尔滨分公司	杨颖	无	诉讼	因租赁合同纠纷一案, 原告云成商业管理(北京)有限公司哈尔滨分公司将被告杨颖起诉至哈尔滨市道里区人民法院	212,747.55	一审判决已生效, 被告未执行	1、判决生效之日起十日内给付原告云成商业管理(北京)有限公司哈尔滨分公司租金 62126.4 元、综合管理服务费 25544 元、POS 系统服务费 1550 元; 2、驳回原告云成商业管理(北京)有限公司哈尔滨分公司其他诉讼请求; 3、如果未按本判决指定的期间履行给付金钱义务, 应当依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百五十三条之规定, 加倍支付迟延履行期间的债务利息; 4、案件受理费 4491 元, 原告云成商业管理(北京)有限公司哈尔滨分公司负担 2460 元, 被告杨颖负担 2031 元。	一审判决已生效, 我方已申请强制执行
207	云成商业管理(北京)有限公司哈尔滨分公司	北京鑫同辉商贸发展有限公司、李治奇	无	诉讼	因租赁合同纠纷一案, 原告云成商业管理(北京)有限公司哈尔滨分公司将被告北京鑫同辉商贸发展有限公司、李治奇起诉至哈尔滨市道里区人民法院	264,721.56	一审已判决, 判决已生效, 待被告执行	一、解除原告云成商业管理(北京)有限公司哈尔滨分公司与被告北京鑫同辉商贸发展有限公司签订的《租赁合同》(合同编号 YTSG1130101-173); 二、被告北京鑫同辉商贸发展有限公司于本判决生效之日起十日内给付原告云成商业管理(北京)有限公司哈尔滨分公司租金 11545.27 元 综合管理服务费 2985.26 元、POS 机系统服务费 570 元、电费 1880.65 元, 共计 16941.18 元; 三、被告北京鑫同辉商贸发展有限公司于本判决生效之日起十日内给付原告云成商业管理(北京)有限公司哈尔滨分公司逾期付款违约金, 该违约金以 1694118 元为本金, 自 2020 年 11 月 23 日起至全部还清之日止, 按年利率 15.4% 计付; 四、被告北京鑫同辉商贸发展有限公司于本判决生效之日起十日内给付原告云成商业管理(北京)有限公司哈尔滨分公司停止经营违约金 25624.96 元; 五、被告李治奇对上述债务承担连带给付责任; 六、原告云成商业管理(北京)有限公司哈尔滨分公司向被告北京鑫同辉商贸发展有限公司、李治奇主张上述判项时, 应扣除被告北京鑫同辉商贸发展有限公司在原告云成商业管理(北京)有限公司哈尔滨分公司处押金(包括保证金 20000	一审已判决, 判决已生效, 待被告执行



云南城投置业股份有限公司 2021 年年度报告

								元质量保证金 10000 元、POS 保证金 5000 元)共计 35000 元; 七、驳回原告云成商业管理(北京)有限公司哈尔滨分公司其他诉讼请求。	
208	云成商业管理(北京)有限公司哈尔滨分公司	北京鑫同辉商贸发展有限公司、北京华特装饰艺术有限公司、李治奇		诉讼	因其他合同纠纷一案,原告云成商业管理(北京)有限公司哈尔滨分公司将被告北京鑫同辉商贸发展有限公司、北京华特装饰艺术有限公司、李治奇起诉至哈尔滨市道里区人民法院	7,267,342.00	一审已判决,原被告均上诉,待二审开庭		
209	云成商业管理(北京)有限公司哈尔滨分公司	北京鑫同辉商贸发展有限公司、北京华特装饰艺术有限公司、李治奇		诉讼	因其他合同纠纷一案,原告云成商业管理(北京)有限公司哈尔滨分公司将被告北京鑫同辉商贸发展有限公司、北京华特装饰艺术有限公司、李治奇起诉至哈尔滨市道里区人民法院	1,186,761.00	一审已判决,原被告均上诉,待二审开庭		
210	云成商业管理(北京)有限公司哈尔滨分公司	北京鑫同辉商贸发展有限公司、北京华特装饰艺术有限公司、李治奇	无	诉讼	因其他合同纠纷一案,原告云成商业管理(北京)有限公司哈尔滨分公司将被告北京鑫同辉商贸发展有限公司、北京华特装饰艺术有限公司、李治奇起诉至哈尔滨市道里区人民法院	2,817,186.00	一审已判决,原被告均上诉,待二审开庭		
211	云成商业管理(北京)有限公司哈尔滨分公司	李鹏飞	无	诉讼	因租赁合同纠纷一案,原告云成商业管理(北京)有限公司哈尔滨分公司将被告李鹏飞起诉至哈尔滨市道里区人民法院	480,674.99	一审已立案,未开庭	无	无
212	云成商业管理(北京)有限公司哈尔滨分公司	李鹏	无	诉讼	因租赁合同纠纷一案,原告云成商业管理(北京)有限公司哈尔滨分公司将被告李鹏起诉至哈尔滨市道里区人民法院	443,150.03	二审已判决驳回被告上诉,一审判决已生效,待被告执行	一审判决:1、判决生效之日起十日内给付原告云成商业管理(北京)有限公司哈尔滨分公司租金 600917.16 元、综合管理服务费 85747.54 元、POS 系统服务费 2553.23 元; 2、驳回原告云成商业管理(北京)有限公司哈尔滨分公司其他诉讼请求; 3、如果未按本判决指定的期间履行给付金钱义务,应当依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百五十三条之规定,加倍支付迟延履行期间的债务利息; 4、案件受理费 14027 元,原告云成商业管理(北京)有限公司哈尔滨分公司负担 3335 元,被告李鹏负担 10692 元。	二审已判决驳回被告上诉,一审判决已生效,待被告执行
213	云成商业管理(北京)有限公司哈尔滨分公司	冷淑艳	无	诉讼	因租赁合同纠纷一案,原告云成商业管理(北京)有限公司哈尔滨分公司将被告冷淑艳起诉至哈尔滨市道里区人民法院	138,589.20	一审已开庭,待判决	无	
214	云成商业管理(北京)有限公司哈尔滨分公司	王子良	无	诉讼	因租赁合同纠纷一案,原告云成商业管理(北京)有限公司哈尔滨分公司将被告王子良起诉至哈尔滨市道里区人民法院	86,160.12	已和解,被告已履行和解协议,本案已结案	无	已和解,被告已履行和解协议,本案已结案
215	云成商业管理(北京)有限公司哈尔滨分公司	哈尔滨波雪贸易有限公司	无	诉讼	因租赁合同纠纷一案,原告云成商业管理(北京)有限公司哈尔滨分公司将被告哈尔滨波雪贸易有限公司起诉至哈尔滨市道里区人民法院	411,768.25	已和解,被告已履行和解协议,本案已结案	无	已和解,被告已履行和解协议,本案已结案
216	云成商业管理(北京)有限公司淄博分公司	刘景康	无	诉讼	因租赁合同纠纷一案,原告云成商业管理(北京)有限公司淄博分公司将被告刘景康起诉至淄博高新技术产业开发区人民法院	174,773.09	已调解,被告未按调解协议执行,已申请强制执行	无	已调解,被告未按调解协议执行,已申请强制执行
217	云成商业管理(北京)有限公司淄博分公司	山东马兰拉面快餐连锁有限公司	无	诉讼	因租赁合同纠纷一案,原告云成商业管理(北京)有限公司淄博分公司将被告山东马兰拉面快餐连锁有限公司起诉至淄博高新技术产业开发区人民法院	780,738.14	一审已判决,尚未确认被告是否上诉	无	
218	云成商业管理(北京)有限公司	杨琳	无	诉讼	因租赁合同纠纷一案,原告云成商业管理(北京)有限公司淄博分公司将被告杨琳起诉至	193,680.00	一审已开庭,待判决	无	

云南城投置业股份有限公司 2021 年年度报告

	司淄博分公司				淄博高新技术产业开发区人民法院				
219	云成商业管理(北京)有限公司淄博分公司	徐先刚	无	诉讼	因租赁合同纠纷一案,原告云成商业管理(北京)有限公司淄博分公司将被告徐先刚起诉至淄博高新技术产业开发区人民法院	299,471.17	一审已开庭,待判决	无	
220	云成商业管理(北京)有限公司哈尔滨分公司	刘莉	无	诉讼	因租赁合同纠纷一案,原告云成商业管理(北京)有限公司哈尔滨分公司将被告刘莉起诉至哈尔滨市道里区人民法院	127,247.82	一审已判决,我方已上诉,目前二审未开庭	无	无
221	云成商业管理(北京)有限公司哈尔滨分公司	宁波雅戈尔服饰有限公司	无	诉讼	因租赁合同纠纷一案,原告云成商业管理(北京)有限公司哈尔滨分公司将被告宁波雅戈尔服饰有限公司起诉至哈尔滨市道里区人民法院	589,040.60	已和解,被告已履行和解协议,本案已结案	无	已和解,被告已履行和解协议,本案已结案
222	云成商业管理(北京)有限公司哈尔滨分公司	杨宏磊	无	诉讼	因租赁合同纠纷一案,原告云成商业管理(北京)有限公司哈尔滨分公司将被告杨宏磊起诉至哈尔滨市道里区人民法院	256,103.09	一审已判决,我方已上诉,目前二审未开庭	无	无
223	台州市椒江区谭鸭血火锅店	台州银泰商业有限公司	无	诉讼	因租赁合同纠纷一案,原告台州市椒江区谭鸭血火锅店将被告台州银泰商业有限公司起诉至台州市椒江区人民法院	1,857,676.97	我方申请上诉,二审判决驳回上诉,维持原判	一审判决:1)被告台州银泰商业有限公司于本判决发生法律效力之日起十日内支付给原告台州市椒江区谭鸭血火锅店补贴款 2205648.41 元,并支付以补贴款 1154461.70 元为基数自 2021 年 5 月 18 日起至实际给付之日止按同期全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率计算的利息损失;2)被告台州银泰商业有限公司于本判决发生法律效力之日起十日内赔偿给原告台州市椒江区谭鸭血火锅店因本案而支出的律师代理费 6000 元;3)驳回原告台州市椒江区谭鸭血火锅店的其他诉讼请求。如果未按本判决指定的期间履行给付金钱义务,应当依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百五十三条之规定,加倍支付迟延履行期间的债务利息。案件受理费 12247 元(已减半),由被告台州银泰商业有限公司负担。	我方已与原告签订执行和解协议,待执行
224	杭州沈记川香府餐饮管理有限公司	云创商业管理(杭州)有限公司、云创商业管理(杭州)有限公司临平分公司	无	诉讼	因租赁合同纠纷一案,原告杭州沈记川香府餐饮管理有限公司将被告云创商业管理(杭州)有限公司、云创商业管理(杭州)有限公司临平分公司起诉至杭州市临平区人民法院	3,075,853.20	一审已判决,原告已上诉	无	
225	王换玲	云成商业管理(北京)有限公司、云成商业管理(北京)有限公司淄博分公司	无	诉讼	因租赁合同纠纷一案,原告王换玲将被告云成商业管理(北京)有限公司、云成商业管理(北京)有限公司淄博分公司起诉至淄博高新技术产业开发区人民法院	74,241.50	一审已开庭,待判决		
226	李扬	云成商业管理(北京)有限公司哈尔滨分公司	无	诉讼	因租赁合同纠纷一案,原告李扬将被告云成商业管理(北京)有限公司哈尔滨分公司起诉至哈尔滨市道里区人民法院	98,069.66	一审已立案,待开庭		
227	赵伟	云成商业管理(北京)有限公司淄博分公司	无	仲裁	因劳动纠纷,原告赵伟将被告云成商业管理(北京)有限公司淄博分公司起诉至淄博高新技术产业开发区仲裁院	13,060.00	双方已调解,我方已履行,本案已结案	无	双方已调解,我方已履行,本案已结案
228	陈雨霏	云成商业管理(北京)有限公司哈尔滨分公司	无	诉讼	因租赁合同纠纷一案,原告陈雨霏将被告云成商业管理(北京)有限公司哈尔滨分公司起诉至哈尔滨市道里区人民法院	161,292.91	已调解,被告已履行调解协议,本案已结案	无	无

229	重庆勇之渝科技有限公司、刘璐楠	云创商业管理（杭州）有限公司台州分公司	无	诉讼	因知识产权纠纷，原告重庆勇之渝科技有限公司、刘璐楠诉被告云创商业管理（杭州）有限公司台州分公司起诉至重庆自由贸易区试验区人民法院	16,000.00	一审已调解，待履行	无	一审已调解，待履行
230	淄博锋锐健身运动发展有限公司	云成商业管理（北京）有限公司、云成商业管理（北京）有限公司淄博分公司	无	诉讼	因租赁合同纠纷一案，原告淄博锋锐健身运动发展有限公司诉被告云成商业管理（北京）有限公司、云成商业管理（北京）有限公司淄博分公司起诉至淄博高新技术产业开发区人民法院	600,000.00	一审驳回原告起诉，原告未上诉	无	无

十、上市公司及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人涉嫌违法违规、受到处罚及整改情况

适用 不适用

十一、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

适用 不适用

十二、重大关联交易

(一)与日常经营相关的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

交易类型	关联方名称	交易内容	2021 年度授权额 (万元)	2021 年 1-12 月新增签订合同额 (万元)	截至 2021 年 12 月 31 日实际发生额 (万元)
销售商品、提供劳务	云南省康旅控股集团有限公司	物业管理服务	1,000.00	616.65	1,335.30
	云南城投项目管理有限公司				
	云南省城市更新有限公司				
	云南新世纪滇池国际文化旅游会展投资有限公司				
	云南城际物流有限公司			12.12	
	云南民族文化旅游产业有限公司			23.83	
	云南城投众和建设集团有限公司			49.50	
	云南省股权投资基金管理有限公司				
	云南城投众和装饰有限公司			16.67	
	云南一乘驾驶培训股份有限公司				
	云南中兴城投信息技术有限公司				
	云南兴盛水业有限公司				
	诚泰财产保险股份有限公司云南分公司				
	东莞云旅置业有限公司				
	广东云景旅游文化产业有限公司				
	景洪市城市投资开发有限公司				
	昆明乘云出行科技有限公司			3.17	
	腾冲玛御谷润禾园置业有限公司				
	腾冲玛御谷温泉投资有限公司			89.50	
	云南城投康源投资有限公司				
云南城投中民昆建科技有限公司	5.46				
西双版纳云城置业有限公司	0.56				

	昆明欣江合达城市建设有限公司				
	云南西翥投资有限公司				
	云南融智投资有限公司			28.41	
	云南集采贸易有限公司			31.85	
	云南城投健康产业投资有限公司			57.51	
	云南云缦汽车旅游投资有限公司			6.39	
	云南省城市更新有限公司			25.35	
	云南城投康养产业研究有限责任公司			6.35	
	云南海埂酒店管理有限公司			5.64	
	瑞滇投资有限公司			6.11	
	云南省康旅控股集团有限公司及下属子公司	房屋租赁	5,000.00	3,635.51	3,178.26
	昆明欣江合达城市建设有限公司	房屋租赁	50.00		17.02
	云南金澜湄国际旅游投资开发有限公司	房屋租赁	200.00		
	云南省康旅控股集团有限公司及下属子公司	销售物业	200,000.00		
	云南温泉山谷康养度假运营开发（集团）有限公司	园林绿化	500.00		
	云南城投华商之家投资开发有限公司	园林绿化	200.00		
	云南城投众和建设集团有限公司	园林绿化	10,000.00		-308.74
购买商品、 接受劳务	云南城际物流有限公司	购买钢材	30,000.00		
	云南城投众和建设集团有限公司	建安工程	300,000.00		51,928.37
	云南城投众和装饰有限公司	装修、装饰工程	20,000.00	347.00	2,785.62
	大理水务产业投资有限公司	供水设备安装	1,000.00		87.42
	景洪市城投管道燃气有限责任公司	煤气	400.00		
	景洪城投物业管理有限公司	物业服务	600.00		1.53
	云南云水建设工程有限公司	供水设备安装	500.00		
	云南海埂酒店管理有限公司	酒店服务	200.00		43.42
	昆明市第一人民医院	医疗服务	20.00		
	腾冲玛御谷温泉投资有限公司	酒店服务	50.00		
	云南温泉山谷康养度假运营开发（集团）有限公司	酒店服务	60.00		
	云南三七科技有限公司	购买商品	10.00	0.30	
	云南澄江老鹰地旅游度假村有限公司	酒店服务	250.00		31.82
	云南兴盛水业有限公司	购买商品	10.00		
	景洪城投物业管理有限公司	广告位租赁	50.00		
	昆明官房建筑设计有限公司	工程施工	1,000.00	258.62	
	云南水务二次供水有限公司	工程施工	300.00	162.64	
	诚泰财产保险股份有限公司云南分公司	车辆保险费	50.00	30.44	1.65
	云南省康旅控股集团有限公司	房屋租赁	200.00		
		合计		571,650.00	5,419.58

3、 临时公告未披露的事项

适用 不适用

(二) 资产或股权收购、出售发生的关联交易

1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

详见第六节 十四、其他对投资者作出价值判断和投资决策有重大影响的重大事项的说明。

3、 临时公告未披露的事项

适用 不适用

4、 涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况

适用 不适用

(三) 共同对外投资的重大关联交易

1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、 临时公告未披露的事项

适用 不适用

(四) 关联债权债务往来

1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、 临时公告未披露的事项

适用 不适用

(五) 公司与存在关联关系的财务公司、公司控股财务公司与关联方之间的金融业务

适用 不适用

(六) 其他

适用 不适用

### 十三、重大合同及其履行情况

#### (一) 托管、承包、租赁事项

##### 1、 托管情况

适用 不适用

##### 2、 承包情况

适用 不适用

##### 3、 租赁情况

适用 不适用

(二) 担保情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）														
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期(协议签署日)	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保物（如有）	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	反担保情况	是否为关联方担保	关联关系
云南城投置业股份有限公司	公司本部	云南省康旅控股集团有限公司	130,000.00	2018.3.21	2018.3.21	2024.12.21	抵押担保	宁陕云海以其持有约790.1亩土地抵押；杭州云泰以其自持物业抵押；淄博银泰以其自持物业抵押	否	否		是	是	控股股东
云南城投置业股份有限公司	公司本部	云南省康旅控股集团有限公司	162,230.00	2021.5.31	2021.5.31	2023.5.31	抵押担保	成都银城以其持有的成都银泰in99购物中心物业	否	否		否	是	控股股东
云南城投置业股份有限公司	公司本部	云南省康旅控股集团有限公司	104,627.55	2021.11.10	2021.11.10	2024.11.10	质押\抵押担保	置业公司持有的天利投资75%股权；天利投资天利龙腾湾项目面积159,126.14平方米的房屋所有权及对应的土地使用权	否	否		否	是	控股股东
云南城投置业股份有限公司	公司本部	云南省康旅控股集团有限公司	50,734.00	2021.12.14	2021.12.17	2022.12.20	质押\抵押担保	置业公司和下属子公司天津银润分别将持有的成都银城19%和51%股权；置业公司位于昆明市民航路400号云南城投大厦2935.64平方米商业用房；下属子公司龙江公司位于昆明市西山区福海街道办事处大坝社区居委会金成财郡商业中心4207.49平方米商业用房、台州置业位于浙江省台州市椒江区银泰城15481.79平方米商业用房	否	否		是	是	控股股东
云南城投置业股份有限公司	公司本部	云南华侨城实业有限公司	5,151.00	2015.9.16	2015.9.16	2025.9.16	连带责任担保		否	否		否	是	联营公司
云南城投置业股份有限公司	公司本部	云南华侨城实业有限公司	3,000.00	2021.6.21	2021.6.21	2022.1.28	质押担保	置业公司持有的华侨城实业的2.21%股权	否	否		否	是	联营公司
云南城投置业股份有限公司	公司本部	云南华侨城实业有限公司	5,100.00	2021.3.11	2021.3.11	2021.12.22	质押担保	置业公司持有的华侨城实业的3.75%股权	否	是	5,100.00	否	是	联营公司
云南城投置业股份有限公司	公司本部	华侨城（云南）投资有限公司	9,000.00	2021.7.8	2021.7.8	2024.3.26	质押担保	置业公司持有的华侨城实业的6.62%股权质押	否	否		是	否	其他
云南城投置业股份有限公司	公司本部	云南澄江老鹰地旅游度假村有限公司	37,465.20	2017.12.29	2017.12.29	2022.12.29	连带责任担保		否	否		否	是	合营公司
云南城投置业股份有限公司	公司本部	华侨城（云南）投资有限公司	6,470.76	2019.10.29	2019.10.29	2023.1.16	质押担保	置业公司持有的华侨城实业的12%股权	否	否		是	否	其他
云南城投置业股份有限公司	公司本部	云南保利实业有限公司	833.83	2021.1.26	2021.1.26	2022.5.12	质押担保	置业公司持有欣江合达10%的股权	否	否		是	否	其他



云南城投置业股份有限公司 2021 年年度报告

云南城投置业股份有限公司	公司本部	昆明欣江合达城市建设有限公司	2,940.00	2021.4.30	2021.4.30	2024.4.30	连带责任担保		否	否		否	是	联营公司
云南城投置业股份有限公司	公司本部	昆明欣江合达城市建设有限公司	3,700.00	2021.5.28	2021.5.28	2024.3.28	连带责任担保		否	否		否	是	联营公司
云南城投置业股份有限公司	公司本部	云南城投置地有限公司	30,000.00	2018.7.5	2018.7.5	2023.7.5	连带责任担保		是	否		否	是	其他
云南城投置业股份有限公司	公司本部	云南城投置地有限公司	30,000.00	2018.9.3	2018.9.3	2023.9.3	连带责任担保		是	否		否	是	其他
云南城投置业股份有限公司	公司本部	云南城投海东投资开发有限公司	26,153.00	2018.7.26	2018.7.26	2033.7.26	连带责任担保		是	否		否	是	集团兄弟公司
云南城投置业股份有限公司	公司本部	云南城投海东投资开发有限公司	40,500.00	2018.9.4	2018.9.4	2033.9.4	连带责任担保		是	否		否	是	集团兄弟公司
云南城投置业股份有限公司	公司本部	陕西普润达投资发展有限公司	16,000.00	2018.12.26	2018.12.26	2021.12.24	连带责任担保		否	是	16,000.00	否	是	集团兄弟公司
云南城投置业股份有限公司	公司本部	云南城投洱海置业有限公司	39,900.00	2018.8.29	2018.8.29	2026.8.29	连带责任担保		否	否		否	是	集团兄弟公司
云南城投置业股份有限公司	公司本部	北京房开创意港投资有限公司	179,800.00	2020.6.5	2020.6.5	2026.2.14	连带责任担保		否	否		是	是	集团兄弟公司
云南城投置业股份有限公司	公司本部	北京房开创意港投资有限公司	60,925.00	2020.6.15	2020.6.15	2026.2.14	连带责任担保		否	否		是	是	集团兄弟公司
云南城投置业股份有限公司	公司本部	北京房开创意港投资有限公司	130,234.26	2020.6.24	2020.6.24	2026.2.14	连带责任担保		否	否		是	是	集团兄弟公司
云南城投置业股份有限公司	公司本部	北京房开创意港投资有限公司	1,802.34	2020.7.8	2020.7.8	2026.2.14	连带责任担保		否	否		是	是	集团兄弟公司
云南城投置业股份有限公司	公司本部	北京房开创意港投资有限公司	220.87	2020.7.23	2020.7.23	2026.2.14	连带责任担保		否	否		是	是	集团兄弟公司
云南城投置业股份有限公司	公司本部	北京房开创意港投资有限公司	62.22	2020.8.25	2020.8.25	2026.2.14	连带责任担保		否	否		是	是	集团兄弟公司
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）								342,156.38						
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）								950,197.03						
公司及其子公司对子公司的担保情况														
报告期内对子公司担保发生额合计														
报告期末对子公司担保余额合计（B）								530,600.00						
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）														
担保总额（A+B）								1,480,797.03						
担保总额占公司净资产的比例（%）								2,099.29						
其中：														
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）								876,536.24						

直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额 (D)	934,726.27
担保总额超过净资产50%部分的金额 (E)	1,445,528.08
上述三项担保金额合计 (C+D+E)	3,256,790.59
未到期担保可能承担连带清偿责任说明	
担保情况说明	

(三) 委托他人进行现金资产管理的情况

1. 委托理财情况

(1) 委托理财总体情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(2) 单项委托理财情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(3) 委托理财减值准备

适用 不适用

2. 委托贷款情况

(1) 委托贷款总体情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(2) 单项委托贷款情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(3) 委托贷款减值准备

适用 不适用

3. 其他情况

适用 不适用

(四) 其他重大合同

适用 不适用

十四、其他对投资者作出价值判断和投资决策有重大影响的重大事项的说明

适用 不适用

1、为优化公司资产结构，增强公司抗风险能力，公司及全资子公司天津银润通过云南产权交易所公开挂牌转让 11 家下属公司的股权，该事项构成重大资产出售。截至目前，杭州海威、苍南银泰、杭州云泰、宁波泰悦及平阳银泰共 5 家标的公司的工商变更登记手续已办理完成。

2、经公司第九届董事会第二十四次会议及 2021 年第四次临时股东大会审议，通过了《关于公司对外出售下属企业股权暨关联交易的议案》，同意公司以非公开协议转让及公开挂牌的方式对外出售云南城投置地有限公司等共计 16 家下属企业股权及份额（具体内容详见公司于 2021 年 6 月 11 日及 6 月 29 日在上海证券交易所网站和《上海证券报》、《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》上刊登的临 2021-052 号、临 2021-061 号公告）。截至目前，协议转让给集团下属公司康启公司的 11 家下属企业股权及份额的工商变更登记手续已办理完成；经云南产权交易所组织交易，确定康启公司为云城西山、中海城投、艺术家园 3 家标的公司的最终受让方，截至目前，云城西山的工商变更登记手续已办理完成，中海城投、艺术家园的工商变更登记手续正在办理过程中。

3、经公司第九届董事会第二十八次会议及 2021 年第六次临时股东大会审议，通过了《关于公司下属公司对外出售冕宁康元置业有限公司 100%股权的议案》（具体事宜详见公司 2021 年 9 月 8 日及 10 月 12 日在上海证券交易所网站和《上海证券报》、《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》上刊登的临 2021-081 号、临 2021-077 号、临 2021-087 号公告）。截至目前，冕宁康元置业有限公司的工商变更登记手续已办理完成。

4、经公司第九届董事会第二十九次会议及 2021 年第六次临时股东大会审议，通过了《关于公司公开挂牌转让西双版纳云宇置业有限公司 65%股权的议案》（具体事宜详见公司 2021 年 9 月 25 日及 10 月 12 日在上海证券交易所网站和《上海证券报》、《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》上刊登的临 2021-081 号、临 2021-083 号、临 2021-087 号公告）。截至目前，西双版纳云宇置业有限公司的工商变更登记手续已办理完成。

5、经公司第九届董事会第三十次会议及 2021 年第七次临时股东大会审议，通过了《关于公司公开挂牌转让陕西普润达投资发展有限公司 100%股权的议案》（具体事宜详见公司 2021 年 10 月 16 日及 2021 年 11 月 2 日在上海证券交易所网站和《上海证券报》、《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》上刊登的临 2021-088 号、临 2021-090 号公告）。截至目前，陕西普润达投资发展有限公司的工商变更登记手续已办理完成。

6、经公司第九届董事会第十五次会议和 2020 年第九次临时股东大会审议，通过了《关于控股股东承租公司下属公司物业的议案》（具体事宜详见公司 2020 年 10 月 27 日及 2020 年 11 月 12 日在上海证券交易所网站和《上海证券报》、《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》上刊登的临 2020-091 号、临 2020-092 号、临 2020-099 号公告）。截至目前，公司与控股股东康旅集团签订了《物业租赁合同》，合同约定租赁期限为 5 年，租金总额约为 1.48 亿元。

7、报告期内，公司下属公司经营范围发生变更的情况：

（1）杭州西溪银盛置地有限公司经营范围中的“住房租赁”变更为：“非居住房地产租赁”；

（2）杭州萧山银城置业有限公司删除经营范围中“投资管理（未经金融等监管部门批准，不得从事向公众融资存款、融资担保、代客户理财等金融服务）”，其他经营范围内容均按最新工商要求予以更新；

（3）西安海荣青东村房地产开发有限公司原公司经营范围：“房地产开发；房屋销售与租赁；物业管理；管道施工；室内外装饰装修工程；空调工程的设计施工。（上述经营范围中涉及许可项目的，凭许可证明文件、证件在有效期内经营，未经许可不得经营）”，现变更为：“许可项目：房地产开发经营（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）；”

（4）云南城投物业服务服务有限公司经营范围新增“住宿服务”。

8、报告期内，公司下属公司云泰商业管理（天津）有限公司（下称“云泰商管”）设立云泰商管金华分公司、云泰商管上虞分公司、云泰商管温州分公司、云泰商管广州分公司；公司下属物业公司根据业务需要成立物业公司兰州分公司、物业公司冕宁分公司。

## 第七节 股份变动及股东情况

### 一、股本变动情况

#### (一) 股份变动情况表

##### 1、股份变动情况表

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

##### 2、股份变动情况说明

适用 不适用

##### 3、股份变动对最近一年和最近一期每股收益、每股净资产等财务指标的影响（如有）

适用 不适用

##### 4、公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

#### (二) 限售股份变动情况

适用 不适用

### 二、证券发行与上市情况

#### (一) 截至报告期内证券发行情况

适用 不适用

截至报告期内证券发行情况的说明（存续期内利率不同的债券，请分别说明）：

适用 不适用

#### (二) 公司股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

适用 不适用

#### (三) 现存的内部职工股情况

适用 不适用

### 三、股东和实际控制人情况

#### (一) 股东总数

截至报告期末普通股股东总数(户)	41,708
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	39,658
截至报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)	不适用
年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数(户)	不适用

#### (二) 截至报告期末前十名股东、前十名流通股东（或无限售条件股东）持股情况表

单位:股

前十名股东持股情况						
股东名称	报告期内增减	期末持股数量	比例	持有有	质押、标记或冻结情况	股东性

(全称)			(%)	限售条件股份数量	股份状态	数量	质
云南省康旅控股集团有限公司	0	640,150,575	39.87	0	质押	340,337,300	国有法人
蒋安奕	32,400,037	38,400,037	2.39	0	无	0	境内自然人
云南融智投资有限公司	0	32,613,687	2.03	0	无	0	未知
云南省小龙潭矿务局	0	22,176,180	1.38	0	无	0	国有法人
郑玉秀	6,129,300	6,129,300	0.38	0	无	0	境内自然人
林振洪	689,300	5,945,600	0.37	0	无	0	境内自然人
李葛卫	900,000	5,900,000	0.37	0	无	0	境内自然人
叶秋云	-2,330,937	4,617,263	0.29	0	无	0	境内自然人
罗瑞云	4,612,100	4,612,100	0.29	0	无	0	境内自然人
叶忠富	4,415,518	4,415,518	0.27	0	无	0	境内自然人
前十名无限售条件股东持股情况							
股东名称	持有无限售条件流通股的数量	股份种类及数量					
		种类	数量				
云南省康旅控股集团有限公司	640,150,575	人民币普通股	640,150,575				
蒋安奕	38,400,037	人民币普通股	38,400,037				
云南融智投资有限公司	32,613,687	人民币普通股	32,613,687				
云南省小龙潭矿务局	22,176,180	人民币普通股	22,176,180				
郑玉秀	6,129,300	人民币普通股	6,129,300				
林振洪	5,945,600	人民币普通股	5,945,600				
李葛卫	5,900,000	人民币普通股	5,900,000				
叶秋云	4,617,263	人民币普通股	4,617,263				
罗瑞云	4,612,100	人民币普通股	4,612,100				
叶忠富	4,415,518	人民币普通股	4,415,518				
前十名股东中回购专户情况说明	无						
上述股东委托表决权、受托表决权、放弃表决权的说明	不适用						
上述股东关联关系或一致行动的说明	除云南融智投资有限公司为集团公司下属控股子公司外，公司未知上述无限售条件股东是否属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人，也未知上述无限售条件股东之间是否存在关联关系。						
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	无						

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

适用 不适用

**(三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东**

适用 不适用

**四、控股股东及实际控制人情况**

**(一) 控股股东情况**

**1 法人**

适用 不适用

名称	云南省康旅控股集团有限公司
单位负责人或法定代表人	杨敏
成立日期	2005 年 4 月 28 日
主要经营业务	①城市道路以及基础设施的投资建设及相关产业经营；②给排水及管网投资建设及管理；③城市燃气及管网投资建设及管理；④城市服务性项目（学校、医院等）的投资及建设；⑤全省中小城市建设；⑥城市旧城改造和房地产开发；⑦城市交通（轻轨、地铁等）投资建设；⑧城市开发建设和基础设施其他项目的投资建设；⑨保险、银行业的投资；自有房屋租赁（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）
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	①集团全资子公司“彩云国际投资有限公司”持莱蒙国际集团流通股 28.38%。②集团控股子公司云南一乘驾驶培训股份有限公司在“新三板”上市，集团公司持有其 48.57%股权。③集团持有云南省绿色环保产业集团有限公司 100%股权，云南省绿色环保产业集团有限公司持有“云南水务”361,487,162 股，占股比例 30.30%。④“云南水务”持有“A 股上市”浙江钱江生物化学股份有限公司 175,426,637 股受限流通股，持股比例 20.24%。
其他情况说明	无

**2 自然人**

适用 不适用

**3 公司不存在控股股东情况的特别说明**

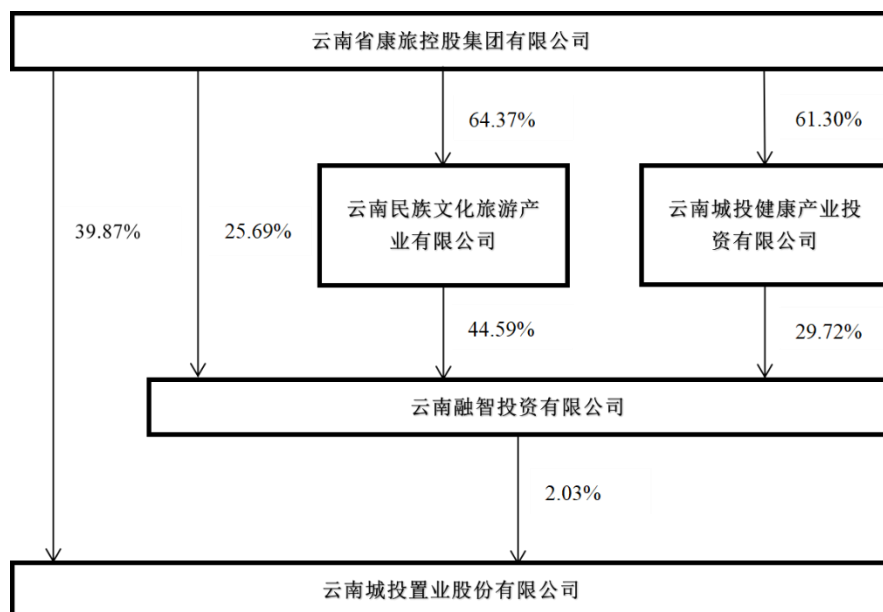
适用 不适用

**4 报告期内控股股东变更情况的说明**

适用 不适用

**5 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图**

适用 不适用



(二) 实际控制人情况

1 法人

适用  不适用

名称	云南省人民政府国有资产监督管理委员会
单位负责人或法定代表人	黄小荣
成立日期	2004年2月28日
主要经营业务	国有资产监督管理
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	不适用
其他情况说明	无

2 自然人

适用  不适用

3 公司不存在实际控制人情况的特别说明

适用  不适用

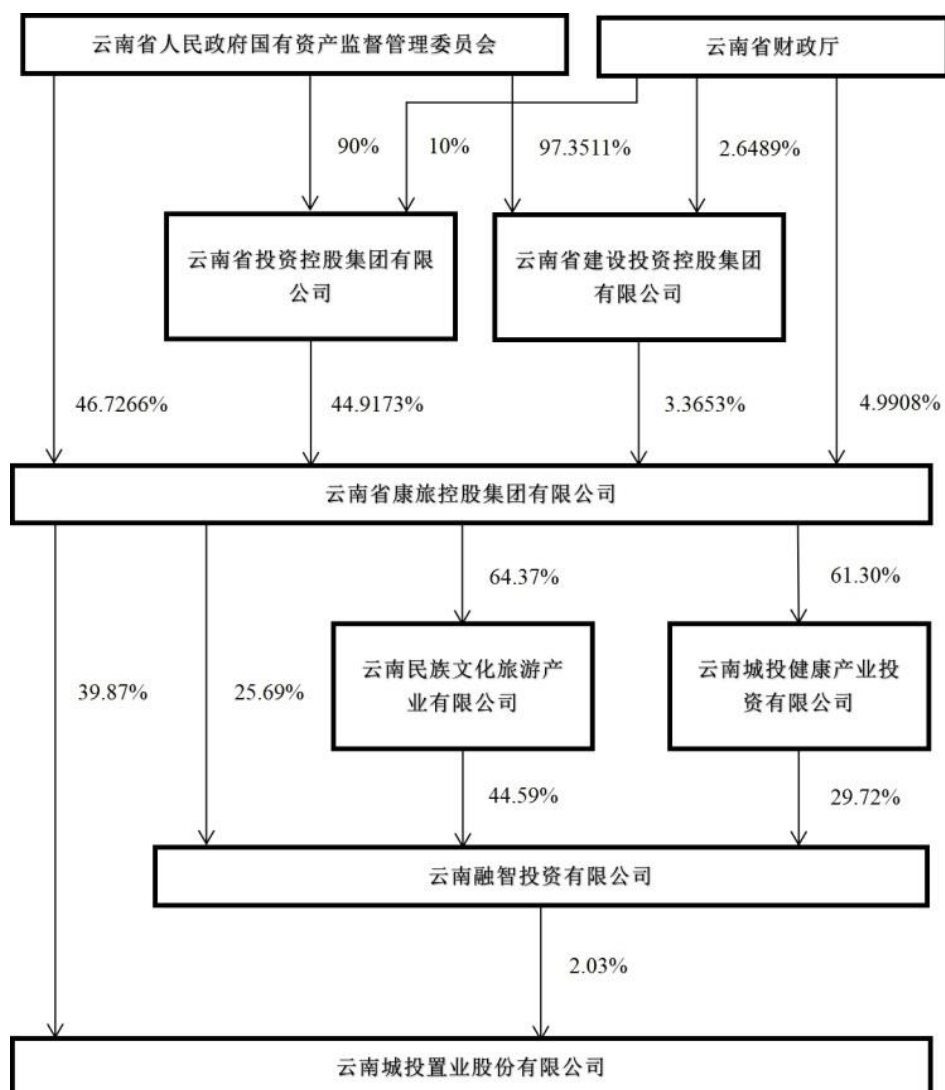
4 报告期内公司控制权发生变更的情况说明

适用  不适用

5 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

适用  不适用





6 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

(三) 控股股东及实际控制人其他情况介绍

适用 不适用

五、公司控股股东或第一大股东及其一致行动人累计质押股份数量占其所持公司股份数量比例达到 80%以上

适用 不适用

六、其他持股在百分之十以上的法人股东

适用 不适用

七、股份限制减持情况说明

适用 不适用

八、股份回购在报告期的具体实施情况

适用 不适用

## 第八节 优先股相关情况

适用 不适用

## 第九节 债券相关情况

### 一、企业债券、公司债券和非金融企业债务融资工具

适用 不适用

#### (一) 企业债券

适用 不适用

#### 1. 企业债券基本情况

单位：元 币种：人民币

债券名称	简称	代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率 (%)	还本付息方式	交易场所	投资者适当性安排 (如有)	交易机制	是否存在终止上市交易的风险
2018 年非公开发行公司债券 (第一期) (品种一)	18 滇投 01	150670	2018-8-31	2018-8-31	2021-8-31	0	7.8	按年付息到期还本	上海证券交易所			
2018 年度第一期债权融资计划	18 滇云南城投 ZR01	18CFZR0589	2018-10-18	2018-10-18	2021-10-18	0	6.3	按年付息到期还本	北京金融资产交易所			
2018 年公开发行公司债券 (第一	18 滇城 01	143880	2018-10-24	2018-10-24	2021-10-24	0	8.1	按年付息到期还本	上海证券交易所			

公司对债券终止上市交易风险的应对措施

适用 不适用

逾期未偿还债券

适用 不适用

报告期内债券付息兑付情况

适用 不适用

2. 发行人或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

适用 不适用

3. 为债券发行及存续期业务提供服务的中介机构

中介机构名称	办公地址	签字会计师姓名	联系人	联系电话
联合资信评估股份有限公司	北京市朝阳区 建外大街 2 号 picc 大厦 17 层			

上述中介机构发生变更的情况

适用 不适用

4. 报告期末募集资金使用情况

适用 不适用

募集资金用于建设项目的进展情况及运营效益

适用 不适用

报告期内变更上述债券募集资金用途的说明

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

5. 信用评级结果调整情况

适用 不适用

债券名称	信用评级机构名称	信用评级级别	评级展望变动	信用评级结果变化的原因
公司主体长期信用评级	联合资信评估股份有限公司	AA-	2021 年 2 月 9 日, 将城投置业主体信用评级由原 AA 下调为 AA-	鉴于公司房地产收入及租金收入减少, 有息负债规模大, 财务费用高并大幅上升以及计提存货减值准备等因素, 导致公司持续亏损并预计 2020 年度期末净资产为负, 公司股票存在被实施退市风险警示的风险等原因
“18 滇投 01”、 “18 滇城 01”、公	联合资信评估股份有限公司	A+	2021 年 6 月 25 日, 下调公司主体长期信用等级为 A+, 评级展望调整为负面, 并将公司	联合资信关注到公司房地产业务持续开展能力较弱、在售项目去化速度较慢、资产减值

司主体长期信用评级			主体移出可能下调信用等级的评级观察名单；维持“18 滇投 01”和“18 滇城 01”的信用等级为 AAA，评级展望为稳定	损失及财务费用对利润侵蚀严重、债务负担很重以及短期集中偿债压力很大等因素对公司信用水平带来的不利影响。
	联合资信评估股份有限公司	A	2022 年 2 月 14 日, 将公司主体信用等级下调至 A, 评级展望为负面	2021 年以来整体经营状况未有效改善, 后续债券到期规模较大, 资产处置变现难度加大, 流动性持续承压, 公司所获取股东支持力度及持续性存在不确定性。

其他说明

适用 不适用

6. 担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内的执行和变化情况及影响

适用 不适用

7. 企业债券其他情况的说明

适用 不适用

(二) 公司债券

适用 不适用

(三) 银行间债券市场非金融企业债务融资工具

适用 不适用

(四) 公司报告期内合并报表范围亏损超过上年末净资产 10%

适用 不适用

亏损情况	2021 年度公司归属母公司净利润为-506,795,429.22 元
亏损原因	有息负债规模大, 财务费用高; 受国内外疫情反复的影响, 公司部分自持物业出租率下滑, 导致投资性房地产公允价值下降; 房地产市场竞争进一步加剧, 为应对市场环境变化, 公司采取降价销售策略, 对部分项目存货计提跌价准备
对公司生产经营和偿债能力的影响	报告期内的亏损预计会对生产经营及偿债能力造成一定程度的影响, 公司正通过处置低效资产, 盘活资产, 降低资产负债率, 大幅减少经营亏损。

(五) 报告期末除债券外的有息债务逾期情况

适用 不适用

公司与江西瑞京金融资产管理有限公司的借款逾期, 总额为 256, 160, 542. 74 元, 公司于 2022 年 1 月 26 日归还江西瑞金 5000 万, 并签署了《和解协议》。

(六) 报告期内违反法律法规、公司章程、信息披露事务管理制度规定的情况以及债券募集说明书约定或承诺的情况对债券投资者权益的影响

适用 不适用

(七) 截至报告期末公司近 2 年的会计数据和财务指标

适用 不适用

单位: 万元 币种: 人民币

主要指标	2021 年	2020 年	本期比上年同期 增减 (%)	变动原因
扣除非经常性损益后净利润	-226, 819. 03	-339, 654. 95	33. 22	本期盈利较去年同期增加
流动比率	0. 73	0. 77	-5. 19	流动资产下降比例大于流动负债
速动比率	0. 10	0. 07	42. 86	流动负债下降
资产负债率 (%)	93. 80	97. 68	下降 3. 88 个百分点	处置下属企业股权增加净资产
EBITDA 全部债务比	24. 08%	4. 47%	上升 19. 61 个百分点	本期盈利较去年同期增加
利息保障倍数	0. 63	0. 19	231. 58	本期盈利较去年同期增加
现金利息保障倍数	20. 11	1. 24	1, 521. 52	经营活动净现金流上升
EBITDA 利息保障倍数	0. 71	0. 23	208. 70	本期盈利较去年同期增加
贷款偿还率 (%)	97. 51	100	-2. 49	
利息偿付率 (%)	99. 55	100	-0. 45	

二、可转换公司债券情况

适用 不适用

## 第十节 财务报告

一、审计报告

适用 不适用

### 审计报告

XYZH/2022KMAA20046

云南城投置业股份有限公司全体股东:

一、 审计意见

我们审计了云南城投置业股份有限公司（以下简称云南城投）财务报表，包括 2021 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2021 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表，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，公允反映了云南城投 2021 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2021 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，我们独立于云南城投，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、 与持续经营相关的重大不确定性

我们提醒财务报表使用者关注，如财务报表附注三 2. 所述，云南城投 2019、2020 及 2021 年度已连续三年亏损，归属于母公司净利润分别为-277,816.83 万元、-258,631.92 万元、-50,679.54 万元；2019、2020 及 2021 年度连续三年营运资金为负数，分别为-76,546.81 万元、-1,508,299.47 万元、-757,728.08 万元；截至 2021 年 12 月 31 日归属于母公司股东权益为 70,537.90 万元。云南城投已在财务报表附注三 2. 中披露了拟采取的改善措施，但可能导致对持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况仍然存在重大不确定性。本段内容不影响已发表的审计意见。

## 四、 关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。除“与持续经营相关的重大不确定性”部分所描述的事项外，我们确定下列事项是需要 在审计报告中沟通的关键审计事项。

1. 股权转让事项	
关键审计事项	审计中的应对
<p>2021 年度云南城投转让多项股权，产生投资收益 241,763.19 万元。</p> <p>由于股权转让交易对报表影响重大，且长期股权投资终止确认、相关收益确认涉及重大判断，因此我们将股权转让事项作为关键审计事项。</p>	<p>我们执行的主要审计程序如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 评价与股权处置相关的关键内部控制的设计和运行有效性；</li> <li>2. 获取各项交易相关的董事会决议、股东大会决议等相关决策文件，检查决策程序是否适当；</li> <li>3. 查看相关协议，并了解公司决策相关资料，了解相关交易的商业目的及背景；</li> <li>4. 获取各项交易标的的资产评估报告，检查交易双方作价依据，查</li> </ol>

	<p>阅评估备案结果，评价管理层聘请的外部评估机构的独立性、资质和胜任能力，以及交易定价的合理性；</p> <p>5. 结合股权交接手续及人员变更情况、相关决策及审批手续情况，确定丧失控制权基准日，以判断相关股权转让收益确认的期间；</p> <p>6. 复核股权转让收益确认、成本结转的会计处理是否正确；</p> <p>7. 复核股权转让相关披露是否正确。</p>
<p><b>2. 房地产销售收入的确认</b></p>	
<p><b>关键审计事项</b></p>	<p><b>审计中的应对</b></p>
<p>2021 年度云南城投房地产销售收入 404,239.26 万元，较 2020 年度房地产销售收入增加 157,186.91 万元。</p> <p>由于房地产销售收入对云南城投财务报表的重要性，且收入的确认取决于适用具体政策的执行，存在可能导致收入确认金额不准确或计入不正确的会计期间的固有风险，因此我们将房地产销售收入的确认识别为关键审计事项。</p>	<p>与房地产销售收入相关的主要审计程序包括：</p> <p>1. 评价与房地产销售收入确认相关的关键内部控制的设计和运行有效性；</p> <p>2. 与管理层沟通，以评价云南城投房地产销售收入确认政策是否符合相关会计准则的要求；</p> <p>3. 选取已实现销售的房产样本，检查买卖合同、收款记录及可以证明房产已达到交付条件的支持性文件，以评价相关房地产销售收入是否已按照云南城投的收入确认政策确认；</p> <p>4. 获取业务部门销售台账、房产管理部门及其他主管部门的备案信息等资料，实地查看已售房状况，以判断实际销售情况与财务数据是否相符；</p> <p>5. 对房地产销售收入进行截止测试，将资产负债表日前后确认的销售收入与交付手续等支持性文件进行核对，以评估收入是否在正确的期间确认；</p> <p>6. 检查管理层对房地产销售收入的披露是否恰当。</p>

## 五、 其他信息

云南城投管理层(以下简称管理层)对其他信息负责。其他信息包括云南城投 2021 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

## 六、 管理层和治理层对财务报表的责任

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

在编制财务报表时，管理层负责评估云南城投的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算云南城投、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督云南城投的财务报告过程。

## 七、 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：

（1）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。

（2）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（3）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。

（4）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，就可能对云南城投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云南城投不能持续经营。

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

（6）就云南城投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。



我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施（如适用）。

从与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。

信永中和会计师事务所(特殊普通合伙) 中国注册会计师：彭让 (项目合伙人)

中国注册会计师：李秋霞

中国 北京

二〇二二年四月二十二日

## 二、财务报表

### 合并资产负债表

2021 年 12 月 31 日

编制单位：云南城投置业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>			
货币资金	七、1	551,894,453.15	1,296,112,975.64
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	七、5	180,632,367.25	126,438,543.72
应收款项融资			
预付款项	七、7	93,681,085.18	238,078,834.48
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	七、8	1,364,213,403.71	2,461,035,730.36

其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	七、9	17,301,208,175.49	46,014,243,787.91
合同资产	七、10	84,490,803.40	118,497,344.64
持有待售资产	七、11	201,743,341.69	72,094,027.43
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	七、13	239,646,935.71	698,635,349.46
流动资产合计		20,017,510,565.58	51,025,136,593.64
<b>非流动资产：</b>			
发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款	七、16	1,484,220,730.78	2,020,870,210.97
长期股权投资	七、17	605,007,462.97	1,052,164,627.35
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产	七、19	137,000,000.00	269,973,000.00
投资性房地产	七、20	14,260,230,898.91	21,331,187,133.75
固定资产	七、21	1,325,339,868.67	2,516,783,725.29
在建工程	七、22		586,463,832.72
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	七、25	1,398,071,898.63	
无形资产	七、26	10,042,439.80	408,350,044.23
开发支出			
商誉	七、28		345,932.12
长期待摊费用	七、29	221,538,200.77	201,451,855.92
递延所得税资产	七、30	764,080,845.62	924,195,244.92
其他非流动资产			
非流动资产合计		20,205,532,346.15	29,311,785,607.27
资产总计		40,223,042,911.73	80,336,922,200.91
<b>流动负债：</b>			
短期借款	七、32	256,160,542.74	721,548,148.14
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	七、35	24,632,202.31	3,050,000.00
应付账款	七、36	3,787,018,378.86	5,365,735,378.93
预收款项	七、37	99,422,425.21	98,399,715.95
合同负债	七、38	540,715,182.39	3,723,903,932.86

卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	七、39	98,215,079.60	188,792,102.66
应交税费	七、40	550,738,984.61	799,805,308.30
其他应付款	七、41	18,653,461,481.88	39,928,300,910.55
其中：应付利息		6,452,367.66	
应付股利			
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债	七、42	150,097,012.74	
一年内到期的非流动负债	七、43	3,356,562,064.07	14,932,794,438.19
其他流动负债	七、44	77,768,040.27	345,801,329.36
流动负债合计		27,594,791,394.68	66,108,131,264.94
<b>非流动负债：</b>			
保险合同准备金			
长期借款	七、45	7,206,995,033.26	9,709,727,893.61
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	七、47	1,309,689,967.43	
长期应付款	七、48	306,639,062.95	398,452,745.26
长期应付职工薪酬			
预计负债	七、50	48,204,929.62	230,646,685.82
递延收益	七、51	6,937,555.00	7,222,660.00
递延所得税负债	七、30	1,257,862,614.70	2,020,391,970.14
其他非流动负债			
非流动负债合计		10,136,329,162.96	12,366,441,954.83
负债合计		37,731,120,557.64	78,474,573,219.77
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）	七、53	1,605,686,909.00	1,605,686,909.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	七、55	2,983,231,991.29	1,387,862,593.58
减：库存股			
其他综合收益	七、57	117,337,881.60	122,789,267.14
专项储备			
盈余公积	七、59	266,449,114.23	266,449,114.23
一般风险准备			

未分配利润	七、60	-4,267,326,869.22	-3,760,531,440.00
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		705,379,026.90	-377,743,556.05
少数股东权益		1,786,543,327.19	2,240,092,537.19
所有者权益（或股东权益）合计		2,491,922,354.09	1,862,348,981.14
负债和所有者权益（或股东权益）总计		40,223,042,911.73	80,336,922,200.91

公司负责人：李家龙 主管会计工作负责人：崔铠 会计机构负责人：储利群

### 母公司资产负债表

2021 年 12 月 31 日

编制单位：云南城投置业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>			
货币资金		106,649,865.97	96,044,549.76
交易性金融资产		2,529,973,328.76	
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
应收款项融资			
预付款项		176,307.55	391,711.75
其他应收款	十七、2	15,176,436,014.32	34,439,292,158.20
其中：应收利息			
应收股利		23,419,262.16	23,419,262.16
存货		60,148,201.33	60,148,201.33
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		950,343.04	67,842,664.37
流动资产合计		17,874,334,060.97	34,663,719,285.41
<b>非流动资产：</b>			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款		1,485,448,598.16	2,022,950,949.39
长期股权投资	十七、3	6,965,177,611.09	9,704,664,713.81
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产		153,000,000.00	956,232,000.00

投资性房地产			
固定资产		192,219,393.70	197,526,922.62
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		15,432,875.16	
无形资产		2,394,825.23	3,555,889.19
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		59,507,034.01	88,651,240.44
递延所得税资产		92,413,429.51	216,029,491.50
其他非流动资产			
非流动资产合计		8,965,593,766.86	13,189,611,206.95
资产总计		26,839,927,827.83	47,853,330,492.36
<b>流动负债：</b>			
短期借款		256,160,542.74	400,202,465.75
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		164,002,174.06	130,339,568.07
预收款项		1,302,410.62	389,064.36
合同负债			
应付职工薪酬		9,662,628.70	26,038,342.15
应交税费		208,205,894.30	95,735,349.43
其他应付款		19,848,143,898.11	36,501,656,468.01
其中：应付利息		5,973,343.66	
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		2,472,135,934.90	5,925,028,181.08
其他流动负债		21,904,016.88	32,148,602.02
流动负债合计		22,981,517,500.31	43,111,538,040.87
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		708,512,582.73	1,851,591,772.90
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		10,891,691.94	
长期应付款		306,639,062.95	398,452,745.26
长期应付职工薪酬			
预计负债		28,923,728.86	
递延收益			

递延所得税负债		98,391,326.04	
其他非流动负债			
非流动负债合计		1,153,358,392.52	2,250,044,518.16
负债合计		24,134,875,892.83	45,361,582,559.03
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）		1,605,686,909.00	1,605,686,909.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		3,335,963,158.88	1,325,773,650.32
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		266,449,114.23	266,449,114.23
未分配利润		-2,503,047,247.11	-706,161,740.22
所有者权益（或股东权益）合计		2,705,051,935.00	2,491,747,933.33
负债和所有者权益（或股东权益）总计		26,839,927,827.83	47,853,330,492.36

公司负责人：李家龙 主管会计工作负责人：崔铠 会计机构负责人：储利群

合并利润表

2021 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2021 年度	2020 年度
一、营业总收入		6,047,321,260.16	4,393,259,536.79
其中：营业收入	七、61	6,047,321,260.16	4,393,259,536.79
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		7,913,024,411.42	6,790,665,644.86
其中：营业成本	七、61	3,923,840,627.76	2,287,654,596.97
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	七、62	469,455,124.47	591,084,317.78
销售费用	七、63	274,112,594.79	308,014,988.62

管理费用	七、64	504,933,218.13	605,759,123.20
研发费用			
财务费用	七、66	2,740,682,846.27	2,998,152,618.29
其中：利息费用		2,719,270,428.72	2,993,765,882.98
利息收入		27,561,000.02	52,386,964.83
加：其他收益	七、67	18,500,561.87	14,184,089.24
投资收益（损失以“－”号填列）	七、68	2,275,037,073.95	1,092,816,126.17
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-154,994,855.39	-405,238,000.90
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）	七、70	-723,157,145.64	51,056,248.57
信用减值损失（损失以“－”号填列）	七、71	-25,187,265.21	-8,801,060.73
资产减值损失（损失以“－”号填列）	七、72	-457,219,339.78	-1,159,796,375.93
资产处置收益（损失以“－”号填列）	七、73	654,281.75	390,507.03
三、营业利润（亏损以“－”号填列）		-777,074,984.32	-2,407,556,573.72
加：营业外收入	七、74	32,960,654.61	51,506,045.76
减：营业外支出	七、75	217,927,010.15	203,483,894.90
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		-962,041,339.86	-2,559,534,422.86
减：所得税费用	七、76	24,545,100.69	534,003,979.10
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		-986,586,440.55	-3,093,538,401.96
（一）按经营持续性分类			
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）		-986,586,440.55	-3,093,538,401.96
2.终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）			
（二）按所有权归属分类			
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“－”号填列）		-506,795,429.22	-2,586,319,200.13
2.少数股东损益（净亏损以“－”号填列）		-479,791,011.33	-507,219,201.83

六、其他综合收益的税后净额		-929,930.89	20,759,893.56
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-5,451,385.54	15,948,966.41
1. 不能重分类进损益的其他综合收益			
（1）重新计量设定受益计划变动额			
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益			
（3）其他权益工具投资公允价值变动			
（4）企业自身信用风险公允价值变动			
2. 将重分类进损益的其他综合收益		-5,451,385.54	15,948,966.41
（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		-5,451,385.54	15,948,966.41
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		4,521,454.65	4,810,927.15
七、综合收益总额		-987,516,371.44	-3,072,778,508.40
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		-512,246,814.76	-2,570,370,233.72
（二）归属于少数股东的综合收益总额		-475,269,556.68	-502,408,274.68
八、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)		-0.32	-1.63
（二）稀释每股收益(元/股)		-0.32	-1.63

公司负责人：李家龙 主管会计工作负责人：崔铠 会计机构负责人：储利群

母公司利润表

2021 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币



项目	附注	2021 年度	2020 年度
一、营业收入	十七、4	158,139,725.03	231,860,314.13
减：营业成本	十七、4	140,668,711.39	230,594,181.82
税金及附加		19,039,313.90	15,238,115.46
销售费用		1,157,433.04	1,350,505.33
管理费用		82,719,498.61	82,535,045.31
研发费用			
财务费用		684,611,072.59	874,969,281.12
其中：利息费用		679,101,882.85	876,267,017.24
利息收入		588,987.89	3,602,222.35
加：其他收益		56,950.24	158,614.14
投资收益（损失以“－”号填列）	十七、5	-838,937,389.26	950,885,279.75
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-154,994,855.39	-399,398,937.63
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）		28,498,356.16	
信用减值损失（损失以“－”号填列）		-58,363,766.25	-157,980,140.68
资产减值损失（损失以“－”号填列）		-52,793,434.35	-282,411,161.60
资产处置收益（损失以“－”号填列）		545,298.20	
二、营业利润（亏损以“－”号填列）		-1,691,050,289.76	-462,174,223.30
加：营业外收入		2,669,538.44	7,694,836.67
减：营业外支出		56,948,857.91	69,536,911.68
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		-1,745,329,609.23	-524,016,298.31
减：所得税费用		51,555,897.66	-24,297,362.65
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		-1,796,885,506.89	-499,718,935.66
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）		-1,796,885,506.89	-499,718,935.66
（二）终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（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			
(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			
六、综合收益总额		-1,796,885,506.89	-499,718,935.66
七、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)			
(二) 稀释每股收益(元/股)			

公司负责人：李家龙 主管会计工作负责人：崔铠 会计机构负责人：储利群

合并现金流量表  
2021 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2021年度	2020年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		3,993,732,750.04	5,343,426,271.23
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			

代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还		-	41,825.62
收到其他与经营活动有关的现金	七、78.1	27,313,198,081.32	1,751,065,604.44
经营活动现金流入小计		31,306,930,831.36	7,094,533,701.29
购买商品、接受劳务支付的现金		2,315,915,738.33	4,024,715,075.40
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
拆出资金净增加额			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工及为职工支付的现金		590,532,130.20	687,767,994.13
支付的各项税费		512,037,066.62	818,332,440.33
支付其他与经营活动有关的现金	七、78.2	511,016,011.10	1,005,809,011.28
经营活动现金流出小计		3,929,500,946.25	6,536,624,521.14
经营活动产生的现金流量净额		27,377,429,885.11	557,909,180.15
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		198,116,244.28	115,744,918.73
取得投资收益收到的现金		60,200,293.94	67,629,476.24
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		893,198.00	470,793.90
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		2,379,752,143.39	395,966,746.04
收到其他与投资活动有关的现金	七、78.3	1,113,627,261.94	2,920,049,490.42
投资活动现金流入小计		3,752,589,141.55	3,499,861,425.33
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		84,932,063.63	70,914,781.69
投资支付的现金		-	
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			
支付其他与投资活动有关的现金	七、78.4	225,674,873.27	46,600,000.00
投资活动现金流出小计		310,606,936.90	117,514,781.69
投资活动产生的现金流量净额		3,441,982,204.65	3,382,346,643.64
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		508,443,158.07	1,997,180,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	七、78.5	551,457,875.92	17,431,550,436.46
筹资活动现金流入小计		1,059,901,033.99	19,428,730,436.46
偿还债务支付的现金		10,041,036,211.73	18,164,691,336.34
分配股利、利润或偿付利息支付的		1,437,647,547.39	2,836,153,731.19

现金			
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	七、78.6	21,153,221,004.87	3,042,189,450.01
筹资活动现金流出小计		32,631,904,763.99	24,043,034,517.54
筹资活动产生的现金流量净额		-31,572,003,730.00	-4,614,304,081.08
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-752,591,640.24	-674,048,257.29
加：期初现金及现金等价物余额		1,239,927,744.55	1,913,976,001.84
六、期末现金及现金等价物余额		487,336,104.31	1,239,927,744.55

公司负责人：李家龙 主管会计工作负责人：崔铠 会计机构负责人：储利群

### 母公司现金流量表

2021 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2021年度	2020年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		2,389,314.00	2,749,714.18
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		1,293,338,214.41	367,848,845.35
经营活动现金流入小计		1,295,727,528.41	370,598,559.53
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		45,541,130.60	42,972,970.08
支付的各项税费		3,535,321.93	102,033,645.67
支付其他与经营活动有关的现金		580,490,583.41	558,919,791.36
经营活动现金流出小计		629,567,035.94	703,926,407.11
经营活动产生的现金流量净额		666,160,492.47	-333,327,847.58
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		2,754,718,979.47	704,151,083.33
取得投资收益收到的现金		175,777,454.53	270,046,960.74
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		623,786.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金		29,375,219,725.55	12,622,021,913.74
投资活动现金流入小计		32,306,339,945.55	13,596,219,957.81
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		81,040.00	1,494,541.10
投资支付的现金		8,000,000.00	90,500,000.00
取得子公司及其他营业单位支付			

的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金		6,186,967,686.31	12,929,314,793.25
投资活动现金流出小计		6,195,048,726.31	13,021,309,334.35
投资活动产生的现金流量净额		26,111,291,219.24	574,910,623.46
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			1,201,400,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		10,541,884,062.07	20,001,182,000.00
筹资活动现金流入小计		10,541,884,062.07	21,202,582,000.00
偿还债务支付的现金		4,632,852,592.24	11,008,716,336.34
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		531,381,291.32	1,406,991,968.53
支付其他与筹资活动有关的现金		32,144,616,984.16	9,434,916,528.25
筹资活动现金流出小计		37,308,850,867.72	21,850,624,833.12
筹资活动产生的现金流量净额		-26,766,966,805.65	-648,042,833.12
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>			
加：期初现金及现金等价物余额		10,484,906.06	-406,460,057.24
加：期初现金及现金等价物余额		96,042,139.02	502,502,196.26
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>			
		106,527,045.08	96,042,139.02

公司负责人：李家龙 主管会计工作负责人：崔铠 会计机构负责人：储利群

合并所有者权益变动表  
2021 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2021 年度														
	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			其他	小计
	优先股	永续债	其他												
一、上年年末余额	1,605,686,909.00				1,387,862,593.58		122,789,267.14		266,449,114.23		-3,760,531,440.00		-377,743,556.05	2,240,092,537.19	1,862,348,981.14
加: 会计政策变更															
前期差错更正															
同一控制下企业合并															
其他															
二、本年期初余额	1,605,686,909.00		-		1,387,862,593.58		122,789,267.14	-	266,449,114.23	-	-3,760,531,440.00		-377,743,556.05	2,240,092,537.19	1,862,348,981.14
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	-				1,595,369,397.71		-5,451,385.54	-	-	-	-506,795,429.22		1,083,122,582.95	-453,549,210.00	629,573,372.95
(一) 综合收益总额							-5,451,385.54				-506,795,429.22		-512,246,814.76	-475,269,556.68	-987,516,371.44
(二) 所有者投入和减少资本					1,595,369,397.71				-	-			1,595,369,397.71	21,720,346.68	1,617,089,744.39
1. 所有者投入的普通股														21,720,346.68	21,720,346.68
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					1,595,369,397.71								1,595,369,397.71		1,595,369,397.71
(三) 利润分配															



一、上年年末余额	1,605,686,909.00		500,000,000.00		1,387,862,593.58		106,840,300.73		266,449,114.23		-1,147,087,519.08		2,719,751,398.46	2,836,266,601.09	5,556,017,999.55
加：会计政策变更															
前期差错更正															
同一控制下企业合并其他															
二、本年期初余额	1,605,686,909.00		500,000,000.00		1,387,862,593.58		106,840,300.73		266,449,114.23		-1,147,087,519.08		2,719,751,398.46	2,836,266,601.09	5,556,017,999.55
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）			-500,000,000.00				15,948,966.41				-2,613,443,920.92		-3,097,494,954.51	-596,174,063.90	-3,693,669,018.41
（一）综合收益总额							15,948,966.41				-2,586,319,200.13		-2,570,370,233.72	-502,408,274.68	-3,072,778,508.40
（二）所有者投入和减少资本			-500,000,000.00										-500,000,000.00	-93,765,789.22	-593,765,789.22
1. 所有者投入的普通股														-93,765,789.22	-93,765,789.22
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			-500,000,000.00										-500,000,000.00		-500,000,000.00
（三）利润分配											-27,124,720.79		-27,124,720.79		-27,124,720.79
1. 提取盈余公积															
2. 提取一般风险准备															
3. 对所有者（或股东）的分配															
4. 其他											-27,124,720.79		-27,124,720.79		-27,124,720.79
（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、本期期末余额	1,605,686,909.00				1,387,862,593.58	122,789,267.14		266,449,114.23		-3,760,531,440.00		-377,743,556.05	2,240,092,537.19	1,862,348,981.14

公司负责人：李家龙

主管会计工作负责人：崔铠

会计机构负责人：储利群

母公司所有者权益变动表  
2021 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2021 年度										
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	1,605,686,909.00				1,325,773,650.32				266,449,114.23	-706,161,740.22	2,491,747,933.33
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	1,605,686,909.00				1,325,773,650.32				266,449,114.23	-706,161,740.22	2,491,747,933.33
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					2,010,189,508.56					-1,796,885,506.89	213,304,001.67
（一）综合收益总额										-1,796,885,506.89	-1,796,885,506.89
（二）所有者投入和减少资本					2,010,189,508.56						2,010,189,508.56

1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他					2,010,189,508.56						2,010,189,508.56
(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											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	1,605,686,909.00				3,335,963,158.88				266,449,114.23	-2,503,047,247.11	2,705,051,935.00

项目	2020 年度										
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	1,605,686,909.00		500,000,000.00		1,325,773,650.32				266,449,114.23	-179,257,873.05	3,518,651,800.50
加：会计政策变更											
前期差错更正											

其他											
二、本年期初余额	1,605,686,909.00		500,000,000.00		1,325,773,650.32				266,449,114.23	-179,257,873.05	3,518,651,800.50
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）			-500,000,000.00							-526,903,867.17	-1,026,903,867.17
（一）综合收益总额										-499,718,935.66	-499,718,935.66
（二）所有者投入和减少资本			-500,000,000.00								-500,000,000.00
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他			-500,000,000.00								-500,000,000.00
（三）利润分配										-27,184,931.51	-27,184,931.51
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者（或股东）的分配											
3. 其他										-27,184,931.51	-27,184,931.51
（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、本期期末余额	1,605,686,909.00				1,325,773,650.32				266,449,114.23	-706,161,740.22	2,491,747,933.33

公司负责人：李家龙

主管会计工作负责人：崔铠

会计机构负责人：储利群

### 三、公司基本情况

#### 1. 公司概况

√适用 □不适用

云南城投置业股份有限公司的前身为云南光明啤酒股份有限公司，于 1992 年 12 月以定向募集方式成立，1998 年 10 月 23 日在云南省工商行政管理局变更名称为云南红河光明股份有限公司，2007 年 10 月 24 日变更名称为云南城投置业股份有限公司，法定代表人：李家龙。

2007 年 10 月 22 日，经中国证券监督管理委员会证监公司字[2007]177 号《关于核准云南红河光明股份有限公司向云南省城市建设投资集团有限公司（2020 年 11 月 25 日云南省城市建设投资集团有限公司更名为云南省康旅控股集团有限公司）重大资产收购暨定向发行新股的通知》文核准，公司以除 40646.90 平方米土地使用权（土地证号分别为：开国用（98）字 0051 号和 0278 号）外合法拥有的全部资产和负债与云南省城市建设投资集团有限公司的经营性房地产业务相关资产进行置换，置入资产公允价值高于置出资产公允价值的差额，由公司发行 79,300,973 股人民币普通股向云南省城市建设投资集团有限公司进行购买。2007 年 6 月 13 日，经股东大会决议通过了股权分置改革方案，公司以资本公积金向包括云南省城市建设投资集团有限公司在内的全体股东转增股本，每 10 股转增 1.320229 股，云南省城市建设投资集团有限公司和公司的其它非流通股股东将本次获得转增的全部股份转送给流通股股东，上述对价水平若换算成流通股股东送股方案，相当于流通股股东每 10 股获送 2 股，转增注册资本共计 33,882,243.00 元。公司与云南省城市建设投资集团有限公司置换资产和股权分置改革完成后，公司股本总额为 290,521,376.00 元。

2009 年 2 月经中国证券监督管理委员会证监许可[2009]149 号文《关于核准云南城投置业股份有限公司非公开发行业股票的批复》核准，公司向上海世讯会展服务有限公司等 10 名特定对象发行 131,750,000.00 股的人民币普通股，公司增发完成后的股本总额为人民币 422,271,376.00 元。

2009 年 6 月 1 日股东大会通过《关于公司 2008 年度利润分配及资本公积转增股本的预案》的决议，按每 10 股转增 5 股的比例，以资本公积向全体股东转增股份总额 211,135,688.00 股，转增完成后公司的总股本为人民币 633,407,064.00 元。

2011 年根据公司 5 月 18 日股东大会决议和修改后章程的规定，按每 10 股转增 3 股的比例，以未分配利润向全体股东转增股份总额 190,022,120 股，每股面值 1 元，合计增加股本 190,022,120.00 元，转增完成后公司的总股本为人民币 823,429,184.00 元。

2015 年 5 月 19 日，经公司 2014 年度股东大会审议通过，以公司总股本 823,429,184 股为基数，向全体股东每 10 股送红股 3 股，共计 247,028,755 股；同时向全体股东每 10 股派发现金股利 0.6 元（含税），共计派发股利 296,434,506.04 元。派发红股后，公司总股本为人民币 1,070,457,939.00 元。

2017 年 4 月 5 日，经公司 2016 年度股东大会审议通过，以 2016 年 12 月 31 日公司总股本 1,070,457,939 股为基数，以资本公积向全体股东每 10 股转增 5 股，并派发现金股利 1.14 元（含

税），本次转增股份 535,228,970 股，分配现金股利 122,032,205.04 元。本次利润分配实施后，公司总股本增加至 1,605,686,909 股。

2019 年 5 月 20 日，经公司 2018 年度股东大会审议通过，以 2018 年 12 月 31 日公司总股本 1,605,686,909 股为基数，每股派发现金红利 0.092 元（含税），共计派发现金红利 147,723,195.63 元。

注册地址：云南省昆明市民航路 869 号融城金阶广场 A 座，办公地址：云南省昆明市西山区西园南路 34 号融城优郡 A4 栋写字楼，本公司母公司为云南省康旅控股集团有限公司。

公司主要经营业务为房地产开发与经营；商品房销售；房屋租赁；基础设施建设投资；土地开发；项目投资与管理。

## 2. 合并财务报表范围

适用  不适用

本公司合并财务报表范围包括云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司、云南城投物业服务有限责任公司、成都银城置业有限公司等 61 家公司。与上年相比，本年股权转让减少云南城投置地有限公司、昆明市官渡区城中村改造置业有限公司、成都鼎云房地产开发有限公司、昆明云城西山旅游投资开发有限公司、云南安盛创享企业管理有限公司、云南安盛创享旅游产业投资合伙企业（有限合伙）、兰州云城小天鹅房地产开发有限公司、云南城投海东投资开发有限公司、云南城投洱海置业有限公司、云南城投海东园林绿化有限公司、云南城投海东方物业服务有限公司、陕西普润达投资发展有限公司、云南艺术家园房地产开发经营有限公司、北京房开创意港投资有限公司、宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司、宁波北仑泰悦商业经营管理有限公司、平阳银泰置业有限公司、苍南银泰置业有限公司、杭州海威房地产开发有限公司、杭州云泰购物中心有限公司、西双版纳云宇置业有限公司、西双版纳盛璟新城投资开发有限公司、西双版纳明天农业发展有限公司、西双版纳盛璟文化体育发展有限公司、海南天利酒店有限公司、海南天利度假酒店有限公司、成都民生喜神投资有限公司等 27 家公司，因清算注销减少九江市云城旅游综合开发有限公司。

详见本附注“八、合并范围的变更”及本附注“九、在其他主体中的权益”相关内容。

## 四、财务报表的编制基础

### 1. 编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和具体企业会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”）进行确认和计量，在此基础上，结合中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》（2014 年修订）的规定，并基于本附注“五、重要会计政策及会计估计”所述会计政策和会计估计编制财务报表。

## 2. 持续经营

√适用 □不适用

公司连续三年经营亏损，归属于母公司净利润分别为-277,816.83万元、-258,631.92万元、-50,679.54万元；2019、2020及2021年度连续三年营运资金为负数，分别为-76,546.81万元、-1,508,299.47万元、-757,728.08万元；截至2021年12月31日归属于母公司股东权益为70,537.90万元，上述财务状况使公司的持续经营能力具有不确定性。本公司董事会于编制本年度财务报表时，结合公司经营形式及财务状况，对本公司的持续经营能力进行了充分详尽的评估，制定了一系列拟采取的改善措施。基于以上所述，本公司认为仍应以持续经营为基础编制本年财务报表。

为尽快提升经营水平，改善管理体制，优化经营环境，持续改善提升经营能力，公司结合自身实际情况，拟定2022年改善提升持续经营能力措施如下：

### （1）公司筹划重大资产重组暨关联交易事项

2022年4月20日，公司第九届董事会第三十七次会议审议通过了《关于公司筹划重大资产重组暨关联交易的议案》，公司拟以公开挂牌方式对外出售公司持有的云南城投龙江房地产开发有限公司（下称“龙江公司”）100%的股权、昆明城海房地产开发有限公司（下称“昆明城海”）100%的股权、云南红河房地产开发有限公司（下称“红河地产”）100%的股权、西安东智房地产有限公司（下称“西安东智”）100%的股权、海南天联华投资有限公司（下称“海南天联华”）75%的股权、海南天利投资发展有限公司（下称“海南天利发展”）75%的股权、昆明云城尊龙房地产开发有限公司（下称“云城尊龙”）74%的股权、中建穗丰置业有限公司（下称“中建穗丰”）70%的股权、北京云城企业管理有限公司（下称“北京云城企业”）70%的股权、台州银泰商业有限公司（下称“台州银泰”）70%的股权、杭州西溪银盛置地有限公司（下称“杭州西溪”）70%的股权、杭州萧山银城置业有限公司（下称“杭州萧山”）67%的股权、云南东方柏丰投资有限责任公司（下称“东方柏丰”）51%的股权、陕西西咸新区秦汉新城秦迎实业有限公司（下称“陕西秦汉新城”）51%的股权、西安国际港务区海荣实业有限公司（下称“西安海荣实业”）51%的股权、西安海荣青东村房地产开发有限公司（下称“西安海荣青东村”）51%的股权、宁陕县云海房地产开发有限公司（下称“宁陕云海地产”）51%的股权、云尚发展（淄博）有限公司（下称“云尚发展”）51%的股权、国寿云城（嘉兴）健康养老产业投资合伙企业（有限合伙）（下称“国寿云城”）29.9401%的股权、宁波奉化银泰置业有限公司（下称“宁波奉化”）19%的股权；公司全资子公司天津银润投资有限公司（下称“天津银润”）拟以公开挂牌方式对外出售天津银润持有的宁波奉化51%的股权；公司下属公司成都银城置业有限公司（下称“成都银城”）拟以公开挂牌方式对外出售成都银城持有的成都华尔道夫酒店。公司控股股东云南省康旅控股集团有限公司指定云南城投康源投资有限公司或其下属公司按照挂牌底价和公开挂牌项下的其他交易条件竞价

一次，预计该次交易将构成重大资产重组，构成关联交易。通过本次资产出售，公司将逐步转型为以物业管理、商管运营等核心业务为主的轻资产运营城市综合服务商。

## （2）公司财务状况得以持续改善

2022 年，公司将按计划继续推进重大资产重组及资产置出工作，公司资产结构将得到根本性改善。相关资产置出后，公司有息负债规模将大幅减少，资产规模及资产负债率大幅降低，轻资产运营可为公司带来持续、稳定的现金流，同时还可通过发行债券、定向增发等公开市场融资途径，进一步充实公司现金流。公司预计 2022 年拟通过以下方式偿还到期债务：

①为顺应市场竞争变化，公司多措并举提升销售回款，预计 2022 年公司所开发的昆明湖、天利龙腾湾等多个项目可实现销售回笼资金；商业租金回报随着疫情缓解，逐步回升；

②根据已签署的股权交易协议，公司 2022 年尚能收回以前年度资产处置尾款；同时，已初步达成转让意向及正在沟通的项目也能实现部分处置款项收回；按照公司战略转型方向，2022 年公司将进一步加大地产项目的资产处置力度；

③新增融资：公司与各方金融机构保持着良好的合作关系，目前正在和多家金融机构接洽，通过 CMBS 转售、提供新增抵押物获取增量融资；

④通过优化组织架构，提升人均效能；费用管理精细化，提升招采管控能力，加强目标成本管理力度；同时积极通过资产抵债等多种措施解决债务问题；

⑤2022 年经股东大会批准，公司向控股股东新增借款额度为 70 亿元。在控股股东及省委省政府支持下，公司通过与金融机构的沟通展期、借新还旧等方式，有利地保证到期债务的偿还。

## （3）持续出清，优化结构

根据公司阶段性经营目标及未来发展战略，继续推进重大资产重组及资产置出工作，剥离不符合战略发展的资产和业务，进一步优化公司资产结构，为公司下一步战略转型、公开市场融资及人才引进奠定基础。在分步置出原有项目，“瘦身健体”后，公司资产结构得以根本改善，赢得战略发展的时间和空间。未来将通过不断整合集团内外部资源，继续做大物管、商管，公司转型为以物业管理、商管运营等核心业务为主的轻资产运营城市综合服务商；同时寻求优质资产注入，进一步拓展战略支撑业务，充分运用发债、股权融资、定增、发行股份购买资产等各种手段开展资本运作，先做强、后做大，实现长期稳定的高质量发展。

## （4）通过资本市场整合并购有效资源，聚焦轻资产运营，做好城市综合运营服务商

按照公司的战略设想，公司在寻求优质资产注入的同时，后续将聚焦发展包含物业管理、商业管理在内的轻资产运营管理业务。截止目前，公司之子公司云南城投物业服务有限公司作为 2021 中国物业服务百强企业，从事物业管理业务达 14 年，已搭建较为完备的运营管理体系；云泰商业管理（天津）有限公司自 2018 年从事商业管理以来，已建立一支市场化程度高的专业化团

队，除管理公司下属的商业资产外，还通过市场化运作，对外拓展项目。基于物业及商管在各自领域的管理经验及市场影响力，后续有望通过“内部资源整合+市场化拓展”，在轻资产管理领域做强做大。

#### ①商管运营

本公司目前在管项目包括 10 个银泰城商场、“成都 IN99”商场、茶马花街等 20 余个项目，2021 年商业管理收入突破 9 亿元。截止目前，中国购物中心已逾 6000 个，运营业态的同质化严重，亟需具有一站式服务能力的第三方商业资产价值提升服务商。云泰商业管理（天津）有限公司作为专业的商业管理公司，一直秉承的“营造场景”、“时间消费”等理念以及已经形成的“微度假公园”内容和产品，已经在市场上形成口碑；同时，通过近几年一直坚持夯实系统、凝聚团队等方式，已经具备对外拓展的基础。未来可以考虑以云泰商业管理（天津）有限公司为基础，通过科技创新、管理创新，树立国内一线商管品牌形象，构建核心竞争力优势；择机整合外部商业及酒店运营等业务，实现管理规模及营业收入的快速增长。

#### ②物业管理

近年来，物业行业规模呈现出逐年高速增长的态势，整个行业正步入高增长期，物业企业管理规模保持较好的增长，且得益于规模增长、非住业态比例提升、降本增效等原因，经营业绩保持增长态势。云南城投物业服务有限公司目前主要管理由公司所开发的房地产项目，截至 2021 年末管理项目 20 余个，签约面积 500 余万平方米。未来 2-3 年，将从住宅不断延伸至商办、景区、医院、学校等非住宅业态及城市服务等领域，从基础物业服务不断延伸到社区商业运营、家政服务、房产经纪、房屋装修、嵌入式社区微型照护，可快速提升营业收入及盈利能力，增强与服务对象的粘性，提升抗风险能力，并树立起国内一线物管企业形象。

#### (5) 进行行业转型，力争优质资产注入

利用上市公司的平台优势，为新兴战略业务注入提供加入资本市场后快速发展的机会，同时可快速提升公司市值：①寻求优质资产注入，借助资本市场的力量，全面优化公司资产结构，快速实现资产保值增值；②探索新兴战略业务，争取进入营收及利润均较为稳定的新业务赛道，不断提升公司可持续经营能力，先做强，后做大，实现长期稳定的高质量发展。

## 五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

√适用 □不适用

本公司根据实际生产经营特点针对应收账款坏账准备计提、固定资产折旧、无形资产摊销、收入确认等交易或事项制定了具体会计政策和会计估计。

### 1. 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、股东权益变动和现金流量等有关信息。



## 2. 会计期间

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

## 3. 营业周期

适用  不适用

本公司的主要业务为房地产开发。房地产行业的营业周期通常从购买土地起到房产开发至销售变现，一般在 12 个月以上，具体周期根据开发项目情况确定，并以其营业周期作为资产和负债的流动性划分标准；除房地产行业以外的其他经营业务，营业周期较短，以 12 个月作为资产和负债的流动性划分标准。

## 4. 记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

## 5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

适用  不适用

（一）分步实现企业合并过程中的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理

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

（二）同一控制下的企业合并

本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资产、负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉）在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。在合并中取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

如果存在或有对价并需要确认预计负债或资产，该预计负债或资产金额与后续或有对价结算金额的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足的，调整留存收益。

对于通过多次交易最终实现企业合并的，属于一揽子交易的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理；不属于一揽子交易的，在取得控制权日，长期股权投资初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。对于合并日之前持有的股权投资，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的所有者权益其他变动，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时转入当期损益。

### （三）非同一控制下的企业合并

本公司在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量，公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。

本公司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；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，经复核后，计入当期损益。

通过多次交换交易分步实现的非同一控制下企业合并，属于一揽子交易的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理；不属于一揽子交易的，合并日之前持有的股权投资采用权益法核算的，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。合并日之前持有的股权投资采用金融工具确认和计量准则核算的，以该股权投资在合并日的公允价值加上新增投资成本之和，作为合并日的初始投资成本。原持有股权的公允价值与账面价值之间的差额以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动应全部转入合并日当期的投资收益。

### （四）为合并发生的相关费用

为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他直接相关费用，于发生时计入当期损益；为企业合并而发行权益性证券的交易费用，可直接归属于权益性交易的从权益中扣减。

## 6. 合并财务报表的编制方法

√适用 □不适用

### （一）合并范围

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，所有子公司（包括本公司所控制的单独主体）均纳入合并财务报表。

本公司为投资性主体的会计政策：本公司仅将为本公司投资活动提供相关服务的子公司纳入合并财务报表。

### （二）合并程序

本公司以自身和各子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，编制合并财务报表。本公司编制合并财务报表，将整个企业集团视为一个会计主体，依据相关企业会计准则的确认、计量和列报要求，按照统一的会计政策，反映本企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。

所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间与本公司一致，如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并财务报表时，按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。

合并财务报表时抵销本公司与各子公司、各子公司相互之间发生的内部交易对合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表、合并股东权益变动表的影响。如果站在企业集团合并财务报表角度与以本公司或子公司为会计主体对同一交易的认定不同时，从企业集团的角度对该交易予以调整。

子公司所有者权益、当期净损益和当期综合收益中属于少数股东的份额分别在合并资产负债表中所有者权益项目下、合并利润表中净利润项目下和综合收益总额项目下单独列示。子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额而形成的余额，冲减少数股东权益。

对于同一控制下企业合并取得的子公司，以其资产、负债（包括最终控制方收购该子公司而形成的商誉）在最终控制方财务报表中的账面价值为基础对其财务报表进行调整。

对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

#### （1）增加子公司或业务

在报告期内，若因同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则调整合并资产负债表的期初数；将子公司或业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；将子公司或业务合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资方实施控制的，视同参与合并的各方在最终控制方开始控制时即以目前的状态存在进行调整。在取得被合并方控制权之前持有的股权投资，在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益以及其他净资产变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

在报告期内，若因非同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则不调整合并资产负债表期初数；将该子公司或业务自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务自购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资方实施控制的，对于购买日之前持有的被购买方的股权，本公司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以及除净损益、其他综合收益和利润分配之外的其他所有者权益变动的，与其相关的其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

#### （2）处置子公司或业务

##### 1) 一般处理方法

在报告期内，本公司处置子公司或业务，则该子公司或业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对被投资方控制权时，对于处置后的剩余股权投资，本公司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与商誉之和的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益或除净损益、其他综合收益及利润分配之外的其他所有者权益变动，在丧失控制权时转为当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

## 2) 分步处置子公司

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

- A. 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- B. 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- C. 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- D. 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。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，本公司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。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易不属于一揽子交易的，在丧失控制权之前，按不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资的相关政策进行会计处理；在丧失控制权时，按处置子公司一般处理方法进行会计处理。

## (3) 购买子公司少数股权

本公司因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

## (4) 不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的长期股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司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，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

## 7. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

√适用 □不适用

### (一) 合营安排的分类

本公司根据合营安排的结构、法律形式以及合营安排中约定的条款、其他相关事实和情况等因素，将合营安排分为共同经营和合营企业。

未通过单独主体达成的合营安排，划分为共同经营；通过单独主体达成的合营安排，通常划分为合营企业；但有确凿证据表明满足下列任一条件并且符合相关法律法规规定的合营安排划分为共同经营：

(1) 合营安排的法律形式表明，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务。

(2) 合营安排的合同条款约定，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务。

(3) 其他相关事实和情况表明，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务，如合营方享有与合营安排相关的几乎所有产出，并且该安排中负债的清偿持续依赖于合营方的支持。

## (二) 共同经营会计处理方法

本公司确认共同经营中利益份额中与本公司相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：

- (1) 确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；
- (2) 确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；
- (3) 确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- (4) 按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；
- (5) 确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

本公司向共同经营投出或出售资产等（该资产构成业务的除外），在该资产等由共同经营出售给第三方之前，仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。投出或出售的资产发生符合《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定的资产减值损失的，本公司全额确认该损失。

本公司自共同经营购买资产等（该资产构成业务的除外），在将该资产等出售给第三方之前，仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。购入的资产发生符合《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定的资产减值损失的，本公司按承担的份额确认该部分损失。

本公司对共同经营不享有共同控制，如果本公司享有该共同经营相关资产且承担该共同经营相关负债的，仍按上述原则进行会计处理，否则，应当按照相关企业会计准则的规定进行会计处理。

## 8. 现金及现金等价物的确定标准

现金等价物是指企业持有的期限短（一般指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

在编制现金流量表时，将本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。将同时具备期限短（一般从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

## 9. 外币业务和外币报表折算

√适用 □不适用

外币业务交易在初始确认时，采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率折合成人民币记账。

资产负债表日，外币货币性项目按资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理外，均计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，由此产生的汇兑差额作为公允价值变动损益计入当期损益。如属于可供出售外币非货币性项目的，形成的汇兑差额计入其他综合收益。

## 10. 金融工具

√适用 □不适用

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

### 1. 金融资产和金融负债的分类

金融资产分类应按照持有金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征作为金融资产的分类依据，将金融资产分为“以摊余成本计量的金融资产”、“以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产”和“以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产”三类；业务模式决定本公司所管理金融资产现金流量的来源是收取合同现金流量、出售金融资产还是两者兼有。本公司管理金融资产的业务模式，以本公司关键管理人员决定的对金融资产进行管理的特定业务目标为基础确定。

金融资产的合同现金流量特征，是指金融工具合同约定的、反映相关金融资产经济特征的现金流量属性。

金融资产同时符合下列条件的，分类为以摊余成本计量的金融资产：（一）本公司管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标。（二）该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

金融资产同时符合下列条件的，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：（一）本公司管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标。（二）该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

除上述分类为以摊余成本计量的金融资产和分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，本公司将其分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

在初始确认时，本公司可以将非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。该指定一经做出，不得撤销。

金融负债划分为以下两类：（一）以摊余成本计量的金融负债。（二）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和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。

本公司改变其管理金融资产的业务模式时，对所有受影响的相关金融资产进行重分类。本公司对所有金融负债均不进行重分类。

## 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

本公司成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。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。

初始确认后，本公司对不同类别的金融资产，分别以摊余成本、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益或以公允价值计量且其变动计入当期损益进行后续计量。对不同类别的金融负债，分别以摊余成本、以公允价值计量且其变动计入当期损益进行后续计量。

金融资产或金融负债的摊余成本，以该金融资产或金融负债的初始确认金额经下列调整后的结果确定：（一）扣除已偿还的本金。（二）加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额。（三）扣除累计计提的损失准备（仅适用于金融资产）。

实际利率法，是指计算金融资产或金融负债的摊余成本以及将利息收入或利息费用分摊计入各会计期间的方法。实际利率，是指将金融资产或金融负债在预计存续期的估计未来现金流量，折现为该金融资产账面余额或该金融负债摊余成本所使用的利率。

本公司对权益工具的投资和与此类投资相联系的合同应当以公允价值计量。但在有限情况下，如果用以确定公允价值的近期信息不足，或者公允价值的可能估计金额分布范围很广，而成本代表了该范围内对公允价值的最佳估计的，该成本可代表其在该分布范围内对公允价值的恰当估计。本公司利用初始确认后获得的关于被投资方业绩和经营的所有信息，判断成本能否代表公允价值。

当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。

当收取某项金融资产现金流量的合同权利已终止或；该金融资产已转移，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，终止确认该金融资产。

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，本公司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

本公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给了转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，继续确认所转移的金融资产，并将收到的对价确认为一项金融负债。本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）放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产；（2）未放弃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）所转移金融资产的账面价值；（2）因转移而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和。金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照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之和。

### 4. 主要金融资产和金融负债的公允价值确定方法

存在活跃市场的金融资产或金融负债，以活跃市场的报价确定其公允价值；不存在活跃市场的金融资产或金融负债，采用估值技术（包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等）确定其公允价值；初始取得或源生的金融资产或承担的金融负债，以市场交易价格作为确定其公允价值的基础。

### 5. 金融资产的减值测试和减值准备计提方法

资产负债表日对分类为以摊余成本计量的金融资产和分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，以预期信用损失为基础，进行减值会计处理并确认损失准备。

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于企业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。

本公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加，并按照下列情形分别计量其损失准备、确认预期信用损失及其变动：（一）如果该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。无论本公司评估信用损失的基础是单项金融工具还是金融工具组合，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。（二）如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，本公司按照相当于该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计



量其损失准备，无论本公司评估信用损失的基础是单项金融工具还是金融工具组合，由此形成的损失准备的增加或转回金额，应当作为减值损失或利得计入当期损益。

分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，本公司在其他综合收益中确认其损失准备，并将减值损失或利得计入当期损益，且不减少该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。本公司在前一会计期间已经按照相当于金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量了损失准备，但在当期资产负债表日，该金融工具已不再属于自初始确认后信用风险显著增加的情形的，本公司在当期资产负债表日按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量该金融工具的损失准备，由此形成的损准备的转回金额应当作为减值利得计入当期损益。

本公司以概率加权平均为基础对预期信用损失进行计量。

本公司将以公允价值计量的金融资产或金融负债的利得或损失计入当期损益，除非该金融资产或金融负债属于下列情形之一：（一）属于《企业会计准则第 24 号——套期会计》规定的套期关系的一部分。（二）是一项对非交易性权益工具的投资，且将其指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。（三）是一项被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，且该负债由本公司自身信用风险变动引起的其公允价值变动应当计入其他综合收益。（四）是一项分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，且其减值损失或利得和汇兑损益之外的公允价值变动计入其他综合收益。

## 11. 应收票据

应收票据的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

## 12. 应收账款

应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

本公司对于《企业会计准则第 14 号-收入准则》规范的交易形成且不含重大融资成分的应收款项，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。

信用风险自初始确认后是否显著增加的判断。本公司通过比较金融工具在初始确认时所确定的预计存续期内的违约概率和该工具在资产负债表日所确定的预计存续期内的违约概率，来判定金融工具信用风险是否显著增加。但是，如果本公司确定金融工具在资产负债表日只具有较低的信用风险的，可以假设该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。通常情况下，如果逾期超过 30 日，则表明金融工具的信用风险已经显著增加。除非本公司在无须付出不必要的额外成本或努力的情况下即可获得合理且有依据的信息，证明即使逾期超过 30 日，信用风险自初始确认

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

以组合为基础的评估。对于应收账款，本公司在单项工具层面无法以合理成本获得关于信用风险显著增加的充分证据，而在组合的基础上评估信用风险是否显著增加是可行的，所以本公司按照金融工具类型、信用风险评级、与公司的关联关系为共同风险特征，对应收账款进行分组并以组合为基础考虑评估信用风险是否显著增加。具体分类如下：

(1) 按单项计提坏账准备

1) 对于单项金额重大并单项计提坏账准备应收账款（单项金额在 200 万元以上），单独进行减值测试，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，计入当期损益。单独测试未发生减值的应收款项，将其归入相应组合计提坏账准备。

2) 对于单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项，若存在客观证据表明公司将无法按应收款项的原有条款收回款项，则按单项计提坏账。

(2) 按组合计提坏账准备

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，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。

1) 无风险组合：根据业务性质，对于应收本集团关联方、政府部门、押金、保证金等类别的应收款项，由于发生坏账损失的可能性极小，认定为无风险组合，公司对该组合不计提坏账准备。

2) 账龄组合：除上述款项以外的应收账款，公司根据以往的历史经验对应收款项计提比例作出最佳估计，参考应收账款的账龄按照账龄分析法计提坏账准备。

账龄	应收账款计提比例(%)
1 年以内（含 1 年）	5.00
其中：1 年以内分项	5.00
1—2 年	10.00
2—3 年	20.00
3—4 年	40.00
4—5 年	80.00
5 年以上	100.00

预期信用损失计量。预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。

本公司在资产负债表日计算应收账款预期信用损失，如果该预期信用损失大于当前应收账款减值准备的账面金额，本公司将其差额确认为应收账款减值损失，借记“信用减值损失”，贷记“坏账准备”。相反，本公司将差额确认为减值利得，做相反的会计记录。

本公司实际发生信用损失，认定相关应收账款无法收回，经批准予以核销的，根据批准的核销金额，借记“坏账准备”，贷记“应收账款”。若核销金额大于已计提的损失准备，按期差额借记“信用减值损失”。

本公司根据以前年度的实际信用损失，并考虑本年的前瞻性信息，计量预期信用损失的会计估计政策为：本公司对信用风险显著不同的应收账款单项确定预期信用损失率；除了单项确定预期信用损失率的应收账款外，本公司采用以账龄特征为基础的预期信用损失模型，通过应收账款违约风险敞口和预期信用损失率计算应收账款预期信用损失，并基于违约概率和违约损失率确定预期信用损失率。

### 13. 应收款项融资

适用 不适用

### 14. 其他应收款

#### 其他应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

本公司按照下列情形计量其他应收款损失准备：①信用风险自初始确认后未显著增加的金融资产，本公司按照未来 12 个月的预期信用损失的金额计量损失准备；②信用风险自初始确认后已显著增加的金融资产，本公司按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；③购买或源生已发生信用减值的金融资产，本公司按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

以组合为基础的评估。对于其他应收款，本公司在单项工具层面无法以合理成本获得关于信用风险显著增加的充分证据，而在组合的基础上评估信用风险是否显著增加是可行，所以本公司按照金融工具类型、信用风险评级、与关联方关系为共同风险特征，对其他应收款进行分组并以组合为基础考虑评估信用风险是否显著增加。

#### (1) 单项计提坏账准备

1) 对于单项金额重大并单项计提坏账准备其他应收款（单项金额在 200 万元以上），单独进行减值测试，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，计入当期损益。单独测试未发生减值的其他应收款项，将其归入相应组合计提坏账准备。

2) 对于单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款，若存在客观证据表明公司将无法按应收款项的原有条款收回款项，则按单项计提坏账。

(2) 按组合计提坏账准备

对于划分为组合的其他应收款，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，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。

1) 无风险组合：根据业务性质，对于应收本集团关联方、政府部门、押金、保证金等类别的应收款项，由于发生坏账损失的可能性极小，认定为无风险组合，公司对该组合不计提坏账准备。

2) 账龄组合：除上述款项以外的其他应收款，公司根据以往的历史经验对应收款项计提比例作出最佳估计，参考其他应收款的账龄按照账龄分析法计提坏账准备。

账龄	其他应收款计提比例(%)
1 年以内（含 1 年）	5.00
其中：1 年以内分项	5.00
1—2 年	10.00
2—3 年	20.00
3—4 年	40.00
4—5 年	80.00
5 年以上	100.00

预期信用损失计量。本公司在资产负债表日计算其他应收款预期信用损失，如果该预期信用损失大于当前其他应收款减值准备的账面金额，本公司将其差额确认为其他应收款减值损失，借记“信用减值损失”，贷记“坏账准备”。相反，本公司将差额确认为减值利得，做相反的会计记录。

本公司实际发生信用损失，认定相关其他应收款无法收回，经批准予以核销的，根据批准的核销金额，借记“坏账准备”，贷记“其他应收款”。若核销金额大于已计提的损失准备，按期差额借记“信用减值损失”。

本公司根据以前年度的实际信用损失，并考虑本年的前瞻性信息，计量预期信用损失的会计估计政策为：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。

## 15. 存货

√适用 □不适用

### (一) 存货的分类

本公司存货主要包括房地产开发产品、房地产开发成本及其他等。房地产开发产品主要为房地产在建开发产品、已完工开发产品等。房地产开发产品的实际成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。

### (二) 存货的计价方法

存货在取得时，按成本进行初始计量，包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完成之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。房地产项目存货发出时按个别认定法计价，领用或发出除房地产开发存货以外的其他存货采用加权平均法确定其实际成本。

### (三) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

期末存货按成本与可变现净值孰低原则计价，对于存货因遭受毁损、全部或部分陈旧过时或销售价格低于成本等原因，预计其成本不可收回的部分，提取存货跌价准备。库存商品及大宗原材料的存货跌价准备按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取；其他数量繁多、单价较低的原辅材料按类别提取存货跌价准备。

直接用于出售的开发产品，其可变现净值按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；用于生产而持有的材料存货，其可变现净值按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

以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

### (四) 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

### (五) 低值易耗品和包装物的摊销方法

- (1) 低值易耗品采用一次转销法；
- (2) 包装物采用一次转销法。
- (3) 其他周转材料采用一次转销法摊销。

### (六) 开发用土地的核算方法

纯土地开发项目，其费用支出单独构成土地开发成本；  
连同房产整体开发的项目，其费用可分清负担对象的，一般按实际面积分摊计入商品房成本。

### (七) 公共配套设施费用的核算方法

不能有偿转让的公共配套设施：按受益比例确定标准分配计入商品房成本；  
能有偿转让的公共配套设施：以各配套设施项目作为成本核算对象，归集所发生的成本。

## 16. 合同资产

### (1). 合同资产的确认方法及标准

√适用 □不适用

合同资产是指本公司已向客户转让商品而有权收取对价的权利，且该权利取决于时间流逝之外的其他因素。如本公司向客户销售两项可明确区分的商品，已交付其中一项商品而有权收取款项，但收取该款项还取决于交付另一项商品的，本公司将该收款权利作为合同资产。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

### (2). 合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

√适用 □不适用

合同资产的预期信用损失的确定方法，参照上述 11.应收票据及 12.应收账款预期信用损失的确定方法进行确认。

会计处理方法，本公司在资产负债表日计算合同资产预期信用损失，如果该预期信用损失大于当前合同资产减值准备的账面金额，本公司将其差额确认为减值损失，借记“资产减值损失”，贷记“合同资产减值准备”。相反，本公司将差额确认为减值利得，做相反的会计记录。

本公司实际发生信用损失，认定相关合同资产无法收回，经批准予以核销的，根据批准的核销金额，借记“合同资产减值准备”，贷记“合同资产”。若核销金额大于已计提的损失准备，按其差额借记“资产减值损失”。

## 17. 持有待售资产

√适用 □不适用

### (一) 持有待售资产确认标准

(1) 根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；

(2) 出售极可能发生，即本公司已经就一项出售计划作出决议，并已获得监管部门批准，且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。

确定的购买承诺，是指本公司与其他方签订的具有法律约束力的购买协议，该协议包含交易价格、时间和足够严厉的违约惩罚等重要条款，使协议出现重大调整或者撤销的可能性极小。

### (二) 持有待售核算方法

本公司对于持有待售的非流动资产或处置组不计提折旧或摊销，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，应当将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。

对于取得日划分为持有待售类别的非流动资产或处置组，在初始计量时比较假定其不划分为持有待售类别情况下的初始计量金额和公允价值减去出售费用后的净额，以两者孰低计量。

上述原则适用于所有非流动资产，但不包括采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产、采用公允价值减去出售费用后的净额计量的生物资产、职工薪酬形成的资产、递延所得税资产、

由金融工具相关会计准则规范的金融资产、由保险合同相关会计准则规范的保险合同所产生的权利。

## 18. 债权投资

### (1). 债权投资预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

## 19. 其他债权投资

### (1). 其他债权投资预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

## 20. 长期应收款

### (1). 长期应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

公司以预期信用损失为基础，按单项评估金融工具的预期信用损失，对其进行减值处理并确认损失准备。

## 21. 长期股权投资

适用 不适用

### (一) 初始投资成本的确定

(1) 企业合并形成的长期股权投资，具体会计政策详见本附注五、5 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法。

### (2) 其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出。

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本；发行或取得自身权益工具时发生的交易费用，可直接归属于权益性交易的从权益中扣减。

在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值为基础确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

### (二) 后续计量及损益确认

#### (1) 成本法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算，并按照初始投资成本计价，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。

除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，本公司按照享有被投资单位宣告分派的现金股利或利润确认为当期投资收益。

## （2）权益法

本公司对联营企业和合营企业的长期股权投资采用权益法核算；对于其中一部分通过风险投资机构、共同基金、信托公司或包括投连险基金在内的类似主体间接持有的联营企业的权益性投资，采用公允价值计量且其变动计入损益。

长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

本公司取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；并按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

本公司在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。本公司与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。

本公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，经过上述处理，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。

被投资单位以后期间实现盈利的，公司在扣除未确认的亏损分担额后，按与上述相反的顺序处理，减记已确认预计负债的账面余额、恢复其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益及长期股权投资的账面价值后，恢复确认投资收益。

## （三）长期股权投资核算方法的转换

### （1）公允价值计量转权益法核算

本公司原持有的对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的按金融工具确认和计量准则进行会计处理的权益性投资，因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的，按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有的股权投资的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。

原持有的股权投资分类为可供出售金融资产的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入改按权益法核算的当期损益。



按权益法核算的初始投资成本小于按照追加投资后全新的持股比例计算确定的应享有被投资单位在追加投资日可辨认净资产公允价值份额之间的差额，调整长期股权投资的账面价值，并计入当期营业外收入。

#### （2）公允价值计量或权益法核算转成本法核算

本公司原持有的对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的按金融工具确认和计量准则进行会计处理的权益性投资，或原持有对联营企业、合营企业的长期股权投资，因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，在编制个别财务报表时，按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。

购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

购买日之前持有的股权投资按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理的，原计入其他综合收益的累计公允价值变动在改按成本法核算时转入当期损益。

#### （3）权益法核算转公允价值计量

本公司因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。

原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

#### （4）成本法转权益法

本公司因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整。

#### （5）成本法转公允价值计量

本公司因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

### （四）长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款之间的差额，应当计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，在处置该项投资时，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。

处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

#### （1）这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；

- (2) 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- (3) 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- (4) 一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，不属于一揽子交易的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

(1) 在个别财务报表中，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款之间的差额计入当期损益。处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

(2) 在合并财务报表中，对于在丧失对子公司控制权以前的各项交易，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（股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益；在丧失对子公司控制权时，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，在丧失控制权时转为当期投资收益。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理，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，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，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) 在合并财务报表中，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，确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

#### (五) 共同控制、重大影响的判断标准

如果本公司按照相关约定与其他参与方集体控制某项安排，并且对该安排回报具有重大影响的活动决策，需要经过分享控制权的参与方一致同意时才存在，则视为本公司与其他参与方共同控制某项安排，该安排即属于合营安排。

合营安排通过单独主体达成的，根据相关约定判断本公司对该单独主体的净资产享有权利时，将该单独主体作为合营企业，采用权益法核算。若根据相关约定判断本公司并非对该单独主体的净资产享有权利时，该单独主体作为共同经营，本公司确认与共同经营利益份额相关的项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理。

重大影响，是指投资方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。本公司通过以下一种或多种情形，并综合考虑所有

事实和情况后，判断对被投资单位具有重大影响。（1）在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表；（2）参与被投资单位财务和经营政策制定过程；（3）与被投资单位之间发生重要交易；（4）向被投资单位派出管理人员；（5）向被投资单位提供关键技术资料。

## 22. 投资性房地产

### (1). 如果采用公允价值计量模式的：

#### 选择公允价值计量的依据

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物等。此外，对于本公司持有以备经营出租的空置建筑物，若董事会作出书面决议，明确表示将其用于经营出租且持有意图短期内不再发生变化的，也作为投资性房地产列报。

本公司的投资性房地产按其成本作为入账价值，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；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。

本公司采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量，不对投资性房地产计提折旧或进行摊销，在资产负债表日以投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量的依据为：①投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场。②本公司能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计。

本公司确定投资性房地产的公允价值时，参照活跃市场上同类或类似房地产的现行市场价格；无法取得同类或类似房地产的现行市场价格的，参照活跃市场上同类或类似房地产的最近交易价格，并考虑资产状况、所在位置、交易情况、交易日期等因素，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计；或基于预计未来获得的租金收益和有关现金流量的现值确定其公允价值。

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自用房地产时，以其转换当日的公允价值作为自用房地产的账面价值，公允价值与原账面价值的差额计入当期损益。自用房地产或存货转换为采用公允价值模式计量的投资性房地产时，投资性房地产按照转换当日的公允价值计价，转换当日的公允价值小于原账面价值的，其差额计入当期损益；转换当日的公允价值大于原账面价值的，其差额计入其他综合收益。

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

## 23. 固定资产

### (1). 确认条件

适用  不适用

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一年，单位价值超过 5,000.00 元的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

- (1) 与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- (2) 该固定资产的成本能够可靠地计量。

**(2). 折旧方法**

√适用 □不适用

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	直线法	20-40	5	2.38-4.75
机器设备	直线法	10	3	9.70
运输设备	直线法	4-6	3	16.17-24.25
办公及电子设备	直线法	3-5	3	19.40-32.33
酒店设备	直线法	3-5	3	19.40-32.33
其他设备	直线法	3-5	3	19.40-32.33

本公司于每年年度终了，对固定资产的预计使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变，则作为会计估计变更处理。

**24. 在建工程**

√适用 □不适用

(一) 在建工程的类别

本公司自行建造的在建工程按实际成本计价，实际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，包括工程用物资成本、人工成本、交纳的相关税费、应予资本化的借款费用以及应分摊的间接费用等。

(二) 在建工程结转为固定资产的标准和时点

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

**25. 借款费用**

√适用 □不适用

(一) 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，在符合资本化条件的情况下开始资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

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

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，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

(2) 借款费用已经发生；

(3) 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

(二) 借款费用资本化期间

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

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

当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。

购建或者生产的资产各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或可对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

(三) 暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，则借款费用暂停资本化；该项中断如是所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态必要的程序，则借款费用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

(四) 借款费用资本化金额的计算方法

专门借款的利息费用（扣除尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或者进行暂时性投资取得的投资收益）及其辅助费用在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态前，予以资本化。

根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

借款存在折价或者溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额，调整每期利息金额。

## 26. 生物资产

适用  不适用

## 27. 油气资产

适用  不适用

## 28. 使用权资产

√适用 □不适用

### （一）使用权资产确认条件

使用权资产是指本公司作为承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。公司在租赁期开始日对租赁确认使用权资产。使用权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。

### （二）使用权资产的初始计量

在租赁期开始日，本公司按照成本对使用权资产进行初始计量。该成本包括下列四项：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，即为达成租赁所发生的增量成本；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，属于为生产存货而发生的除外。

### （2）使用权资产的后续计量

（1）在租赁期开始日后，本公司采用成本模式对使用权资产进行后续计量，即以成本减累计折旧及累计减值损失计量使用权资产，本公司按照租赁准则有关规定重新计量租赁负债的，相应调整使用权资产的账面价值。

### （2）使用权资产的折旧

自租赁期开始日起，本公司对使用权资产计提折旧。使用权资产通常自租赁期开始的当月计提折旧。计提的折旧金额根据使用权资产的用途，计入相关资产的成本或者当期损益。

本公司在确定使用权资产的折旧方法时，根据与使用权资产有关的经济利益的预期消耗方式做出决定，以直线法对使用权资产计提折旧。

本公司在确定使用权资产的折旧年限时，遵循以下原则：能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，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，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。

### （三）使用权资产的减值

如果使用权资产发生减值，本公司按照扣除减值损失之后的使用权资产的账面价值，进行后续折旧。

## 29. 无形资产

### （1）. 计价方法、使用寿命、减值测试

√适用 □不适用

本公司无形资产包括土地使用权、计算机软件等，按取得时的实际成本计量，其中：购入的无形资产，按实际支付的价款和相关的其他支出作为实际成本；投资者投入的无形资产，按投资

合同或协议约定的价值确定实际成本，但合同或协议约定价值不公允的，按公允价值确定实际成本。

土地使用权从出让起始日起，按其出让年限平均摊销；计算机软件和其他无形资产按预计使用年限、合同规定的受益年限和法律规定的有效年限三者中最短者分期平均摊销。摊销金额按其受益对象计入相关资产成本和当期损益。

对使用寿命有限的无形资产的预计使用寿命及摊销方法于每年年度终了进行复核，如发生改变，则作为会计估计变更处理。在每个会计期间对使用寿命不确定的无形资产的预计使用寿命进行复核，如有证据表明无形资产的使用寿命是有限的，则估计其使用寿命并在预计使用寿命内摊销。

## (2). 内部研究开发支出会计政策

√适用 □不适用

### (一) 划分公司内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

研究阶段：为获取并理解新的科学或技术知识等而进行的独创性的有计划调查、研究活动的阶段。

开发阶段：在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等活动的阶段。

内部研究开发项目研究阶段的支出，在发生时计入当期损益。

### (二) 开发阶段支出符合资本化的具体标准

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件时确认为无形资产：

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

不满足上述条件的开发阶段的支出，于发生时计入当期损益。以前期间已计入损益的开发支出不在以后期间重新确认为资产。已资本化的开发阶段的支出在资产负债表上列示为开发支出，自该项目达到预定用途之日起转为无形资产。

## 30. 长期资产减值

√适用 □不适用

本公司在资产负债表日判断长期资产是否存在可能发生减值的迹象。如果长期资产存在减值迹象的，以单项资产为基础估计其可收回金额；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为基础确定资产组的可收回金额。

资产可收回金额的估计，根据其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较高者确定。

可收回金额的计量结果表明，长期资产的可收回金额低于其账面价值的，将长期资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

资产减值损失确认后，减值资产的折旧或者摊销费用在未来期间作相应调整，以使该资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的资产账面价值（扣除预计净残值）。

因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

在对商誉进行减值测试时，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。在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失。

### 31. 长期待摊费用

适用 不适用

长期待摊费用，是指本公司已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在 1 年以上的各项费用。长期待摊费用在受益期内按直线法分期摊销。

### 32. 合同负债

#### (1). 合同负债的确认方法

适用 不适用

合同负债是指已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务。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。

### 33. 职工薪酬

#### (1). 短期薪酬的会计处理方法

适用 不适用

短期薪酬是指本公司在职工提供相关服务的年度报告期间结束后十二个月内需要全部予以支付的职工薪酬，离职后福利和辞退福利除外。本公司在职工提供服务的会计期间，将应付的短期薪酬确认为负债，并根据职工提供服务的受益对象计入相关资产成本和费用。



**(2). 离职后福利的会计处理方法**√适用  不适用

离职后福利是指本公司为获得职工提供的服务而在职工退休或与企业解除劳动关系后，提供的各种形式的报酬和福利，短期薪酬和辞退福利除外。

本公司的离职后福利计划全部为设定提存计划。

离职后福利设定提存计划主要为参加由各地劳动及社会保障机构组织实施的社会基本养老保险、失业保险等；在职工为本公司提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

本公司按照国家规定的标准定期缴付上述款项后，不再有其他的支付义务。

**(3). 辞退福利的会计处理方法**√适用  不适用

辞退福利是指本公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而给予职工的补偿，在本公司不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议时和确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本费用时两者孰早日，确认因解除与职工的劳动关系给予补偿而产生的负债，同时计入当期损益。

本公司向接受内部退休安排的职工提供内退福利。内退福利是指，向未达到国家规定的退休年龄、经本公司管理层批准自愿退出工作岗位的职工支付的工资及为其缴纳的社会保险费等。本公司自内部退休安排开始之日起至职工达到正常退休年龄止，向内退职工支付内部退养福利。对于内退福利，本公司比照辞退福利进行会计处理，在符合辞退福利相关确认条件时，将自职工停止提供服务日至正常退休日期间拟支付的内退职工工资和缴纳的社会保险费等，确认为负债，一次性计入当期损益。内退福利的精算假设变化及福利标准调整引起的差异于发生时计入当期损益。

**(4). 其他长期职工福利的会计处理方法**√适用  不适用

其他长期职工福利是指除短期薪酬、离职后福利、辞退福利之外的其他所有职工福利。

对符合设定提存计划条件的其他长期职工福利，在职工为本公司提供服务的会计期间，将应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本；除上述情形外的其他长期职工福利，在资产负债表日由使用预期累计福利单位法进行精算，将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。

**34. 租赁负债**√适用  不适用**(1) 初始计量**

本公司按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值对租赁负债进行初始计量。

**1) 租赁付款额**

租赁付款额，是指本公司向出租人支付的与在租赁期内使用租赁资产的权利相关的款项，包括：①固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；②取决于指数或比率的可变租赁付款额，该款项在初始计量时根据租赁期开始日的指数或比率确定；③本公司合理确定将行使购买选择权时，购买选择权的行权价格；④租赁期反映出本公司将行使终止租赁选择权时，行使终止租赁选择权需支付的款项；⑤根据本公司提供的担保余值预计应支付的款项。

## 2) 折现率

在计算租赁付款额的现值时，本公司采用租赁内含利率作为折现率，本公司因无法确定租赁内含利率的，采用增量借款利率作为折现率。

## (2) 后续计量

在租赁期开始日后，本公司按以下原则对租赁负债进行后续计量：①确认租赁负债的利息时，增加租赁负债的账面金额；②支付租赁付款额时，减少租赁负债的账面金额；③因重估或租赁变更等原因导致租赁付款额发生变动时，重新计量租赁负债的账面价值。

## (3) 重新计量

在租赁期开始日后，发生下列情形时，本公司按照变动后租赁付款额的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值。使用权资产的账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，本公司将剩余金额计入当期损益：①实质固定付款额发生变动（该情形下，采用原折现率折现）；②保余值预计的应付金额发生变动（该情形下，采用原折现率折现）；③用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动（该情形下，采用修订后的折现率折现）；④购买选择权的评估结果发生变化（该情形下，采用修订后的折现率折现）；⑤续租选择权或终止租赁选择权的评估结果或实际行使情况发生变化（该情形下，采用修订后的折现率折现）。

## 35. 预计负债

适用  不适用

### (一) 预计负债的确认标准

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司确认为预计负债：

该义务是本公司承担的现时义务；

履行该义务很可能导致经济利益流出本公司；

该义务的金额能够可靠地计量。

### (二) 预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

本公司在确定最佳估计数时，综合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。对于货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

最佳估计数分别以下情况处理：

所需支出存在一个连续范围（或区间），且该范围内各种结果发生的可能性相同的，则最佳估计数按照该范围的中间值即上下限金额的平均数确定。

所需支出不存在一个连续范围（或区间），或虽然存在一个连续范围但该范围内各种结果发生的可能性不相同的，如或有事项涉及单个项目的，则最佳估计数按照最可能发生金额确定；如或有事项涉及多个项目的，则最佳估计数按各种可能结果及相关概率计算确定。

本公司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，确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

### 36. 股份支付

适用 不适用

#### （一）股份支付的种类

本公司的股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

#### （二）权益工具公允价值的确定方法

对于授予的存在活跃市场的期权等权益工具，按照活跃市场中的报价确定其公允价值。对于授予的不存在活跃市场的期权等权益工具，采用期权定价模型等确定其公允价值，选用的期权定价模型考虑以下因素：（1）期权的行权价格；（2）期权的有效期；（3）标的股份的现行价格；（4）股价预计波动率；（5）股份的预计股利；（6）期权有效期内的无风险利率。

在确定权益工具授予日的公允价值时，考虑股份支付协议规定的可行权条件中的市场条件和非可行权条件的影响。股份支付存在非可行权条件的，只要职工或其他方满足了所有可行权条件中的非市场条件（如服务期限等），即确认已得到服务相对应的成本费用。

#### （三）确定可行权权益工具最佳估计的依据

等待期内每个资产负债表日，根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息作出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量。在可行权日，最终预计可行权权益工具的数量与实际可行权数量一致。

#### （四）会计处理方法

以权益结算的股份支付，按授予职工权益工具的公允价值计量。授予后立即可行权的，在授予日按照权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应增加资本公积。在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按照权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用和资本公积。在可行权日之后不再对已确认的相关成本或费用和所有者权益总额进行调整。

以现金结算的股份支付，按照本公司承担的以股份或其他权益工具为基础计算确定的负债的公允价值计量。授予后立即可行权的，在授予日以本公司承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债。在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权的以现金结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按照本公司承担

负债的公允价值金额，将当期取得的服务计入成本或费用和相应的负债。在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

(五) 对于存在修改条款和条件的情况的，本期的修改情况及相关会计处理

若在等待期内取消了授予的权益工具，本公司对取消所授予的权益性工具作为加速行权处理，将剩余等待期内应确认的金额立即计入当期损益，同时确认资本公积。职工或其他方能够选择满足非可行权条件但在等待期内未满足的，本公司将其作为授予权益工具的取消处理。

### 37. 优先股、永续债等其他金融工具

适用  不适用

本公司按照金融工具准则的规定，根据所发行优先股、永续债等金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合金融负债和权益工具的定义，在初始确认时将该金融工具或其组成部分分类为金融负债或权益工具：

(一) 符合下列条件之一，将发行的金融工具分类为金融负债：

- (1) 向其他方交付现金或其他金融资产的合同义务；
- (2) 在潜在不利条件下，与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务；
- (3) 将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的非衍生工具合同，且企业根据该合同将交付可变数量的自身权益工具；
- (4) 将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的衍生工具合同，但以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产的衍生工具合同除外。

(二) 同时满足下列条件的，将发行的金融工具分类为权益工具：

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

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

(三) 会计处理方法

对于归类为权益工具的金融工具，其利息支出或股利分配都应当作为发行企业的利润分配，其回购、注销等作为权益的变动处理，手续费、佣金等交易费用从权益中扣除；

对于归类为金融负债的金融工具，其利息支出或股利分配原则上按照借款费用进行处理，其回购或赎回产生的利得或损失等计入当期损益，手续费、佣金等交易费用计入所发行工具的初始计量金额。

## 38. 收入

### (1). 收入确认和计量所采用的会计政策

√适用 □不适用

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。

合同中包含两项或多项履约义务的，本公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务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，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

交易价格是本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。本公司确认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。预期将退还给客户的款项作为退货负债，不计入交易价格。

当本公司将商品的控制权转移给客户的时间与客户实际付款的时间不一致时，如果各方以在合同中明确(或者以隐含的方式)约定的付款时间为客户或本公司就转让商品的交易提供了重大融资利益，则合同中即包含了重大融资成分。合同中存在重大融资成分的，本公司按照假定客户在取得商品或服务控制权时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核算。

满足下列条件之一时，本公司属于在某一段时间内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：

- (1) 客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益；
- (2) 客户能够控制本公司履约过程中在建的商品；
- (3) 本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，本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，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

对于在某一时点履行的履约义务，本公司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或服务控制权时，本公司会考虑下列迹象：

- (1) 本公司就该商品或服务享有现时收款权利；
- (2) 本公司已将该商品的实物转移给客户；
- (3) 本公司已将该商品的法定所有权或所有权上的主要风险和报酬转移给客户；
- (4) 客户已接受该商品或服务。

本公司已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利作为合同资产列示，合同资产以预期信用损失为基础计提减值。本公司拥有的、无条件向客户收取对价的权利作为应收款项列示。本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务作为合同负债列示。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。

与本公司取得收入的主要活动相关的具体会计政策描述如下：

(一) 房地产销售收入

房地产销售在房产完工并验收合格，达到销售合同约定的交付条件，在客户取得相关商品或服务控制权时点，确认销售收入的实现。

(二) 租金收入

租金收入在租期内按直线法平均确认。

(三) 酒店运营收入

酒店运营收入在已提供服务的会计期间确认。

(四) 物业服务收入

物业服务收入在提供物业服务过程中确认。

(五) 商品销售收入

在履行了合同中的履约义务，客户取得相关商品或服务的控制权时，确认相关的商品销售收入。

(六) 利息收入

利息收入按照基准或实际利率法确认。

(2). 同类业务采用不同经营模式导致收入确认会计政策存在差异的情况

适用 不适用

**39. 合同成本**

适用 不适用

合同成本包括为取得合同发生的增量成本及合同履约成本。

为取得合同发生的增量成本是指本集团不取得合同就不会发生的成本（如销售佣金等）。该成本预期能够收回的，本集团将其作为合同取得成本确认为一项资产。本集团为取得合同发生的、除预期能够收回的增量成本之外的其他支出于发生时计入当期损益。

为履行合同发生的成本，不属于存货等其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的，本集团将其作为合同履约成本确认为一项资产：

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；

该成本增加了本集团未来用于履行履约义务的资源；

该成本预期能够收回。

**40. 政府补助**

适用 不适用

**(一) 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法**

与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与资产相关的政府补助，应当冲减相关资产的账面价值或确认为递延收益。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。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，应当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。

**(二) 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法**

与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。与收益相关的政府补助，用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，在确认相关费用的期间计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，取得时直接计入当期损益或冲减相关成本。

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，应当区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，应当整体归类为与收益相关的政府补助。

与公司日常活动相关的政府补助，应当按照经济业务实质，计入其他收益或冲减相关成本费用。与企业日常活动无关的政府补助，应当计入营业外收支。

公司取得政策性优惠贷款贴息的，应当区分财政将贴息资金拨付给贷款银行和财政将贴息资金直接拨付给企业两种情况，财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向公司提供贷款的，以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用；财政将贴息资金直接拨付给公司，公司应当将对应的贴息冲减相关借款费用。

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

**41. 递延所得税资产/递延所得税负债**

适用  不适用

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂时性差异)计算确认。在资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

**(一) 确认递延所得税资产的依据**

本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减的应纳税所得额为限，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。但是，同时具有下列特征的交易中因资产或负债的初始确认所产生的递延所得税资产不予确认：(1) 该交易不是企业合并；(2) 交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损。

对于与联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

#### (二) 确认递延所得税负债的依据

公司将当期与以前期间应交未交的应纳税暂时性差异确认为递延所得税负债。但不包括：

- (1) 商誉的初始确认所形成的暂时性差异；
- (2) 非企业合并形成的交易或事项，且该交易或事项发生时既不影响会计利润，也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）所形成的暂时性差异；
- (3) 对于与子公司、联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

## 42. 租赁

### (1) 租赁的识别

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。在合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或者包含租赁。如果合同一方让渡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对价，则该合同为租赁或者包含租赁。为确定合同是否让渡了在一定期间内控制已识别资产使用的权利，本公司评估合同中的客户是否有权获得在使用期间内因使用已识别资产所产生的几乎全部经济利益，并有权在该使用期间主导已识别资产的使用。

合同中同时包含多项单独租赁的，本公司将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。合同中同时包含租赁和非租赁部分的，本公司将租赁和非租赁部分分拆后进行会计处理。

### (2) 本公司作为承租人

#### 1) 租赁确认

在租赁期开始日，本公司对租赁确认使用权资产和租赁负债。使用权资产和租赁负债的确认和计量参见附注四“28. 使用权资产”以及“34. 租赁负债”。

#### 2) 租赁变更

租赁变更，是指原合同条款之外的租赁范围、租赁对价、租赁期限的变更，包括增加或终止一项或多项租赁资产的使用权，延长或缩短合同规定的租赁期等。租赁变更生效日，是指双方就租赁变更达成一致的日期。

租赁发生变更且同时符合下列条件的，本公司将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理：①该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围或延长了租赁期限；②增加的对价与租赁范围扩大部分或租赁期限延长部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。



租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，在租赁变更生效日，本公司按照租赁准则有关规定对变更后合同的对价进行分摊，重新确定变更后的租赁期；并采用修订后的折现率对变更后的租赁付款额进行折现，以重新计量租赁负债。在计算变更后租赁付款额的现值时，本公司采用剩余租赁期间的租赁内含利率作为折现率；无法确定剩余租赁期间的租赁内含利率的，本公司采用租赁变更生效日的承租人增量借款利率作为折现率。就上述租赁负债调整的影响，本公司区分以下情形进行会计处理：①租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，承租人应当调减使用权资产的账面价值，并将部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益。②其他租赁变更导致租赁负债重新计量的，承租人相应调整使用权资产的账面价值。

### 3) 短期租赁和低价值资产租赁

对于租赁期不超过 12 个月的短期租赁和单项租赁资产为全新资产时价值较低的低价值资产租赁，本公司选择不确认使用权资产和租赁负债。本公司将短期租赁和低价值资产租赁的租赁付款额，在租赁期内各个期间按照直线法计入相关资产成本或当期损益。

#### (3) 本公司为出租人

在(1)评估的该合同为租赁或包含租赁的基础上，本公司作为出租人，在租赁开始日，将租赁分为融资租赁和经营租赁。

如果一项租赁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，出租人将该项租赁分类为融资租赁，除融资租赁以外的其他租赁分类为经营租赁。

一项租赁存在下列一种或多种情形的，本公司通常将其分类为融资租赁：①在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人；②承租人有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款与预计行使选择权时租赁资产的公允价值相比足够低，因而在租赁开始日就可以合理确定承租人将行使该选择权；③资产的所有权虽然不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分；④在租赁开始日，租赁收款额的现值几乎相当于租赁资产的公允价值；⑤租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有承租人才能使用。一项租赁存在下列一项或多项迹象的，本公司也可能将其分类为融资租赁：①若承租人撤销租赁，撤销租赁对出租人造成的损失由承租人承担；②资产余值的公允价值波动所产生的利得或损失归属于承租人；③承租人有能力以远低于市场水平的租金继续租赁至下一期间。

#### 1) 融资租赁会计处理

##### A. 初始计量

在租赁期开始日，本公司对融资租赁确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。本公司对应收融资租赁款进行初始计量时，以租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值。

租赁投资净额为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。租赁收款额，是指出租人因让渡在租赁期内使用租赁资产的权利而应向承租人收取的款项，包括：①承租人需支付的固定付款额及实质固定付款额；存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；②取决于指数或比率的可变租赁付款额，该款项在初始计量时根据租赁期开始日的指数或比率确定；③购买选择权的行权价格，前提是合理确定承租人将行使该选择权；④承租人行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权；⑤由承租人、与承租人有关的一方以及有经济能力履行担保义务的独立第三方向出租人提供的担保余值。

#### B. 后续计量

本公司按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。该周期性利率，是指确定租赁投资净额采用内含折现率（转租情况下，若转租的租赁内含利率无法确定，采用原租赁的折现率（根据与转租有关的初始直接费用进行调整）），或者融资租赁的变更未作为一项单独租赁进行会计处理，且满足假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为融资租赁条件时按相关规定确定的修订后的折现率。

#### C. 租赁变更的会计处理

融资租赁发生变更且同时符合下列条件的，本公司将该变更作为一项单独租赁进行会计处理：①该变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；②增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

如果融资租赁的变更未作为一项单独租赁进行会计处理，且满足假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为经营租赁条件的，本公司自租赁变更生效日开始将其作为一项新租赁进行会计处理，并以租赁变更生效日前的租赁投资净额作为租赁资产的账面价值。

#### 2) 经营租赁的会计处理

##### A. 租金的处理

在租赁期内各个期间，本公司采用直线法将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。

##### B. 提供的激励措施

提供免租期的，本公司将租金总额在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分配，免租期内应当确认租金收入。本公司承担了承租人某些费用的，将该费用自租金收入总额中扣除，按扣除后的租金收入余额在租赁期内进行分配。

##### C. 初始直接费用

本公司发生的与经营租赁有关的初始直接费用应当资本化至租赁标的资产的成本，在租赁期内按照与租金收入相同的确认基础分期计入当期损益。

#### D. 折旧

对于经营租赁资产中的固定资产，本公司采用类似资产的折旧政策计提折旧；对于其他经营租赁资产，采用系统合理的方法进行摊销。

#### E. 可变租赁付款额

本公司取得的与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额，在实际发生时计入当期损益。

#### F. 经营租赁的变更

经营租赁发生变更的，本公司自变更生效日开始，将其作为一项新的租赁进行会计处理，与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

### 43. 持有待售

#### (一) 持有待售资产确认标准

(1) 根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；

(2) 出售极可能发生，即本公司已经就一项出售计划作出决议，并已获得监管部门批准，且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。

确定的购买承诺，是指本公司与其他方签订的具有法律约束力的购买协议，该协议包含交易价格、时间和足够严厉的违约惩罚等重要条款，使协议出现重大调整或者撤销的可能性极小。

#### (二) 持有待售核算方法

本公司对于持有待售的非流动资产或处置组不计提折旧或摊销，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，应当将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。

对于取得日划分为持有待售类别的非流动资产或处置组，在初始计量时比较假定其不划分为持有待售类别情况下的初始计量金额和公允价值减去出售费用后的净额，以两者孰低计量。

上述原则适用于所有非流动资产，但不包括采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产、采用公允价值减去出售费用后的净额计量的生物资产、职工薪酬形成的资产、递延所得税资产、由金融工具相关会计准则规范的金融资产、由保险合同相关会计准则规范的保险合同所产生的权利。

### 44. 其他重要的会计政策和会计估计

适用  不适用

#### 45. 重要会计政策和会计估计的变更

##### (1). 重要会计政策变更

√适用 □不适用

###### (一) 新租赁准则

财政部于 2018 年 12 月 7 日发布了《关于修订印发〈企业会计准则第 21 号租赁〉的通知》（财会〔2018〕35 号，以下简称“新租赁准则”），要求在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报表的企业，自 2019 年 1 月 1 日起施行；其他执行企业会计准则的企业自 2021 年 1 月 1 日起施行。根据上述会计准则修订，公司于 2021 年 1 月 1 日起执行新租赁准则。

###### (二) 关于资金集中管理相关列报

财政部于 2021 年 12 月 30 日发布了《关于印发〈企业会计准则解释第 15 号〉的通知》（财会〔2021〕35 号，以下简称“15 号解释”），其中“二、关于资金集中管理相关列报”的相关规定如下：

###### ①列示和披露

企业根据相关法规制度，通过内部结算中心、财务公司等对母公司及成员单位资金实行集中统一管理的，对于成员单位归集至集团母公司账户的资金，成员单位应当在资产负债表“其他应收款”项目中列示，或者根据重要性原则并结合本企业的实际情况，在“其他应收款”项目之上增设“应收资金集中管理款”项目单独列示；母公司应当在资产负债表“其他应付款”项目中列示。对于成员单位从集团母公司账户拆借的资金，成员单位应当在资产负债表“其他应付款”项目中列示；母公司应当在资产负债表“其他应收款”项目中列示。

对于成员单位未归集至集团母公司账户而直接存入财务公司的资金，成员单位应当在资产负债表“货币资金”项目中列示，根据重要性原则并结合本企业的实际情况，成员单位还可以在“货币资金”项目之下增设“其中：存放财务公司款项”项目单独列示；财务公司应当在资产负债表“吸收存款”项目中列示。对于成员单位未从集团母公司账户而直接从财务公司拆借的资金，成员单位应当在资产负债表“短期借款”项目中列示；财务公司应当在资产负债表“发放贷款和垫款”项目中列示。

资金集中管理涉及非流动项目的，企业还应当按照《企业会计准则第 30 号——财务报表列报》关于流动性列示的要求，分别在流动资产和非流动资产、流动负债和非流动负债列示。

在集团母公司、成员单位和财务公司的资产负债表中，除符合《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》中有关金融资产和金融负债抵销的规定外，资金集中管理相关金融资产和金融负债项目不得相互抵销。

企业应当在附注中披露企业实行资金集中管理的事实，作为“货币资金”列示但因资金集中管理支取受限的资金金额和情况，作为“货币资金”列示、存入财务公司的资金金额和情况，以及与资金集中管理相关的“其他应收款”、“应收资金集中管理款”、“其他应付款”等列报项目、金额及减值有关信息。

本解释所称的财务公司，是指依法接受银保监会的监督管理，以加强企业集团资金集中管理和提高企业集团资金使用效率为目的，为企业集团成员单位提供财务管理服务的非银行金融机构。

②新旧衔接

15 号解释发布前企业的财务报表未按照上述规定列报的，应当按照 15 号解释对比可比期间的财务报表数据进行相应调整。

生效日期：“关于资金集中管理相关列报”内容自公布之日起施行。

该事项对本公司 2020 年合并财务报表无影响，对母公司财务报表的影响列示如下：

受影响的项目	2020 年 12 月 31 日		
	调整前	调整金额	调整后
货币资金	57,546,337.33	38,498,212.43	96,044,549.76
其他应付款	36,463,158,255.58	38,498,212.43	36,501,656,468.01

(2). 重要会计估计变更

适用 不适用

(3). 2021 年起首次执行新租赁准则调整首次执行当年年初财务报表相关情况

适用 不适用

合并资产负债表

单位：元 币种：人民币

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 1 月 1 日	调整数
<b>流动资产：</b>			
货币资金	1,296,112,975.64	1,296,112,975.64	
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	126,438,543.72	126,438,543.72	
应收款项融资			
预付款项	238,078,834.48	237,370,304.08	-708,530.40
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	2,461,035,730.36	2,461,035,730.36	

其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	46,014,243,787.91	46,014,243,787.91	
合同资产	118,497,344.64	118,497,344.64	
持有待售资产	72,094,027.43	72,094,027.43	
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	698,635,349.46	698,635,349.46	
流动资产合计	51,025,136,593.64	51,024,428,063.24	-708,530.40
<b>非流动资产：</b>			
发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款	2,020,870,210.97	2,020,870,210.97	
长期股权投资	1,052,164,627.35	1,052,164,627.35	
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产	269,973,000.00	269,973,000.00	
投资性房地产	21,331,187,133.75	21,331,187,133.75	
固定资产	2,516,783,725.29	2,516,783,725.29	
在建工程	586,463,832.72	586,463,832.72	
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		430,524,715.76	430,524,715.76
无形资产	408,350,044.23	408,350,044.23	
开发支出			
商誉	345,932.12	345,932.12	
长期待摊费用	201,451,855.92	199,731,526.32	-1,720,329.60
递延所得税资产	924,195,244.92	924,195,244.92	
其他非流动资产			
非流动资产合计	29,311,785,607.27	29,740,589,993.43	428,804,386.16
资产总计	80,336,922,200.91	80,765,018,056.67	428,095,855.76
<b>流动负债：</b>			
短期借款	721,548,148.14	721,548,148.14	
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	3,050,000.00	3,050,000.00	
应付账款	5,365,735,378.93	5,363,367,170.60	-2,368,208.33
预收款项	98,399,715.95	98,399,715.95	
合同负债	3,723,903,932.86	3,723,903,932.86	
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	188,792,102.66	188,792,102.66	
应交税费	799,805,308.30	799,805,308.30	
其他应付款	39,928,300,910.55	39,928,300,910.55	
其中：应付利息			

应付股利			
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	14,932,794,438.19	14,953,727,803.16	20,933,364.97
其他流动负债	345,801,329.36	345,801,329.36	
流动负债合计	66,108,131,264.94	66,126,696,421.58	18,565,156.64
<b>非流动负债：</b>			
保险合同准备金			
长期借款	9,709,727,893.61	9,709,727,893.61	
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		409,530,699.12	409,530,699.12
长期应付款	398,452,745.26	398,452,745.26	
长期应付职工薪酬			
预计负债	230,646,685.82	230,646,685.82	
递延收益	7,222,660.00	7,222,660.00	
递延所得税负债	2,020,391,970.14	2,020,391,970.14	
其他非流动负债			
非流动负债合计	12,366,441,954.83	12,775,972,653.95	409,530,699.12
负债合计	78,474,573,219.77	78,902,669,075.53	428,095,855.76
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）	1,605,686,909.00	1,605,686,909.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	1,387,862,593.58	1,387,862,593.58	
减：库存股			
其他综合收益	122,789,267.14	122,789,267.14	
专项储备			
盈余公积	266,449,114.23	266,449,114.23	
一般风险准备			
未分配利润	-3,760,531,440.00	-3,760,531,440.00	
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	-377,743,556.05	-377,743,556.05	
少数股东权益	2,240,092,537.19	2,240,092,537.19	
所有者权益（或股东权益）合计	1,862,348,981.14	1,862,348,981.14	
负债和所有者权益（或股东权益）总计	80,336,922,200.91	80,765,018,056.67	428,095,855.76

各项目调整情况的说明：

√适用 □不适用

本公司于 2021 年 1 月 1 日起执行新租赁准则，根据新租赁准则在期初确认了使用权资产和租赁负债；首次执行 15 号解释对本公司 2020 年合并财务报表无影响。

(4). 2021 年起首次执行新租赁准则追溯调整前期比较数据的说明

适用 不适用

46. 其他

适用 不适用

六、税项

1. 主要税种及税率

主要税种及税率情况

适用 不适用

税种	计税依据	税率
增值税	销售货物、应税销售服务收入、无形资产或者不动产	3%-13%
消费税	销售货物收入	5%
城市维护建设税	实缴流转税税额	7%
企业所得税	应纳税所得额	15%、20%、25%
教育费附加	实缴流转税税额	3%
地方教育附加	实缴流转税税额	2%
土地增值税	增值额	30%-60%
文化事业建设费	营业收入	3%

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

适用 不适用

纳税主体名称	所得税税率（%）
云南云泰商业管理有限公司	20
云南金航线商业管理有限公司	20
成都云银城物业管理有限公司	15
云南城投物业管理有限公司	15

2. 税收优惠

适用 不适用

根据《财政部 税务总局关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》（财税〔2019〕13号），自2019年1月1日至2021年12月31日，对小型微利企业年应纳税所得额不超过100万元的部分，减按25%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税；对年应纳税所得额超过100万元但不超过300万元的部分，减按50%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税；对月销售额10万元以下（含本数）的增值税小规模纳税人，免征增值税。

根据《财政部 税务总局关于明确增值税小规模纳税人免征增值税政策的公告》（财政部 税务总局公告2021年第11号），自2021年4月1日至2022年12月31日，对月销售额15万元以下（含本数）的增值税小规模纳税人，免征增值税。

根据《财政部 税务总局关于实施小微企业和个体工商户所得税优惠政策的公告》（财政部 税务总局公告2021年第12号），自2021年1月1日至2022年12月31日，对小型微利企业年应



纳税所得额不超过 100 万元的部分，在(财税〔2019〕13 号)第二条规定的优惠政策基础上，再减半征收企业所得税。

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

公司之子公司成都云银城物业管理有限公司、云南城投物业有限公司（除北京分公司、东莞分公司外），依据《财政部税务总局国家发展改革委关于延续西部大开发企业所得税政策的公告》（财政部公告 2020 年第 23 号）的规定，按照 15%的企业所得税率缴纳本期企业所得税。

### 3. 其他

适用 不适用

## 七、合并财务报表项目注释

### 1、货币资金

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	355,257.21	723,994.80
银行存款	485,389,353.58	1,237,374,084.51
其他货币资金	66,149,842.36	58,014,896.33
合计	551,894,453.15	1,296,112,975.64

其他说明

其中受限制的货币资金明细如下：

项目	年末余额	年初余额
按揭保证金	33,760,916.95	27,292,330.48
贷款保证金		534,291.83
诉讼冻结	22,245,272.17	19,943,608.78
履约保证金	8,415,000.00	8,415,000.00
其他	137,159.72	
合计	64,558,348.84	56,185,231.09

### 2、交易性金融资产

适用 不适用

### 3、衍生金融资产

适用 不适用

4、 应收票据

(1). 应收票据分类列示

适用 不适用

(2). 期末公司已质押的应收票据

适用 不适用

(3). 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

适用 不适用

(4). 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

适用 不适用

(5). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备:

适用 不适用

按组合计提坏账准备:

适用 不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备, 请参照其他应收款披露:

适用 不适用

(6). 坏账准备的情况

适用 不适用

(7). 本期实际核销的应收票据情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

5、 应收账款

(1). 按账龄披露

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	
其中: 1 年以内分项	
1 年以内小计	104,502,837.96
1 至 2 年	27,782,726.15
2 至 3 年	51,952,515.10
3 至 4 年	8,255,356.56
4 至 5 年	3,077,084.10
5 年以上	62,978,606.81
合计	258,549,126.68

(2). 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)		金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备	50,674,173.41	19.60	50,674,173.41	100.00		42,872,431.65	21.56	42,872,431.65	100.00	
其中：										
单项金额重大并单项计提坏账准备	43,934,395.16	16.99	43,934,395.16	100.00		39,724,395.16	19.98	39,724,395.16	100.00	
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备	6,739,778.25	2.61	6,739,778.25	100.00		3,148,036.49	1.58	3,148,036.49	100.00	
按组合计提坏账准备	207,874,953.27	80.40	27,242,586.02	13.11	180,632,367.25	155,988,216.27	78.44	29,549,672.55	18.94	126,438,543.72
其中：										
账龄组合	91,408,903.11	35.35	27,242,586.02	29.80	64,166,317.09	105,514,406.42	53.06	29,549,672.55	28.01	75,964,733.87
无风险组合	116,466,050.16	45.05			116,466,050.16	50,473,809.85	25.38			50,473,809.85
合计	258,549,126.68	/	77,916,759.43	/	180,632,367.25	198,860,647.92	/	72,422,104.20	/	126,438,543.72

按单项计提坏账准备：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
陈姓自然人 1	23,303,360.00	23,303,360.00	100.00	预计无法收回
李姓自然人 1	12,368,738.00	12,368,738.00	100.00	预计无法收回
杭州昊元置业有限公司	4,210,000.00	4,210,000.00	100.00	预计无法收回
徐姓自然人	4,052,297.16	4,052,297.16	100.00	预计无法收回
胡姓自然人 1	1,933,804.26	1,933,804.26	100.00	预计无法收回
云南汇点娱乐有限公司	1,026,506.35	1,026,506.35	100.00	预计无法收回
李姓自然人 2	764,732.60	764,732.60	100.00	预计无法收回
东莞市欣新房车有限公司	473,559.90	473,559.90	100.00	预计无法收回
张姓自然人 1	373,000.00	373,000.00	100.00	预计无法收回
艾恩特瑞（北京）文化发展有限公司	353,483.29	353,483.29	100.00	预计无法收回
台州乐博体育发展有限公司	239,172.58	239,172.58	100.00	预计无法收回
张姓自然人 2	220,610.52	220,610.52	100.00	预计无法收回
杨姓自然人	134,808.74	134,808.74	100.00	预计无法收回
台州骑点体育发展有限公司	130,479.76	130,479.76	100.00	预计无法收回
钱姓自然人	108,000.00	108,000.00	100.00	预计无法收回
陈姓自然人	105,000.00	105,000.00	100.00	预计无法收回
胡姓自然人 2	98,367.00	98,367.00	100.00	预计无法收回
刘姓自然人 1	95,211.60	95,211.60	100.00	预计无法收回
曾姓自然人	95,000.00	95,000.00	100.00	预计无法收回
杭州厨师有约餐饮管理有限公司	88,126.37	88,126.37	100.00	预计无法收回
刘姓自然人 2	84,680.24	84,680.24	100.00	预计无法收回
章姓自然人	60,855.92	60,855.92	100.00	预计无法收回
胡姓自然人 3	50,817.75	50,817.75	100.00	预计无法收回

杭州画海典象文化创意有限公司	50,000.00	50,000.00	100.00	预计无法收回
刑姓自然人	44,622.00	44,622.00	100.00	预计无法收回
孙姓自然人	42,600.38	42,600.38	100.00	预计无法收回
哈尔滨富腾科技有限公司	31,160.35	31,160.35	100.00	预计无法收回
杭州姜宾来餐饮有限公司	27,427.79	27,427.79	100.00	预计无法收回
许姓自然人	26,866.67	26,866.67	100.00	预计无法收回
其他零星款项	80,884.18	80,884.18	100.00	预计无法收回
合计	50,674,173.41	50,674,173.41	100.00	/

按单项计提坏账准备的说明：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

组合计提项目：账龄组合

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例（%）
1年以内（含1年）	54,290,243.09	2,714,512.15	5.00
1-2年	11,306,107.19	1,130,610.69	10.00
2-3年	1,188,895.33	237,779.05	20.00
3-4年	1,466,237.37	586,494.95	40.00
4-5年	2,921,154.77	2,336,923.82	80.00
5年以上	20,236,265.36	20,236,265.36	100.00
合计	91,408,903.11	27,242,586.02	-

按组合计提坏账的确认标准及说明：

适用 不适用

详见附注五、12

组合计提项目：无风险组合

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例（%）
单项金额重大经测试不减值的应收款项			
单项金额不重大经测试不减值的应收款项			
昆明市官渡区城中村改造置业有限公司	885,307.60		
上海绿地优鲜超市有限公司	235,720.64		
其他零星款项	281,787.84		
小计	1,402,816.08		
关联方应收款项			
云南城投洱海置业有限公司	39,039,668.51		
云南城投置地有限公司	21,165,312.70		
云南省康旅控股集团有限公司	20,565,212.51		
云南城投众和建设集团有限公司	15,674,756.69		
西双版纳盛璟新城投资开发有限公司	2,447,902.13		
昆明欣江合达城市建设有限公司	2,333,154.99		

昆明云城西山旅游投资开发有限公司	2,316,828.98		
云南城投健康产业投资有限公司	1,989,575.44		
腾冲玛御谷温泉投资有限公司	1,842,914.25		
云南省城市更新有限公司	1,793,105.90		
云南融智投资有限公司	1,322,318.83		
云南集采贸易有限公司	719,428.43		
云南城投康养产业研究有限责任公司	529,873.62		
成都民生喜神投资有限公司	511,400.00		
腾冲玛御谷润禾园置业有限公司	465,215.26		
云南温泉山谷康养度假运营开发(集团)有限公司	414,587.12		
北京房开创意港投资有限公司	389,404.46		
云南城投众和装饰有限公司	357,404.72		
陕西普润达投资发展有限公司	333,330.14		
云南一乘驾驶培训股份有限公司	250,332.93		
云南城投海东园林绿化有限公司	141,834.40		
云南城投华商之家投资开发有限公司	133,037.04		
云南民族文化旅游产业有限公司	115,689.57		
云南兴盛水业有限公司	86,179.83		
云南城投中民昆建科技有限公司	64,556.92		
云南城投海东投资开发有限公司	29,633.76		
云南云漫智慧旅游有限公司	15,182.70		
成都鼎云房地产开发有限公司	9,000.00		
云南瑞景供应链有限公司	6,392.25		
小计	115,063,234.08		
合计	116,466,050.16		

按组合计提坏账的确认标准及说明：

适用  不适用

详见附注五、12

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

适用  不适用

### (3). 坏账准备的情况

适用  不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
单项计提	42,872,431.65	9,154,526.91			1,352,785.15	50,674,173.41
组合计提	29,549,672.55	2,433,055.40	2,488,978.18	183,418.86	2,067,744.89	27,242,586.02
合计	72,422,104.20	11,587,582.31	2,488,978.18	183,418.86	3,420,530.04	77,916,759.43

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用  不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	收回或转回金额	收回方式
孟姓自然人	1,600,000.00	银行存款

祁姓自然人	537,800.00	银行存款
杭州博纳影院管理有限公司	78,702.12	银行存款
台州嬉戏儿童娱乐有限公司	59,959.55	银行存款
浙江大帷文化发展有限公司	36,008.01	银行存款
合计	2,312,469.68	/

(4). 本期实际核销的应收账款情况

适用  不适用

单位：元 币种：人民币

项目	核销金额
实际核销的应收账款	183,418.86

其中重要的应收账款核销情况

适用  不适用

应收账款核销说明：

适用  不适用

(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

适用  不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
云南城投洱海置业有限公司	39,039,668.51	15.10	
陈姓自然人 1	23,303,360.00	9.01	23,303,360.00
云南城投置地有限公司	21,165,312.70	8.19	
云南省康旅控股集团集团有限公司	20,565,212.51	7.96	
杜姓自然人	18,377,918.00	7.11	18,377,918.00
合计	122,451,471.72	47.36	41,681,278.00

(6). 因金融资产转移而终止确认的应收账款

适用  不适用

(7). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用  不适用

其他说明：

适用  不适用

6、 应收款项融资

适用  不适用

7、 预付款项

(1). 预付款项按账龄列示

适用  不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	22,186,255.79	23.68	93,341,992.17	39.32
1 至 2 年	31,708,632.37	33.85	40,670,110.49	17.13
2 至 3 年	39,238,844.17	41.89	9,708,778.58	4.09
3 年以上	547,352.85	0.58	93,649,422.84	39.46
合计	93,681,085.18	100.00	237,370,304.08	100.00

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

单位名称	年末余额	账龄	未及时结算的原因
淄博市公共资源交易中心	67,170,000.00	1-2 年、2-3 年	土地尚未挂牌
北京衡诚博雅装饰有限公司	1,644,104.38	1-2 年	暂未结算
国网陕西省电力公司西咸新区供电公司	605,438.64	1-2 年、3-4 年	暂未结算
合计	69,419,543.02		

(2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

适用 不适用

单位名称	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例(%)
淄博市公共资源交易中心	67,170,000.00	71.70
欧莱雅(中国)有限公司	3,611,586.39	3.86
国网四川省电力公司成都供电公司	3,407,760.71	3.64
黑龙江龙唐电力投资有限公司群力供热分公司	2,499,234.70	2.67
北京衡诚博雅装饰有限公司	2,342,790.75	2.50
合计	79,031,372.55	84.37

其他说明

适用 不适用

8、其他应收款

项目列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	1,364,213,403.71	2,461,035,730.36
合计	1,364,213,403.71	2,461,035,730.36

其他说明：

适用 不适用

**应收利息**

(1). 应收利息分类

适用 不适用

(2). 重要逾期利息

适用 不适用

(3). 坏账准备计提情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

**应收股利**

(1). 应收股利

适用 不适用

(2). 重要的账龄超过 1 年的应收股利

适用 不适用

(3). 坏账准备计提情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

**其他应收款**

(1). 按账龄披露

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	
其中：1 年以内分项	
1 年以内小计	541,030,808.26
1 至 2 年	272,774,853.17
2 至 3 年	79,303,688.02
3 至 4 年	120,033,157.75
4 至 5 年	24,934,404.52
5 年以上	400,510,962.29
合计	1,438,587,874.01

(2). 按款项性质分类情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款	581,496,867.13	1,252,835,385.20
股权转让款	224,015,228.15	91,626,328.15



保证金	284,055,911.42	1,020,566,459.06
押金	1,471,645.89	3,032,240.10
员工借款	233,827.40	2,532,063.78
代垫款	101,999,840.02	132,410,856.10
应收土地补偿款	228,361,646.49	54,327,556.52
其他	16,952,907.51	19,016,597.35
合计	1,438,587,874.01	2,576,347,486.26

(3). 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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)	
2021年1月1日余额	55,987,828.81	59,323,927.09		115,311,755.90
2021年1月1日余额在本期	—	—	—	—
--转入第二阶段	-3,738,880.20	3,738,880.20		
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	4,927,586.39	11,464,404.09		16,391,990.48
本期转回	303,329.40			303,329.40
本期转销				
本期核销	7,658.38			7,658.38
其他变动	-43,570,172.18	-13,448,116.12		-57,018,288.30
2021年12月31日余额	13,295,375.04	61,079,095.26		74,374,470.30

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

□适用 √不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

□适用 √不适用

(4). 坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
单项计提	62,127,003.05	12,316,240.99	286,423.80		13,555,447.98	60,601,372.26
组合计提	53,184,752.85	4,075,749.49	16,905.60	7,658.38	43,462,840.32	13,773,098.04
合计	115,311,755.90	16,391,990.48	303,329.40	7,658.38	57,018,288.30	74,374,470.30

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	转回或收回金额	收回方式
张姓自然人 3	117,123.28	银行存款
游姓自然人	117,123.28	银行存款
陈姓自然人 3	52,177.24	银行存款
昆明通用水务自来水有限公司	16,905.60	银行存款
合计	303,329.40	/

(5). 本期实际核销的其他应收款情况

适用  不适用

单位：元 币种：人民币

项目	核销金额
实际核销的其他应收款	7,658.38

其中重要的其他应收款核销情况：

适用  不适用

其他应收款核销说明：

适用  不适用

(6). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

适用  不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
云南柏丰企业管理(集团)有限公司	往来款	304,930,591.55	4-5 年、5 年以上	21.20	
海口市人民政府	应收土地补偿款	228,361,646.49	1 年以内	15.87	
云南城投康源投资有限公司	股权转让款	182,288,900.00	1 年以内	12.67	
昆明市盘龙区城市更新改造局	保证金	135,537,252.07	1-2 年、2-3 年、3-4 年	9.42	
玉溪市抚仙湖保护开发投资有限责任公司	往来款	64,434,400.00	1-2 年	4.48	
合计	/	915,552,790.11	—	63.64	

(7). 涉及政府补助的应收款项

适用  不适用

(8). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

适用  不适用

(9). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债的金额

适用  不适用

其他说明：

适用  不适用

## 9、存货

### (1). 存货分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
原材料	850,813.17		850,813.17	478,853.01		478,853.01
库存商品	74,853,479.29	10,056,365.84	64,797,113.45	72,031,679.11		72,031,679.11
周转材料	28,865.42		28,865.42	715,059.04		715,059.04
合同履约成本	4,361,146.63		4,361,146.63	4,689,679.19		4,689,679.19
开发成本	10,128,579,389.37	255,067,700.57	9,873,511,688.80	37,062,519,794.02	826,204,186.00	36,236,315,608.02
开发产品	8,263,910,985.14	906,252,437.12	7,357,658,548.02	10,889,950,715.22	1,189,937,805.68	9,700,012,909.54
合计	18,472,584,679.02	1,171,376,503.53	17,301,208,175.49	48,030,385,779.59	2,016,141,991.68	46,014,243,787.91

### (2). 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
库存商品		10,056,365.84				10,056,365.84
开发成本	826,204,186.00	118,787,934.50		81,627,110.84	608,297,309.09	255,067,700.57
开发产品	1,189,937,805.68	289,594,125.09	49,134,355.77	47,123,925.49	575,289,923.93	906,252,437.12
合计	2,016,141,991.68	418,438,425.43	49,134,355.77	128,751,036.33	1,183,587,233.02	1,171,376,503.53

注：存货跌价准备本年其他增加及其他减少主要原因系：1. 本年子公司杭州萧山银城置业有限公司、云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司部分项目完工转入开发产品，原开发成本的存货跌价准备相应转入开发产品的存货跌价准备，调转金额为 4,913.44 万元；2. 公司本期处置云南城投海东投资开发有限公司、云南艺术家园房地产开发经营有限公司、西双版纳云宇置业有限公司、成都民生喜神投资有限公司等子公司股权，导致存货跌价准备本期其他减少 113,445.29 万元。

### (3). 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

√适用 □不适用

存货项目名称	年初余额	本年增加		本年减少		年末余额
		企业合并增加	本期计提	出售减少	其他减少	
房地产开发	12,641,063,121.85		982,234,022.61	516,367,012.33	8,252,360,118.14	4,854,570,013.99

注：利息资本化本年其他减少主要原因系：1. 公司本期处置昆明市官渡区城中村改造置业有限公司、云南城投天堂岛置业有限公司、北京房开等子公司股权，导致存货利息资本化金额减少 821,514.86 万元；2. 本公司之子公司冕宁康旅投资开发有限公司拟转让其持有的冕宁康元置业有限公司 100% 股权，满足划分为持有待售类别划分条件，期末将其所有资产划分为持有待售资产，

导致存货对应的利息资本化金额减少 2,021.83 万元; 3. 本公司之子公司昆明云城尊龙房地产开发有限公司存货转为长期资产导致存货对应的利息资本化金额减少 1,698.31 万元。

(4). 开发成本明细

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额 (万元)	年末余额	年初余额
融城昆明湖一期	2014 年	2019 年起陆续竣工	1,090,087.55	615,428,970.18	535,012,034.98
融城昆明湖二期	2016 年	2021 年起陆续竣工	460,488.45	5,783,340,575.44	7,192,619,070.26
融城昆明湖中小学地块	2009 年	2019 年起陆续竣工	417,246.00		
融城昆明湖西北绕城以北土地一级开发	2015 年	2023 年	1,395,988.00		
山海荟	2016 年				1,852,390,534.91
梦云南 海东方	2012 年				1,194,125,569.32
黄河春城一级开发	2014 年				3,378,130,008.52
融城春晓	2016 年				5,066,511,129.94
茶马花街	2015 年				50,247,864.64
春城十八里	2015 年				666,124,393.03
天堂岛	2016 年				3,127,914,036.28
东方首座	2012 年		106,259.00	149,934,140.39	146,076,847.06
时光汇	2016 年				5,587,643,728.43
秦岭皇冠健康小镇	2014 年	2023 年起陆续竣工		328,882,287.65	328,570,359.35
理想银泰城	2014 年				178,851,738.37
春风南岸	2020 年	2023 年	217,642.89	299,337,872.89	411,326,195.38
银泰农旅小镇-城南商业中心	2018 年	2022 年起陆续竣工	237,000.00	633,193,128.60	1,208,866,908.81
梦享·春山可望	2018 年				2,055,375,543.13
楠景新城	2018 年				1,313,578,054.14
天利龙腾湾二期	2017 年	2021 年起陆续竣工	141,742.52	943,334,271.46	1,503,100,174.79
海南天联华项目地块			90,000.00	228,223,105.72	276,699,599.85
海港中心	2019 年	2023 年	40,215.71	120,308,715.75	44,424,662.84
融城璟荟	2018 年	2022 年起陆续竣工	144,072.83	506,268,124.06	466,213,176.47
长安国金中心	2019 年	2022 年	59,305.11	417,250,145.01	372,756,282.38
其他				103,078,052.22	105,961,881.14
合计	—	—	—	10,128,579,389.37	37,062,519,794.02

(5). 开发产品明细

项目名称	竣工时间	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
融城昆明湖	2014 年起陆续竣工	3,887,268,925.31		205,407,755.91	3,681,861,169.40
融城昆明湖二期	2021 年		2,384,554,626.31	1,224,949,100.06	1,159,605,526.25
融城金阶	2013 年	221,784,319.41	27,941.26	3,519,973.29	218,292,287.38
融城优郡一期	2013 年	36,615,361.83	80,000.00	523,686.81	36,171,675.02
融城优郡二期	2016 年	154,644,086.47	12,797,432.73	89,913,015.05	77,528,504.15
梦云南 海东方	2012 年起陆续竣工	12,582,595.39	90,000.00	12,672,595.39	
梦云南 洱海天域	2007 年起陆续竣工	11,656,374.20		9,984,012.84	1,672,361.36
艺术家园	2015 年	994,697,310.72		994,697,310.72	
融城东海	2016 年	73,398,751.70			73,398,751.70
天麓小区	2016 年	257,379,482.82		257,379,482.82	

海威国际	2009 年起陆续竣工	36,625,479.76		36,625,479.76	
平阳银泰城	2016 年	52,106,310.97		52,106,310.97	
苍南银泰城	2016 年	1,363,532.78		1,363,532.78	
泰悦湾	2014 年	56,060,577.28		8,982,732.33	47,077,844.95
成都银泰中心	2017 年	53,072,063.06		19,195,309.47	33,876,753.59
北仑银泰城	2014 年	899,366,270.28		899,366,270.28	-
奉化银泰城	2013 年	27,948,461.29		2,031,945.17	25,916,516.12
秦岭皇冠健康小镇	2015 年	47,823,361.40			47,823,361.40
融城春晓	2017 年	429,456,533.28		429,456,533.28	
春城十八里	2017 年	46,463,215.18	580,903,939.71	627,367,154.89	
东部新城银泰城	2017 年起陆续竣工	327,697,139.58		117,753,595.82	209,943,543.76
西溪银泰城	2017 年	90,966,317.51			90,966,317.51
台州银泰城	2017 年	505,432,984.14		1,893,994.54	503,538,989.60
哈尔滨银泰城二期	2017 年	347,957,637.16	9,412,819.39		357,370,456.55
哈尔滨银泰城一期	2015 年	549,350,723.18		2,988,591.56	546,362,131.62
淄博银泰城	2014 年	53,240,514.44	326,141.25		53,566,655.69
理想银泰城	2016 年起陆续竣工	206,837,096.36		206,837,096.36	
城投湖畔四季城（二期） 上坝 10#地块写字楼	2018 年	4,077,564.86			4,077,564.86
山海荟一期	2018 年	872,779,027.99		872,779,027.99	
天利龙腾湾一期	2015 年	630,202,302.40		29,806,047.88	600,396,254.52
天利龙腾湾二期	2021 年		624,609,904.02	321,265,146.67	303,344,757.35
银泰农旅小镇-城南商业 中心	2021 年		835,074,391.24	645,051,223.35	190,023,167.89
梦享·春山可望	2018 年		325,246,515.63	325,246,515.63	
其他		1,096,394.47			1,096,394.47
合计		10,889,950,715.22	4,773,123,711.54	7,399,163,441.62	8,263,910,985.14

注：开发产品本年减少金额包含本年处置云南城投置地有限公司、宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司、云南艺术家园房地产开发经营有限公司等子公司股权导致其减少。

(6). 合同履行成本本期摊销金额的说明

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

10、合同资产

(1). 合同资产情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
应收房款	30,580,000.00	6,116,000.00	24,464,000.00	51,918,150.00	20,128,520.00	31,789,630.00
工程款	60,026,803.40		60,026,803.40	86,707,714.64		86,707,714.64
合计	90,606,803.40	6,116,000.00	84,490,803.40	138,625,864.64	20,128,520.00	118,497,344.64

(2). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	变动金额	变动原因
应收房款	-7,325,630.00	正常收回
合计	-7,325,630.00	/

(3). 本期合同资产计提减值准备情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期计提	本期转回	本期转销/核销	原因
账龄组合计提	3,058,000.00	17,070,520.00		
合计	3,058,000.00	17,070,520.00		/

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

√适用 □不适用

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)	
2021 年 1 月 1 日余额	20,128,520.00			20,128,520.00
2021 年 1 月 1 日合同资产账面余额在本年	—	—	—	—
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本年计提	3,058,000.00			3,058,000.00
本年转回	17,070,520.00			17,070,520.00
本年转销				
本年核销				
其他变动				
2021 年 12 月 31 日余额	6,116,000.00			6,116,000.00

其他说明：

□适用 √不适用

11、持有待售资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	减值准备	期末账面价值	公允价值	预计处置费用	预计处置时间
冕宁康元置业有限公司	201,743,341.69		201,743,341.69	201,743,341.69		2022 年
合计	201,743,341.69		201,743,341.69	201,743,341.69		/

注：2021 年 12 月，本公司之子公司冕宁康旅投资开发有限公司与自然人曹俊签订《产权交易合同》，拟转让其持有的冕宁康元置业有限公司 100% 股权，满足划分为持有待售类别划分条件，期末将其所有资产划分为持有待售资产。

## 12、一年内到期的非流动资产

适用  不适用

期末重要的债权投资和其他债权投资：

适用  不适用

## 13、其他流动资产

适用  不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预售款申报待结转税金	107,884,905.36	276,246,866.55
待抵扣进项税	129,357,042.57	348,066,311.01
待摊担保费		67,812,573.51
预缴所得税	846,841.57	5,388,421.55
其他	1,558,146.21	1,121,176.84
合计	239,646,935.71	698,635,349.46

## 14、债权投资

### (1). 债权投资情况

适用  不适用

### (2). 期末重要的债权投资

适用  不适用

### (3). 减值准备计提情况

适用  不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

适用  不适用

其他说明

适用  不适用

## 15、其他债权投资

### (1). 其他债权投资情况

适用  不适用

### (2). 期末重要的其他债权投资

适用  不适用

(3). 减值准备计提情况

适用 不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

16、长期应收款

(1). 长期应收款情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额			折现率区间
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值	
实质上构成对被投资单位净投资的长期债权本金	1,662,966,471.64	273,453,893.84	1,389,512,577.80	2,242,164,426.05	288,677,023.71	1,953,487,402.34	
应收利息	94,708,152.98		94,708,152.98	67,382,808.63		67,382,808.63	
合计	1,757,674,624.62	273,453,893.84	1,484,220,730.78	2,309,547,234.68	288,677,023.71	2,020,870,210.97	/

(2). 坏账准备计提情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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)	
2021年1月1日余额	288,677,023.71			288,677,023.71
2021年1月1日余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	-15,223,129.87			-15,223,129.87
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2021年12月31日余额	273,453,893.84			273,453,893.84

对本期发生损失准备变动的长期应收款账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

单位名称	坏账准备年初余额	本年计提坏账准备	坏账准备年末余额



云南城投华商之家投资开发有限公司	176,207,911.86		176,207,911.86
云南万城百年投资开发有限公司	56,992,738.60	29,936,410.80	86,929,149.40
云南温泉山谷康养度假运营开发（集团）有限公司	48,537,175.30	-48,537,175.30	
大理满江康旅投资有限公司		1,578,944.93	1,578,944.93
西双版纳云城置业有限公司	6,939,197.95	1,798,689.70	8,737,887.65
合计	288,677,023.71	-15,223,129.87	273,453,893.84

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

适用 不适用

(3). 因金融资产转移而终止确认的长期应收款

适用 不适用

(4). 转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

17、长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备		
一、合营企业										
云南城投华商之家投资开发有限公司										
云南万城百年投资开发有限公司										
深圳市云投置业有限公司										
小计										
二、联营企业										
云南华侨城实业有限公司	343,906,623.68			-194,790,410.82				52,793,434.35	-96,322,778.51	52,793,434.35
云南中海城投房地产开发有限公司	37,861,682.76			612,554.01					-38,474,236.77	
鞍山市云投高铁新城置业有限公司										
云南招商城投房地产有限公司	105,060,033.98			21,885,719.94		64,000,000.00			62,945,753.92	
云南温泉山谷康养度假运营开发（集团）有限公司										
云南金澜湄国际旅游投资开发有限公司	9,490,280.38			-830,363.34					-8,659,917.04	
云南城投众和装饰有限公司	18,921,921.81			-457,059.80					-18,464,862.01	
东方环球国际会展集团有限公司										
重庆城海实业发展有限公司	46,775,599.88			-15,129,749.55					31,645,850.33	
大理满江康旅投资有限公司	124,152,767.42			-1,164,049.60					122,988,717.82	
昆明七彩云南城市建设投资有限公司	240,306,709.39			-2,001,652.75					238,305,056.64	
淄博名尚银泰城喜悦体育文化发展有限公司										433,221.01
联康云养新生活科技有限公司										
西双版纳云城置业有限公司	35,222,518.45								35,222,518.45	
东莞云投置业有限公司	9,071,963.93			24,055,715.28					33,127,679.21	
昆明欣江合达城市建设有限公司	81,394,525.67			-622,639.07					80,771,886.60	
小计	1,052,164,627.35			-168,441,935.70		64,000,000.00	52,793,434.35	-161,921,794.33	605,007,462.97	53,226,655.36
合计	1,052,164,627.35			-168,441,935.70		64,000,000.00	52,793,434.35	-161,921,794.33	605,007,462.97	53,226,655.36

18、其他权益工具投资

(1). 其他权益工具投资情况

适用 不适用

(2). 非交易性权益工具投资的情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

19、其他非流动金融资产

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
可供出售权益工具	101,000,000.00	100,000,000.00
其他	36,000,000.00	169,973,000.00
合计	137,000,000.00	269,973,000.00

其他说明：

适用 不适用

20、投资性房地产

投资性房地产计量模式

(1) 采用公允价值计量模式的投资性房地产

单位：元 币种：人民币

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、期初余额	21,331,187,133.75			21,331,187,133.75
二、本期变动	-7,070,956,234.84			-7,070,956,234.84
加：外购				
存货\固定资产\在建工程转入	37,549,447.87			37,549,447.87
企业合并增加				
减：处置	9,161,213.63			9,161,213.63
其他转出	6,397,875,590.38			6,397,875,590.38
公允价值变动	-701,468,878.70			-701,468,878.70
三、期末余额	14,260,230,898.91			14,260,230,898.91

(2) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
哈尔滨银泰城购物中心	1,259,262,522.11	尚在办理中
融城昆明湖	121,298,700.00	尚在办理中
融城优郡	758,996,400.00	尚在办理中
融城东海	127,517,200.00	尚在办理中
金帝酒楼	23,840,000.00	尚在办理中
合计	2,290,914,822.11	

其他说明

适用 不适用

**21、 固定资产**

项目列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
固定资产	1,325,339,868.67	2,516,530,343.29
固定资产清理		253,382.00
合计	1,325,339,868.67	2,516,783,725.29

其他说明：

适用 不适用

**固定资产**

(1). 固定资产情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	办公及电子设备	酒店设备	合计
一、账面原值：						
1.期初余额	2,927,333,358.48	66,566,740.68	34,346,277.37	66,901,044.00	16,417,084.54	3,111,564,505.07
2.本期增加金额	22,280,702.08	1,041,725.54	15,088.49	2,826,457.39		26,163,973.50
(1) 购置		1,041,725.54	15,088.49	2,826,457.39		3,883,271.42
(2) 在建工程转入						
(3) 企业合并增加						
(4) 其他	4,346,895.01					4,346,895.01
(5) 存货转入	17,933,807.07					17,933,807.07
3.本期减少金额	1,414,822,300.31	63,994,035.04	17,842,411.72	29,117,120.83	6,862,053.69	1,532,637,921.59
(1) 处置或报废	187,681.80	427,438.80	249,547.03	2,493,308.49	167,379.22	3,525,355.34
(2) 其他减少	1,414,634,618.51	63,566,596.24	17,592,864.69	26,623,812.34	6,694,674.47	1,529,112,566.25
4.期末余额	1,534,791,760.25	3,614,431.18	16,518,954.14	40,610,380.56	9,555,030.85	1,605,090,556.98
二、累计折旧						
1.期初余额	385,704,960.52	48,111,816.77	29,216,085.48	53,501,841.73	13,037,371.67	529,572,076.17
2.本期增加金额	58,361,234.27	2,180,468.69	1,360,952.60	4,287,981.38	1,668,297.22	67,858,934.16
(1) 计提	58,361,234.27	2,180,468.69	1,360,952.60	4,287,981.38	1,668,297.22	67,858,934.16
3.本期减少金额	249,176,944.97	49,123,852.51	16,289,055.32	25,741,654.48	6,633,776.02	346,965,283.30
(1) 处置或报废	38,611.19	235,808.67	212,202.10	2,236,313.57	160,546.53	2,883,482.06
(2) 其他	249,138,333.78	48,888,043.84	16,076,853.22	23,505,340.91	6,473,229.49	344,081,801.24
4.期末余额	194,889,249.82	1,168,432.95	14,287,982.76	32,048,168.63	8,071,892.87	250,465,727.03
三、减值准备						
1.期初余额	65,444,085.61		18,000.00			65,462,085.61
2.本期增加金额						

(1) 计提						
3.本期减少金额	36,159,124.33		18,000.00			36,177,124.33
(1) 处置或报废						
(2) 其他	36,159,124.33		18,000.00			36,177,124.33
4.期末余额	29,284,961.28					29,284,961.28
四、账面价值						
1.期末账面价值	1,310,617,549.15	2,445,998.23	2,230,971.38	8,562,211.93	1,483,137.98	1,325,339,868.67
2.期初账面价值	2,476,184,312.35	18,454,923.91	5,112,191.89	13,399,202.27	3,379,712.87	2,516,530,343.29

注：房屋及建筑物本期增加主要为子公司陕西西咸新区秦汉新城秦迎实业有限公司存货转为固定资产；减少额的“其他”为本期处置的子公司持有固定资产的转出。

(2). 暂时闲置的固定资产情况

适用 不适用

(3). 通过融资租赁租入的固定资产情况

适用 不适用

(4). 通过经营租赁租出的固定资产

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面价值
房屋建筑物	106,872,697.97

(5). 未办妥产权证书的固定资产情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
房屋及建筑物	64,934,211.53	尚在办理过程中

其他说明：

适用 不适用

固定资产清理

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
运输工具		186,000.00
办公及电子设备		67,382.00
合计		253,382.00

22、 在建工程

项目列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
在建工程		586,463,832.72
工程物资		
合计	-	586,463,832.72

其他说明：

适用 不适用

### 在建工程

#### (1). 在建工程情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
天利酒店项目				121,078,967.99	2,570,000.00	118,508,967.99
悦榕庄酒店				356,688,275.29		356,688,275.29
海东方三期				161,248,434.65	49,981,845.21	111,266,589.44
合计	-	-	-	639,015,677.93	52,551,845.21	586,463,832.72

#### (2). 重要在建工程项目本期变动情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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	工程累计投入占预算比例(%)	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率(%)	资金来源
海南天利酒店	79,577.66 万元	121,078,967.99	323,618.64		121,402,586.63				27,025,413.08			自筹
悦榕庄酒店		356,688,275.29			356,688,275.29				89,068,319.24			自筹
海东方三期		161,248,434.65	183,486.24		161,431,920.89				59,339,811.04			自筹
合计	79,577.66 万元	639,015,677.93	507,104.88		639,522,782.81		/	/	175,433,543.36		/	—

注：本年末在建工程无余额，主要原因系本年处置子公司股权导致。

#### (3). 本期计提在建工程减值准备情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

### 工程物资

#### (1). 工程物资情况

适用 不适用

23、生产性生物资产

(1). 采用成本计量模式的生产性生物资产

适用 不适用

(2). 采用公允价值计量模式的生产性生物资产

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

24、油气资产

适用 不适用

25、使用权资产

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋建筑物	土地使用权	合计
一、账面原值			
1.期初余额	412,247,117.81	18,277,597.95	430,524,715.76
2.本期增加金额	1,168,156,240.59		1,168,156,240.59
(1) 租入	6,641,821.43		6,641,821.43
(2) 其他增加	1,161,514,419.16		1,161,514,419.16
3.本期减少金额			
4.期末余额	1,580,403,358.40	18,277,597.95	1,598,680,956.35
二、累计折旧			
1.期初余额			
2.本期增加金额	198,198,825.02	2,410,232.70	200,609,057.72
(1) 计提	121,456,756.52	2,410,232.70	123,866,989.22
(2) 其他增加	76,742,068.50		76,742,068.50
3.本期减少金额			
(1) 处置			
4.期末余额	198,198,825.02	2,410,232.70	200,609,057.72
三、减值准备			
1.期初余额			
2.本期增加金额			
(1) 计提			
3.本期减少金额			
(1) 处置			
4.期末余额			
四、账面价值			
1.期末账面价值	1,382,204,533.38	15,867,365.25	1,398,071,898.63
2.期初账面价值	412,247,117.81	18,277,597.95	430,524,715.76

注：使用权资产原值及累计折旧其他增加主要系公司与杭州云泰购物中心有限公司、苍南银泰置业有限公司、平阳银泰置业有限公司、宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司租赁购物中心因出表后不能抵销所致。

26、无形资产

(1). 无形资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	计算机软件	合计
一、账面原值					
1.期初余额	466,625,486.89	12,621.36		35,565,284.50	502,203,392.75
2.本期增加金额				966,951.20	966,951.20
(1)购置				966,951.20	966,951.20
(2)内部研发					
(3)企业合并增加					
3.本期减少金额	466,625,486.89			8,979,654.04	475,605,140.93
(1)处置				380,956.00	380,956.00
(2)其他	466,625,486.89			8,598,698.04	475,224,184.93
4.期末余额		12,621.36		27,552,581.66	27,565,203.02
二、累计摊销					
1.期初余额	73,731,729.92	10,728.36		20,110,890.24	93,853,348.52
2.本期增加金额	3,207,754.38	1,893.00		4,677,545.48	7,887,192.86
(1)计提	3,207,754.38	1,893.00		4,677,545.48	7,887,192.86
3.本期减少金额	76,939,484.30			7,278,293.86	84,217,778.16
(1)处置				299,182.00	299,182.00
(2)其他	76,939,484.30			6,979,111.86	83,918,596.16
4.期末余额		12,621.36		17,510,141.86	17,522,763.22
三、减值准备					
1.期初余额					
2.本期增加金额					
(1)计提					
3.本期减少金额					
(1)处置					
4.期末余额					
四、账面价值					
1.期末账面价值				10,042,439.80	10,042,439.80
2.期初账面价值	392,893,756.97	1,893.00		15,454,394.26	408,350,044.23

(2). 未办妥产权证书的土地使用权情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用



27、开发支出

适用 不适用

28、商誉

(1). 商誉账面原值

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		企业合并形成的		处置		
云南城投置地有限公司	345,932.12			345,932.12		
合计	345,932.12			345,932.12		

(2). 商誉减值准备

适用 不适用

(3). 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

适用 不适用

(4). 说明商誉减值测试过程、关键参数（例如预计未来现金流量现值时的预测期增长率、稳定期增长率、利润率、折现率、预测期等，如适用）及商誉减值损失的确认方法

适用 不适用

(5). 商誉减值测试的影响

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

29、长期待摊费用

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
待摊融资服务费	101,229,960.35	4,147,637.28	44,379,256.22		60,998,341.41
装修改造费	98,139,034.16	134,539,392.75	58,869,842.25	13,333,671.95	160,474,912.71
租金	362,531.81	194,840.00	468,177.29	24,247.87	64,946.65
合计	199,731,526.32	138,881,870.03	103,717,275.76	13,357,919.82	221,538,200.77

30、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

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

	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
资产减值准备	333,657,176.87	83,287,846.67	303,316,363.25	75,685,991.46
内部交易未实现利润	71,779,153.32	17,944,788.33	184,585,568.52	46,146,392.13
可抵扣亏损	372,635,010.03	93,090,945.48	342,418,236.58	85,604,559.15
广告及业务宣传费	386,068.52	96,517.13	383,748.56	95,937.14
房地产预售收入计算的预计利润	107,702,141.06	26,925,535.26	363,564,182.49	90,891,045.62
预提土地增值税	1,843,392,586.71	460,848,146.69	2,323,976,105.24	580,994,026.34
预提费用	232,944,335.18	58,236,083.80	8,337,098.00	2,084,274.50
租赁摊销	44,735,452.45	11,183,863.10		
其他	49,868,476.65	12,467,119.16	170,772,074.32	42,693,018.58
合计	3,057,100,400.79	764,080,845.62	3,697,353,376.96	924,195,244.92

(2). 未经抵销的递延所得税负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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
非同一控制企业合并资产评估增值	1,342,193,438.80	335,548,359.70	2,771,001,321.11	692,750,330.28
投资性房地产公允价值调整	1,707,764,364.05	426,941,091.02	3,008,401,865.51	752,100,466.38
投资性房地产折旧调整	1,011,768,675.25	252,942,168.82	1,859,027,795.17	464,756,948.79
合伙企业利润	112,745,578.92	28,186,394.73	163,690,386.52	40,922,596.63
未到纳税时点的利息收入	384,869,699.04	96,217,424.76	33,077,194.12	8,269,298.53
其他	472,108,702.68	118,027,175.67	246,369,318.12	61,592,329.53
合计	5,031,450,458.74	1,257,862,614.70	8,081,567,880.55	2,020,391,970.14

(3). 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

□适用 √不适用

(4). 未确认递延所得税资产明细

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	2,079,715,779.49	3,178,223,283.79
可抵扣亏损	4,259,747,161.73	6,487,288,344.82
合计	6,339,462,941.22	9,665,511,628.61

(5). 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

年份	期末金额	期初金额	备注
2021 年		406,178,053.39	
2022 年	464,739,763.77	911,450,544.31	
2023 年	698,303,483.05	1,231,279,701.81	
2024 年	761,587,553.44	1,494,977,636.87	
2025 年	1,072,223,498.15	2,443,402,408.44	
2026 年	1,262,892,863.32		
合计	4,259,747,161.73	6,487,288,344.82	/

其他说明：

适用 不适用

### 31、其他非流动资产

适用 不适用

### 32、短期借款

#### (1). 短期借款分类

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款	256,160,542.74	
抵押借款		689,440,000.00
保证借款		30,000,000.00
信用借款		
加：短期借款的应付利息		2,108,148.14
合计	256,160,542.74	721,548,148.14

短期借款分类的说明：

#### 1) 质押借款

借款单位	贷款发放机构	借款余额	质押物
本公司	资产管理 4	256,160,542.74	城投物业 100%股权质押；云泰商管 43%股权质押；康源投资以其持有的杭州云泰 70%的股权提供质押担保；康旅集团提供无限连带责任保证担保。
合计		256,160,542.74	

#### (2). 已逾期未偿还的短期借款情况

适用 不适用

本期末已逾期未偿还的短期借款总额为 256,160,542.74 元，其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

借款单位	期末余额	借款利率（%）	逾期时间	逾期利率（%）
江西瑞京金融资产管理有限公司	256,160,542.74	13.325	2021/11/30	13.325

合计	256,160,542.74	/	/	/
----	----------------	---	---	---

注：该借款于 2022 年 1 月偿还 5,000 万元后已签署《和解协议》。

其他说明

适用 不适用

**33、交易性金融负债**

适用 不适用

**34、衍生金融负债**

适用 不适用

**35、应付票据**

(1). 应付票据列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	24,632,202.31	3,050,000.00
银行承兑汇票		
合计	24,632,202.31	3,050,000.00

本期末已到期未支付的应付票据总额为 16,078.05 万元，已转入应付账款中。

**36、应付账款**

(1). 应付账款列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付工程款及货款	3,659,856,107.97	5,126,216,733.82
应付土地款	39,680,000.00	197,120,978.83
应付销售佣金	13,153,341.77	10,398,500.30
应付物业管理相关费用	67,774,352.95	22,834,678.10
其他	6,554,576.17	6,796,279.55
合计	3,787,018,378.86	5,363,367,170.60

(2). 账龄超过 1 年的重要应付账款

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
云南城投众和建设集团有限公司	234,004,546.31	尚未决算
中国有色金属工业第十四冶金建设公司	154,873,430.61	尚未决算
中国建筑第八工程局有限公司	137,516,292.25	尚未决算

浙江宝业建设集团有限公司	82,701,767.63	尚未决算
中长建建设工程有限公司	80,777,952.74	尚未决算
昆明市呈贡新区管委会	67,192,955.70	尚未决算
中建华融建设工程有限公司	53,529,987.49	尚未决算
云南城投众和装饰有限公司	46,977,946.73	尚未决算
广东电白二建集团有限公司	41,959,821.46	尚未决算
哈尔滨市国土资源局	39,680,000.00	尚未决算
云南华洲建设工程有限公司	28,519,043.82	尚未决算
官渡区官渡镇人民政府	23,457,906.69	尚未决算
中建三局集团有限公司	20,738,209.26	尚未决算
浙江凯地基础工程有限公司	20,712,920.00	尚未决算
合计	1,032,642,780.69	/

其他说明

适用 不适用

### 37、预收款项

#### (1). 预收账款项列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
物业租金	96,985,775.69	95,388,913.39
其他	2,436,649.52	3,010,802.56
合计	99,422,425.21	98,399,715.95

#### (2). 账龄超过 1 年的重要预收款项

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
中长建建设工程有限公司	2,175,768.17	暂未结算
昆明巨信商业运营管理有限公司	965,226.40	暂未结算
吴姓自然人	547,428.22	暂未结算
梅姓自然人	276,834.07	暂未结算
闫姓自然人	272,219.73	暂未结算
焦姓自然人	272,219.73	暂未结算
昆明市花儿胡同餐饮管理有限公司	257,142.86	暂未结算
合计	4,766,839.18	/

其他说明

适用 不适用

38、合同负债

(1). 合同负债情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
商品房预收款	425,647,855.96	3,602,786,677.70
会员储值卡	8,591,794.94	7,363,630.30
物业费	81,868,246.66	75,634,689.01
酒店收入	5,946,300.39	8,569,666.33
其他	18,660,984.44	29,549,269.52
合计	540,715,182.39	3,723,903,932.86

(2). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	变动金额	变动原因
商品房预收款	-3,177,138,821.74	预收款已实现收入及合并范围变化
会员储值卡	1,228,164.64	预收会员储值款
物业费	6,233,557.65	预收物业费
酒店收入	-2,623,365.94	预收款已实现收入
其他	-10,888,285.08	预收款已实现收入
合计	-3,183,188,750.47	—

其他说明：

√适用 □不适用

(3). 商品房预售款明细如下

项目名称	年末余额	竣工时间	预售比例(%)
融城昆明湖	13,780,072.12	2014 年陆续竣工	71.52
融城优郡	21,716,418.82	2013 年一期、2016 年二期	71.94
成都银泰中心	10,177,271.43	2016 年	99.16
泰悦湾		2014 年	89.81
融城东海	1,877,965.72	2016 年	82.11
东部新城银泰城	7,872,845.72	2014 年	92.43
哈尔滨银泰城二期	220,183.49	2017 年	81.00
城投湖畔四季城（二期）	13,470,359.58	2021 年	58.02
梦享·龙腾湾（一期）	12,769,316.16	2017 年	61.49
梦享·龙腾湾（二期）	294,143,704.50	2021 年	28.34
融城璟荟	4,432,210.09	2022 年陆续竣工	2.37
长安国金中心	6,587,911.92	2022 年	1.70
哈尔滨银泰城一期	4,120,785.71	2015 年	65.00
春风南岸（梦享云麓）	34,478,810.70	2023 年	24.46
合计	425,647,855.96		—

39、应付职工薪酬

(1). 应付职工薪酬列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	188,416,188.86	464,386,320.97	559,370,218.49	93,432,291.34
二、离职后福利-设定提存计划	375,913.80	43,599,593.03	42,734,607.48	1,240,899.35
三、辞退福利		13,467,017.63	9,925,128.72	3,541,888.91
四、一年内到期的其他福利				
合计	188,792,102.66	521,452,931.63	612,029,954.69	98,215,079.60

(2). 短期薪酬列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	183,065,738.98	373,731,313.56	468,653,466.01	88,143,586.53
二、职工福利费	405,303.21	22,209,282.10	21,873,419.09	741,166.22
三、社会保险费	1,205,163.82	28,705,288.61	29,207,591.68	702,860.75
其中：医疗保险费	1,179,673.50	26,370,025.98	26,879,213.95	670,485.53
工伤保险费	5,150.95	1,300,295.04	1,288,238.57	17,207.42
生育保险费	20,339.37	705,368.78	711,673.43	14,034.72
其他		329,598.81	328,465.73	1,133.08
四、住房公积金	252,510.32	31,398,109.05	30,923,305.88	727,313.49
五、工会经费和职工教育经费	3,487,472.53	8,342,327.65	8,712,435.83	3,117,364.35
合计	188,416,188.86	464,386,320.97	559,370,218.49	93,432,291.34

(3). 设定提存计划列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	322,564.15	41,725,516.35	40,876,940.76	1,171,139.74
2、失业保险费	53,349.65	1,874,076.68	1,857,666.72	69,759.61
合计	375,913.80	43,599,593.03	42,734,607.48	1,240,899.35

其他说明：

□适用 √不适用

40、应交税费

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
增值税	202,513,017.68	80,383,827.69

消费税	142,103.07	162,434.45
营业税	593,221.60	1,147,194.13
企业所得税	130,221,686.60	226,943,638.21
个人所得税	3,811,820.79	3,416,770.88
城市维护建设税	14,279,728.84	4,952,557.45
教育费附加	6,076,801.55	2,106,079.59
地方教育费附加	4,052,795.83	1,356,346.66
土地增值税	164,039,673.92	383,233,080.44
房产税	19,465,275.65	35,103,693.21
土地使用税	2,942,995.52	8,425,172.96
资源税		1,996.00
契税		6,463,095.37
耕地占用税		1,733,732.00
印花税	681,020.07	2,014,073.32
代扣工程税金	1,875,496.71	42,184,388.48
其他	43,346.78	177,227.46
合计	550,738,984.61	799,805,308.30

#### 41、其他应付款

##### 项目列示

适用  不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付利息	6,452,367.66	
应付股利		
其他应付款	18,647,009,114.22	39,928,300,910.55
合计	18,653,461,481.88	39,928,300,910.55

其他说明：

适用  不适用

##### 应付利息

##### (1). 分类列示

适用  不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	6,452,367.66	
企业债券利息		
短期借款应付利息		
划分为金融负债的优先股\永续债利息		
合计	6,452,367.66	

重要的已逾期未支付的利息情况：

适用  不适用

单位：元 币种：人民币

借款单位	逾期金额	逾期原因



资产管理 4	5,973,343.66	展期办理中
合计	5,973,343.66	/

其他说明：

适用 不适用

应付股利

(1). 分类列示

适用 不适用

其他应付款

(1). 按款项性质列示其他应付款

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
关联方往来款	13,701,517,597.28	32,066,136,321.01
其他往来款	887,464,353.31	2,111,075,076.60
非金融机构借款及利息	1,048,192,067.86	2,154,187,165.64
代收代付款项	50,381,861.56	102,613,725.10
保证金及押金	289,784,607.76	356,574,235.72
认购金	176,626,356.78	488,891,998.24
应付股权收购款	78,795,812.97	163,590,735.27
预提费用	2,375,751,518.26	2,439,472,310.85
拆迁补偿款	38,494,938.44	45,759,342.12
合计	18,647,009,114.22	39,928,300,910.55

(2). 账龄超过 1 年的重要其他应付款

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
云南民族文化旅游产业有限公司	1,927,790,727.72	未到偿付期
云南城投健康产业投资有限公司	1,063,722,199.99	未到偿付期
天利（海南）旅游开发有限公司	415,976,734.27	逐步偿付
云南省康旅控股集团有限公司	251,772,200.00	未到偿付期
西安海荣房地产集团有限公司	171,779,080.50	未到偿付期
北京中航油置业有限公司	139,800,789.00	逐步偿付
合计	3,970,841,731.48	/

其他说明：

适用 不适用

42、持有待售负债

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
冕宁康元置业有限公司	150,097,012.74	
合计	150,097,012.74	

注：2021 年 12 月，本公司之子公司冕宁康旅投资开发有限公司与自然人曹俊签订《产权交易合同》，拟转让其持有的冕宁康元置业有限公司 100% 股权，满足划分为持有待售类别划分条件，期末将其所有负债划分为持有待售负债。

#### 43、1 年内到期的非流动负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1 年内到期的长期借款	3,075,685,194.21	10,556,357,185.09
1 年内到期的应付债券		3,987,000,000.00
1 年内到期的长期应付款	68,633,634.17	160,555,220.29
1 年内到期的租赁负债	170,460,375.58	20,933,364.97
加：一年内到期的应付利息	41,782,860.11	228,882,032.81
合计	3,356,562,064.07	14,953,727,803.16

其他说明：

一年内到期的长期借款

项目	期末余额	期初余额
质押借款	298,852,246.78	224,139,185.09
抵押借款	1,055,632,947.43	8,962,118,000.00
保证借款	1,721,200,000.00	1,370,100,000.00
合计	3,075,685,194.21	10,556,357,185.09

一年内到期的长期借款分类明细及抵押、质押等情况

##### 1) 质押借款

借款单位	贷款发放机构	借款余额	质押物
本公司	银行 8	298,852,246.78	康旅集团提供连带保证担保，质押以下项目公司 70% 股权：黑龙江银泰，哈尔滨银旗，台州置业，台州商业，淄博银泰，宁波银泰，杭州西溪；宁波银泰持有的宁波市鄞州区邱隘镇中山东路 2338 弄 6、18、38 号/德厚街 123 号/河清南路 65 号/中山东路 2266 号/德厚街 155 号/中山东路 2276 号东部新城银泰城购物中心提供二顺位抵押。
合计		298,852,246.78	

##### 2) 抵押借款

借款单位	贷款发放机构	借款余额	抵押物
本公司之子公司	银行 1	10,000,000.00	康旅集团提供连带保证担保；昆明城海房地产开发有限公司 26,487.18 m <sup>2</sup> 物业提供抵押；公司持有的“融城金阶”项目 16,776.54 m <sup>2</sup> 物业抵押
本公司之子公司	银行 3	208,000,000.00	康旅集团提供连带保证担保，融城优郡项目二期土

借款单位	贷款发放机构	借款余额	抵押物
			地抵押；借款人名下融城优郡项目全部租金收入应收账款质押，同时承诺在贷款人指定机构开立还款资金监管账户，并与贷款人签订资金监管协议，明确借款人名下所有租金收入必须全部直接进入还款资金监管账户，并接受贷款人监管，监管账户内资金优先全部用于偿还贷款人贷款
本公司之子公司	银行 4	23,000,000.00	中建穗丰提供自有名下的英迪格酒店（不动产权证书：云（2017）大理市不动产权第 0009370 号，占地面积 11,367.45 m <sup>2</sup> ，房屋建筑面积 33,034.28 m <sup>2</sup> ，）及对应保障商业用房运营的附属设施抵押，由公司提供全额连带责任保证；海东投资提供名下（土地证号：云（2017）大理市不动产权第 000643 号）面积 170,168.02 m <sup>2</sup> 的餐饮旅馆用地抵押；大理洱海天域酒店有限公司提供全额连带责任保证。
本公司	银行 12	76,000,000.00	康旅集团提供连带责任担保；昆明市盘龙区龙泉街道办事处商务金融用地 36.4 亩、摩根道 43 套约 9,976.1 m <sup>2</sup> 顺位抵押；成都银城持有的位于“成都银泰中心”的商铺及写字楼约 11,190.38 m <sup>2</sup> 提供抵押担保。
本公司之子公司	银行 6	15,000,000.00	康旅集团担保 70%，中国银泰担保 30%；成都银城持有的华尔道夫酒店抵押（面积 48,664.36 m <sup>2</sup> ）。
本公司之子公司	银行 7	8,532,947.43	冕宁康旅提供持有的 61,680.34 m <sup>2</sup> 土地(川 2020 冕宁县不动产权第 0001197 号)及在建工程抵押；康旅集团提供全额连带责任保证担保。
本公司之子公司	资产管理 1	150,000,000.00	以台州置业持有的商铺（409 套，面积约 37,313.29 m <sup>2</sup> ）抵押
本公司	信托 2	300,000,000.00	康旅集团提供担保；龙江公司以位于云南省昆明市西山区福海街道办事处金成财郡商业中心 43 处共计 9,976.10 m <sup>2</sup> 的房屋所有权提供抵押担保；龙瑞公司以位于昆明市盘龙区龙泉街道办事处上坝 10 号地块共计 24,305.75 m <sup>2</sup> 土地使用权提供抵押担保
本公司之子公司	融资租赁 1	249,000,000.00	位于宁波市鄞州区邱隘镇中山东路 2338 弄 6、18、38 号/德厚街 123 号/河清南路 65 号/中山东路 2266 号的东部新城银泰城项目中的购物中心抵押；东部新城银泰城购物中心租金形成的应收账款及其相应的权力作为质押，公司提供 100%连带保证担保；中国银泰提供 30%连带保证担保；康旅集团提供 100%连带保证担保
本公司之子公司	证券 2	16,100,000.00	康旅集团、公司提供连带责任担保；杭州西溪持有的位于杭州市西湖区西溪银泰商业中心 1 号楼的建筑面积为 85,471.73 m <sup>2</sup> ，编号为浙（2018）杭州市不动产权第 0181152 号《不动产权证书》项下房屋及其所占有范围内的国有土地使用权抵押；台州商业持有的位于椒江区洪家中心大道 3899 号的台州银泰购物中心的建筑面积为 231,219.93 m <sup>2</sup> ，编号为浙（2018）台州椒江不动产权第 0003152 号《不动产权证》项下-2 至 4 层的房屋及其所占有范围内的国有土地是有权抵押；奉化银泰持有的位于奉化市南山路 150 号的奉化银泰购物中心的建筑面积为 85,895.57 m <sup>2</sup> 房屋及其所占有范围内的国有土地使用

借款单位	贷款发放机构	借款余额	抵押物
			权抵押；杭州西溪、台州商业、奉化银泰以其向承租人等第三方收取的商业租金收入、物业管理费收入及其他收入等金钱债及产生的收益作为质押。
合计	—	1,055,632,947.43	—

### 3)保证借款

借款单位	贷款发放机构	借款余额	担保人
本公司	信托 1	690,000,000.00	康旅集团
本公司之子公司	保理 1	31,200,000.00	康旅集团
本公司	保险 4	700,000,000.00	康旅集团
本公司	资产管理 3	300,000,000.00	康旅集团
合计	—	1,721,200,000.00	—

## 44、其他流动负债

其他流动负债情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
待转销项税额	77,764,455.27	345,795,329.36
其他	3,585.00	6,000.00
合计	77,768,040.27	345,801,329.36

短期应付债券的增减变动：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## 45、长期借款

(1). 长期借款分类

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款	746,130,616.95	1,045,982,863.72
抵押借款	2,940,810,210.64	4,677,279,097.71
保证借款	3,500,000,000.00	3,924,600,000.00
信用借款		
加：长期借款的应付利息	20,054,205.67	61,865,932.18
合计	7,206,995,033.26	9,709,727,893.61

长期借款分类的说明：

1) 质押借款

贷款单位	贷款发放机构	借款余额	质押物及抵押物
本公司	银行 8	746,130,616.95	康旅集团提供连带保证担保，质押以下项目公司 70% 股权：黑龙江银泰，哈尔滨银旗，台州置业，台州商业，淄博银泰，宁波银泰，杭州西溪；宁波银泰持有的宁波市鄞州区邱隘镇中山东路 2338 弄 6、18、38 号/德厚街 123 号/河清南路 65 号/中山东路 2266 号/德厚街 155 号/中山东路 2276 号东部新城银泰城购物中心提供二顺位抵押。
合计	—	746,130,616.95	—

2) 抵押借款

贷款单位	贷款发放机构	借款金额	抵押物
本公司之子公司	银行 1	596,000,000.00	康旅集团提供连带保证担保；昆明城海房地产开发有限公司 26,487.18 m <sup>2</sup> 物业提供抵押；公司持有的“融城金阶”项目 16,776.54 m <sup>2</sup> 物业抵押。
本公司之子公司	银行 4	233,000,000.00	中建穗丰提供自有名下的英迪格酒店（不动产权证号：云（2017）大理市不动产权第 0009370 号，占地面积 11,367.45 m <sup>2</sup> ，房屋建筑面积 33,034.28 m <sup>2</sup> ，）及对应保障商业用房营运的附属设施抵押，由公司提供全额连带责任保证；海东投资提供名下（土地证号：云（2017）大理市不动产权第 000643 号）面积 170,168.02 m <sup>2</sup> 的餐饮旅馆用地抵押；大理洱海天域酒店有限公司提供全额连带责任保证。
本公司之子公司	银行 6	464,000,000.00	康旅集团担保 70%，中国银泰担保 30%；成都银城持有的华尔道夫酒店抵押（面积 48664.36 m <sup>2</sup> ）。
本公司之子公司	银行 7	19,910,210.64	冕宁康旅提供持有的 61680.34 m <sup>2</sup> 土地（川 2020 冕宁县不动产权第 0001197 号）及在建工程抵押；康旅集团提供全额连带责任保证担保。
本公司之子公司	融资租赁 1	930,000,000.00	位于宁波市鄞州区邱隘镇中山东路 2338 弄 6、18、38 号/德厚街 123 号/河清南路 65 号/中山东路 2266 号的东部新城银泰城项目中的购物中心抵押；东部新城银泰城购物中心租金形成的应收账款及其相应的权力作为质押，公司提供 100% 连带保证担保；中国银泰提供 30% 连带保证担保；康旅集团提供 100% 连带保证担保。
本公司	证券 2	697,900,000.00	康旅集团、公司提供连带责任担保；杭州西溪持有的位于杭州市西湖区西溪银泰商业中心 1 号楼的建筑面积为 85,471.73 m <sup>2</sup> ，编号为浙（2018）杭州市不动产权第 0181152 号《不动产权证书》项下房屋及其所占有范围内的国有土地使用权抵押；台州商业持有的位于椒江区洪家中心大道 3899 号的台州银泰购物中心的建筑面积为 231,219.93 m <sup>2</sup> ，编号为浙（2018）台州椒江不动产权第 0003152 号《不动产权证》项下-2 至 4 层的房屋及其所占有范围内的国有土地是有权抵押；奉化银泰持有的位于奉化市南山路 150 号的奉化银泰购物中心的建筑面积为 85,895.57 m <sup>2</sup> 房屋及其所占有范围内的国有土地使用权抵押；杭州西溪、台州商业、奉化银泰以其向承租人等第三方收取的商业租金收入、物业管理费收入及其他收入等金钱债及产生的收益作为质押。
合计	—	<b>2,940,810,210.64</b>	—

3) 保证借款

借款单位	贷款发放机构	借款余额	担保人
本公司之子公司	保险 3	3,500,000,000.00	康旅集团
合计	—	<b>3,500,000,000.00</b>	—

其他说明，包括利率区间：

√适用 □不适用

公司自银行及非银行金融机构取得的借款，利率区间为：4.75%-13.325%。

#### 46、应付债券

##### (1). 应付债券

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
其他应付债券		3,987,000,000.00
减：一年到期的应付债券		-3,987,000,000.00
合计		

##### (2). 应付债券的增减变动：（不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具）

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
2016 年非公开发行公司债券	100.00	2016 年 6 月 14 日	3+2 年	1,500,000,000.00	810,000,000.00				810,000,000.00	
2018 年非公开发行公司债券第一期	100.00	2018 年 8 月 31 日	3 年 (1+1+1)	1,180,000,000.00	770,000,000.00				770,000,000.00	
2018 年度第一期债权融资计划	100.00	2018 年 10 月 19 日	3 年	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00				2,000,000,000.00	
2018 年公开发行公司债券第一期	100.00	2018 年 10 月 24 日	3 年 (1+1+1)	2,180,000,000.00	407,000,000.00				407,000,000.00	
合计	/	/	/	6,860,000,000.00	3,987,000,000.00				3,987,000,000.00	

(3). 可转换公司债券的转股条件、转股时间说明

适用 不适用

(4). 划分为金融负债的其他金融工具说明

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

适用 不适用

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

适用 不适用

其他金融工具划分为金融负债的依据说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

47、租赁负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
租赁付款额	1,818,840,458.92	604,816,248.22
未确认的融资费用	-338,690,115.91	-174,352,184.13
重分类至一年内到期的非流动负债	-170,460,375.58	-20,933,364.97
合计	1,309,689,967.43	409,530,699.12

48、长期应付款

项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	306,639,062.95	398,452,745.26
专项应付款		
合计	306,639,062.95	398,452,745.26

其他说明：

□适用 √不适用

长期应付款

(1). 按款项性质列示长期应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	期末余额
其他长期借款	398,452,745.26	306,639,062.95
合计	398,452,745.26	306,639,062.95

其他说明：

债务人名称	债权人名称	借款余额	借款期限	担保方式	抵（质）押品/担保人
本公司	资管 2	306,639,062.95	2020 年 5 月 28 日至 2025 年 5 月 28 日	保证/抵押	康旅集团；宁波银泰持有的位于宁波市鄞州区邱隘镇德厚街 231 弄 64 号 301 室-328 室共 28 套商铺，土地使用权面积共 1040.14 m <sup>2</sup> ，房屋建筑面积 3089.11 m <sup>2</sup> 提供抵押担保

专项应付款

(1). 按款项性质列示专项应付款

□适用 √不适用



49、长期应付职工薪酬

适用 不适用

50、预计负债

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	期末余额	形成原因
待执行的亏损合同	71,241,067.55		
逾期交房违约金	46,348,068.27	15,382,782.59	注 1
土地出让违约金	103,184,550.00		
拆迁补偿款违约金		3,898,418.17	注 2
其他	9,873,000.00	28,923,728.86	注 3
合计	230,646,685.82	48,204,929.62	/

其他说明，包括重要预计负债的相关重要假设、估计说明：

注 1：本公司之子公司名淄博云泰、昆明云城尊龙房地产开发有限公司因部分物业不能按期办理产权证，根据合同约定计提逾期办证违约金 1,538.27 万元。

注 2：本公司之子公司龙瑞公司与云南太乙工贸有限责任公司根据民事判决书(2021)云民终 1309 号，计提的逾期支付拆迁补偿款违约金 389.84 万元。

注 3：本公司与江西瑞京资产管理有限公司的借款逾期，计提违约金 1,132.83 万元；本公司与深圳天利地产集团有限公司、天利（海南）旅游开发有限公司的合同违约金 1,759.54 万元。

51、递延收益

递延收益情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	7,222,660.00		285,105.00	6,937,555.00	财政扶持项目奖励
合计	7,222,660.00		285,105.00	6,937,555.00	/

涉及政府补助的项目：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

负债项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期计入其他收益金额	其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关
契税返还款	7,222,660.00			285,105.00		6,937,555.00	与资产相关
合计	7,222,660.00			285,105.00		6,937,555.00	

其他说明：

适用 不适用

52、其他非流动负债

适用 不适用

53、股本

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

	期初余额	本次变动增减（+、-）					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	1,605,686,909.00						1,605,686,909.00

54、其他权益工具

(1). 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

适用 不适用

(2). 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

适用 不适用

其他权益工具本期增减变动情况、变动原因说明，以及相关会计处理的依据：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

55、资本公积

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价(股本溢价)	1,295,720,631.37			1,295,720,631.37
其他资本公积	92,141,962.21	1,595,369,397.71		1,687,511,359.92
合计	1,387,862,593.58	1,595,369,397.71		2,983,231,991.29

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

(1) 本期向关联方转让下属企业股权，处置价款与评估公允价值的差额增加资本公积 99,609.65 万元；(2) 控股股东康旅集团下调本公司的借款利率，增加资本公积 59,927.28 万元。

56、库存股

适用 不适用

57、其他综合收益

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期发生金额					期末余额	
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司		税后归属于少数股东
二、将重分类进损益的其他综合收益	122,789,267.14	21,688,266.95	22,928,174.80		-309,976.96	-5,451,385.54	4,521,454.65	117,337,881.60
存货或自用房地产转换为采用公允价值模式计量的投资性房地产形成的利得或损失	122,789,267.14	21,688,266.95	22,928,174.80		-309,976.96	-5,451,385.54	4,521,454.65	117,337,881.60
其他综合收益合计	122,789,267.14	21,688,266.95	22,928,174.80		-309,976.96	-5,451,385.54	4,521,454.65	117,337,881.60

### 58、专项储备

适用 不适用

### 59、盈余公积

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	249,059,364.55			249,059,364.55
任意盈余公积	17,389,749.68			17,389,749.68
合计	266,449,114.23			266,449,114.23

### 60、未分配利润

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	-3,760,531,440.00	-1,147,087,519.08
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	-3,760,531,440.00	-1,147,087,519.08
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-506,795,429.22	-2,586,319,200.13
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
其他利润分配		27,124,720.79
期末未分配利润	-4,267,326,869.22	-3,760,531,440.00

### 61、营业收入和营业成本

#### (1). 营业收入和营业成本情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	5,682,791,389.23	3,661,699,058.09	3,906,614,725.20	1,885,689,311.83
其他业务	364,529,870.93	262,141,569.67	486,644,811.59	401,965,285.14
合计	6,047,321,260.16	3,923,840,627.76	4,393,259,536.79	2,287,654,596.97

(2). 营业收入扣除情况表

单位：万元 币种：人民币

项目	本年度	具体扣除情况	上年度	具体扣除情况
营业收入金额	604,732.126016		439,325.953679	
营业收入扣除项目合计金额	14,816.363462		30,004.156887	
营业收入扣除项目合计金额占营业收入的比重 (%)	2.45	/	6.83	/
<b>一、与主营业务无关的业务收入</b>				
1. 正常经营之外的其他业务收入。如出租固定资产、无形资产、包装物，销售材料，用材料进行非货币性资产交换，经营受托管理业务等实现的收入，以及虽计入主营业务收入，但属于上市公司正常经营之外的收入。				
2. 不具备资质的类金融业务收入，如拆出资金利息收入；本会计年度以及上一会计年度新增的类金融业务所产生的收入，如担保、商业保理、小额贷款、融资租赁、典当等业务形成的收入，为销售主营产品而开展的融资租赁业务除外。	14,650.847271	拆出资金利息收入	29,766.612766	拆出资金利息收入
<b>与主营业务无关的业务收入小计</b>	14,650.847271		29,766.612766	
<b>二、不具备商业实质的收入</b>				
<b>不具备商业实质的收入小计</b>				
<b>三、与主营业务无关或不具备商业实质的其他收入</b>	165.516191	管理咨询收入，与主营业务无关的其他收入	237.544121	管理咨询收入，与主营业务无关的其他收入
营业收入扣除后金额	589,915.762554		409,321.796792	

(3). 合同产生的收入的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

合同分类	主营业务收入
商品类型	
其中：房地产	4,042,392,587.19
商业管理	990,620,878.19
物业服务	383,956,453.57
酒店运营	265,821,470.28
利息收入	146,508,472.71
管理咨询	1,655,161.91
其他收入	82,280,753.64
合计	6,047,321,260.16
按经营地区分类	
其中：成都地区	731,096,831.17
西安地区	527,091,979.02
江浙地区	2,105,192,915.01
云南地区	2,204,545,643.01
东北及华北地区	35,558,055.86
海南地区	443,835,836.09
合计	6,047,321,260.16

合同产生的收入说明：

□适用 √不适用

(4). 履约义务的说明

□适用 √不适用

(5). 分摊至剩余履约义务的说明

□适用 √不适用

62、税金及附加

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
消费税	2,046,463.39	1,318,936.15
营业税	-444,448.60	661,530.00
城市维护建设税	25,359,062.98	23,437,768.69
教育费附加	10,813,316.84	10,248,787.17

资源税	229,275.35	291,661.53
房产税	88,043,413.05	89,674,742.63
土地使用税	17,521,977.61	23,912,345.66
车船使用税	30,635.10	383,400.25
印花税	3,903,704.92	4,658,714.53
地方教育费附加	7,210,187.11	6,392,300.05
土地增值税	313,873,214.55	429,697,143.60
水利基金	868,322.17	406,987.52
合计	469,455,124.47	591,084,317.78

### 63、销售费用

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
销售代理、佣金策划费	137,566,923.74	149,561,625.88
职工薪酬	90,038,655.36	115,837,838.95
销售部门业务经费	36,957,554.88	28,682,675.97
折旧摊销费	7,549,359.98	6,470,356.44
酒店费用	657,316.38	3,372,848.59
其他	1,342,784.45	4,089,642.79
合计	274,112,594.79	308,014,988.62

### 64、管理费用

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	284,959,829.27	397,988,532.45
中介机构服务费	71,594,365.16	62,310,171.95
折旧、摊销费	63,420,847.16	61,404,350.60
业务经费	75,158,941.21	73,731,571.34
酒店费用（水电费等）	8,952,710.34	9,621,032.79
其他	846,524.99	703,464.07
合计	504,933,218.13	605,759,123.20

### 65、研发费用

适用 不适用

### 66、财务费用

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息费用	2,719,270,428.72	2,993,765,882.98

减：利息收入	-27,561,000.02	-52,386,964.83
加：汇兑损失	1,861.64	-4,304.15
其他支出	48,971,555.93	56,778,004.29
合计	2,740,682,846.27	2,998,152,618.29

#### 67、其他收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
进项税加计扣除	9,615,486.99	5,325,257.99
企业发展奖励	6,277,330.00	6,457,900.00
代扣代缴个税返还	643,527.89	1,258,939.92
税款减免	433,769.66	
其他	1,530,447.33	1,141,991.33
合计	18,500,561.87	14,184,089.24

#### 68、投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-154,994,855.39	-405,238,000.90
处置长期股权投资产生的投资收益	2,417,631,937.96	1,329,402,201.78
其他非流动金融资产在持有期间的投资收益	12,399,991.38	26,276,209.67
处置其他非流动金融资产取得的投资收益		38,780,162.68
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		103,595,552.94
合计	2,275,037,073.95	1,092,816,126.17

#### 69、净敞口套期收益

□适用 √不适用

#### 70、公允价值变动收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
按公允价值计量的投资性房地产	-723,157,145.64	51,056,248.57
合计	-723,157,145.64	51,056,248.57

#### 71、信用减值损失

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
应收账款坏账损失	-9,098,604.13	1,571,307.02

其他应收款坏账损失	-16,088,661.08	-10,372,367.75
合计	-25,187,265.21	-8,801,060.73

## 72、资产减值损失

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失		
二、存货跌价损失及合同履约成本减值损失	-418,438,425.43	-1,106,591,039.59
三、长期股权投资减值损失	-52,793,434.35	-433,221.01
四、投资性房地产减值损失		
五、固定资产减值损失		-36,291,572.33
六、工程物资减值损失		
七、在建工程减值损失		-15,198,634.8
八、合同资产减值损失	14,012,520.00	-1,281,908.20
合计	-457,219,339.78	-1,159,796,375.93

## 73、资产处置收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
固定资产处置收益	545,008.20	403,047.13
无形资产处置收益		-12,540.10
使用权资产处置收益	109,273.55	
合计	654,281.75	390,507.03

## 74、营业外收入

营业外收入情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产损毁报废利得	90,977.56	94,362.26	90,977.56
与企业日常活动无关的政府补助	15,305,985.95	18,588,675.53	9,273,507.55
违约赔偿收入	14,803,627.87	24,855,824.14	14,803,627.87
罚款收入	413,797.84	-	413,797.84
其他	2,346,265.39	7,967,183.83	2,346,265.39
合计	32,960,654.61	51,506,045.76	26,928,176.21

计入当期损益的政府补助

√适用 □不适用



单位：元 币种：人民币

补助项目	本期发生金额	上期发生金额	与资产相关/与收益相关
税收返还	2,209,344.98	2,370,000.00	与收益相关
财政扶持资金	815,700.00	1,528,571.77	与收益相关
政府奖励	3,840,917.49	539,500.00	与收益相关
稳岗补贴	584,959.52	1,613,580.63	与收益相关
专项补助	7,514,802.75	12,044,483.93	与收益相关
其他补贴	340,261.21	492,539.20	与收益相关
合计	15,305,985.95	18,588,675.53	

其他说明：

适用 不适用

#### 75、营业外支出

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
对外捐赠		52,831.35	
非流动资产毁损报废损失	582,429.29	143,764.82	582,429.29
赔偿金、违约金支出	185,134,260.35	165,615,554.35	185,134,260.35
罚款支出	23,724,545.39	1,216,562.04	23,724,545.39
其他	8,485,775.12	36,455,182.34	8,485,775.12
合计	217,927,010.15	203,483,894.90	217,927,010.15

其他说明：

注：营业外支出赔偿金、违约金支出主要系：（1）云南澜沧江实业有限公司因合同纠纷向昆明市中级人民法院起诉本公司之子公司龙瑞公司，本年双方达成和解协议，龙瑞公司按和解协议计提违约金 16,858.32 万元；（2）本公司与江西瑞京金融资产管理有限公司的借款逾期，按照合同约定计提违约金 1,132.83 万元。

#### 76、所得税费用

##### (1). 所得税费用表

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	66,858,475.17	186,069,933.63
递延所得税费用	-42,313,374.48	347,934,045.47
合计	24,545,100.69	534,003,979.10

(2). 会计利润与所得税费用调整过程

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额
利润总额	-962,041,339.86
按法定/适用税率计算的所得税费用	-240,510,334.97
子公司适用不同税率的影响	-2,016,484.75
调整以前期间所得税的影响	-3,753,626.31
非应税收入的影响	-922,706,552.60
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	73,163,270.88
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-34,035,638.66
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	755,562,117.67
其他	398,842,349.43
所得税费用	24,545,100.69

其他说明：

□适用 √不适用

77、其他综合收益

√适用 □不适用

详见附注七、57

78、现金流量表项目

(1). 收到的其他与经营活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
往来款	27,157,380,764.37	1,413,139,021.80
投标及履约保证金	61,025,257.64	139,107,794.08
认筹金	15,021,420.00	229,036.07
契税、维修基金等购房代收款项	12,854,890.54	44,117,523.51
利息收入	5,633,066.25	11,630,143.00
其他	55,373,335.49	81,530,992.31
解冻资金	5,909,347.03	61,311,093.67
合计	27,313,198,081.32	1,751,065,604.44

注：收到的其他与经营活动有关的现金本期大幅增加主要系本期收回出表项目公司往来款所致。

(2). 支付的其他与经营活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
往来款	49,950,945.27	500,008,607.90
管理费用及销售费用支出	299,175,503.44	345,561,153.65
营业外支出	15,057,288.08	21,727,814.40
支付各类暂收款	107,223,693.78	118,220,052.73
支付的备用金	773,053.23	779,225.68
银行手续费	1,687,690.75	2,396,776.46
其他	3,648,784.47	10,630,989.64
冻结资金	33,499,052.08	6,484,390.82
合计	511,016,011.10	1,005,809,011.28

(3). 收到的其他与投资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收回联营及合营企业的借款	654,625,393.21	2,920,049,490.42
收回债权投资款	443,143,579.99	
收回分期支付投资款的利息	15,858,288.74	
合计	1,113,627,261.94	2,920,049,490.42

(4). 支付的其他与投资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
支付联营及合营企业借款	14,649,343.97	16,600,000.00
支付债权投资款	211,025,529.30	30,000,000.00
合计	225,674,873.27	46,600,000.00

(5). 收到的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收到控股股东及其子公司借款	5,355,792.00	17,250,396,000.00
收回信托保障基金	92,742,546.16	49,944,436.46
收到企业间借款	453,359,537.76	131,210,000.00
合计	551,457,875.92	17,431,550,436.46

(6). 支付的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额

偿还控股股东借款本息	20,980,551,151.40	210,077,777.74
支付企业间借款	27,539,950.04	2,730,115,007.95
支付融资费用	51,448,567.84	68,569,664.32
购买信托保障基金		9,677,000.00
支付贷款保证金		23,750,000.00
支付租金	93,681,335.59	
合计	21,153,221,004.87	3,042,189,450.01

## 79、现金流量表补充资料

### (1). 现金流量表补充资料

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	-986,586,440.55	-3,093,538,401.96
加：资产减值准备	457,219,339.78	1,159,796,375.93
信用减值损失	25,187,265.21	8,801,060.73
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	67,858,934.16	93,586,081.93
使用权资产摊销	123,866,989.22	
无形资产摊销	7,887,192.86	19,812,946.92
长期待摊费用摊销	103,717,275.76	86,191,561.16
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）	-654,281.75	-390,507.03
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	491,451.73	52,194.56
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	723,157,145.64	-51,056,248.57
财务费用（收益以“-”号填列）	2,766,508,600.83	3,052,012,089.94
投资损失（收益以“-”号填列）	-2,275,037,073.95	-1,092,816,126.17
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-51,762,017.53	219,439,910.99
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	9,448,643.05	208,174,421.42
存货的减少（增加以“-”号填列）	3,879,521,067.53	6,249,960,056.81
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	25,617,638,423.10	-2,019,982,318.95
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-3,091,032,629.98	-4,282,133,917.56
其他		
经营活动产生的现金流量净额	27,377,429,885.11	557,909,180.15
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：</b>		
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		
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况：</b>		
现金的期末余额	487,336,104.31	1,239,927,744.55
减：现金的期初余额	1,239,927,744.55	1,913,976,001.84
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	-752,591,640.24	-674,048,257.29

(2). 本期支付的取得子公司的现金净额

适用 不适用

(3). 本期收到的处置子公司的现金净额

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

	金额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	2,534,245,430.99
昆明市官渡区城中村改造置业有限公司	68,500.00
平阳银泰置业有限公司	45,912,370.00
苍南银泰置业有限公司	521,890,250.00
杭州海威房地产开发有限公司	122,865,730.00
杭州云泰购物中心有限公司	1,072,312,570.00
宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司	228,712,260.00
北京房开创意港投资有限公司	994,140.00
云南城投海东投资开发有限公司	1.00
云南城投置地有限公司	142,845.29
海南天利度假酒店有限公司	1.00
海南天利酒店有限公司	41,072,625.00
成都民生喜神投资有限公司	1.00
成都鼎云房地产开发有限公司	1.00
云南安盛创享投资管理有限公司	10,231,900.00
云南安盛创享旅游产业投资合伙企业（有限合伙）	138,929,435.70
云南艺术家园房地产开发经营有限公司	1.00
昆明云城西山旅游投资开发有限公司	4,312,100.00
陕西普润达投资发展有限公司	183,000,000.00
西双版纳云宇置业有限公司	163,800,700.00
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	159,838,287.60
昆明市官渡区城中村改造置业有限公司	1,160,368.89
平阳银泰置业有限公司	6,766,519.72
苍南银泰置业有限公司	3,764,985.79
杭州海威房地产开发有限公司	77,706,606.07
杭州云泰购物中心有限公司	2,952,665.27
宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司	13,138,080.88
北京房开创意港投资有限公司	1,393,017.64
云南城投海东投资开发有限公司	2,476,812.86
云南城投置地有限公司	679,661.91
海南天利度假酒店有限公司	14,446,645.88
海南天利酒店有限公司	1,124,083.24

成都民生喜神投资有限公司	23,019,393.50
成都鼎云房地产开发有限公司	2,528,878.64
云南安盛创享投资管理有限公司	133,643.00
云南安盛创享旅游产业投资合伙企业（有限合伙）	3,088,739.03
云南艺术家园房地产开发经营有限公司	27.22
昆明云城西山旅游投资开发有限公司	99,277.09
陕西普润达投资发展有限公司	5,281,113.39
西双版纳云宇置业有限公司	77,767.58
加：以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	5,345,000.00
西安云城置业有限公司	5,345,000.00
处置子公司收到的现金净额	2,379,752,143.39

(4). 现金和现金等价物的构成

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	487,336,104.31	1,239,927,744.55
其中：库存现金	355,257.21	723,994.80
可随时用于支付的银行存款	485,389,353.58	1,237,374,084.51
可随时用于支付的其他货币资金	1,591,493.52	1,829,665.24
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	487,336,104.31	1,239,927,744.55
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

其他说明：

□适用 √不适用

80、所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

□适用 √不适用

81、所有权或使用权受到限制的资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	64,558,348.84	为金融机构借款以及客户按揭提供担保、履约保证、诉讼冻结
应收账款	41,916,630.72	为金融机构借款提供担保
存货	3,406,287,529.87	为金融机构借款提供担保
固定资产	1,101,289,572.80	为金融机构借款提供担保
投资性房地产	11,848,000,642.53	为金融机构借款提供担保
合计	16,462,052,724.76	为金融机构借款提供担保

82、 外币货币性项目

(1). 外币货币性项目

适用 不适用

(2). 境外经营实体说明，包括对于重要的境外经营实体，应披露其境外主要经营地、记账本位币及选择依据，记账本位币发生变化的还应披露原因

适用 不适用

83、 套期

适用 不适用

84、 政府补助

(1). 政府补助基本情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
契税返还款	6,937,555.00	递延收益	285,105.00
减租减息补贴	6,032,478.40	营业外收入	6,032,478.40
天津东疆保税港区经济贡献奖	3,691,917.49	营业外收入	3,691,917.49
北仑银泰城商业项目-退税款	1,550,000.00	营业外收入	1,550,000.00
一企一策补助	894,100.00	营业外收入	894,100.00
稳岗补贴	584,959.52	营业外收入	584,959.52
困难企业补助	606,094.98	营业外收入	606,094.98
契税返还	279,934.00	其他收益	279,934.00
2020 年度北仑区知名消费品牌扶持政策补助	465,700.00	营业外收入	465,700.00
房产税退税	397,199.25	其他收益	397,199.25
以工代训补贴	265,261.21	营业外收入	265,261.21
2020 年第一批稳增长系列政策资金	250,000.00	营业外收入	250,000.00
2020 年度商贸服务业专项扶持资金	221,000.00	营业外收入	221,000.00
2020 年市级商贸发展专项扶持资金	200,000.00	营业外收入	200,000.00
提升商贸流通现代化水平	100,000.00	营业外收入	100,000.00
春节期间留工优工稳增促投政策奖励	100,000.00	营业外收入	100,000.00
2021 年宁波北仑购物节补助	90,000.00	营业外收入	90,000.00
增值税退税	61,485.18	其他收益	61,485.18
军人减免税款	53,250.00	营业外收入	53,250.00
北仑市场监管宣传费	48,000.00	营业外收入	48,000.00
土地使用税退税	30,532.89	其他收益	30,532.89
规模以上企业奖励	30,000.00	营业外收入	30,000.00
其他补助	123,224.35	营业外收入	123,224.35
合计	23,012,692.27		16,360,242.27

(2). 政府补助退回情况

适用 不适用

85、其他

适用 不适用

八、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

适用 不适用

2、同一控制下企业合并

适用 不适用

3、反向购买

适用 不适用



4、处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

√适用 □不适用

单位:万元 币种:人民币

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例(%)	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	丧失控制权之日剩余股权的比例(%)	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额
昆明市官渡区城中村改造置业有限公司	6.85	100.00	挂牌转让	2020.4.30	收款 50%以上, 工商变更完成, 董事会重组	10,131.66						
平阳银泰置业有限公司	4,591.24	70.00	挂牌转让	2021.6.30	收款 50%以上, 工商变更完成, 董事会重组	8,695.42						
苍南银泰置业有限公司	52,189.03	70.00	挂牌转让	2021.6.30	收款 50%以上, 工商变更完成, 董事会重组	-300.82						
杭州海威房地产开发有限公司	12,286.57	70.00	挂牌转让	2021.6.30	收款 50%以上, 工商变更完成, 董事会重组	2,038.23						
杭州云泰购物中心有限公司	107,231.26	70.00	挂牌转让	2021.6.30	收款 50%以上, 工商变更完成, 董事会重组	-14,860.91						116.11
宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司	22,871.23	70.00	挂牌转让	2021.6.30	收款 50%以上, 工商变更完成, 董事会重组	9,198.85						
北京房开创意港投资有限公司	99.41	90.00	挂牌转让	2021.6.30	收款 50%以上, 董事会重组	19,964.98						
云南城投海东投资开发有限公司		100.00	协议转让	2021.6.30	收款 50%以上, 工商变更完成, 董事会重组	66,151.80						
云南城投置地有限公司	14.28	100.00	协议转让	2021.6.30	收款 50%以上, 工商变更完成, 董事会重组	14,046.31						
海南天利度假酒店有限公司		75.00	协议转让	2021.6.30	收款 50%以上, 工商变更完成, 董事会重组	41,962.66						
海南天利酒店有限公司	4,107.26	75.00	协议转让	2021.6.30	收款 50%以上, 工商变更完成, 董事	11,050.70						

					会重组							
成都民生喜神投资有限公司		100.00	协议转让	2021.6.30	收款 50%以上, 工商变更完成, 董事会重组	38,042.19						
成都鼎云房地产开发有限公司		100.00	协议转让	2021.6.30	收款 50%以上, 工商变更完成, 董事会重组	8,316.88						229.49
云南安盛创享企业管理有限公司	1,023.19	99.34	协议转让	2021.6.30	收款 50%以上, 工商变更完成, 董事会重组	-1,903.15						
云南安盛创享旅游产业投资合伙企业(有限合伙)	13,892.94	100.00	协议转让	2021.6.30	收款 50%以上, 工商变更完成, 董事会重组	5,135.12						
云南艺术家园房地产开发经营有限公司		51.00	挂牌转让	2021.9.30	收款 50%以上, 董事会重组	53,133.68						
昆明云城西山旅游投资开发有限公司	431.21	70.00	挂牌转让	2021.12.31	收款 50%以上, 董事会重组	2,940.21						
陕西普润达投资发展有限公司	36,528.89	100.00	挂牌转让	2021.12.31	收款 50%以上, 董事会重组	18,804.75						
西双版纳云宇置业有限公司	16,380.07	65.00	挂牌转让	2021.12.31	收款 50%以上, 董事会重组	26,320.45						

其他说明:

适用 不适用

#### 4、其他原因的合并范围变动

说明其他原因导致的合并范围变动(如, 新设子公司、清算子公司等)及其相关情况:

适用 不适用

本年清算注销九江市云城旅游综合开发有限公司。

#### 5、其他

适用 不适用

九、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1). 企业集团的构成

√适用 □不适用

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
云南城投物业服务服务有限公司	昆明	昆明	物业管理	100		设立
成都城鼎物业服务服务有限公司	成都	成都	物业管理		100	设立
云南红河房地产开发有限公司	昆明	昆明	房地产	100		非同一控制下企业合并
云南城投康旅企业管理有限公司	昆明	昆明	管理服务		100	非同一控制下企业合并
云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司	昆明	昆明	房地产	100		设立
昆明云城尊龙房地产开发有限公司	昆明	昆明	房地产	74		设立
云南融城企业管理有限公司	昆明	昆明	投资	60		设立
云南城投园林园艺有限公司	昆明	昆明	园林园艺	100		设立
云南城投龙江房地产开发有限公司	昆明	昆明	房地产	100		设立
中建穗丰置业有限公司	大理	大理	房地产	70		非同一控制下企业合并
大理洱海天域物业服务服务有限公司	大理	大理	物业管理		100	非同一控制下企业合并
大理洱海天域酒店管理有限公司	大理	大理	酒店管理		100	非同一控制下企业合并
昆明城海房地产开发有限公司	昆明	昆明	房地产	100		同一控制下企业合并
云南金航线商业管理有限公司	昆明	昆明	投资管理		100	设立
宁陕县云海房地产开发有限公司	安康	安康	房地产	51		设立
西安东智房地产有限公司	西安	西安	房地产	100		非同一控制下企业合并
云南城投天堂岛置业有限公司	昆明	昆明	房地产	100		设立
云南东方柏丰投资有限责任公司	昆明	昆明	房地产	51		非同一控制下企业合并
天津银润投资有限公司	天津	天津	房地产	100		非同一控制下企业合并
宁波奉化银泰置业有限公司	奉化	奉化	房地产	19	51	非同一控制下企业合并
宁波市奉化银泰城商业经营管理有限公司	奉化	奉化	商业运营管理		100	非同一控制下企业合并
成都银城置业有限公司	成都	成都	房地产	19	51	非同一控制下企业合并
成都云银城物业管理有限公司	成都	成都	物业管理		100	设立
杭州西溪银盛置地有限公司	杭州	杭州	房地产	70		非同一控制下企业合并
台州银泰商业有限公司	台州	台州	房地产	70		非同一控制下企业合并
台州银泰置业有限公司	台州	台州	房地产	70		非同一控制下企业合并
宁波银泰置业有限公司	宁波	宁波	房地产	70		非同一控制下企业合并
宁波银泰城商业管理有限公司	宁波	宁波	房地产		100	非同一控制下企业合并
哈尔滨银旗房地产开发有限公司	哈尔滨	哈尔滨	房地产	70		非同一控制下企业合并
黑龙江银泰置地有限公司	哈尔滨	哈尔滨	房地产	70		非同一控制下企业合并
哈尔滨银悦商业管理有限公司	哈尔滨	哈尔滨	房地产		100	非同一控制下企业合并
名尚银泰城(淄博)商业发展有限公	淄博	淄博	房地产	70		非同一控制下企业合并

司						
杭州银云商业管理有限公司	杭州	杭州	房地产	70		设立
深圳市云佳投资有限公司	深圳	深圳	房地产	51		设立
北京云城企业管理有限公司	北京	北京	房地产	70		设立
国寿云城（嘉兴）健康养老产业投资合伙企业（有限合伙）	嘉兴	嘉兴	投资	30		设立
深圳前海云彩投资有限公司	深圳	深圳	房地产	100		设立
上海云城置业有限公司	上海	上海	房地产	100		设立
云泰商业管理（天津）有限公司	天津	天津	商业运营管理	43		设立
云成商业管理（北京）有限公司	北京	北京	商业运营管理		100	设立
云泰创新文化发展（天津）有限公司	天津	天津	市场营销		100	设立
环球云泰商业管理（成都）有限公司	成都	成都	商业运营管理		100	设立
云南云泰商业管理有限公司	昆明	昆明	商业运营管理		100	设立
云创商业管理（杭州）有限公司	杭州	杭州	商业运营管理		100	设立
杭州云浙技术有限公司	杭州	杭州	商业运营管理		100	设立
宁波北仑云耀商业管理有限公司	宁波	宁波	商业运营管理		100	设立
宁波云尚商业管理有限公司	宁波	宁波	商业运营管理		100	设立
冕宁康旅投资开发有限公司	冕宁	冕宁	房地产	100		设立
冕宁康元置业有限公司	冕宁	冕宁	房地产		100	设立
杭州萧山银城置业有限公司	杭州	杭州	房地产	67		设立
海南天联华房地产投资有限公司	海口	海口	房地产	75		非同一控制下企业合并
海南天利投资发展有限公司	海口	海口	房地产	75		非同一控制下企业合并
西双版纳航空投资有限公司	西双版纳	西双版纳	航空投资	67		设立
七彩（天津）贸易有限公司	天津	天津	批发	100		设立
西双版纳文化旅游投资开发有限公司	西双版纳	西双版纳	旅游投资	60		设立
陕西云城康旅投资开发有限公司	西安	西安	房地产	51		设立
陕西西咸新区秦汉新城秦迎实业有限公司	西安	西安	房地产	51		非同一控制下企业合并
西安国际港务区海荣实业有限公司	西安	西安	房地产	51		非同一控制下企业合并
西安海荣青东村房地产开发有限公司	西安	西安	房地产	51		非同一控制下企业合并
云尚发展（淄博）有限公司	淄博	淄博	房地产	51		非同一控制下企业合并
云尚商业地产（淄博）有限公司	淄博	淄博	房地产		100	非同一控制下企业合并

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位、以及持有半数以上表决权但不控制被投资单位的依据：

①公司持有国寿云城（嘉兴）健康养老产业投资合伙企业（有限合伙）29.94%的份额，该企业合伙人的实缴出资总额为人民币 50 亿元，其中北京保利艺术投资管理有限公司作为普通合伙人，认

缴出资份额为人民币 1000 万元，尚未出资；中国人寿保险股份有限公司作为优先级有限合伙人，认缴出资份额为人民币 35 亿元；本公司作为次级有限合伙人，认缴出资份额为人民币 15 亿元。因本公司本金及收益的收回及分配顺序处于劣后级，且享有合伙企业进行上述分配后的剩余清算资产，故本公司将其纳入合并范围。

②本公司持有云泰商业管理（天津）有限公司 43% 股权，本公司为云泰商业管理（天津）有限公司第一大股东；且其管理本公司的自持资产，本公司可通过是否签订委托管理协议的决策来对其进行控制，本公司可以控制其业务故将其纳入合并范围。

③本公司持有深圳市云投置业有限公司 51% 股权，根据深圳市云投置业有限公司董事会议事规则，重要事项须经全体董事一致表决通过，故本公司无法控制深圳市云投置业有限公司。

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：

详见上述持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位、以及持有半数以上表决权但不控制被投资单位的依据。

确定公司是代理人还是委托人的依据：

无

其他说明：

无

## (2). 重要的非全资子公司

适用  不适用

单位：元 币种：人民币

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
成都银城置业有限公司	30.00	31,845,762.98		750,218,002.71
宁波银泰置业有限公司	30.00	-20,215,246.51		211,119,337.40
杭州西溪银盛置地有限公司	30.00	-12,014,428.89		471,376,708.87
名尚银泰城（淄博）商业发展有限公司	30.00	-55,432,714.70		-59,725,054.78
杭州萧山银城置业有限公司	33.00	40,233,857.09		60,013,724.49
海南天利投资发展有限公司	25.00	1,300,241.24		9,715,520.31

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：

适用  不适用

其他说明：

适用  不适用

(3). 重要非全资子公司的主要财务信息

√适用 □不适用

单位:万元 币种:人民币

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
成都银城置业有限公司	43,078.91	400,773.93	443,852.84	118,703.02	75,077.16	193,780.18	341,903.77	393,728.91	735,632.68	470,960.09	25,215.17	496,175.26
宁波银泰置业有限公司	36,167.48	239,836.44	276,003.92	106,692.18	98,938.62	205,630.80	51,206.18	245,096.87	296,303.05	98,530.03	120,676.05	219,206.08
杭州西溪银盛置地有限公司	249,823.13	212,133.59	461,956.72	83,352.51	221,478.64	304,831.15	293,455.33	209,605.76	503,061.10	324,179.26	17,751.46	341,930.72
名尚银泰城(淄博)商业发展有限公司	5,093.19	140,024.28	145,117.47	157,221.45	7,804.37	165,025.82	32,938.65	150,344.80	183,283.45	174,216.63	10,497.60	184,714.23
杭州萧山银城置业有限公司	100,313.53	2.84	100,316.37	82,130.39		82,130.39	150,837.32	3,242.87	154,080.19	148,086.29		148,086.29
海南天利投资发展有限公司	198,547.23	10,244.13	208,791.36	195,984.08	8,921.07	204,905.15	202,088.83	10,189.36	212,278.19	188,151.17	20,760.91	208,912.08

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
成都银城置业有限公司	55,249.48	10,615.25	10,615.25	16,244.47	52,649.83	-2,716.74	-1,308.90	16,320.91
宁波银泰置业有限公司	22,028.97	-6,738.42	-6,723.87	21,494.81	36,300.47	-5,076.38	-5,021.74	12,215.09
杭州西溪银盛置地有限公司	11,186.52	-4,004.81	-4,004.81	3,226.04	10,821.87	-3,501.80	-3,501.80	10,579.25
名尚银泰城(淄博)商业发展有限公司	1,162.28	-18,477.57	-18,477.57	769.49	627.53	-7,733.63	-7,733.63	86.83
杭州萧山银城置业有限公司	85,049.40	12,192.08	12,192.08	-18,090.59	-	-3,123.33	-3,123.33	56,326.61
海南天利投资发展有限公司	40,449.49	520.10	520.10	28,394.58	270.63	-19,695.06	-19,695.06	-18,161.32

(4). 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

适用 不适用

(5). 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

适用 不适用

3、在合营企业或联营企业中的权益

适用 不适用

(1). 重要的合营企业或联营企业

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
云南城投华商之家投资开发有限公司	昆明	昆明	房地产	40.00		权益法
云南万城百年投资开发有限公司	昆明	昆明	房地产	40.00		权益法
云南招商城投房地产有限公司	昆明	昆明	房地产	40.00		权益法
昆明七彩云南城市建设投资有限公司	昆明	昆明	房地产	10.50		权益法
大理满江康旅投资有限公司	大理	大理	房地产	20.00		权益法
东莞云投置业有限公司	东莞	东莞	房地产	10.00		权益法
西双版纳云城置业有限公司	西双版纳	西双版纳	房地产	10.00		权益法
昆明欣江合达城市建设有限公司	昆明	昆明	房地产	10.00		权益法

在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明:

持有 20%以下表决权但具有重大影响,或者持有 20%或以上表决权但不具有重大影响的依据:

(1) 本公司持有昆明七彩云南城市建设投资有限公司 10.50%股权,本公司委派 1 名董事,在 5 人组成的董事会中具有重大影响。

(2) 持有半数以上表决权但仍作为权益法核算的原因详见本附注“九、1. (1) 企业集团的构成”相关披露。

(2). 重要合营企业的主要财务信息

适用 不适用

单位:万元 币种:人民币

	期末余额/ 本期发生额		期初余额/ 上期发生额	
	云南城投华商之家投资开发有限公司	云南万城百年投资开发有限公司	云南城投华商之家投资开发有限公司	云南万城百年投资开发有限公司
流动资产	87,238.16	533,556.78	127,409.26	409,151.77
其中：现金和现金等价物	11.11	4,259.54	149.08	5,213.38
非流动资产	1,041.40	143,786.37	2,407.43	174,134.44
资产合计	88,279.56	677,343.15	129,816.69	583,286.21
流动负债	125,513.52	628,291.61	166,277.04	352,359.99
非流动负债	10,394.13	104,069.98		242,829.95
负债合计	135,907.65	732,361.59	166,277.04	595,189.94
少数股东权益	-	750.56		1,600.76
归属于母公司股东权益	-47,628.09	-55,018.44	-36,460.35	-13,504.49
按持股比例计算的净资产份额	-19,051.24	-22,007.38	-14,584.14	-5,401.80
调整事项	19,051.24	22,007.38	14,584.14	5,401.80
--商誉				
--内部交易未实现利润		-121.30	-726.04	-307.68
--其他	19,051.24	22,128.68	15,310.18	5,709.48
对合营企业权益投资的账面价值				
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值				
营业收入	42,678.04	16,506.13	33,833.59	173,981.27
财务费用	-1.05	11.27	13,061.72	3.49
所得税费用	1,366.04	-2,731.45	75.03	-1,115.62
净利润	-11,167.74	-8,194.24	-11,569.25	-3,346.74
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	-11,167.74	-8,194.24	-11,569.25	-3,346.74
本年度收到的来自合营企业的股利				

(3). 重要联营企业的主要财务信息

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

	期末余额/ 本期发生额		期初余额/ 上期发生额	
	云南招商城投房地产有限公司	昆明七彩云南城市建设投资有限公司	云南招商城投房地产有限公司	昆明七彩云南城市建设投资有限公司
流动资产	41,212.76	286,349.14	47,433.50	455,326.72
非流动资产	2,646.87	174.25	3,865.85	206.17
资产合计	43,859.63	286,523.39	51,299.35	455,532.89
流动负债	11,645.70	126,728.02	24,286.79	301,071.73
非流动负债	-	170,000.00		135,400.00
负债合计	11,645.70	296,728.02	24,286.79	436,471.73
少数股东权益				
归属于母公司股东权益	32,213.94	-10,204.63	27,012.56	19,061.16
按持股比例计算的净资产份额	12,885.58	-1,071.49	10,805.02	2,001.42
调整事项	-6,591.00	24,901.99	-299.02	22,029.25
--商誉				



--内部交易未实现利润			-299.02	
--其他	-6,591.00	24,901.99		22,029.25
对联营企业权益投资的账面价值	6,294.58	23,830.51	10,506.00	24,030.67
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值				
营业收入	3,052.72	37,585.69	195.45	3,765.91
净利润	5,201.38	-1,906.34	235.06	-11,743.49
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	5,201.38	-1,906.34	235.06	-11,743.49
本年度收到的来自联营企业的股利	6,400.00			

	期末余额/ 本期发生额		期初余额/ 上期发生额	
	大理满江康旅投资有限公司	昆明欣江合达城市建设有限公司	大理满江康旅投资有限公司	云南华侨城实业有限公司
流动资产	307,576.48	408,884.37	278,713.23	87,085.32
非流动资产	2,405.52	992.13	2,052.96	204,852.01
资产合计	309,982.00	409,876.50	280,766.19	291,937.33
流动负债	310,526.27	348,766.16	239,339.92	152,004.76
非流动负债	-	53,900.00	40,825.00	37,409.24
负债合计	310,526.27	402,666.16	280,164.92	189,414.00
少数股东权益				
归属于母公司股东权益	-544.27	7,210.35	601.27	102,523.33
按持股比例计算的净资产份额	-108.85	721.03	120.25	30,757.00
调整事项	12,407.72	7,356.16	12,295.02	3,633.66
--商誉				
--内部交易未实现利润				-4,077.22
--其他	12,407.72	7,356.16	12,295.02	7,710.88
对联营企业权益投资的账面价值	12,298.87	8,077.19	12,415.28	34,390.66
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值				
营业收入		46,617.82		2,051.44
净利润	-1,145.54	-2,488.90	-3,904.96	4,019.09
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	-1,145.54	-2,488.90	-3,904.96	4,019.09
本年度收到的来自联营企业的股利				

	期末余额/ 本期发生额		期初余额/ 上期发生额	
	东莞云投置业有限公司	西双版纳云城置业有限公司		云南温泉山谷康养度假运营开发(集团)有限公司
流动资产	183,155.18	86,424.91		298,139.51
非流动资产	152.17	7,247.79		87,920.13
资产合计	183,307.35	93,672.70		386,059.64
流动负债	153,334.41	105,931.64		371,474.27

非流动负债	65.02	-	31,831.17
负债合计	153,399.43	105,931.64	403,305.44
少数股东权益			
归属于母公司股东权益	29,907.91	-12,258.93	-17,245.80
按持股比例计算的净资产份额	2,990.79	-1,225.89	-6,725.86
调整事项	321.98	4,748.14	6,725.86
--商誉			
--内部交易未实现利润			
--其他	321.98	4,748.14	6,725.86
对联营企业权益投资的账面价值	3,312.77	3,522.25	
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值			
营业收入	110,570.68	-290.87	11,716.00
净利润	24,055.72	-1,971.98	196.48
终止经营的净利润			
其他综合收益	-	-	-
综合收益总额	24,055.72	-1,971.98	196.48
本年度收到的来自联营企业的股利			

(4). 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

	期末余额/ 本期发生额	期初余额/ 上期发生额
联营企业：		
投资账面价值合计	3,164.59	23,873.85
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-51,433.45	-15,143.90
--其他综合收益		
--综合收益总额	-51,433.45	-15,143.90

(5). 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

□适用 √不适用

(6). 合营企业或联营企业发生的超额亏损

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

合营企业或联营企业名称	累积未确认前期累计的损失	本期未确认的损失（或本期分享的净利润）	本期末累积未确认的损失
鞍山市云投高铁新城置业有限公司	7,359,028.95	59,170.59	7,418,199.54

(7). 与合营企业投资相关的未确认承诺

□适用 √不适用

**(8). 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债**

适用  不适用

本公司为合营企业及联营企业提供财务担保余额共计 57,356.20 万元，担保金额代表合营企业及联营企业违约将给本公司造成的最大损失。由于不符合预计负债确认条件，本财务担保属于未确认的或有负债。

**4、重要的共同经营**

适用  不适用

**5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益**

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

适用  不适用

**6、其他**

适用  不适用

**十、与金融工具相关的风险**

适用  不适用

本公司的主要金融工具包括借款、应收款项、应付款项等，各项金融工具的详细情况说明见本附注七。与这些金融工具有关的风险，以及本公司为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本公司管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

**各类风险管理目标和政策**

本公司从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡，将风险对本公司经营业绩的负面影响降低到最低水平，使股东及其它权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标，本公司风险管理的基本策略是确定和分析本公司所面临的各种风险，建立适当的风险承受底线并进行风险管理，并及时可靠地对各种风险进行监督，将风险控制在限定的范围之内。

**(1) 市场风险****1) 利率风险**

本公司的利率风险产生于银行借款及应付债券等带息债务。浮动利率的金融负债使本公司面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本公司面临公允价值利率风险。本公司根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例。

本公司因利率变动引起金融工具公允价值变动的风险主要与固定利率银行借款有关。对于固定利率借款，本公司的目标是保持其浮动利率。

本公司因利率变动引起金融工具现金流量变动的风险主要与浮动利率银行借款有关。本公司的政策是保持这些借款的浮动利率，以消除利率变动的公允价值风险。

## 2) 价格风险

本公司以市场价格销售钢材制品和商品房，因此受到此等价格波动的影响。

## (2) 信用风险

于2021年12月31日，可能引起本公司财务损失的最大信用风险敞口主要来自于合同另一方未能履行义务而导致本公司金融资产产生的损失以及本公司承担的财务担保，具体包括：

合并资产负债表中已确认的金融资产的账面金额；对于以公允价值计量的金融工具而言，账面价值反映了其风险敞口，但并非最大风险敞口，其最大风险敞口将随着未来公允价值的变化而改变。

为降低信用风险，本公司成立专门部门确定信用额度、进行信用审批，并执行其它监控程序以确保采取必要的措施回收过期债权。此外，本公司于每个资产负债表日审核每一单项应收款的回收情况，以确保就无法回收的款项计提充分的坏账准备。因此，本公司管理层认为本公司所承担的信用风险已经大为降低。

本公司的流动资金存放在信用评级较高的银行，故流动资金的信用风险较低。

本公司采用了必要的政策确保所有销售客户均具有良好的信用记录。除应收账款金额前五名外，本公司无其他重大信用集中风险。

应收账款前五名金额合计：122,451,471.72元。

## (3) 流动风险

流动风险为本公司在到期日无法履行其财务义务的风险。本公司管理流动性风险的方法是确保有足够的资金流动性来履行到期债务，而不至于造成不可接受的损失或对企业信誉造成损害。本公司定期分析负债结构和期限，以确保有充裕的资金。本公司管理层对银行借款的使用情况进行监控并确保遵守借款协议。同时与金融机构进行融资磋商，以保持一定的授信额度，减低流动性风险。

十一、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目	期末公允价值			合计
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	
<b>一、持续的公允价值计量</b>				
(四) 投资性房地产		14,260,230,898.91		14,260,230,898.91
1.出租用的土地使用权				
2.出租的建筑物		14,260,230,898.91		14,260,230,898.91
<b>持续以公允价值计量的资产总额</b>		14,260,230,898.91		14,260,230,898.91

2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

□适用 √不适用

3、持续和非持续第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

√适用 □不适用

本公司投资性房地产公允价值的确定方法为根据具有专业资质的资产评估公司的投资性房地产的评估结果确认为投资性房地产的公允价值。

4、持续和非持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

□适用 √不适用

5、持续的第三层次公允价值计量项目，期初与期末账面价值间的调节信息及不可观察参数敏感性分析

□适用 √不适用

6、持续的公允价值计量项目，本期内发生各层级之间转换的，转换的原因及确定转换时点的政策

√适用 □不适用

本公司金融工具公允价值计量所属层次在三个层次之间在本期无重大的变动。

7、本期内发生的估值技术变更及变更原因

□适用 √不适用

8、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

√适用 □不适用

不以公允价值计量的金融资产和负债主要包括：应收款项、长期应收款、其他非流动金融资产、短期借款、应付款项、一年内到期的非流动负债、长期借款、应付债券、在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资。

上述不以公允价值计量的金融资产和负债的账面价值与公允价值相差很小。

9、其他

适用 不适用

十二、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例 (%)	母公司对本企业的表决权比例 (%)
云南省康旅控股集团有限公司	云南昆明	投资	614,221.44	39.87	41.90

本企业最终控制方是云南省国有资产监督管理委员会

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注

适用 不适用

详见附注九、1 在子公司中的权益

3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注九、3

适用 不适用

本期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下

适用 不适用

合营或联营企业名称	与本企业关系
云南城投华商之家投资开发有限公司	合营企业
云南万城百年投资开发有限公司	合营企业
深圳市云投置业有限公司	合营企业
云南澄江老鹰地旅游度假区有限公司	合营企业
大理满江康旅投资有限公司	联营企业
东方环球国际会展集团有限公司	联营企业
昆明七彩云南城市建设投资有限公司	联营企业
云南华侨城实业有限公司	联营企业
淄博名尚银泰城喜悦体育文化发展有限公司	联营企业
鞍山市云投高铁新城置业有限公司	联营企业
云南招商城投房地产有限公司	联营企业
东莞云投置业有限公司	联营企业
西双版纳云城置业有限公司	联营企业
昆明欣江合达城市建设有限公司	联营企业
联康云养新生活科技有限公司	联营企业
重庆城海实业发展有限公司	联营企业

其他说明

适用 不适用

4、其他关联方情况

适用 不适用

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
云南省城市更新有限公司	受同一控股股东控制
云南西翥投资有限公司	受同一控股股东控制
上海东方航空宾馆有限公司	受同一控股股东控制
上海云源实业有限公司	受同一控股股东控制
淮安中茵置业有限公司	受同一控股股东控制
云南城际物流有限公司	受同一控股股东控制
云南城投教育投资管理有限公司	受同一控股股东控制
云南中兴城投信息技术有限公司	受同一控股股东控制
昆明中营津桥科教有限公司	受同一控股股东控制
昆明理工大学津桥学院	受同一控股股东控制
云南城投康养产业研究有限责任公司	受同一控股股东控制
云南城投康源投资有限公司	受同一控股股东控制
北京房开创意港投资有限公司	受同一控股股东控制
宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司	受同一控股股东控制
平阳银泰置业有限公司	受同一控股股东控制
苍南银泰置业有限公司	受同一控股股东控制
杭州云泰购物中心有限公司	受同一控股股东控制
陕西普润达投资发展有限公司	受同一控股股东控制
云南康启企业管理有限公司	受同一控股股东控制
成都鼎云房地产开发有限公司	受同一控股股东控制
成都民生喜神投资有限公司	受同一控股股东控制
昆明云城西山旅游投资开发有限公司	受同一控股股东控制
西双版纳盛璟新城投资开发有限公司	受同一控股股东控制
云南城投海东投资开发有限公司	受同一控股股东控制
云南城投洱海置业有限公司	受同一控股股东控制
云南城投海东园林绿化有限公司	受同一控股股东控制
云南城投置地有限公司	受同一控股股东控制
云南艺术家园房地产开发经营有限公司	受同一控股股东控制
兰州云城小天鹅房地产开发有限公司	受同一控股股东控制
海南天利度假酒店有限公司	受同一控股股东控制
海南天利酒店有限公司	受同一控股股东控制
云南城投项目管理有限公司	受同一控股股东控制
云南城投众和建设集团有限公司	受同一控股股东控制
云南城投众和装饰有限公司	受同一控股股东控制
昆明官房建筑设计有限公司	受同一控股股东控制
云南城投中民昆建科技有限公司	受同一控股股东控制

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
云南海埂酒店管理有限公司	受同一控股股东控制
云南省水务产业投资有限公司	受同一控股股东控制
大理水务产业投资有限公司	受同一控股股东控制
云南水务二次供水有限公司	受同一控股股东控制
云南云水建设工程有限公司	受同一控股股东控制
景洪市给排水有限责任公司	受同一控股股东控制
云南民族文化旅游产业有限公司	受同一控股股东控制
云南瑞景供应链有限公司	受同一控股股东控制
景洪市城市投资开发有限公司	受同一控股股东控制
景洪城投园林景观有限责任公司	受同一控股股东控制
景洪市曼听公园有限责任公司	受同一控股股东控制
景洪城投物业管理有限公司	受同一控股股东控制
西双版纳旅游文化产业有限责任公司	受同一控股股东控制
迪庆州满百欣酒店管理有限公司	受同一控股股东控制
云南云漫智慧旅游有限公司	受同一控股股东控制
云南融智投资有限公司	受同一控股股东控制
瑞滇投资管理有限公司	受同一控股股东控制
腾冲玛御谷温泉投资有限公司	受同一控股股东控制
腾冲玛御谷润禾园置业有限公司	受同一控股股东控制
云南城投健康产业投资有限公司	受同一控股股东控制
云南国际玉石珠宝交易中心有限公司	受同一控股股东控制
云南兴盛水业有限公司	受同一控股股东控制
云南一乘驾驶培训股份有限公司	受同一控股股东控制
云南新世纪滇池国际文化旅游会展商贸有限公司	受同一控股股东控制
昆明国际会展中心有限公司	受同一控股股东控制
云南集采贸易有限公司	受同一控股股东控制
云南温泉山谷康养度假运营开发（集团）有限公司	受同一控股股东控制
云南温泉山谷物业管理有限公司	受同一控股股东控制
云南云漫汽车旅游投资有限公司	受同一控股股东控制
景洪市城投管道燃气有限责任公司	其他关联方
广东云景旅游文化产业有限公司	其他关联方
东莞云旅置业有限公司	其他关联方
云南金澜湄国际旅游投资开发有限公司	其他关联方
景洪文化旅游投资开发有限公司	其他关联方
昆明乘云出行科技有限公司	其他关联方
昆明悟空出行国际旅行社有限公司	其他关联方
云南新世纪滇池国际文化旅游会展管理有限公司	其他关联方
诚泰财产保险股份有限公司	其他关联方
南京莱蒙水榭花都房地产开发有限公司	其他关联方
云南省土地储备运营有限公司	其他关联方
安宁云储土地开发有限责任公司	其他关联方
云南新滇土地开发投资有限公司	其他关联方



其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
云南省黄金投资交易有限责任公司	其他关联方

5、关联交易情况

(1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
云南兴盛水业有限公司	购买商品		51,681.41
诚泰财产保险股份有限公司	接受保险劳务	16,531.49	408,000.63
云南省康旅控股集团有限公司	接受担保	111,952,838.28	247,438,595.82
昆明官房建筑设计有限公司	接受工程施工服务		389,104.53
云南城投众和建设集团有限公司	接受工程施工服务	519,283,742.41	671,190,938.68
云南城投众和装饰有限公司	接受工程施工服务	27,856,236.18	124,253,268.71
云南民族文化旅游产业有限公司	购买商品		549,473.44
云南省水务产业投资有限公司	购买商品		176,896.84
大理水务产业投资有限公司	购买商品	874,230.91	
昆明国际会展中心有限公司	购买商品	5,307,131.87	
腾冲玛御谷温泉投资有限公司	接受酒店劳务		91,800.00
云南澄江老鹰地旅游度假村有限公司	接受酒店劳务	318,220.00	102,070.00
云南海埂酒店管理有限公司	接受酒店劳务	434,200.00	756,848.24
云南温泉山谷康养度假运营开发(集团)有限公司	接受酒店劳务	14,104.00	656.00
景洪城投物业管理有限公司	接受物业服务	15,251.34	1,470,198.36
大理满江康旅投资有限公司	利息支出		21,013,539.57
景洪市城市投资开发有限公司	利息支出	16,782,959.02	17,711,521.99
昆明七彩云南城市建设投资有限公司	利息支出		37,296,888.88
云南城投健康产业投资有限公司	利息支出	93,237,819.75	93,533,333.33
云南城投众和建设集团有限公司	利息支出		10,107,777.77
云南民族文化旅游产业有限公司	利息支出	132,677,459.52	133,040,959.37
云南康启企业管理有限公司	利息支出	2,034,350.61	
云南省康旅控股集团有限公司	利息支出	1,661,674,828.52	1,472,475,255.36
合计		2,572,479,903.90	2,832,058,808.93

出售商品/提供劳务情况表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
大理满江康旅投资有限公司	利息收入	10,408,310.26	81,557,358.49
昆明七彩云南城市建设投资有限公司	利息收入		35,331,236.88

青岛蔚蓝天地置业有限公司	利息收入		32,223,721.59
云南城投华商之家投资开发有限公司	利息收入		83,373,957.33
云南澄江老鹰地旅游度假村有限公司	利息收入	5,738,993.71	5,754,716.98
云南华侨城实业有限公司	利息收入	2,892,924.81	2,423,806.51
云南温泉山谷康养度假运营开发（集团）有限公司	利息收入	28,731,740.45	55,272,109.77
东莞云投置业有限公司	利息收入		3,295,911.94
杭州云泰购物中心有限公司	利息收入	126,792.46	
西双版纳纳云城置业有限公司	利息收入	10,900,258.42	
昆明欣江合达城市建设有限公司	利息收入	19,059,524.26	
云南城投华商之家投资开发有限公司	提供劳务	8,984.00	2,799,539.02
诚泰财产保险股份有限公司	提供物业服务	387,664.62	2,188,437.00
广东云景旅游文化产业有限公司	提供物业服务	1,116,760.41	5,660,377.20
东莞云旅置业有限公司	提供物业服务	168,199.06	1,353,566.04
景洪市城市投资开发有限公司	提供物业服务	9,758.87	58,364.43
昆明乘云出行科技有限公司	提供物业服务	135,935.63	147,067.13
腾冲玛御谷润禾园置业有限公司	提供物业服务	438,882.32	1,790,595.99
腾冲玛御谷温泉投资有限公司	提供物业服务	490,136.73	546,932.54
云南城际物流有限公司	提供物业服务	112,668.24	8,830.19
云南城投教育投资管理有限公司	提供物业服务		279,978.04
云南城投康源投资有限公司	提供物业服务	104,002.06	285,326.39
云南城投中民昆建科技有限公司	提供物业服务	51,715.24	57,759.88
云南城投众和建设集团有限公司	提供物业服务	803,205.81	780,228.77
云南城投众和装饰有限公司	提供物业服务	331,919.54	227,544.94
云南民族文化旅游产业有限公司	提供物业服务	220,723.52	212,393.37
云南省土地储备运营有限公司	提供物业服务	359,204.26	327,590.10
云南西翥投资有限公司	提供物业服务		75.43
云南兴盛水业有限公司	提供物业服务	81,137.84	49,304.72
云南一乘驾驶培训股份有限公司	提供物业服务	294,916.05	348,561.14
云南中兴城投信息技术有限公司	提供物业服务	4,068.79	82,644.38
云南瑞景供应链有限公司	提供物业服务	6,018.69	13,597.75
昆明中营津桥科教有限公司	提供物业服务	78,558.83	74,112.10
昆明欣江合达城市建设有限公司	提供物业服务	126,733.91	348,742.05
云南省康旅控股集团有限公司	提供物业服务	6,951,354.09	
云南城投海东投资开发有限公司	提供物业服务	27,956.38	
云南城投洱海置业有限公司	提供物业服务	1,999,125.80	
云南城投海东园林绿化有限公司	提供物业服务	133,806.04	
北京房开创意港投资有限公司	提供物业服务	367,362.62	
云南城投置地有限公司	提供物业服务	1,665,705.66	
云南省城市更新有限公司	提供物业服务	248,782.04	
云南城投健康产业投资有限公司	提供物业服务	553,473.80	
昆明国际会展中心有限公司	提供物业服务	60,828.27	
云南云漫智慧旅游有限公司	提供物业服务	14,323.30	

云南融智投资有限公司	提供物业服务	268,771.60	
云南海埂酒店管理有限公司	提供物业服务	25,011.71	
云南集采贸易有限公司	提供物业服务	112,328.49	
云南城投康养产业研究有限责任公司	提供物业服务	63,785.38	
云南云缦汽车旅游投资有限公司	提供物业服务	2,248.99	
成都民生喜神投资有限公司	提供物业服务	2,735,011.70	
云南温泉山谷康养度假运营开发（集团）有限公司	提供劳务	-369,110.97	7,501.08
云南城投众和建设集团有限公司	提供劳务	-3,087,418.31	3,548,867.88
云南城投置地有限公司	提供劳务	-1,048,391.48	
成都民生喜神投资有限公司	提供劳务	-289,947.80	
云南城投洱海置业有限公司	提供劳务	42,321.46	
云南省康旅控股集团有限公司	提供劳务		296,314.15
云南城投众和建设集团有限公司	能源费收入	552,776.69	1,731,033.07
云南城投众和装饰有限公司	能源费收入		29,473.28
成都民生喜神投资有限公司	能源费收入	11,037.93	
云南城投众和建设集团有限公司	销售商品		442,477.88
云南省康旅控股集团有限公司	销售商品		2,882,798.10
合计		94,230,882.18	325,812,853.53

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

适用 不适用

(2). 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

委托方/出包方名称	受托方/承包方名称	受托/承包资产类型	受托/承包起始日	受托/承包终止日	托管收益/承包收益定价依据	本期确认的托管收益/承包收益
云南省康旅控股集团有限公司	西安东智房地产有限公司	其他资产托管	2017年11月22日	2025年11月22日	行业标准	

关联托管/承包情况说明

适用 不适用

本公司委托管理/出包情况表

适用 不适用

委托方名称	受托方名称	委托资产类型	委托起始日	委托终止日	托管费定价依据	本年确认的托管费
云南城投置业股份有限公司	景洪市城市投资开发有限公司	股权托管	2021年10月20日	2022年10月20日	行业标准	0.00

关联管理/出包情况说明

适用 不适用

(3). 关联租赁情况

本公司作为出租方：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
云南省康旅控股集团有限公司	办公楼	25,046,601.48	
云南省城市更新有限公司	办公楼	1,691,609.33	
云南融智投资有限公司	办公楼	1,253,103.24	
云南集采贸易有限公司	办公楼	1,056,064.57	
云南城投康养产业研究有限责任公司	办公楼	439,866.01	
云南城投健康产业投资有限公司	办公楼	1,375,684.72	
云南云缙汽车旅游投资有限公司	办公楼	417,260.69	
云南城投众和建设集团有限公司	办公楼	25,006.03	
云南省土地储备运营有限公司	办公楼	597,822.47	1,451,854.59
成都民生喜神投资有限公司	办公楼	477,357.80	
昆明欣江合达城市建设有限公司	办公楼	170,215.62	259,047.60
合计		32,550,591.96	1,710,902.19

本公司作为承租方：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司	购物中心	37,885,651.41	
苍南银泰置业有限公司	购物中心	19,031,728.48	
平阳银泰置业有限公司	购物中心	4,239,948.15	
杭州云泰购物中心有限公司	购物中心	43,894,024.43	
云南省康旅控股集团有限公司	商铺	1,549,809.52	
云南城投教育投资管理有限公司	办公楼	314,678.90	269,306.81
景洪市城市投资开发有限公司	办公楼	275,659.73	179,894.18
合计		107,191,500.62	449,200.99

关联租赁情况说明

适用 不适用

(4). 关联担保情况

本公司作为担保方

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕

<b>合并范围外被担保方</b>				
云南华侨城实业有限公司	5,151.00	2015.9.16	2025.9.16	否
云南华侨城实业有限公司	15,000.00	2016.10.25	2022.3.31	是
云南华侨城实业有限公司	7,500.00	2020.10.10	2021.10.10	是
云南澄江老鹰地旅游度假村有限公司	37,465.20	2017.12.29	2022.12.29	否
云南省康旅控股集团有限公司	130,000.00	2018.3.21	2024.12.21	否
陕西普润达投资发展有限公司	16,000.00	2018.12.26	2021.12.24	否
东莞云投置业有限公司	2,899.00	2020.6.1	2023.6.1	是
大理满江康旅投资有限公司	8,165.00	2020.6.24	2022.6.24	是
云南华侨城实业有限公司	5,100.00	2021.3.11	2021.12.22	否
昆明欣江合达城市建设有限公司	2,940.00	2021.4.30	2024.4.30	否
昆明欣江合达城市建设有限公司	3,700.00	2021.5.28	2024.3.28	否
云南省康旅控股集团有限公司	162,230.00	2021.5.31	2023.5.31	否
云南华侨城实业有限公司	3,000.00	2021.6.21	2022.1.28	否
云南省康旅控股集团有限公司	104,627.55	2021.11.10	2024.11.10	否
云南省康旅控股集团有限公司	50,374.00	2021.12.17	2022.12.20	否
云南城投置地有限公司	30,000.00	2018.7.5	2023.7.5	否
云南城投置地有限公司	30,000.00	2018.9.3	2023.9.3	否
云南城投海东投资开发有限公司	26,153.00	2018.7.26	2033.7.26	否
云南城投海东投资开发有限公司	40,500.00	2018.9.4	2033.9.4	否
云南城投洱海置业有限公司	39,900.00	2018.8.29	2026.8.29	否
北京房开创意港投资有限公司	179,800.00	2020.6.5	2026.2.14	否
北京房开创意港投资有限公司	60,925.00	2020.6.15	2026.2.14	否
北京房开创意港投资有限公司	130,234.26	2020.6.24	2026.2.14	否
北京房开创意港投资有限公司	1,802.34	2020.7.8	2026.2.14	否
北京房开创意港投资有限公司	220.87	2020.7.23	2026.2.14	否
北京房开创意港投资有限公司	62.22	2020.8.25	2026.2.14	否
小计	1,093,749.44			
<b>合并范围内被担保方</b>				
杭州西溪银盛置业有限公司、台州银泰商业有限公司、宁波市奉化银泰城商业经营管理有限公司	326,500.00	2019.4.25	2042.4.25	否
成都银城置业有限公司	348,298.00	2017.12.14	2021.2.4	是
宁波银泰置业有限公司	117,900.00	2018.5.25	2026.5.15	否
中建穗丰置业有限公司	25,600.00	2018.6.22	2028.6.22	否
云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司	18,354.80	2018.11.23	2021.9.20	是
云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司	9,360.80	2019.3.15	2021.9.20	是
海南天利投资发展有限公司	3,656.00	2019.12.20	2021.12.19	是
海南天利投资发展有限公司	7,070.00	2019.12.20	2021.6.19	是
海南天利投资发展有限公司	1,600.00	2019.12.27	2021.12.26	是
海南天利投资发展有限公司	1,820.00	2019.12.27	2021.6.26	是
海南天利投资发展有限公司	1,850.00	2020.1.3	2021.11.16	是
海南天利投资发展有限公司	700.00	2020.1.3	2021.7.2	是

海南天利投资发展有限公司	5,690.00	2020.1.10	2021.7.9	是
海南天利投资发展有限公司	9,855.00	2020.1.10	2021.1.9	是
海南天利投资发展有限公司	5,380.00	2020.1.10	2021.11.16	是
海南天利投资发展有限公司	4,720.00	2020.1.17	2021.7.16	是
海南天利投资发展有限公司	959.00	2020.1.17	2021.1.16	是
海南天利投资发展有限公司	1,294.00	2020.1.17	2021.11.16	是
云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司	3,000.00	2019.10.14	2021.4.14	是
云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司	8,424.00	2019.11.8	2021.5.8	是
云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司	3,576.00	2019.11.14	2021.5.14	是
陕西西咸新区秦汉新城秦迎实业有限公司	7,373.00	2020.1.17	2021.1.16	是
陕西西咸新区秦汉新城秦迎实业有限公司	2,727.00	2020.1.22	2021.1.21	是
陕西西咸新区秦汉新城秦迎实业有限公司	4,910.00	2020.2.21	2021.2.21	是
陕西西咸新区秦汉新城秦迎实业有限公司	3,220.00	2020.2.28	2021.2.28	是
昆明城海房地产开发有限公司	60,600.00	2014.12.19	2026.12.19	否
小计	984,437.60			
合计	2,078,187.04			

本公司作为被担保方

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
云南省康旅控股集团有限公司	61,100.00	2014.12.19	2026.12.19	否
云南省康旅控股集团有限公司	81,000.00	2016.6.14	2021.6.14	是
云南省康旅控股集团有限公司	69,000.00	2016.12.08	2022.2.28	否
云南省康旅控股集团有限公司	10,400.00	2016.12.9	2022.6.9	否
云南省康旅控股集团有限公司	10,400.00	2016.12.9	2022.12.9	否
云南省康旅控股集团有限公司	104,498.29	2017.8.23	2024.8.15	否
云南省康旅控股集团有限公司	163,298.00	2017.12.14	2021.2.4	是
云南省康旅控股集团有限公司	180,000.00	2017.12.14	2021.2.4	是
云南省康旅控股集团有限公司	5,000.00	2017.12.14	2021.2.4	是
云南省康旅控股集团有限公司	350,000.00	2018.3.2	2025.12.24	否
云南省康旅控股集团有限公司	117,900.00	2018.5.25	2026.5.15	否
云南省康旅控股集团有限公司	77,000.00	2018.8.31	2021.8.31	是
云南省康旅控股集团有限公司	200,000.00	2018.10.19	2021.10.19	是
云南省康旅控股集团有限公司	40,700.00	2018.10.24	2021.10.24	是
云南省康旅控股集团有限公司	60,000.00	2018.11.2	2022.6.30	否
云南省康旅控股集团有限公司	10,000.00	2019.9.23	2022.9.23	否
云南省康旅控股集团有限公司	171,500.00	2019.4.25	2042.4.25	否
云南省康旅控股集团有限公司	150,000.00	2019.4.25	2042.4.25	否
云南省康旅控股集团有限公司	5,000.00	2019.4.25	2042.4.25	否
云南省康旅控股集团有限公司	10,000.00	2019.7.9	2021.7.9	是
云南省康旅控股集团有限公司	30,000.00	2019.8.2	2022.8.2	否

云南省康旅控股集团有限公司	300.00	2020.1.7	2021.1.7	是
云南省康旅控股集团有限公司	11,000.00	2020.1.7	2021.1.7	是
云南省康旅控股集团有限公司	28,900.00	2020.2.14	2021.2.14	是
云南省康旅控股集团有限公司	3,120.00	2019.12.9	2022.12.8	否
云南省康旅控股集团有限公司	3,656.00	2019.12.20	2021.12.19	是
云南省康旅控股集团有限公司	7,070.00	2019.12.20	2021.6.19	是
云南省康旅控股集团有限公司	1,600.00	2019.12.27	2021.12.26	是
云南省康旅控股集团有限公司	1,820.00	2019.12.27	2021.6.26	是
云南省康旅控股集团有限公司	1,850.00	2020.1.3	2021.11.16	是
云南省康旅控股集团有限公司	700	2020.1.3	2021.7.2	是
云南省康旅控股集团有限公司	5,690.00	2020.1.10	2021.7.9	是
云南省康旅控股集团有限公司	9,855.00	2020.1.10	2021.1.9	是
云南省康旅控股集团有限公司	5,380.00	2020.1.10	2021.11.16	是
云南省康旅控股集团有限公司	4,720.00	2020.1.17	2021.7.16	是
云南省康旅控股集团有限公司	959	2020.1.17	2021.1.16	是
云南省康旅控股集团有限公司	1,294.00	2020.1.17	2022.1.16	是
云南省康旅控股集团有限公司	7,373.00	2020.1.17	2021.1.16	是
云南省康旅控股集团有限公司	2,727.00	2020.1.22	2021.1.21	是
云南省康旅控股集团有限公司	4,910.00	2020.2.21	2021.2.21	是
云南省康旅控股集团有限公司	3,220.00	2020.2.28	2021.2.28	是
云南省康旅控股集团有限公司	30,000.00	2020.4.22	2023.4.21	否
云南省康旅控股集团有限公司	16,585.42	2020.5.27	2025.5.27	否
云南省康旅控股集团有限公司	22,804.96	2020.5.28	2025.5.28	否
云南省康旅控股集团有限公司	12,000.00	2020.5.28	2021.5.28	是
云南省康旅控股集团有限公司	7,600.00	2020.11.27	2022.5.27	否
云南省康旅控股集团有限公司	33,530.00	2021.4.28	2031.4.23	否
云南省康旅控股集团有限公司	1,322.64	2021.6.3	2023.5.31	否
云南省康旅控股集团有限公司	25,616.05	2021.7.26	2021.10.20	否
云南省康旅控股集团有限公司	2,844.32	2021.7.29	2023.10.14	否
云南省康旅控股集团有限公司	3,058.00	2018.12.12	城投融资及龙江公司履行完《合作协议》、《代建协议》项下义务及责任	否
成都民生喜神投资有限公司	6,160.78	2021.5.31	2022.3.21	否
云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司		2021.5.31	2022.3.21	否
云南城投海东投资开发有限公司	26,153.00	2018.7.26	2033.7.26	否
云南城投海东投资开发有限公司	40,500.00	2018.9.4	2033.9.4	否
云南城投洱海置业有限公司	39,900.00	2018.8.29	2026.8.29	否
北京房开创意港投资有限公司	179,800.00	2020.6.5	2026.2.14	否
北京房开创意港投资有限公司	60,925.00	2020.6.15	2026.2.14	否
北京房开创意港投资有限公司	130,234.26	2020.6.24	2026.2.14	否
北京房开创意港投资有限公司	1,802.34	2020.7.8	2026.2.14	否
北京房开创意港投资有限公司	220.87	2020.7.23	2026.2.14	否

北京房开创意港投资有限公司	62.22	2020.8.25	2026.2.14	否
昆明云城西山旅游投资开发有限公司	15,000.00	2020.5.28	2021.12.13	是
合计	2,669,060.15			

关联担保情况说明

适用 不适用

(5). 关联方资金拆借

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
云南省康旅控股集团有限公司	100,000,000.00	2021.2.26	2022.2.26	公司向其取得借款
云南省康旅控股集团有限公司	310,000,000.00	2021.2.26	2022.2.26	公司向其取得借款
云南省康旅控股集团有限公司	300,000,000.00	2020.4.23	2023.4.23	公司向其取得借款
云南省康旅控股集团有限公司	340,000,000.00	2021.5.11	2022.5.11	公司向其取得借款
云南省康旅控股集团有限公司	623,196,443.26	2021.2.4	2022.2.4	公司向其取得借款
云南省康旅控股集团有限公司	454,600,000.00	2021.3.12	2022.3.12	公司向其取得借款
云南省康旅控股集团有限公司	400,000,000.00	2021.5.14	2022.5.14	公司向其取得借款
云南省康旅控股集团有限公司	921,000,000.00	2021.6.10	2022.6.10	公司向其取得借款
云南省康旅控股集团有限公司	964,770,000.00	2021.8.31	2022.8.31	公司向其取得借款
云南省康旅控股集团有限公司	1,000,000.00	2021.10.9	2022.10.9	公司向其取得借款
云南省康旅控股集团有限公司	5,162,650,000.99	2021.10.18	2022.10.18	公司向其取得借款
云南省康旅控股集团有限公司	473,160,000.00	2021.11.12	2022.11.12	公司向其取得借款
云南省康旅控股集团有限公司	37,000,000.00	2021.12.20	2022.12.20	公司向其取得借款
云南省康旅控股集团有限公司	250,000,000.00	2021.3.17	2022.3.17	公司向其取得借款
云南省康旅控股集团有限公司	4,500,000.00	2021.3.12	2022.3.12	公司向其取得借款
云南省康旅控股集团有限公司	79,900,000.00	2021.2.4	2022.2.4	公司向其取得借款
云南省康旅控股集团有限公司	138,700,000.00	2021.5.14	2022.5.14	公司向其取得借款
云南省康旅控股集团有限公司	20,000,000.00	2021.6.10	2022.6.10	公司向其取得借款
云南城投健康产业投资有限公司	970,188,866.66	2017.12.25	2024.12.21	公司向其取得借款
云南民族文化旅游产业有限公司	72,931,174.99	2018.12.27	2024.12.21	公司向其取得借款
云南民族文化旅游产业有限公司	72,862,222.22	2019.1.2	2024.12.21	公司向其取得借款
云南民族文化旅游产业有限公司	1,261,026,666.65	2019.1.24	2024.12.21	公司向其取得借款
云南民族文化旅游产业有限公司	267,362,847.23	2019.4.23	2024.12.21	公司向其取得借款
景洪市城市投资开发有限公司	12,774,896.85	2021.1.3	2022.1.3	公司向其取得借款
陕西普润达投资发展有限公司	87,839,415.52			公司向其取得借款
合计	13,325,462,534.37			



关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆出				
云南城投华商之家投资开发有限公司	446,399,850.02	2019.1.1	2019.12.31	向关联方提供借款
云南城投华商之家投资开发有限公司	50,215,555.55	2018.12.12	2019.12.12	向关联方提供借款
云南城投华商之家投资开发有限公司	454,545,000.00	2019.6.13	2020.6.13	向关联方提供借款
云南澄江老鹰地旅游度假村有限公司	50,000,000.00	2021.2.22	2022.2.21	向关联方提供借款
大理满江康旅投资有限公司	54,080,559.47	2020.11.8	2021.11.7	向关联方提供借款
大理满江康旅投资有限公司	2,919,440.54	2021.1.14	2022.1.13	向关联方提供借款
大理满江康旅投资有限公司	9,400,000.00	2021.3.14	2022.3.13	向关联方提供借款
大理满江康旅投资有限公司	13,000,000.00	2021.6.12	2022.6.11	向关联方提供借款
大理满江康旅投资有限公司	13,943,333.33	2021.9.7	2022.9.6	向关联方提供借款
云南万城百年投资开发有限公司	111,680,135.28			向关联方提供借款
云南华侨城实业有限公司	42,006,853.29	2020.12.31	2021.12.31	向关联方提供借款
西双版纳云城置业有限公司	146,285,834.37			向关联方提供借款
昆明欣江合达城市建设有限公司	268,407,909.80		2022/3/13	向关联方提供借款
合计	1,662,884,471.65			

(6). 关联方资产转让、债务重组情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
云南城投康源投资有限公司	出售股权	2,235,110,490.00	
云南康启企业管理有限公司	出售股权	425,386,594.30	
景洪市城市投资开发有限公司	出售股权	25,200,107.69	
云南城投健康产业投资有限公司	债务重组	179,811,133.34	149,616,166.66

(7). 关键管理人员报酬

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	563.75	671.50

(8). 其他关联交易

□适用 √不适用

6、 关联方应收应付款项

(1). 应收项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	云南城投洱海置业有限公司	39,039,668.51			
应收账款	云南城投置地有限公司	21,165,312.70			
应收账款	云南省康旅控股集团有限公司	20,565,212.51			
应收账款	云南城投众和建设集团有限公司	15,674,756.69		15,481,832.40	
应收账款	西双版纳盛璟新城投资开发有限公司	2,447,902.13			
应收账款	昆明欣江合达城市建设有限公司	2,333,154.99		272,566.42	
应收账款	昆明云城西山旅游投资开发有限公司	2,316,828.98			
应收账款	云南城投健康产业投资有限公司	1,989,575.44			
应收账款	腾冲玛御谷温泉投资有限公司	1,842,914.25		2,057,967.50	
应收账款	广东云景旅游文化产业有限公司	1,820,806.17	182,080.62	6,340,806.17	
应收账款	云南省城市更新有限公司	1,793,105.90			
应收账款	云南融智投资有限公司	1,322,318.83			
应收账款	云南集采贸易有限公司	719,428.43			
应收账款	云南城投康养产业研究有限责任公司	529,873.62			
应收账款	成都民生喜神投资有限公司	511,400.00			
应收账款	腾冲玛御谷润禾园置业有限公司	465,215.26		362,710.21	
应收账款	云南温泉山谷康养度假运营开发（集团）有限公司	414,587.12		1,814,587.12	
应收账款	北京房开创意港投资有限公司	389,404.46			
应收账款	云南城投众和装饰有限公司	357,404.72		39,360.15	
应收账款	陕西普润达投资发展有限公司	333,330.14			
应收账款	云南一乘驾驶培训股份有限公司	250,332.93		182,004.61	
应收账款	云南城投海东园林绿化有限公司	141,834.40			
应收账款	云南城投华商之家投资开发有限公司	133,037.04		124,053.04	
应收账款	云南民族文化旅游产业有限公司	115,689.57			
应收账款	云南兴盛水业有限公司	86,179.83			
应收账款	云南城投中民昆建科技有限公司	64,556.92		10,000.00	
应收账款	云南城投海东投资开发有限公司	29,633.76			
应收账款	云南云漫智慧旅游有限公司	15,182.70			
应收账款	成都鼎云房地产开发有限公司	9,000.00			
应收账款	云南瑞景供应链有限公司	6,392.25			
应收账款	西双版纳云城置业有限公司			5,948,777.40	
应收账款	东莞云旅置业有限公司			2,250,633.00	
应收账款	云南省黄金投资交易有限责任公司			342,786.26	
应收账款	昆明中营津桥科教有限公司			78,558.83	
应收账款	云南城际物流有限公司			9,360.00	
应收账款	景洪市城市投资开发有限公司			3,036.00	
合同资产	云南城投众和建设集团有限公司	29,042,308.89		37,615,965.78	
合同资产	西双版纳盛璟新城投资开发有限公司	12,172,036.78			
合同资产	云南城投置地有限公司	7,211,677.81			
合同资产	成都民生喜神投资有限公司	4,577,121.14			
合同资产	云南城投洱海置业有限公司	3,585,090.53			
合同资产	云南城投华商之家投资开发有限公司	507,936.49		507,936.49	
合同资产	昆明理工大学津桥学院	75,471.70		75,471.70	
合同资产	昆明欣江合达城市建设有限公司			300,187.59	

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
合同资产	云南温泉山谷康养度假运营开发（集团）有限公司			24,611.86	
预付款项	云南城投华商之家投资开发有限公司	520,000.00			
预付款项	昆明官房建筑设计有限公司			18,780.00	
其他应收款	云南城投康源投资有限公司	182,288,900.00			
其他应收款	宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司	44,435,744.60			
其他应收款	杭州云泰购物中心有限公司	31,164,645.97			
其他应收款	苍南银泰置业有限公司	19,597,085.22			
其他应收款	平阳银泰置业有限公司	7,938,676.33			
其他应收款	宁波北仑泰悦商业经营管理有限公司	5,282,392.40			
其他应收款	昆明云城西山旅游投资开发有限公司	4,307,809.90			
其他应收款	成都民生喜神投资有限公司	2,594,935.13			
其他应收款	云南城投洱海置业有限公司	2,000,000.00			
其他应收款	云南城投众和建设集团有限公司	1,665,780.23		2,569,728.38	1,652.00
其他应收款	云南城投康养产业研究有限责任公司	616,658.40		616,658.40	
其他应收款	兰州云城小天鹅房地产开发有限公司				
其他应收款	淄博名尚银泰城喜悦体育文化发展有限公司	317,526.89	317,526.89	1,131,409.33	
其他应收款	云南城投置地有限公司	112,982.77			
其他应收款	云南金澜湄国际旅游投资开发有限公司	75,936.24		3,390.00	
其他应收款	云南华侨城实业有限公司	73,005.80	3,647.29	49,528.65	
其他应收款	西双版纳云城置业有限公司	68,373.15		63,870.16	
其他应收款	云南省土地储备运营有限公司	44,266.90		44,266.90	
其他应收款	云南城投华商之家投资开发有限公司	39,281.61			
其他应收款	云南省康旅控股集团集团有限公司	24,255.80		24,255.80	
其他应收款	景洪市城市投资开发有限公司	20,460.00		20,460.00	
其他应收款	昆明理工大学津桥学院	19,120.00		19,120.00	
其他应收款	昆明欣江合达城市建设有限公司	13,539.20		9,399.20	
其他应收款	云南新滇土地开发投资有限公司	3,581.00		3,581.00	
其他应收款	云南新世纪滇池国际文化旅游会展管理有限公司	2,494.84	1,995.87	2,494.84	
其他应收款	昆明七彩云南城市建设投资有限公司	1,600.00		1,600.00	
其他应收款	陕西普润达投资发展有限公司	710.00			
其他应收款	云南艺术家园房地产开发经营有限公司	60.00			
其他应收款	昆明乘云出行科技有限公司			10,000.00	
其他应收款	云南温泉山谷康养度假运营开发（集团）有限公司			930.00	
其他应收款	云南温泉山谷物业管理有限公司			150.00	
长期应收款	云南城投华商之家投资开发有限公司	951,242,405.57	176,207,911.86	958,660,405.57	176,207,911.86
长期应收款	昆明欣江合达城市建设有限公司	298,607,644.69		283,404,548.97	
长期应收款	西双版纳云城置业有限公司	162,825,997.67	8,737,887.65	136,273,373.92	6,939,197.95
长期应收款	大理满江康旅投资有限公司	120,845,087.84	1,578,944.93	109,812,278.96	
长期应收款	云南万城百年投资开发有限公司	111,680,135.28	86,929,149.40	111,680,135.28	56,992,738.60
长期应收款	云南澄江老鹰地旅游度假区有限公司	67,399,999.99		61,316,666.66	
长期应收款	云南华侨城实业有限公司	45,073,353.58		42,006,853.29	
长期应收款	云南温泉山谷康养度假运营开发（集团）有限公司			606,392,972.03	48,537,175.30

(2). 应付项目

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款	云南城投众和建设集团有限公司	651,289,212.86	910,854,156.40
应付账款	云南城投众和装饰有限公司	64,620,898.44	85,010,305.62
应付账款	云南省城市更新有限公司	1,271,665.00	1,271,665.00
应付账款	云南水务二次供水有限公司	1,587,073.70	1,587,073.70
应付账款	云南云水建设工程有限公司	355,500.00	2,937,549.33
应付账款	昆明官房建筑设计有限公司	1,459,182.66	2,962,020.91
应付账款	大理水务产业投资有限公司	65,655.87	513,185.55
应付账款	景洪城投物业管理有限公司		1,954,958.61
应付账款	云南省康旅控股集团有限公司	1,549,809.52	
应付账款	云南城投置地有限公司	195,000.00	
应付账款	昆明国际会展中心有限公司	15,551.46	
应付账款	景洪文化旅游投资开发有限公司		306,339.62
应付票据	云南城投众和建设集团有限公司	18,106,100.00	
应付票据	云南城投众和装饰有限公司	6,137,492.98	
其他应付款	云南省康旅控股集团有限公司	10,255,891,288.04	28,620,641,394.76
其他应付款	云南民族文化旅游产业有限公司	2,060,468,187.24	1,927,790,727.72
其他应付款	云南城投健康产业投资有限公司	1,156,960,019.74	1,243,533,333.33
其他应付款	景洪市城市投资开发有限公司	13,043,655.04	184,925,833.10
其他应付款	云南融智投资有限公司	962.00	42,216,687.70
其他应付款	云南招商城投房地产有限公司		16,000,000.00
其他应付款	云南城投众和建设集团有限公司	13,070,240.24	7,832,253.89
其他应付款	东莞云投置业有限公司	5,079,810.45	5,079,810.45
其他应付款	昆明中营津桥科教有限公司	487,101.52	487,101.52
其他应付款	云南澄江老鹰地旅游度假村有限公司	461,268.00	457,694.00
其他应付款	云南温泉山谷康养度假运营开发(集团)有限公司	199,627.70	289,003.78
其他应付款	云南省黄金投资交易有限责任公司	222,516.00	222,516.00
其他应付款	云南新世纪滇池国际文化旅游会展商贸有限公司	77,320.00	77,320.00
其他应付款	云南城投众和装饰有限公司	55,500.94	55,500.94
其他应付款	云南城投中民昆建科技有限公司	10,000.00	10,000.00
其他应付款	淄博名尚银泰城喜悦体育文化发展有限公司	10,000.00	10,000.00
其他应付款	西双版纳云城置业有限公司	50,000.47	1,650.00
其他应付款	安宁云储土地开发有限责任公司	3,634.10	3,634.10
其他应付款	诚泰财产保险股份有限公司	52,610.60	1,279.00
其他应付款	云南省城市更新有限公司	400.00	400.00
其他应付款	云南省水务产业投资有限公司	400.00	400.00
其他应付款	云南城投教育投资管理有限公司	200.00	200.00
其他应付款	云南省土地储备运营有限公司	193,626.16	193,626.16
其他应付款	东方环球国际会展集团有限公司	12,692,700.21	13,918,175.48
其他应付款	昆明七彩云南城市建设投资有限公司	2,261,274.08	2,261,274.08
其他应付款	昆明官房建筑设计有限公司	-	100,000.00

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
其他应付款	昆明欣江合达城市建设有限公司	26,505.00	26,505.00
其他应付款	苍南银泰置业有限公司	3,857,821.99	
其他应付款	成都鼎云房地产开发有限公司	310,300.00	
其他应付款	成都民生喜神投资有限公司	566,726.25	
其他应付款	海南天利度假酒店有限公司	19,831,293.05	
其他应付款	海南天利酒店有限公司	22,034,770.06	
其他应付款	杭州云泰购物中心有限公司	3,483,189.59	
其他应付款	昆明乘云出行科技有限公司	2,000.00	
其他应付款	平阳银泰置业有限公司	115,041.49	
其他应付款	陕西普润达投资发展有限公司	90,320,723.38	
其他应付款	上海云源实业有限公司	6,220,000.00	
其他应付款	西双版纳盛璟新城投资开发有限公司	112,580.07	
其他应付款	云南安盛创享旅游产业投资合伙企业(有限合伙)	16,520,000.00	
其他应付款	云南城投洱海置业有限公司	15,187,838.44	
其他应付款	云南城投海东投资开发有限公司	1,000,000.00	
其他应付款	云南城投项目管理有限公司	525,578.43	
其他应付款	云南集采贸易有限公司	110,887.00	
预收款项	云南云缆汽车旅游投资有限公司	37,932.81	
预收款项	昆明欣江合达城市建设有限公司	218,848.64	97,313.71
合同负债	云南城投众和建设集团有限公司	144,089.90	5,998,958.06
合同负债	西双版纳云城置业有限公司	119,912.69	10,690.17
合同负债	云南城投华商之家投资开发有限公司	448,700.27	448,700.27
合同负债	云南城投置地有限公司	1,447,545.75	
合同负债	昆明云城西山旅游投资开发有限公司	13,607.97	
合同负债	云南温泉山谷康养度假运营开发(集团)有限公司	344,499.11	
合同负债	云南艺术家园房地产开发经营有限公司	3,473.44	
合同负债	成都民生喜神投资有限公司	1,824,104.51	
合同负债	昆明欣江合达城市建设有限公司	1,613,869.26	
合同负债	云南城投洱海置业有限公司	12,701,181.54	

### 7、 关联方承诺

适用 不适用

### 8、 其他

适用 不适用

## 十三、 股份支付

### 1、 股份支付总体情况

适用 不适用

### 2、 以权益结算的股份支付情况

适用 不适用

3、以现金结算的股份支付情况

适用 不适用

4、股份支付的修改、终止情况

适用 不适用

5、其他

适用 不适用

十四、承诺及或有事项

1、重要承诺事项

适用 不适用

2、或有事项

(1). 资产负债表日存在的重要或有事项

适用 不适用

1. 未决诉讼或仲裁形成的或有事项及其财务影响

(1) 2021 年 9 月，北京创意港商务服务有限公司就债权转让合同纠纷事项起诉本公司。本公司申请追加北京春光投资集团有限公司、北京春光伟业控股有限公司作为本案第三人，北京创意港商务服务有限公司追加云南省康旅控股集团有限公司及云南城投康源投资有限公司作为被告。截至报告日，尚未开庭。因本案尚未取得生效判决，暂无法判断对公司的具体影响。

2. 对外提供债务担保形成的或有事项及其财务影响

(1) 为关联方提供担保详见“本附注十二、关联方及关联交易 5. 关联担保情况”。

(2) 对外担保

因华侨城(云南)投资有限公司为其关联企业云南华侨城实业有限公司(本公司的联营企业)提供超股比担保 15,470.76 万元，本公司向华侨城(云南)投资有限公司提供反担保；因云南保利实业有限公司为其关联企业昆明欣江合达城市建设有限公司(本公司的联营企业)提供超股比担保 833.83 万元，本公司向云南保利实业有限公司提供反担保。

(3) 本公司为商品房承购人向银行提供抵押贷款担保的情况如下：

本公司和本公司之子公司为商品房承购人提供阶段性担保，阶段性担保的担保期限自保证合同生效之日起，至商品房承购人所购住房的房屋所有权证办妥抵押登记手续之日止。截至 2021 年 12 月 31 日，本公司及子公司提供的阶段性担保金额合计 372,646.15 万元。

3. 其他或有事项

除存在上述或有事项外，截至 2021 年 12 月 31 日止，本公司无其他应披露未披露的重要或有事项。

(2). 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明：

适用 不适用

3、其他

适用 不适用

## 十五、资产负债表日后事项

### 1、重要的非调整事项

适用 不适用

#### (1) 2022 年重大资产重组

2022 年 4 月 20 日，公司第九届董事会第三十七次会议审议通过了《关于公司筹划重大资产重组暨关联交易的议案》，公司拟以公开挂牌方式对外出售公司持有的云南城投龙江房地产开发有限公司（下称“龙江公司”）100%的股权、昆明城海房地产开发有限公司（下称“昆明城海”）100%的股权、云南红河房地产开发有限公司（下称“红河地产”）100%的股权、西安东智房地产开发有限公司（下称“西安东智”）100%的股权、海南天联华投资有限公司（下称“海南天联华”）75%的股权、海南天利投资发展有限公司（下称“海南天利发展”）75%的股权、昆明云城尊龙房地产开发有限公司（下称“云城尊龙”）74%的股权、中建穗丰置业有限公司（下称“中建穗丰”）70%的股权、北京云城企业管理有限公司（下称“北京云城企业”）70%的股权、台州银泰商业有限公司（下称“台州银泰”）70%的股权、杭州西溪银盛置地有限公司（下称“杭州西溪”）70%的股权、杭州萧山银城置业有限公司（下称“杭州萧山”）67%的股权、云南东方柏丰投资有限责任公司（下称“东方柏丰”）51%的股权、陕西西咸新区秦汉新城秦迎实业有限公司（下称“陕西秦汉新城”）51%的股权、西安国际港务区海荣实业有限公司（下称“西安海荣实业”）51%的股权、西安海荣青东村房地产开发有限公司（下称“西安海荣青东村”）51%的股权、宁陕县云海房地产开发有限公司（下称“宁陕云海地产”）51%的股权、云尚发展（淄博）有限公司（下称“云尚发展”）51%的股权、国寿云城（嘉兴）健康养老产业投资合伙企业（有限合伙）（下称“国寿云城”）29.9401%的股权、宁波奉化银泰置业有限公司（下称“宁波奉化”）19%的股权；公司全资子公司天津银润投资有限公司（下称“天津银润”）拟以公开挂牌方式对外出售天津银润持有的宁波奉化 51%的股权；公司下属公司成都银城置业有限公司（下称“成都银城”）拟以公开挂牌方式对外出售成都银城持有的成都华尔道夫酒店。公司控股股东云南省康旅控股集团有限公司指定云南城投康源投资有限公司或其下属公司按照挂牌底价和公开挂牌项下的其他交易条件竞价一次，预计该次交易将构成重大资产重组，构成关联交易。本次交易存在不确定性，尚需履行必要的内外部决策、审批程序。

#### (2) 其他股权转让事宜

以公开挂牌的方式转让所持有的重庆城海实业发展有限公司（以下简称重庆城海）31.05%股权，2021年1月5日，本公司与重庆新诺永城商贸有限责任公司签订《产权交易合同》。截至报告日，相关股权转让事宜尚在办理中。

（3）与控股股东申请借款额度

2022年1月10日，根据公司召开的《2022年第一次临时股东大会决议》，为顺利实施公司2022年年度经营计划，公司拟向康旅集团及其下属公司申请新增不超过70亿元的借款额度。

（4）合同纠纷

①江西瑞京金融资产管理有限公司（以下简称江西瑞京）与公司（借款人）、康旅集团（保证人）、云南城投康源投资有限公司（股权出质人）之间的借款纠纷，各方已于2022年1月29日签署了《和解协议》并已向法院申请中止强制执行业务。

②交银金融租赁有限公司（以下简称交银租赁与本公司）、宁波银泰置业有限公司、康旅集团及中国银泰投资有限公司之间的融资租赁合同纠纷，交银租赁与本公司已于2022年3月4日签署《和解备忘录》，目前正在商谈和解方案。

（5）办公楼转让事项

公司拟对外转让融城金阶办公楼，目前与意向受让方正在进行商谈。

**2、利润分配情况**

适用 不适用

2022年4月22日，本公司董事会审议通过2021年度利润分配预案，本年度不拟分配股利，此预案尚需提交2021年度股东大会通过实施。

**3、销售退回**

适用 不适用

**4、其他资产负债表日后事项说明**

适用 不适用

除存在上述资产负债表日后事项披露事项外，本公司无其他重大资产负债表日后事项。

**十六、其他重要事项**

**1、债务重组**

适用 不适用

1. 债务重组

（1）本公司与云南城投健康产业投资有限公司、昆明市西苑房地产开发经营有限公司签订的《债务抵偿协议》

2020年本公司与云南城投健康产业投资有限公司（以下简称健康公司）、昆明市西苑房地产开发经营有限公司（以下简称西苑公司）签订《债务抵偿协议》，由西苑公司以其持有的“融城园城”项目面积约29,421.24平方米的商业及写字楼（以下简称抵偿资产）代本公司向健康公司



偿还部分债务，抵偿资产经过评估确定的公允价值为 32,942.73 万元。三方约定在健康公司和西苑公司签订《商品房买卖合同》和《人防车位租赁协议》当天，健康公司原对本公司享有的资金占用费 14,961.62 万元的债权即抵销；健康公司取得抵偿资产中的商品房的不动产权证书且西苑公司将人防车位交付给健康公司当天，健康公司原对公司享有的与抵偿资产价格减去已抵销债权后剩余价格同等金额的债权即抵销，2020 年公司已抵销 14,961.62 万元的债权债务。2021 年本公司与健康公司及西苑公司签署《〈债务抵偿协议〉之补充协议》，三方变更以剩余价款抵销本公司与健康公司双方债权本金的时间：2021 年 12 月 31 日当天健康公司对本公司享有的与抵偿资产价格减去已抵销债权金额后剩余价格同等金额的债权本金即抵销，各方确认不再以甲方取得抵偿资产中的商品房的不动产权证书且西苑公司将人防车位交付给健康公司的当天作为抵销的时点。本年公司将剩余的 17,981.11 万元债权债务进行抵销。

(2) 本公司与云南百年置业房地产开发有限公司、云南云岭天籁投资有限公司及云南城投华商之家投资开发有限公司签订的《华商之家债务清偿及资产分配协议》

2020 年 12 月，本公司与云南百年置业房地产开发有限公司（以下简称百年置业）、云南云岭天籁投资有限公司（以下简称云岭天籁）及云南城投华商之家投资开发有限公司（以下简称华商之家）签订《华商之家债务清偿及资产分配协议》，协议约定：本公司、百年置业、云岭天籁作为华商之家的股东，在华商之家清偿除股东方的其他债务的前提下，对华商之家剩余资产进行分配；三方股东对华商之家享有的债权均自资金支付至华商之家之日起以按照各自协议约定的利率计息，并同时于 2020 年 9 月 30 日停止计息，本公司对华商之家享有债权 111,049.21 万元，百年置业、云岭天籁对华商之家享有债权 58,243.23 万元；华商之家下属子公司云南太阳山度假村有限公司将其应收债权 6,443.44 万元转让给华商之家，再由华商之家转让给公司，其中 5,627.66 万元等额冲减公司对华商之家享有的债权，剩余 815.78 万元在公司收回后支付给华商之家，目前已预收的四套房屋拟销售总价为 17,521.28 万元，在扣除必要的税费后，将剩余预计可收取的销售款项 8,265.76 万元由华商之家直接支付给公司，华商之家现有货币资金中的 1,000 万元有限用于偿还公司的债权；三方股东同意通过分配华商之家剩余未售房屋的方式清偿华商之家对股东所负债务，各方同意并确认，优先分配给公司的房屋建筑面积为 23,297.91 平方米，之后三方股东按照对华商之家享有债权比例对剩余 25,306.96 平方米可售房源进行分配，并按照经过评估确定的公允价值 134,600.00 万元进行抵偿；三方股东确认所分配房源后，由三方股东或三方股东指定第三方在协议签订后 30 个工作日内，完成与华商之间签订《商品房买卖合同》、网签备案及《不动产权证》办理等工作，协议签订后的第 30 个工作日即为资产交割日。由于 2020 年仅签署了《华商之家债务清偿及资产分配协议》及选房，截至 2021 年 12 月 31 日，后续选房手续尚未办理完毕，因此债务重组事项尚未进行确认。

## 2. 股权处置

(1) 本公司以公开挂牌的方式转让下属全资子公司昆明市官渡区城中村改造置业有限公司（以下简称官城改公司）100%股权，公司与云南广夏房地产开发有限责任公司签署了《产权交易合同》及《债权转让协议》，报告期内已完成股权转让。

(2) 本公司在云南产权交易所通过公开挂牌转让的方式，出售苍南银泰 70%的股权、杭州海威 70%的股权、平阳银泰 70%的股权、杭州云泰 70%的股权、宁波泰悦 19%的股权、宁波银泰 70%的股权、黑龙江银泰 70%的股权、淄博银泰 70%的股权、哈尔滨银旗 70%的股权、台州置业 70%的股权、北京房开 90%的股权以及天津银润持有宁波泰悦 51%的股权（以下简称标的资产），该事项构成重大资产出售。2021 年 3 月 22 日，公司与北京银泰就杭州海威 70%股权转让事宜签订了附生效条件的《产权交易合同》，公司与康源公司就苍南银泰 70%股权等其他 10 家标的资产的转让事宜签订了附生效条件的《产权交易合同》。报告期内已完成杭州海威、苍南银泰、杭州云泰、宁波泰悦、平阳银泰、北京房开等 6 家公司的股权转让。

(3) 2021 年 6 月 10 日，本公司第九届董事会第二十四次会议审议通过《关于公司对外出售下属企业股权暨关联交易的议案》，公司将持有的云南城投置地有限公司（以下简称城投置地）100%股权、云南安盛创享企业管理有限公司（以下简称安盛管理）100%股权、云南安盛创享旅游产业投资合伙企业（有限合伙）（以下简称安盛合伙）99.3377%合伙份额、成都民生喜神投资有限公司（以下简称民生喜神）100%股权、云南城投海东投资开发有限公司（以下简称海东投资）100%股权、成都鼎云房地产开发有限公司（以下简称成都鼎云）100%股权、海南天利度假酒店有限公司（以下简称天利度假酒店）75%股权、海南天利酒店有限公司（以下简称天利酒店）75%股权、云南金澜湄国际旅游投资开发有限公司（以下简称金澜湄）35%股权、云南温泉山谷康养度假运营开发（集团）有限公司（以下简称温泉山谷）39%股权、云南城投众和装饰有限公司（以下简称众和装饰）30%股权共计 11 家下属企业股权及份额通过非公开协议转让方式出售给公司控股股东康旅集团下属公司云南康启企业管理有限公司（以下简称康启公司），同时将持有的昆明云城西山旅游投资开发有限公司（以下简称云城西山）70%股权、云南艺术家园房地产开发经营有限公司（以下简称艺术家园）51%股权、云南中海城投房地产开发有限公司（以下简称中海城投）35%股权通过公开挂牌转让方式对外出售，最终由康启公司摘牌。报告期内，公司完成了城投置地 100%股权、安盛管理 100%股权、安盛合伙 99.3377%合伙份额、民生喜神 100%股权、海东投资 100%股权、成都鼎云 100%股权、天利度假酒店 75%股权、天利酒店 75%股权、金澜湄 35%股权、温泉山谷 39%股权、众和装饰 30%股权、云城西山 70%股权、艺术家园 51%股权、中海城投 35%股权等 14 家公司的股权转让。

(4) 2021 年 9 月 24 日，公司第九届董事会第二十九次会议决议公开挂牌转让西双版纳云宇置业有限公司（以下简称云宇公司）65%股权，公司分别与康启公司和景洪市城市投资开发有限公司（以下简称景洪城投）签署《股权转让合同》，将云宇公司 55%股权转让给康启公司、将 10%股权转让给景洪城投，报告期内已完成股权转让。

(5) 2021 年 10 月 15 日，公司第九届董事会第三十次会议决议公开挂牌转让陕西普润达投资发展有限公司 100% 股权，公司与康源公司签署《股权转让合同》，报告期内已完成股权转让。

### 3. 签署土地使用权收回协议

2021 年 3 月，本公司之子公司云南城投天堂岛置业有限公司（以下简称天堂岛置业）与昆明市土地矿产储备中心签订《国有土地使用权收回补偿协议书》，根据昆明市人民政府及呈贡区人民政府对天堂岛置业七宗土地的相关处置意见，收回天堂岛置业位于昆明市呈贡新区斗南片区的七宗国有土地使用权，土地总面积为 608.34 亩，收回补偿费总额为 310,491.88 万元。本年天堂岛置业全额收回补偿款，并已完成土地使用权注销手续。

### 4. 已判决重要诉讼事项

(1) 本公司之子公司海南天利投资发展有限公司（以下简称天利投资）、海南天利度假酒店有限公司（以下简称天利度假）、海南天利酒店有限公司（以下简称天利酒店）在被本公司收购前，因与海口市人民政府就《海口国际会展中心项目招商框架协议书》及相关协议的争议，与海南国际会展中心有限责任公司、天利（海南）旅游开发有限公司共同作为申请人（以下统称为“申请人”），以海口市人民政府为被申请人，就海南国际会展中心合作纠纷事宜向中国国际贸易仲裁委员会（下称“中国贸仲”）提起仲裁，涉案金额 774,852,859.16 元。中国贸仲已作出（2019）中国贸仲京裁字第 0514 号《裁决书》，海口市人民政府认为中国贸仲作出的（2019）中国贸仲京裁字第 0514 号的仲裁裁决内容不属于仲裁协议约定的仲裁范围，且违反《中国国际经济贸易仲裁委员会仲裁规则》的规定，故向北京市第四中级人民法院（下称“北京第四中院”）申请撤销中国贸仲作出的（2019）中国贸仲京裁字第 0514 号的仲裁裁决。北京第四中院已作出（2019）04 京民特 254 号《民事裁定书》，裁定驳回海口市人民政府撤销仲裁裁决的申请。为履行中国贸仲已作出的仲裁裁决，海口市人民政府与申请人经多轮协商，于 2021 年 12 月 28 日签署《和解协议》，主要内容如下：1、相关款项经结算后，海口市人民政府仍应向申请人支付人民币 228,361,646.49 元，于 2023 年 6 月 30 日前分三期向申请人支付完毕。2、海口市人民政府指定海口市自然资源和规划局在《和解协议》签订后 3 个月内与申请人就置换土地协商并签订《土地置换协议》。3、海口市人民政府与申请人应在《和解协议》签署日起 5 个工作日内共同到海口市中级人民法院完善执行和解的相关手续。4、《和解协议》自各方加盖公章且负责人/法定代表人或其授权代表签字/盖章之日起生效。天利投资已按和解协议确认应收土地补偿款。

(2) 云南文化产业投资控股集团有限责任公司（以下简称文投集团）因多个借款合同纠纷，分别向昆明市中级人民法院及昆明市官渡区人民法院起诉本公司之子公司云南艺术家园房地产开发经营有限公司（以下简称艺术家园），涉案金额暂合计为 425,400,594.19 元。截止目前，涉案标的本金为 500 万元的案件文投集团已申请强制执行，其余六个案件取得云南省高级人民法院二审判决。2021 年本公司已将持有的云南艺术家园房地产开发经营有限公司的股权转让给云南康启

企业管理有限公司，云南康启企业管理有限公司已向法院申请变更申请执行人，该案的申请执行人法院已裁定变更为云南康启企业管理有限公司。

(3) 2019年7月30日，本公司之子公司云南东方柏丰投资有限责任公司（以下简称东方柏丰）收到云南省昆明市中级人民法院送达的《民事起诉状》、《传票》及《举证通知书》，昆明市五华区人民医院（昆明市五华区中医院，以下简称五华医院）因房屋拆迁安置补偿合同纠纷向云南省昆明市中级人民法院起诉，涉案金额暂为人民币27,910万元，东方柏丰已就本案提起反诉。昆明市中级人民法院已作出一审判决，五华医院已上诉。2021年12月公司收到云南省高院下发的《民事判决书》〔（2021）云民终1164号〕，具体内容如下：一审判决认定事实清楚，适用法律正确，五华区医院的上诉请求不能成立，驳回五华区医院上诉，维持原判。二审案件受理费1,437,300元，由五华区医院负担。本判决为终审判决。

根据本公司与云南柏丰投资（集团）有限公司（以下简称“柏丰集团”，东方柏丰原股东，现持有东方柏丰49%的股权）签署的《增资协议》，对因五华医院用地拆迁所产生的总款项（包括但不限于：违约金、按市场价格向五华医院赔偿款、安置过渡费等）负担方式的约定，东方柏丰需承担的义务为：交付东方首座A-04号地块面积为1,930平方米的安置房屋，以及过渡费和《回迁协议》约定的租赁费，如不能交付房屋，则向五华医院支付不超过人民币3,860万元的货币赔偿款。除以上费用外，其他费用由柏丰集团最终承担。东方柏丰已计提应付五华医院的拆迁补偿款3,860万元。

(4) 2021年10月11日，冕宁县自然资源局因建设用地使用权转让合同纠纷，向冕宁县人民法院起诉本公司之子公司冕宁康旅投资开发有限公司（以下简称冕宁康旅），冕宁县人民法院立案受理后公开开庭进行了审理。冕宁县人民法院于2021年12月20日出具（2021）川3433民初2115号民事判决书，判决如下：一、由被告冕宁康旅投资开发有限公司于本判决生效之日起十日内向原告冕宁县自然资源局分别自2019年6月22日起至2019年8月19日止以8615万元为基数，按照中国人民银行确定的人民币同期同类贷款基准利率的1.5倍计付逾期支付土地出让价款的违约金；自2019年8月20日起至2020年10月27日止以8,615万元为基数，按照全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率的1.5倍计付逾期支付土地出让价款的违约金；自2021年1月1日起至2021年3月2日止以8,615万元为基数，按照全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率的1.5倍计付逾期支付土地出让价款的违约金；自2021年3月3日起至2021年8月9日止以6,615万元为基数，按照全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率的1.5倍计付逾期支付土地出让价款的违约金；二、由被告冕宁康旅投资开发有限公司于本判决生效之日起十日内向原告冕宁县自然资源局支付分期付款利息3,429,200元；三、驳回原告冕宁县自然资源局的其他诉讼请求。如果未按本判决指定的期间履行给付金钱义务，应当按照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百五十三条规定，加倍支付迟延履行期间的债务利息。案件受理费378,461元，由原告冕宁县自然资源局负担290000元，由被告冕宁康旅投资开发有限公司负担88,461元。冕宁县人民法院于2021年12月20日出具（2021）川3433民初2111号民事判决书，判决如下：

一、由被告冕宁康旅投资开发有限公司于本判决生效之日起十日内向原告冕宁县自然资源局支付逾期交纳土地出让金违约金 9,582,051.37 元；二、由被告冕宁康旅投资开发有限公司于本判决生效之日起十日内向原告冕宁县自然资源局支付分期付款利息 3,801,423.29 万元；三、驳回原告冕宁县自然资源局的其他诉讼请求。如果未按本判决指定的期间履行给付金钱义务，应当按照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百五十三条规定，加倍支付迟延履行期间的债务利息。案件受理费 339,253 元，由原告冕宁县自然资源局负担 255,000 元，由被告冕宁康旅投资开发有限公司负担 84,253 元。冕宁康旅已计提相应的违约金。

(5) 云南澜沧江实业有限公司因房地产开发经营合同纠纷，向昆明市中级人民法院起诉本公司之子公司云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司。案件所涉各方当事人协商一致，自愿达成《调解协议》，经昆明市中级人民法院确认，出具《民事调解书》，主要内容如下：1) 解除第三人华能水电与公司于 2011 年 1 月 30 日签订的《昆明市盘龙区北部山水新城上坝城中村改造项目合作框架协议》；解除澜沧江实业与龙瑞公司于 2018 年 2 月 6 日签订的《〈住宅合作代建协议〉补充协议》；解除澜沧江实业与公司于 2011 年 3 月 20 日签订的《昆明市盘龙区北部山水新城上坝城中村改造项目合作协议》；解除澜沧江实业与公司签订的《住宅合作协议》。2) 公司、龙江公司、龙瑞公司共同返还澜沧江实业代建预购款本金人民币 259,894,801 元。3) 公司、龙江公司、龙瑞公司共同支付澜沧江实业自 2011 年 5 月 1 日至实际清偿代建预购款本金之日止以 128,000,000 元为基数按年化 6.6%计算的违约金，自 2013 年 6 月 1 日至实际清偿代建预购款本金之日止以 113,920,000 元为基数按年化 6.6%计算的违约金，自 2015 年 7 月 1 日至实际清偿代建预购款本金之日止以 17,974,801 元为基数按年化 6.6%计算的违约金。4) 公司、龙江公司、龙瑞公司于 2021 年 12 月 31 日前共同支付澜沧江实业代建预购款本金 1,000 万元，于 2022 年 1 月 31 日前共同支付澜沧江实业代建预购款本金人民币 1,000 万元，于 2022 年 2 月 28 日前共同支付澜沧江实业代建预购款本金人民币 1,000 万元，于 2022 年 3 月 31 日前共同支付澜沧江实业代建预购款本金人民币 5,000 万元，于 2022 年 4 月 30 日前共同支付澜沧江实业代建预购款本金人民币 5,000 万元，于 2022 年 5 月 31 日前共同支付澜沧江实业代建预购款本金人民币 5,000 万元，于 2022 年 6 月 30 日前共同支付澜沧江实业全部剩余代建预购款本金（本金 79,894,801 元）及按照上述第三条计算的违约金。5) 如公司、龙江公司、龙瑞公司未按调解协议的约定按期足额支付上述任何一笔款项，云南省康旅控股集团有限公司（下称“康旅集团”）应在逾期后 30 日内承担剩余未还金额的补充还款责任。6) 公司、龙江公司、龙瑞公司未能按期足额支付上述任意一笔款项，且康旅集团也未承担剩余未还金额的补充还款责任，澜沧江实业有权就上述所有债权金额立即向法院申请强制执行公司、龙江公司、龙瑞公司、康旅集团。7) 案件受理费人民币 2,634,351 元，调解减半收取人民币 1,317,175.5 元，澜沧江实业承担人民币 658,587.75 元；公司、龙江公司、龙瑞公司承担人民币 658,587.75 元，于 2022 年 6 月 30 日支付给澜沧江实业。保全费、保全担保费由澜沧江实业承担。龙瑞公司已计提相应的违约金。

5. 除上述其他重要事项外，本公司无其他需说明的其他重要事项。

## 十七、 母公司财务报表主要项目注释

### 1、 应收账款

#### (1). 按账龄披露

适用 不适用

#### (2). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备:

适用 不适用

按组合计提坏账准备:

适用 不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备, 请参照其他应收款披露:

适用 不适用

#### (3). 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

适用 不适用

#### (4). 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

其中重要的应收账款核销情况

适用 不适用

#### (5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

适用 不适用

#### (6). 因金融资产转移而终止确认的应收账款

适用 不适用

#### (7). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

### 2、 其他应收款

项目列示

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利	23,419,262.16	23,419,262.16
其他应收款	15,153,016,752.16	34,415,872,896.04
合计	15,176,436,014.32	34,439,292,158.20

其他说明：

适用 不适用

**应收利息**

(1). 应收利息分类

适用 不适用

(2). 重要逾期利息

适用 不适用

(3). 坏账准备计提情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

**应收股利**

(1). 应收股利

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
昆明城海房地产开发有限公司	23,419,262.16	23,419,262.16
合计	23,419,262.16	23,419,262.16

(2). 重要的账龄超过 1 年的应收股利

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目(或被投资单位)	期末余额	账龄	未收回的原因	是否发生减值及其判断依据
昆明城海房地产开发有限公司	23,419,262.16	4-5年	支持项目发展	否
合计	23,419,262.16	/	/	/

(3). 坏账准备计提情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

其他应收款

(1). 按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	
其中：1 年以内分项	
1 年以内小计	6,212,441,964.70
1 至 2 年	4,345,241,536.63
2 至 3 年	1,965,517,442.46
3 至 4 年	2,264,970,450.10
4 至 5 年	323,219,373.47
5 年以上	45,477,005.32
合计	<b>15,156,867,772.68</b>

(2). 按款项性质分类情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款	14,928,730,248.34	34,773,064,068.27
股权转让款	214,624,378.15	96,769,878.15
保证金	12,280,486.96	43,750,000.00
代垫款	1,232,659.23	829,685.03
备用金		40,000.00
合计	15,156,867,772.68	34,914,453,631.45

(3). 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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)	
2021年1月1日余额	470,408.23	498,110,327.18		498,580,735.41
2021年1月1日余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	352,397.34	58,011,368.91		58,363,766.25
本期转回		553,093,481.14		553,093,481.14
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2021年12月31日余额	822,805.57	3,028,214.95		3,851,020.52



对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

适用 不适用

(4). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
单项计提	498,110,327.18	58,011,368.91	553,093,481.14		3,028,214.95	
组合计提	470,408.23	352,397.34			822,805.57	
合计	498,580,735.41	58,363,766.25	553,093,481.14		3,851,020.52	

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	转回或收回金额	收回方式
云南艺术家园房地产开发经营有限公司	553,093,481.14	银行存款
合计	553,093,481.14	/

(5). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

(6). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司	往来款	4,724,032,559.06	1 年以内、1-2 年、2-3 年、3-4 年	31.17	
云南城投龙江房地产开发有限责任公司	往来款	1,739,857,464.39	1 年以内、1-2 年、2-3 年、3-4 年	11.48	
名尚银泰城（淄博）商业发展有限公司	往来款	1,455,017,271.55	1 年以内、1-2 年、3-4 年	9.60	
昆明云城尊龙房地产开发有限责任公司	往来款	1,138,330,293.82	1 年以内、1-2 年、2-3 年、3-4 年	7.51	
海南天利投资发展有限公司	往来款	953,657,478.44	1 年以内、1-2 年、2-3 年	6.29	
合计	/	<b>10,010,895,067.26</b>	/	66.05	

(7). 涉及政府补助的应收款项

适用 不适用

(8). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

适用 不适用

(9). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

3、长期股权投资

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	6,788,320,698.49		6,788,320,698.49	9,494,556,990.75	317,583,575.40	9,176,973,415.35
对联营、合营企业投资	229,650,346.95	52,793,434.35	176,856,912.60	575,644,953.61	47,953,655.15	527,691,298.46
合计	7,017,971,045.44	52,793,434.35	6,965,177,611.09	10,070,201,944.36	365,537,230.55	9,704,664,713.81

(1). 对子公司投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
云南城投置地有限公司	198,276,535.80		198,276,535.80			
云南城投物业服务有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
云南红河房地产开发有限公司	256,824,550.74			256,824,550.74		
昆明市官渡区城中村改造置业有限公司	282,479,661.60		282,479,661.60			
云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司	160,000,000.00			160,000,000.00		
昆明云城尊龙房地产开发有限公司	46,620,000.00			46,620,000.00		
成都鼎云房地产开发有限公司	138,000,000.00		138,000,000.00			
昆明云城西山旅游投资开发有限公司	35,000,000.00		35,000,000.00			
云南融城股权投资基金管理有限公司	12,000,000.00			12,000,000.00		
云南城投园林园艺有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00		
云南安盛创享企业管理有限公司	20,000,000.00		20,000,000.00			
中建穗丰置业有限公司	329,000,000.00			329,000,000.00		
云南城投龙江房地产开发有限公司	360,000,000.00			360,000,000.00		
西安东智房地产有限公司	118,452,295.00			118,452,295.00		
陕西普润达投资发展有限公司	214,120,000.00		214,120,000.00			
云南城投天堂岛置业有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00		
云南艺术家园房地产开发经营有限公司	35,172,413.80		35,172,413.80			
云南东方柏丰投资有限责任公司	104,081,632.65			104,081,632.65		
北京房开创意港投资有限公司	26,345,329.58		26,345,329.58			
宁陕县云海房地产开发有限公司	289,489,097.07			289,489,097.07		
宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司	40,100,615.90		40,100,615.90			
成都银城置业有限公司	213,264,447.06			213,264,447.06		
宁波奉化银泰置业有限公司	20,661,024.39			20,661,024.39		
天津银润投资有限公司	1.00			1.00		

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
苍南银泰置业有限公司	496,630,628.31		496,630,628.31			
杭州海威房地产开发有限公司	11,183,399.15		11,183,399.15			
平阳银泰置业有限公司	199,113,648.64		199,113,648.64			
杭州云泰购物中心有限公司	366,979,319.50		366,979,319.50			
杭州西溪银盛置地有限公司	832,461,647.55			832,461,647.55		
黑龙江银泰置地有限公司	73,465,041.45			73,465,041.45		
台州银泰置业有限公司	169,083,405.77			169,083,405.77		
哈尔滨银旗房地产开发有限公司	142,013,698.76			142,013,698.76		
台州银泰商业有限公司	193,794,966.90			193,794,966.90		
宁波银泰置业有限公司	661,145,448.00			661,145,448.00		
名尚银泰（淄博）商业发展有限公司	465,677,394.30			465,677,394.30		
深圳市云佳投资有限公司	5,100,000.00			5,100,000.00		
九江市云城旅游综合开发有限公司	16,750,000.00		16,750,000.00			
国寿云城（嘉兴）健康养老产业投资合伙企业（有限合伙）	1,500,000,000.00			1,500,000,000.00		
冕宁康旅投资开发有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00		
杭州萧山银城置业有限公司	67,000,000.00			67,000,000.00		
云泰商业管理（天津）有限公司	12,900,000.00			12,900,000.00		
海南天利投资发展有限公司	46,579,112.42			46,579,112.42		
海南天联华投资有限公司	7,500,000.00			7,500,000.00		
海南天利酒店有限公司	7,500,000.00		7,500,000.00			
海南天利度假酒店有限公司	37,500,000.00		37,500,000.00			
成都民生喜神投资有限公司	44,680,383.45		44,680,383.45			
西双版纳航空投资有限公司	17,800,000.00	1,000,000.00		18,800,000.00		
七彩（天津）贸易有限公司	23,000,000.00			23,000,000.00		
陕西西咸新区秦汉新城秦迎实业有限公司	25,271,588.96			25,271,588.96		
西安国际港务区海荣实业有限公司	22,074,975.73			22,074,975.73		
西安海荣青东村房地产开发有限公司	9,831,363.86			9,831,363.86		
深圳前海云彩投资有限公司	71,000,000.00	7,000,000.00		78,000,000.00		

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
上海云城置业有限公司	61,000,000.00			61,000,000.00		
西双版纳云宇置业有限公司	195,000,000.00		195,000,000.00			
昆明城海房地产开发有限公司	152,229,006.88			152,229,006.88		
云南城投海东投资开发有限公司	349,404,356.53		349,404,356.53			
云尚发展（淄博）有限公司	51,000,000.00			51,000,000.00		
合计	9,494,556,990.75	8,000,000.00	2,714,236,292.26	6,788,320,698.49		

(2). 对联营、合营企业投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

投资单位	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备		
一、合营企业										
云南城投华商之家投资开发有限公司										
云南万城百年投资开发有限公司										
小计										
二、联营企业										
西双版纳云城置业有限公司										
云南温泉山谷康养度假运营开发（集团）有限公司	47,953,655.15							-47,953,655.15		
昆明七彩云南城市建设投资有限公司	32,021,322.51			-2,001,652.74					30,019,669.77	
东莞云投置业有限公司	5,813,387.68			24,055,715.28					29,869,102.96	
昆明欣江合达城市建设有限公司	10,376,561.14			-622,639.07					9,753,922.07	
大理满江康旅投资有限公司	1,164,049.60			-1,164,049.60						
云南城投众和装饰有限公司	18,921,921.81			-457,059.80				-18,464,862.01		

投资单位	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备		
东方环球国际会展集团有限公司										
云南华侨城实业有限公司	247,583,845.17			-194,790,410.82				52,793,434.35		52,793,434.35
重庆城海实业发展有限公司	59,398,213.43			-15,129,749.55					44,268,463.88	
云南中海城投房地产有限公司	37,861,682.76			612,554.01					-38,474,236.77	
海城市云城高铁新城开发有限责任公司										
云南招商城投房地产有限公司	105,060,033.98			21,885,719.94			64,000,000.00		62,945,753.92	
云南金澜湄国际旅游投资开发有限公司	9,490,280.38			-830,363.34					-8,659,917.04	
小计	575,644,953.61			-168,441,935.69			64,000,000.00	52,793,434.35	-113,552,670.97	176,856,912.60
合计	575,644,953.61			-168,441,935.69			64,000,000.00	52,793,434.35	-113,552,670.97	176,856,912.60

#### 4、营业收入和营业成本

##### (1). 营业收入和营业成本情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务				
其他业务	158,139,725.03	140,668,711.39	231,860,314.13	230,594,181.82
合计	158,139,725.03	140,668,711.39	231,860,314.13	230,594,181.82

##### (2). 营业收入具体情况

##### (3). 合同产生的收入的情况

适用 不适用

##### (4). 履约义务的说明

适用 不适用

##### (5). 分摊至剩余履约义务的说明

适用 不适用

#### 5、投资收益

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-154,994,855.39	-399,398,937.63
处置长期股权投资产生的投资收益	-813,788,276.94	1,083,012,796.99
其他非流动金融资产在持有期间的投资收益	14,075,537.73	40,745,150.20
处置其他非流动金融资产取得的投资收益		38,780,162.68
其他	115,770,205.34	187,746,107.51
合计	-838,937,389.26	950,885,279.75

#### 6、其他

适用 不适用

#### 十八、补充资料

##### 1、当期非经常性损益明细表

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	2,418,286,219.71	转让子公司实现的投资收益
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	9,273,507.55	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	-7,794,829.92	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		

非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益		
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	-723,157,145.64	
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-199,780,889.76	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-58,183,344.72	海东方项目因政府规划调整承担的财务费用
减：所得税影响额	-141,213,286.59	
少数股东权益影响额	-181,538,034.02	
合计	1,761,394,837.83	

注：本公司之子公司海东方项目因政府规划调整，被要求项目停工、拆除部分在建住宅及现状封顶。报告期内项目公司产生费用化利息 5,818.33 万元。该事项不属于公司日常经营活动产生且公司无法控制，故本公司将其作为其他符合非经常性损益定义的损益项目。

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因。

适用 不适用

## 2、净资产收益率及每股收益

适用 不适用

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	不适用	-0.32	-0.32
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	不适用	-1.41	-1.41



说明：本公司加权平均后归属于公司普通股股东净资产为负值，不适用计算加权平均净资产收益率。

**3、 境内外会计准则下会计数据差异**

适用 不适用

**4、 其他**

适用 不适用

董事长：李家龙

董事会批准报送日期：2022 年 4 月 22 日

**修订信息**

适用 不适用