

公司代码：600239  
城

公司简称：ST 云



**云南城投置业股份有限公司**

**2022 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）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

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2022年度归属于上市公司股东的净利润为-811,698,184.18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。

该议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他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公司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.....	3
第二节	公司简介和主要财务指标.....	5
第三节	管理层讨论与分析.....	10
第四节	公司治理.....	29
第五节	环境与社会责任.....	52
第六节	重要事项.....	55
第七节	股份变动及股东情况.....	158
第八节	优先股相关情况.....	162
第九节	债券相关情况.....	163
第十节	财务报告.....	164

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2022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
省国资委	指	云南省人民政府国有资产监督管理委员会
证监会、中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
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
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
云泰商管	指	云泰商业管理（天津）有限公司
城投物业	指	云南城投物业服务服务有限公司
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
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
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
园林园艺有限公司	指	云南城投园林园艺有限公司
东方柏丰	指	云南东方柏丰投资有限责任公司
海南天利	指	海南天利投资发展有限公司
海南天联华	指	海南天联华投资有限公司

## 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 Real Estate 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	王媛
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	云南省昆明市西山区西园南路34号融城优郡A4栋
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；经公司第九届董事会第三十五次会议和四十二次会议及2022年第三次临时股东大会和第六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西山区西园南路34号融城优郡A4栋。
公司办公地址	云南省昆明市西山区西园南路34号融城优郡A4栋
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、*ST云城

## 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	2022 年	2021 年	本期比上年同期增减 (%)	2020 年
营业收入	2,568,386,291.32	6,047,321,260.16	-57.53	4,393,259,536.79
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	2,433,216,461.89	5,899,157,625.54	-58.75	4,093,217,967.92
归属于上市公司股东的净利润	-811,698,184.18	-506,795,429.22	不适用	-2,586,319,200.13
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-1,395,140,470.77	-2,268,190,267.05	不适用	-3,396,549,529.22
经营活动产生的现金流量净额	15,823,149,926.31	27,377,429,885.11	-42.20	557,909,180.15
	2022 年末	2021 年末	本期末比上年同期末增减 (%)	2020 年末
归属于上市公司股东的净资产	1,473,226,419.80	705,379,026.90	108.86	-377,743,556.05
总资产	13,527,573,991.57	40,223,042,911.73	-66.37	80,336,922,200.91

### （二）主要财务指标

主要财务指标	2022年	2021年	本期比上年同期增减 (%)	2020年
基本每股收益（元 / 股）	-0.51	-0.32	不适用	-1.63
稀释每股收益（元 / 股）	-0.51	-0.32	不适用	-1.63
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元 / 股）	-0.87	-1.41	不适用	-2.13
加权平均净资产收益率（%）	-223.22	不适用	不适用	-286.3
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	-383.68	不适用	不适用	-375.06

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、 2022 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	807,871,720.43	623,726,970.20	567,766,058.06	569,021,542.63
归属于上市公司股东的净利润	-375,463,543.48	107,463,921.29	-203,222,666.11	-340,475,895.88
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-356,337,079.57	-406,080,461.34	-198,821,051.65	-433,901,878.21
经营活动产生的现金流量净额	-62,693,531.05	5,029,256,316.45	2,744,814,637.87	8,111,772,503.04

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	2022 年金额	附注（如适用）	2021 年金额	2020 年金额
非流动资产处置损益	855,628,097.30	主要是转让子公司实现的投资收益	2,418,286,219.71	1,407,866,448.44
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	8,616,705.01		9,273,507.55	8,618,852.54

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				
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	-6,023,087.27		-7,794,829.92	-2,245,053.37
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	238,692,984.82	主要是有息借款债务重组实现的损益		
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	-11,616,324.99		-723,157,145.64	51,056,248.57
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	391,387,937.67		-199,780,889.76	-170,517,122.11
其他符合非经常性损益定义的损益项目			-58,183,344.72	-125,847,396.59
减：所得税影响额	57,058,474.77		-141,213,286.59	339,607,575.49
少数股东权益影响额（税后）	53,409,675.84		-181,538,034.02	19,094,072.90
合计	583,442,286.59		1,761,394,837.83	810,230,329.09

### 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	14,260,230,898.91	3,199,321,400.00	-11,060,909,498.91	-11,616,324.99
合计	14,260,230,898.91	3,199,321,400.00	-11,060,909,498.91	-11,616,324.99

### 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

2022 年，党的二十大胜利召开，是党和国家发展史上极不寻常、极不平凡的一年，也是公司克服严峻的风险挑战、以转型发展迈出“十四五”稳健步伐的一年。2022 年，面对错综复杂的宏观环境挑战，公司通过重大资产重组、项目转让、加快发展物业、商业布局、加大改革力度，提升管理效能等多重举措，紧紧围绕公司战略，把握“稳中求进”的工作基调，推动公司高质量发展。

截至 2022 年 12 月 31 日，公司有息负债总额 42.98 亿元，同比下降 83.51%，平均融资成本从 8.31%降至 6.14%；实现营业收入 25.68 亿元，归属上市公司股东的净资产为 14.73 亿元，持续为正，同比上升 108.86%，资产负债率从 93.8%降至 81.16%。

#### （一）积极优化资产结构

2022 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。截至 12 月 31 日，已完成 2021 年第一次重组剩余 5 家银泰项目的股权交割，收回股权款及债权款 61.87 亿元；完成 2022 年重大资产重组中 10 家公司的股权交割，收回股权款及债权款 41.81 亿元。通过两次重大资产重组，有效降低了资产规模及有息负债，优化了资产结构。

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的方式，转让龙瑞公司、冕宁康旅、龙江公司三家公司 100%股权；报告期内，已完成三家公司股权交割，收回全部股权款及债权款 89.65 亿元。

3. 在省委省政府、省国资委的统筹支持下，公司通过改善生产经营、债权清收等措施，压实责任层层分解，共归还金融债务 51 亿元，公司债务危机得到化解。

#### （二）调整组织架构实现降本增效

公司结合轻资产运营管理战略转型，提高管理效率，压缩管理层级，对本部、物业管理板块及商业运营管理板块进行了组织架构优化调整，撤销事业部，实现项目公司二级直管，精简组织架构，公司本部由 12 个部门调整为 8 个部门，实现人岗匹配，有效降低了综合成本。

#### （三）城市综合服务业务开展顺利

##### 1. 物业管理业务

公司下属物管公司已通过 ISO9001、ISO14001 和 ISO45001 三项管理体系认证，多年来一直侧重管理及服务的标准化建设，具有完整的管理运行体系和丰富的管理经验，下属城投物业荣膺“2022 中国物业服务企业综合实力 500 强”；成都云银城物业管理有限公司蝉联成都市物业管理协会评选的“年度优秀会员单位”，凭借较高的服务质量、客户满意度和区域品牌影响力，获评中国国际物业管理高峰论坛组委会颁发的“2022 中国物业管理

行业品牌价值 100 强”。在做好基础物业服务的同时，延伸业务链条，探索家政服务、居家照护等社区增值服务业务运营模式。

截至 2022 年 12 月 31 日，公司物业在管面积 644.15 万平方米，本年度新增管理面积约 128.77 万平方米。

## 2. 商业运营管理业务

公司下属商管公司在业务分布区域形成了良好口碑效应。下属云泰商业专注于主题场景的体验式购物中心运营管理和会员综合服务平台搭建，已成功打造茶马花街、哈哈集市等多个特色主题街区，数字化运营管理能力逐步提升，以数据为核心，打通“商管”、“顾客”、“租户”流量共享通道，2022 年 7 月成为中国连锁经营协会会员单位。多个在管项目荣获“2022 年度宁波市最受欢迎的十佳夜间消费地标”、“活力玩咖商业项目”、“满意消费-长三角放心消费单位”、“星级母婴室”、“杭州数字人民币应用重点（园）区”和“浙江省绿色商场”等称号。成都 IN99 购物中心作为成都市地标商业项目，荣获由成都市人民政府、四川省连锁商业协会评选的“2021-2022 年度首店经济贡献奖”和“2021-2022 中国西部商业新地标”，在新浪四川微博口碑榜评选中，荣获“商业活力奖”。

截至 2022 年 12 月 31 日，公司在管大型购物中心及其他商业项目 21 个，主要分布于杭州、宁波、台州、天津、成都等城市，签约面积约 268 万平方米，其中：2022 年度新增外拓项目 1 个，新增管理面积 9.6 万平方米。

## 3. 酒店运营管理业务

公司旗下大理英迪格和成都华尔道夫 2 家五星级酒店，配备房间数共 544 间，2022 年平均 GOP 率为 26.50%。成都华尔道夫酒店蝉联由福布斯旅游指南、世界旅游大奖主委会、猫途鹰网站组织评选的“年度推荐酒店”“中国领先奢华酒店”“四川领先酒店”“游客之选”等奖项，2022 年 1 月获评希尔顿集团 2021 年宾客整体满意度“亚太地区第一、全球第三”；大理英迪格酒店获得由大理经济技术开发区管理委员会颁发的“2022 年度企业优质发展奖”，被环球日志评选为“最佳品质服务酒店”，荣获洲际酒店集团“九月大中华区致胜指数卓越超级利润奖”和“2022 年度金龙奖”。

## 二、报告期内公司所处行业情况

公司业务主要涉及房地产开发、物业管理及商业运营管理 3 个板块：

### （一）地产开发板块

根据国家统计局数据，2022 年全年商品房销售面积 13.58 亿平方米，同比下降 24.3%；土地购置面积 1 亿平方米，同比下降 53.4%；全国住宅新开工面积 8.81 亿平方米，同比下滑 39.80%；竣工面积 6.25 亿平方米，同比下滑 14.3%；房地产开发投资额完成 13.29 万亿元，同比下降 10%；房开企业到位资金 14.9 万亿元，同比下降 25.90%。2022 年

房地产市场仍处于供需双弱局面，由房企流动性压力引发的信用危机也在不断传导至商品房销售价格及市场预期。

2022 年，房企融资“输血”和销售“造血”均不畅，资金压力日趋增大，投资拿地继续缩减，已拿地企业开工意愿并不强。12 月，信贷、债券和股权融资政策加大对资金端的支持规模和力度，引导优质头部房企风险逐步降低，后续市场回暖压力转移到需求端。

## （二）物业管理板块

根据 Wind 数据，2022 年受房地产新开工、竣工、销售下行影响，TOP50 物管企业关联方承接面积合计约为 3.95 亿平方米，较 2021 年的下滑 45.38%；第三方拓展面积合计 18.83 亿平方米，较 2021 年上升 46.13%，市场化外拓已成为物管企业未来业绩增长的一项重要能力。政策方面，《扩大内需战略规划纲要（2022-2035）》及《关于推动家政进社区指导意见》的发布，为物企进入家政服务领域，推动发展社区增值服务提供清晰路径指引和有力支持。

## （三）商业运营管理板块

根据国家统计局数据显示，2022 年社会消费品零售总额为 439,733 亿元，比去年下降 0.2%，消费复苏不及预期。根据 wind 统计，2022 年我国居民超额储蓄规模约 6 万亿元，从存款结构上看，主要为定期存款，居民消费更趋理性。

截止 2022 年 12 月 31 日，全国购物中心存量项目达 5,685 个，体量达 5.03 亿平方米，其中：2022 年全年新增 3 万平方米以上购物中心 366 个（3,268 万平方米），2020-2022 年，全国购物中心存量规模同比增速为 9.5%、11.6%和 6.6%，与 2020 年以前每年 20%以上的规模增速相比明显放缓。行业从高速增长的成长期转入增速放缓的成熟期，市场竞争已趋白热化。

### 三、报告期内公司从事的业务情况

物业管理方面，公司全面梳理康旅集团旗下物业管理服务资源，寻找合适标的，推动物管业务内部整合，截止 2022 年 12 月 31 日，已完成 6 个物业服务项目整合，并已启动部分股权整合类项目的调研工作。商业运营管理方面，本年度主要在加强内部管理、完善体系建设、严控成本等方面下功夫，做好在营项目运营管理，鼓励外拓优质商业项目，本年度完成 1 个项目外拓，体量合计约 9.6 万平方米。

### 四、报告期内核心竞争力分析

适用 不适用

#### （一）资源优势

依托省委省政府及控股股东的有力支持，公司可整合体系内物管、商管、文旅、康养等轻资产运营资源，具备实施向轻资产运营服务转型的先决条件；地产项目置出后，亦可通过市场化拓展轻资产运营相关业务，夯实上市公司业绩。

#### （二）组织管理优势

经过多年行业积累，结合公司战略转型要求，公司已完成组织架构调整与优化。轻资产业务运营管理团队初具规模，战略转型准备较为充分。

(三) 多业态服务优势

公司轻资产运营业务，服务业态涵盖办公、商业、政府、学校、会展等，并全力推进第三方业务的市场化拓展，进一步提升规模及收入。

(四) 严谨规范的企业管理优势

作为国有背景的上市公司，公司受上交所及省国资委双重监管，公司日常运作更为规范，已经形成了内控健全、权责分明、监管有效、协调运作的法人治理结构，具备更强的社会公信力。

五、报告期内主要经营情况

2022 年度公司实现营业收入 25.68 亿元，较 2021 年的 60.47 亿元下降 57.53%；归属于股东的净利润-8.12 亿元，较 2021 年的-5.07 亿元下降 60.16%。主营业务毛利率 37.41%，较 2021 年的 35.57%增加 1.84%。

(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	2,568,386,291.32	6,047,321,260.16	-57.53
营业成本	1,648,041,325.06	3,923,840,627.76	-58.00
销售费用	202,870,831.74	274,112,594.79	-25.99
管理费用	363,139,169.05	504,933,218.13	-28.08
财务费用	1,459,329,057.92	2,740,682,846.27	-46.75
经营活动产生的现金流量净额	15,823,149,926.31	27,377,429,885.11	-42.20
投资活动产生的现金流量净额	2,846,876,876.75	3,441,982,204.65	-17.29
筹资活动产生的现金流量净额	-18,617,770,395.98	-31,572,003,730.00	-41.03

营业收入变动原因说明：合并范围内的子公司减少后，房地产收入减少；

营业成本变动原因说明：合并范围内的子公司减少后，房地产成本减少；

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，融资成本下降；

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，收回的往来款较上年减少；

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，收回的股权款较上年减

少；

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明：归还控股股东借款及金融机构借款较上年减少。

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

2022 年，公司实现主营业务收入 23.46 亿元，较去年同期下降 58.73%。其中房地产开发收入 8.38 亿元，占营业收入的比例为 32.61%，较去年同期下降 79.28%，主要是随着公司 2021 年至 2022 年股权处置工作的完成，公司房地产业务规模大幅减少。2022 年，公司主营业务成本 14.68 亿元，较去年同期下降 59.91%。

### (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	837,655,411.63	629,423,569.09	24.86	-79.28	-79.06	减少 0.80 个百分点
商业运营管理	916,419,177.26	389,567,000.18	57.49	-7.49	129.37	减少 25.37 个百分点
物业管理	435,983,586.38	362,134,574.82	16.94	13.55	13.72	减少 0.12 个百分点
酒店运营管理	155,466,049.92	86,929,401.20	44.08	-41.51	-48.29	增加 7.33 个百分点
合计	2,345,524,225.19	1,468,054,545.29	37.41	-58.73	-59.91	增加 1.84 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	597,662,703.84	455,162,865.17	23.84	-82.42	-82.20	减少 0.91 个百分点
其他房地产业态	239,992,707.79	174,260,703.92	27.39	-62.71	-61.08	减少 3.03 个百分点
物业管理	435,983,586.38	362,134,574.82	16.94	13.55	13.72	减少 0.12 个百分点
酒店收入	155,466,049.92	86,929,401.20	44.08	-41.51	-48.29	增加 7.33 个百分点
商业运营管理	916,419,177.26	389,567,000.18	57.49	-7.49	129.37	减少 25.37 个百分点
合计	2,345,524,225.19	1,468,054,545.29	37.41	-58.73	-59.91	增加 1.84 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	453,921,501.46	199,062,351.21	56.15	-33.92	-48.45	增加 12.37 个百分点
西安地区	22,934,628.53	10,952,820.64	52.24	-95.65	-96.99	增加 21.22 个百分点
江浙地区	939,241,533.60	599,281,278.03	36.20	-52.89	-43.66	减少 10.44 个百分点
云南地区	558,567,641.24	387,072,990.22	30.70	-72.13	-74.52	增加 6.49 个百分点
东北及华北地区	50,598,129.77	21,126,261.93	58.25	88.23	725.63	减少 32.23 个百分点
海南地区	320,260,790.59	250,558,843.26	21.76	-27.84	-23.24	减少 4.7 个百分点
合计	2,345,524,225.19	1,468,054,545.29	37.41	-58.73	-59.91	增加 1.84 个百分点

(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	629,423,569.09	38.19	3,005,296,743.10	76.59	-79.06	
商业运营管理	商业租赁成本	389,567,000.18	23.64	169,840,667.65	4.33	129.37	
物业管理	物业管理成本	362,134,574.82	21.97	318,453,841.16	8.12	13.72	
酒店运营管理	酒店运营成本	86,929,401.20	5.27	168,107,806.18	4.28	-48.29	
合计		1,468,054,545.29	89.08	3,661,699,058.09	93.32	-59.91	
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	455,162,865.17	27.62	2,557,511,056.51	65.18	-82.20	
其他房地产业态	其他业态销售成本	174,260,703.92	10.57	447,785,686.59	11.41	-61.08	
物业管理	物业管理	362,134,574.82	21.97	318,453,841.16	8.12	13.72	

	成本						
酒店收入	酒店管理成本	86,929,401.20	5.27	168,107,806.18	4.28	-48.29	
商业运营管理	商业租赁成本	389,567,000.18	23.64	169,840,667.65	4.33	129.37	
合计		1,468,054,545.29	89.08	3,661,699,058.09	93.32	-59.91	

(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

B. 公司主要销售客户情况

适用 不适用

前五名客户销售额 9,637.54 万元，占年度销售总额 3.75%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 5,153.34 万元，占年度销售总额 2.01 %。

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

适用 不适用

前五名供应商采购额 17,300.99 万元，占年度采购总额 12.50%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 5,931.51 万元，占年度采购总额 4.28%。

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	202,870,831.74	274,112,594.79	-25.99	合并范围减少
管理费用	363,139,169.05	504,933,218.13	-28.08	合并范围减少
财务费用	1,459,329,057.92	2,740,682,846.27	-46.75	合并范围减少及融资成本降低

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

(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	15,823,149,926.31	27,377,429,885.11	-42.20	转让下属公司股权, 收回的往来款较上年减少
投资活动产生的现金流量净额	2,846,876,876.75	3,441,982,204.65	-17.29	转让下属公司股权, 收回的股权款较上年减少
筹资活动产生的现金流量净额	- 18,617,770,395.98	- 31,572,003,730.00	-41.03	归还控股股东借款及金融机构借款较上年减少

(二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

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减少 3.05 亿元, 主要原因为本期处置下属企业股权实现投资收益较上期减少 16.49 亿元, 使归属于上市公司股东的净利润减少。

(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
预付款项	23,048,441.52	0.17	93,681,085.18	0.23	-75.40	项目转让后合并范围变化所致
其他应收款	450,146,867.86	3.33	1,364,213,403.71	3.39	-67.00	划分至持有待售资产及项目转让后合并范围变化所致
存货	561,782,213.53	4.15	17,301,208,175.49	43.01	-96.75	项目转让后合并范围变化以及划分至持有待售资产所致
持有待售资产	3,582,022,950.53	26.48	201,743,341.69	0.50	1,675.53	已签署股权转让协议标的公司，将其所有资产划分为持有待售资产
其他流动资产	25,609,393.19	0.19	239,646,935.71	0.60	-89.31	项目转让后合并范围变化所致
投资性房地产	3,199,321,400.00	23.65	14,260,230,898.91	35.45	-77.56	项目转让后合并范围变化所致
长期待摊费用	57,093,910.98	0.42	221,538,200.77	0.55	-74.23	本期摊销所致
递延所得税资产	254,879,946.35	1.88	764,080,845.62	1.90	-66.64	项目转让后合并范围变化所致
短期借款	-	-	256,160,542.74	0.68	-100.00	本期偿还借款
应付票据	-	-	24,632,202.31	0.07	-100.00	项目转让后合并范围变化所致
应付账款	461,360,431.00	4.20	3,787,018,378.86	10.04	-87.82	项目转让后合并范围变化所致
预收款项	55,765,533.81	0.51	99,422,425.21	0.26	-43.91	项目转让后合并范围变化所致
合同负债	120,772,414.62	1.10	540,715,182.39	1.43	-77.66	结转收入及项目转让后合并范围变化所致
其他应付款	2,873,420,371.03	26.17	18,653,461,481.88	49.44	-84.60	项目转让后归还本息负债
持有待售负债	1,159,505,155.79	10.56	150,097,012.74	0.40	672.50	已签署股权转让协议标的公司，将其所有负债划分为持有待售负债
一年内到期的非流动负债	370,070,766.51	3.37	3,356,562,064.07	8.90	-88.97	本期偿还借款
其他流动负债	31,474,331.91	0.29	77,768,040.27	0.21	-59.53	项目转让后合并范围变化所致
长期借款	3,176,140,004.64	28.93	7,206,995,033.26	19.10	-55.93	本期偿还借款
预计负债	274,591,199.27	2.50	48,204,929.62	0.13	469.63	逾期担保预计损失

递延所得税负债	511,486,584.53	4.66	1,257,862,614.70	3.33	-59.34	项目转让后合并范围变化所致
---------	----------------	------	------------------	------	--------	---------------

**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 40.69 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

详见“第三节”二、报告期内公司所处行业情况

**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——东方首座	3,556.00			是		51
2	云南省昆明市——小哨地块	109,661.00			否		

3	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
4	海南省海口市——天利会展项目	39,954.00		13,984.00	是	10,488.00	75
	合计	679,840.00	0.00	544,750.20		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	500,317	1,817,430	2,645,232	392,487		1,688,500	29,505.31
2	海南海口	龙腾湾	住宅	在建	67,057	219,946	280,302	111,629		308,767	657.63
3	四川冕宁	春风南岸	住宅/商业	在建	61,680	215,839	251,390	251,390		117,677	4,125.39
4	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	8,110.29
5	浙江杭州	城南银泰城	住宅/商业	在建	55,422	143,731	259,644	129,374		255,721	4,398.18
6	陕西西安	融城璟荟	办公/商业	在建	73,327	148,083	235,850	155,299		147,672	3,455.50
7	陕西西安	海港中心	办公/商业	在建	15,416	56,838	62,758	61,438		41,110	5,574.41
8	陕西西安	天汉中心	办公/商业	竣工	11,959	59,794	81,088		81,088	78,715	1,340.11

			合计		872,612	2,903,146	4,205,580	1,362,245	81,088	2,953,951.0	57,166.82
--	--	--	----	--	---------	-----------	-----------	-----------	--------	-------------	-----------

备注：融城昆明湖、冕宁春风南岸项目于 2022 年 6 月 30 日已置出。

### 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、住宅、车位	45,495.93	6,251.74	10,897.73	32,026.08	9,370.52
2	云南大理	洱海天域	商业	443.15	162.71	162.71	270.30	
3	云南昆明	融城金阶	办公、商业、车位	8,875.83				
4	云南昆明	融城昆明湖	车位、商业、住宅	359,535.89	25,906.76	28,532.02	27,998.74	
5	云南昆明	融城优郡	办公、车位、其他、 商业、住宅	23,019.82	3,135.05	3,269.16	2,774.99	
6	四川成都	成都银泰	车位、住宅	18,688.66	502.81	818.71	1,349.54	152.82
7	浙江宁波	奉化银泰城	车位、商业	4,937.97	56.13	40.83	20.95	
8	黑龙江哈尔滨	哈尔滨银泰城 E13	商业	12,984.69	1,374.56	1,112.27	1,425.63	
9	黑龙江哈尔滨	哈尔滨银泰城 E9	商业	28,278.98	10,966.82	1,372.70	2,311.58	
10	浙江杭州	杭州城南银泰城	商业	4,168.94	983.02	1,611.61	1,634.75	
11	浙江杭州	杭州西溪银泰城	商业	40.35				
12	浙江宁波	宁波银泰城	办公、车位、商业	18,472.96	8,253.33	8,901.32	12,427.63	
13	山东淄博	淄博银泰城	商业			-7.59	-14.48	
14	陕西安康	陕西皇冠健康小镇	商业、住宅	10,792.48				
15	浙江台州	台州银泰城	车位、其他、商业	81,677.40	218.37	218.37	46.73	
16	陕西西安	西安融城东海	办公、商业	14,936.64	2,900.07	1,658.80	1,493.10	
17	陕西西安	西安融城璟荟	办公	23,266.64	326.42			
18	四川冕宁	冕宁春风南岸	住宅	42,807.96	8,991.29			
19	陕西西安	西安天汉中心	办公、商业	57,432.67	57,432.67			

	合计			755,856.96	127,461.75	58,588.64	83,765.54	9,523.34
--	----	--	--	------------	------------	-----------	-----------	----------

备注：其中融城昆明湖、冕宁春风南岸数据统计截止日期为 2022 年 6 月 30 日。

报告期内，公司共计实现销售金额 127,756.74 万元，销售面积 127,461.75 平方米，实现结转收入金额 83,765.54 万元，结转面积 58,588.64 平方米，报告期末待结转面积 9,523.34 平方米。

#### 4. 报告期内房地产出租情况

√适用 □不适用

报告期内自持房地产的出租情况

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模式	租金收入/房地产公允价值(%)
1	成都	成都银泰城	商场	83,802.10	23,183.13	70.00	是	7.50
4	浙江	奉化银泰城	商场	40,040.00	3,400.04	70.00	是	5.81
5	山东	淄博银泰城	商场	73,928.07	2,505.59			
6	浙江	台州银泰城	商场	60,170.00	839.56			
7	浙江	西溪银泰城	商场	51,138.77	8,353.80			
10	浙江	宁波东银泰城	商场	68,115.20	9,470.34			
11	哈尔滨	哈尔滨银泰城	商场	71,016.73	3,629.74			
12	西安	融城东海	商业、办公	11,231.54	291.53			
13	西安	金帝酒楼	酒楼	4,768.16	100.78			
14	云南	东方首座	商业、办公、车位	16,499.55	1,762.12	51.00	是	2.63
16	云南	摩根道	商业		561.27			
17	云南	融城金阶	办公、商业、车位	20,663.64	949.31			
18	云南	昆明湖	幼儿园		30.87			
19	云南	融城优郡	办公、车位	49,900.19	4,181.84			
		合计		551,273.95	59,259.92			

注：1、报告期内公司承租房地产的对外出租面积为 235,689.08 平方米，租金收入为 42,562.10 万元；

2、摩根道、昆明湖的房地产于 2022 年 6 月 30 日置出；

3、租金收入包含租金收入、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收入。

**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
347,381.49	6.14	25,799.39

**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

**证券投资情况**

适用 不适用

**私募基金投资情况**

适用 不适用

衍生品投资情况

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	云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司 100%股权	-12,831.81	0.0001	0.0001	非公开协议转让	已完成工商变更
2	云南城投龙江房地产开发有限公司 100%股权	3,203.01	3,203.01	3,203.01	非公开协议转让	已完成股权交割
3	冕宁康旅投资开发有限公司 100%股权	5,751.01	5,751.01	5,751.01	非公开协议转让	已完成工商变更
4	昆明城海房地产开发有限公司 100%股权	9,966.04	9,966.04	9,966.04	公开挂牌	已完成工商变更
5	昆明云城尊龙房地产开发有限公司 74%股权	-6,438.64	0.0001	0.0001	公开挂牌	已完成工商变更
6	云南东方柏丰投资有限责任公司 51%股权	21,446.23	25,000.00	25,000.00	公开挂牌	已完成工商变更
7	杭州萧山银城置业有限公司 67%股权	11,781.47	11,781.47	11,781.47	公开挂牌	已完成工商变更
8	西安东智房地产有限公司 100%股权	12,891.51	12,891.51	12,891.51	公开挂牌	已完成工商变更
9	陕西西咸新区秦汉新城秦迎实业有限公司 51%股权	1,150.93	1,150.93	1,150.93	公开挂牌	已完成工商变更
10	西安国际港务区海荣实业有限公司 51%股权	2,402.67	2,402.67	2,402.67	公开挂牌	已完成工商变更
11	西安海荣青东村房地产开发有限公司 51%股权	1,086.47	1,086.47	1,086.47	公开挂牌	已完成工商变更
12	海南天联华房地产投资有限公司 75%股权	2,054.63	2,054.63	2,054.63	公开挂牌	已签订《产权交易合同》
13	海南天利投资发展有限公司 75%股权	6,768.98	6,768.98	6,768.98	公开挂牌	已完成股权交割
14	杭州西溪银盛置地有限公司 70%股权	108,854.20	108,854.20	108,854.20	公开挂牌	已完成股权交割
15	宁波奉化银泰置业有限公司 70%股权	-1,807.88	0.0001	0.0001	公开挂牌	已签订《产权交易合同》
16	台州银泰商业有限公司 70%股权	-17,129.37	0.0001	0.0001	公开挂牌	已完成股权交割



17	云尚发展（淄博）有限公司 51%股权	5,009.53	5,100.00	5,100.00	公开挂牌	已完成工商变更
18	重庆城海实业发展有限公司 31.05%股权	7,352.93	7,356.95	7,356.95	公开挂牌	已签订《产权交易合同》
19	台州银泰置业有限公司 70%股权	4,788.90	4,788.90	4,788.90	公开挂牌	已完成股权交割
20	哈尔滨银旗房地产开发有限公司 70%股权	17,453.18	17,453.18	17,453.18	公开挂牌	已完成股权交割
21	黑龙江银泰置地有限公司 70%股权	9,701.15	9,701.15	9,701.15	公开挂牌	已完成股权交割
22	宁波银泰置业有限公司 70%股权	66,177.99	66,177.99	66,177.99	公开挂牌	已完成股权交割
23	名尚银泰城（淄博）商业发展有限公司 70%股权	3,597.78	3,597.78	3,597.78	公开挂牌	已完成工商变更
	<b>合计</b>		<b>296,132.83</b>	<b>305,086.85</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
成都银城置业有限公司	55,000.00	商品房开发	426,272.60	245,089.25	47,501.33	-4,983.42
云泰商业管理（天津）有限公司	10,000.00	商业运营管理	184,716.87	-16,059.96	72,305.05	-18,604.02
云南城投物业服务集团有限公司	1,000.00	物业服务管理	21,331.18	12,335.24	14,920.65	1,198.59

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	74,980.09	-47,141.07	18,904.59	487.02
云南万城百年投资开发有限公司	40.00	635,513.25	-28,119.92	114,956.31	-6,942.74
昆明七彩云南城市建设投资有限公司	10.50	348,462.12	41,705.62	160,544.82	51,910.25
大理满江康旅投资有限公司	20.00	192,161.34	35,150.95	167,312.21	35,695.22
东莞云投置业有限公司	10.00	71,440.40	39,513.05	67,970.97	9,605.13
西双版纳云城置业有限公司	10.00	147,985.02	-14,387.90	11.71	-2,128.96
昆明欣江合达城市建设有限公司	10.00	458,320.30	6,365.72	69,194.19	-844.63

(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	特殊目的公司提供商品或服务
云南融城企业管理有限公司	公司持有 60% 的股权，实质控制云南融城股权投资基金管理有限公司的经营管理	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
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	15 亿元	项目投资、投资管理

伙)				金优先受益	
----	--	--	--	-------	--

## 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

#### 1. 行业格局和趋势

##### (1) 房企向“城市运营商”转型发力

2023 年政府工作报告明确指出，“房住不炒”已经成为中长期的政策主基调，房地产行业逐渐从资本红利时代向管理红利时代过渡。部分房企通过围绕“居住”主题向物业管理、商业运营、文化旅游等方面进行业务多元化延伸，实现从开发到运营和服务的角色转变。该路径已基本成为行业提升服务质量、探索高质量新增长的共同选择。

##### (2) 头部物管企业倾向拓展非住宅类业态

目前，扩规模仍是大部分物管服务企业发展的核心战略，短期来看，营业收入和利润也会随之增长；但对比上市物管企业在管面积及盈利指标的同比增速，物管企业规模扩张对其盈利能力的提升仍然有限。进一步关注物管企业拓展方向，根据克尔瑞数据，TOP50 物管企业办公类业态的拓展占比持续超过住宅类业态，物管企业着力进行多元化布局，第三方拓展继续加速。第三方拓展规模前三的业态分别为办公、学校、住宅，2022 年各业态项目占比均值约为 41%、32%、27%，其他业态（包括产业园、医院等）项目占比不超过 10%。未来，物管企业扩张独立性将持续增强，服务边界持续扩宽。

##### (3) 商管运营板块

近年来房地产行业风口转变，“轻资产运营”成为行业热词，“做服务”相比于“做资产”将更有主动权、话语权。市场机构预测，到 2030 年，我国购物中心销售额将达到 9.6 万亿元，租金规模将达到 1.3 万亿元；到 2026 年，中国购物中心运营服务市场总收入预计将达到 3,249 亿元，复合年增长率为 9.4%。未来市场上，品牌商管公司的发展空间大概率会愈发可观，主要决胜点将体现在 3 个方面：线下商业资源、优秀的商业运营能力以及强大的规模效应。

### (二)公司发展战略

√适用 □不适用

主动融入云南省“3815”战略发展目标，聚焦康旅集团“3510”行动计划，紧紧围绕公司战略转型发展实际，锚定“发展成为城市综合服务运营商”的长期战略定位。系统谋划产业布局，继续推进整合康旅集团内部轻资产运营业务，发挥国有上市公司优势，大力拓展外部资源，以轻重分离、市场运作、创新升级、保值增值为实施原则，打造以“物业服务+商业管理”为引领，以文旅服务、康养服务、会展服务、公共服务为侧翼的“两主四翼”产业布局。

### (三) 经营计划

适用  不适用

做强做大物业管理、商业运营管理板块。在做好各项基础服务的同时，全面打造入户家政餐饮服务、养老综合服务、社区商业管理、资产经营服务、智慧城市和社区服务等六大平台，延伸服务领域；着重在营商业项目的提质增效，建立数据分析体系，助力商业研判。加快市场化拓展，提高员工外拓主动性，把控物管商管优质业务资源。

持续优化经济指标。加快库存去化，积极催收日常经营性债权款项，多举措拓宽增收渠道，提升资金流动性。

丰富融资渠道及资源。针对公司经营性物业，积极与金融机构对接，探索相关融资渠道，做好资源储备。

全面提升公司管理，加强物业管理和商业运营管理板块体系化建设，从战略体系、运营体系、质量体系、组织架构体系、品牌体系、信息化体系、标准化体系、内控体系、人力资源体系、服务体系等方面统筹考虑，为公司转型发展提供强有力的保障。

### (四) 可能面对的风险

适用  不适用

#### 1、外部风险

近年来世界经济深度衰退，国内经济正处于在转变发展方式、优化经济结构、转换增长动力的攻关期，进而给企业稳定、可持续发展带来不同程度的挑战。2022 年，全国居民人均消费支出 24,538 元，比上年增长 1.8%，扣除价格因素影响，实际下降 0.2%，公司相关产业或继续承压。

公司主营业务将转为物业管理和商业运营管理。物业服务管理面临从业人员密集，毛利低、业务零散等风险，行业生存需具有规模化、品牌化发展。商业运营管理面临市场较为分散且竞争激烈的局面，随着电子商贸业务快速发展，对商业广场运营及盈利能力或造成不利影响。

#### 2、内部风险

公司原主营业务为地产开发，在向轻资产运营方向转型的过程中，存在规模不足、人才储备少、资金阶段性短缺等方面的压力。在行业竞争白热化、集中度不断提高及运营多元化的当下，规模及盈利能力较龙头企业差距较大。

### (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《中华人民共和国公司法》（下称“《公司法》”）、《中华人民共和国证券法》（下称“《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：

#### （一）股东和股东大会

报告期内，公司严格按照《公司法》、《云南城投置业股份有限公司章程》（下称“《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、召开和议程序，2022 年公司召开年度股东大会 1 次，临时股东大会 10 次，股东大会经律师现场见证并出具法律意见书。公司重视所有股东的权益，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。

#### （二）董事和董事会

公司董事会严格按照相关监管规则及《公司章程》开展工作，充分落实“定战略，做决策，控风险”的职能定位。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 18 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。

#### （三）监事及监事会

公司监事会由 3 名监事组成，其中职工代表监事 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 15 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，保障公司健康平稳发展。

#### （四）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，公司制定了关于制定《云南城投置业股份有限公司对外捐赠办法（试行）》、《云南城投置业股份有限公司经理层成员任期制与契约化管理制度（试行版）》，并对《公司章程》的相关条款进行了修订。

#### （五）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。

#### （六）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，通过建立常态沟通机制，与利益相关方持续沟通，倾听并回应他们的需求，形成更为紧密的合作伙伴关系，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。

#### （七）关于信息披露

信息披露是公司投资者开展直接、全面沟通交流的桥梁。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。

#### （八）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（业绩说明会）、电话、邮件、现场调研、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，增强公司与投资者之间的理解与信任，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
2022 年第一次临时股东大会	2022 年 1 月 10 日	上海证券交易所网站 ( <a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a> )	2022 年 1 月 11 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》。
2022 年第二次临时股东大会	2022 年 3 月 1 日	上海证券交易所网站 ( <a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a> )	2022 年 3 月 2 日	审议通过了《关于公司对外担保的议案》。
2022 年第三次临时股东大会	2022 年 4 月 18 日	上海证券交易所网站 ( <a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a> )	2022 年 4 月 19 日	审议通过了《关于变更公司注册地址的议案》、《关于公司 2022 年投资事项的议案》、《关于公司进行债务抵偿暨关联交易的议案》。
2022 年第四次临时股东大会	2022 年 4 月 29 日	上海证券交易所网站 ( <a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a> )	2022 年 4 月 30 日	审议通过了《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 年与云南城投康源投资有限公司建立互保关系的议案》。
2021 年年度股东大会	2022 年 5 月 16 日	上海证券交易所网站 ( <a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a> )	2022 年 5 月 17 日	审议通过了《云南城投置业股份有限公司 2021 年度董事会工作报告》、《云南城投置业股份有限公司监事会 2021 年度工作报告》、《云南城投置业股份有限公司独立董事 2021 年度述职报告》、《云南城投置业股份有限公司 2021 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 2021 年度利润分配的议案》、《云南城投置业股份有限公司 2021 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 2022 年度审计机构的议案》。
2022 年第五次临时股东大会	2022 年 6 月 24 日	上海证券交易所网站 ( <a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a> )	2022 年 6 月 25 日	审议通过了《关于公司对外出售下属全资子公司云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司 100%股权的议案》、《关于公司对外出售下属全资子公司冕宁康旅投资开发有限公司 100%股权的议案》、《关于公司对外出售下属全资子公司云南城投龙江房地产开发有限责任公司 100%股权的议案》。
2022 年第六次临时股东大会	2022 年 8 月 22 日	上海证券交易所网站 ( <a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a> )	2022 年 8 月 23 日	审议通过了《关于公司更换监事的议案》、《关于公司拟为控股股东向中信银行昆明分行申请授信额度提供担保的议案》、《关于公司拟为控股股东向西山区农信社办理流动资金贷款提供担保的议案》、《关于公司拟为控股股东向昆明市农信社办理流动资金贷款提供担保的议案》、《关于修订〈云南城投置业股份有限公司章程（2022 年修订）〉的议案》、《关于制定〈云南城投置业股份有限公司对外捐赠办法（试行）〉的议案》。
2022 年第七次临时股东大会	2022 年 9 月 23 日	上海证券交易所网站 ( <a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a> )	2022 年 9 月 24 日	审议通过了《关于公司拟为控股股东及其下属公司提供担保的议案》。
2022 年第八次临时股东大会	2022 年 11 月 14 日	上海证券交易所网站 ( <a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a> )	2022 年 11 月 15 日	审议通过了《关于公司 2022 年向下属参股公司提供借款的议案》。

2022 年第九次临时股东大会	2022 年 12 月 5 日	上海证券交易所网站 ( <a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a> )	2022 年 12 月 6 日	审议通过《关于公司下属公司拟为控股股东及其下属公司提供担保的议案》、《关于调整公司独立董事津贴的议案》。
2022 年第十次临时股东大会	2022 年 12 月 26 日	上海证券交易所网站 ( <a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a> )	2022 年 12 月 27 日	审议通过了《关于公司重大资产出售方案的议案》、《关于公司本次交易符合〈上市公司重大资产重组管理办法〉第十一条和〈关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定〉第四条规定的议案》、《关于公司本次重大资产出售符合相关法律、法规规定的议案》、《关于本次交易履行法定程序的完备性、合规性及提交法律文件的有效性的说明的议案》、《关于公司本次交易方案调整构成重大调整的议案》、《关于评估机构独立性、评估假设前提合理性、评估方法与评估目的的相关性以及交易定价的公允性的议案》、《关于本次重大资产重组摊薄即期回报填补措施的议案》、《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》、《关于本次重大资产出售相关审计报告、备考审阅报告、模拟合并报告和评估报告的议案》、《关于〈云南城投置业股份有限公司关于重大资产出售之房地产业务自查报告〉的议案》、《关于控股股东云南省康旅控股集团有限公司出具〈关于规范及避免同业竞争问题的承诺函〉的议案》、《关于公司重大资产重组后为关联方提供担保的议案》、《关于提请股东大会授权董事会全权办理本次交易相关事宜的议案》。

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	54	2020年6月24日		0	0	0	无	0	是
张建新	独立董事	男	65	2019年12月20日		0	0	0	无	19.2	否
陈旭东	独立董事	男	59	2019年12月20日		0	0	0	无	19.2	否
娄爱东	独立董事	女	56	2019年12月20日		0	0	0	无	19.2	否
孔薇然	董事	女	46	2020年12月29日		0	0	0	无	50.2	否
	总经理			2020年12月13日							否
陈勇航	董事	男	58	2020年10月27日		0	0	0	无	0	是
崔铠	董事	男	41	2021年10月11日		0	0	0	无	54.7	否
	财务总监			2021年9月24日							否
杨莉	监事会主席	女	51	2020年10月27日		0	0	0	无	0	是
常青	监事	女	47	2022年8月22日		0	0	0	无	37.4	否
秦丹丹	职工代表监事	女	40	2022年11月29日		0	0	0	无	20.3	否
许斐	常务副总经理	男	50	2020年12月13日		0	0	0	无	48.9	否
李映红	董事会秘书	女	54	2017年5月19日		0	0	0	无	60	否
李扬	副总经理	男	40	2020年12月13日		0	0	0	无	60	否
刘兴灿	离任监事	男	46	2019年12月20日	2022年8月5日	17,550	17,550	0	无	17.40	否
苏琳薇	离任职工代表	女	46	2019年12月18日	2022年11月30日	0	0	0	无	26.3	否

	监事										
合计						17,550	17,550			432.8	

注：公司第九届董事会、监事会的任期于 2022 年 12 月 19 日届满，公司于 2022 年 12 月 17 日，披露了临 2022-161 号《公司关于董事会、监事会延期换届选举的提示性公告》。在第十届董事会、监事会产生前，公司第九届董事会董事、第九届监事会监事将继续履职。

姓名	主要工作经历
李家龙	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。 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。
张建新	曾任：中国商业对外贸易总公司部门经理、副总经理、总经理。 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。
陈旭东	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。
娄爱东	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。
孔薇然	曾任：云南云投建设有限公司总经理、党委副书记；云南省投资控股集团有限公司大健康事业部常务副总经理；云南云投康养投资有限责任公司总经理；云南省体育产业投资有限公司总经理。 现任：云南城投置业股份有限公司董事、总经理。
陈勇航	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。 现任：云南省康旅控股集团运营总监、运营管理部总经理；云南城投置业股份有限公司董事。
崔铠	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。 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。

杨莉	<p>曾任：云南省康旅控股集团有限公司审计与评价中心总经理。</p> <p>现任：云南省康旅控股集团有限公司纪检室（专员办公室）主任；云南城投置业股份有限公司监事会主席。</p>
常青	<p>曾任：云南城投置业股份有限公司办公室主任。</p> <p>现任：云南城投置业股份有限公司监事、组织人事部经理。</p>
秦丹丹	<p>曾任：云南城投置业股份有限公司投资管理部主管。</p> <p>现任：云南城投置业股份有限公司职工代表监事、风控管理部主管。</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；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。</p>
李映红	<p>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。</p> <p>现任：云南城投置业股份有限公司董事会秘书。</p>
李扬	<p>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。</p> <p>现任：云南城投置业股份有限公司副总经理；海南天利投资发展有限公司董事长；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；中建穗丰置业有限公司董事长；云泰商业管理（天津）有限公司董事；海南天联华投资有限公司执行董事。</p>

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	党委副书记、总经理、副董事长	2020年4月	
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年8月	
	云南省康旅控股集团有限公司	运营总监	2022年6月	
杨莉	云南省康旅控股集团有限公司	纪检室（专员办公室）主任	2022年6月	
在股东单位任职情况的说明	详见董事、监事、高级管理人员的主要工作经历。			

**2. 在其他单位任职情况**

适用 不适用

**(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；非独立董事、高级管理人员薪酬按公司董事会决议执行；职工监事薪酬按公司薪酬管理制度执行。
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实际支付报酬 432.8 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 432.8 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
刘兴灿	监事	离任	工作原因
苏琳薇	职工代表监事	离任	个人原因
常青	监事	选举	股东大会选举
秦丹丹	职工代表监事	选举	职工代表大会选举

**(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
第九届董事会第三十四次会议	2022 年 2 月 11 日	审议通过了《关于公司对外担保的议案》、《关于更换证券事务代表的议案》、《关于召开公司 2022 年第二次临时股东大会的议案》。
第九届董事会第三十五次会议	2022 年 3 月 31 日	审议通过了《关于变更公司注册地址的议案》、《关于公司 2022 年投资事项的议案》、《关于公司进行债务抵偿暨关联交易的议案》、《关于召开公司 2022 年第三次临时股东大会的议案》。
第九届董事会第三十六次会议	2022 年 4 月 13 日	审议通过了《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 年与云南城投康源投资有限公司建立互保关系的议案》、《关于召开公司 2022 年第四次临时股东大会的议案》。
第九届董事会第三十七次会议	2022 年 4 月 20 日	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》。
第九届董事会第三十八次会议	2022 年 4 月 22 日	审议通过了《云南城投置业股份有限公司 2021 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 2021 年度述职报告》、《云南城投置业股份有限公司 2021 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 2021 年度内部控制评价报告》、《云南城投置业股份有限公司 2021 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 2021 年度审计工作的总结报告》、《云南城投置业股份有限公司 2021 年度财务决算报告》、《云南城投置业股份有限公司关于公司 2021 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 2021 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 年度董事会工作报告》、《云南城投置业股份有限公司 2021 年年度报告全文及摘要》、《云南城投置业股份有限公司 2022 年第一季度报告》、《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 2022 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 2021 年年度股东大会的议案》。
第九届董事会第三十九次会议	2022 年 4 月 25 日	审议通过了《关于公司申请撤销退市风险警示及实施其他风险警示的议案》。
第九届董事会第四十次会议	2022 年 6 月 8 日	审议通过了《关于公司对外出售下属全资子公司云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司 100%股权的议案》、《关于公司对外出售下属全资子公司冕宁康旅投资开发有限公司 100%股权的议案》、《关于公司对外出售下属全资子公司云南城投龙江房地产开发有限责任公司 100%股权的议案》、《关于召开公司 2022 年第五次临时股东大会的议案》。
第九届董事会第四十一次会议	2022 年 6 月 17 日	审议通过了《关于公司本次重大资产出售符合相关法律、法规规定的议案》、《关于公司重大资产出售方案的议案》、《关于〈云南城投置业股份有限公司重大资产出售预案〉及其摘要的议案》、《关于公司本次交易符合〈上市公司重大资产重组管理办法〉第十一条和〈关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定〉第四条规定的议案》、《关于本次交易履行法定程序的完备性、合规性及提交法律文件的有效性的说明的议案》、《关于提请股东大会授权董事会全权办理本次交易相关事宜的议案》、《关于聘请公司本次交易相关中介机构的议案》、《关于暂不召开临时股东大会的议案》。
第九届董事会第四十二次会议	2022 年 8 月 4 日	审议通过了《关于公司拟为控股股东向中信银行昆明分行申请授信额度提供担保的议案》、《关于公司拟为控股股东向西山区农信社办理流动资金贷款提供担保的议案》、《关于公司拟为控股股东向昆明市农信社办理流动资金贷款提供担保的议案》、《关于修订〈云南城投置业股份有限公司章程（2022 年修订）〉的议案》、《关于制定〈云南城投置业股份有限公司对外捐赠办法（试行）〉的议案》、《关于更换证券事务代表的议案》、《关于召开公司 2022 年第六次临时股东大会的议案》。
第九届董事会第四十三次会议	2022 年 8 月 29 日	审议通过了《关于公司 2022 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 2022 年半年度报告全文及摘要》。

第九届董事会第四十四次会议	2022年9月7日	审议通过了《关于公司拟为控股股东及其下属公司提供担保的议案》、《关于公司注销深圳市云投置业有限公司的议案》、《关于召开公司2022年第七次临时股东大会的议案》。
第九届董事会第四十五次会议	2022年9月23日	审议通过了《关于公司为下属控股子公司提供担保的议案》。
第九届董事会第四十六次会议	2022年9月28日	审议通过了《关于制定〈云南城投置业股份有限公司经理层成员任期制与契约化管理制度（试行版）〉的议案》。
第九届董事会第四十七次会议	2022年9月30日	审议通过了《关于公司本次重大资产出售符合相关法律、法规规定的议案》、《关于公司本次交易方案调整构成重大调整的议案》、《关于公司重大资产出售方案的议案》、《关于〈云南城投置业股份有限公司重大资产出售报告书（草案）〉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》、《关于评估机构独立性、评估假设前提合理性、评估方法与评估目的的相关性以及交易定价的公允性的议案》、《关于本次重大资产出售相关审计报告、备考审阅报告、模拟合并报告和评估报告的议案》、《关于本次交易履行法定程序的完备性、合规性及提交法律文件的有效性的说明的议案》、《关于本次重大资产重组摊薄即期回报填补措施的议案》、《关于〈云南城投置业股份有限公司关于重大资产出售之房地产业务自查报告〉的议案》、《关于暂不召开临时股东大会的议案》。
第九届董事会第四十八次会议	2022年10月26日	审议通过了《关于公司2022年前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2022年第三季度报告》、《关于公司2022年向下属参股公司提供借款的议案》、《关于公司为下属控股子公司提供担保的议案》、《关于召开公司2022年第八次临时股东大会的议案》。
第九届董事会第四十九次会议	2022年11月18日	审议通过了《关于公司下属公司拟为控股股东及其下属公司提供担保的议案》、《关于调整公司独立董事津贴的议案》、《关于召开公司2022年第九次临时股东大会的议案》。
第九届董事会第五十次会议	2022年11月30日	审议通过了《关于调整公司内部机构设置的议案》。
第九届董事会第五十一次会议	2022年12月9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》、 《关于本次重大资产出售相关审计报告、备考审阅报告、模拟合并报告的议案》、《关于<云南城投置业股份有限公司关于重大资产出售之房地产业务自查报告>的议案》、《关于控股股东云南省康旅控股集团有限公司出具<关于规范及避免同业竞争问题的承诺函>的议案》、《关于公司重大资产重组后为关联方提供担保的议案》、《关于召开公司 2022 年第十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	18	18	17	0	0	否	0
张建新	是	18	18	17	0	0	否	0
陈旭东	是	18	17	17	1	0	否	8
娄爱东	是	18	18	17	0	0	否	0
陈勇航	否	18	18	17	0	0	否	8
孔薇然	否	18	17	17	1	0	否	5
崔铠	否	18	18	17	0	0	否	4

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	18
其中：现场会议次数	1
通讯方式召开会议次数	17
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). 报告期内战略及风险管理委员会召开 7 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
2022 年 3 月 31 日	审议《关于公司 2022 年投资事项的议案》。	审议通过本次会议议案。	
2022 年 4 月 20 日	审议《关于公司筹划重大资产重组暨关联交易的议案》。	审议通过本次会议议案。	
2022 年 4 月 22 日	审议《云南城投置业股份有限公司 2021 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 2021 年战略执行情况报告》。	审议通过本次会议议案。	
2022 年 6 月 8 日	审议《关于公司对外出售下属全资子公司云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司 100%股权的议案》、《关于公司对外出售下属全资子公司冕宁康旅投资开发有限公司 100%股权的议案》、《关于公司对外出售下属全资子公司云南城投龙江房地产开发有限公司 100%股权的议案》。	审议通过本次会议议案。	
2022 年 6 月 17 日	审议《关于公司本次重大资产出售符合相关法律、法规规定的议案》、《关于公司重大资产出售方案的议案》、《关于〈云南城投置业股份有限公司重大资产出售预案〉及其摘要的议案》、《关于公司本次交易符合〈上市公司重大资产重组管理办法〉第十一条和〈关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定〉第四条规定的议案》、《关于本次交易履行法定程序的完备性、合规性及提交法律文件的有效性的说明的议案》。	审议通过本次会议议案。	
2022 年 9 月 30 日	审议《关于公司本次重大资产出售符合相关法律、法规规定的议案》、《关于公司本次交易方案调整构成重大调整的议案》、《关于公司重大资产出售方案的议案》、《关于〈云南城投置业股份有限公司重大资产出售报告书（草案）〉及其摘要的议案》、《关于公司本次交	审议通过本次会议议案。	

	易拟对外签署<产权交易合同>的议案》、《关于评估机构独立性、评估假设前提合理性、评估方法与评估目的的相关性以及交易定价的公允性的议案》、《关于本次重大资产出售相关审计报告、备考审阅报告、模拟合并报告和评估报告的议案》、《关于本次交易履行法定程序的完备性、合规性及提交法律文件的有效性的说明的议案》、《关于本次重大资产重组摊薄即期回报填补措施的议案》、《关于<云南城投置业股份有限公司关于重大资产出售之房地产业务自查报告>的议案》。		
2022 年 12 月 9 日	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》、《关于本次重大资产出售相关审计报告、备考审阅报告、模拟合并报告的议案》、《关于<云南城投置业股份有限公司关于重大资产出售之房地产业务自查报告>的议案》、《关于控股股东云南省康旅控股集团有限公司出具<关于规范及避免同业竞争问题的承诺函>的议案》。	审议通过本次会议议案。	

(3). 报告期内审计委员会委员召开 15 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
2022 年 2 月 11 日	审议《关于公司对外担保的议案》。	审议通过本次会议议案。	
2022 年 3 月 31 日	审议《关于公司进行债务抵偿暨关联交易的议案》。	审议通过本次会议议案。	
2022 年 4 月 13 日	审议《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 年与云南城投康源投资有限公司建立互保关系的议案》。	审议通过本次会议议案。	

2022 年 4 月 20 日	审议《关于公司筹划重大资产重组暨关联交易的议案》。	审议通过本次会议议案。	
2022 年 4 月 22 日	审议《云南城投置业股份有限公司 2021 年度内部审计工作总结及 2022 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 2021 年度履职报告》、《云南城投置业股份有限公司 2021 年度内部控制评价报告》、《云南城投置业股份有限公司 2021 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 2021 年度审计工作的总结报告》、《云南城投置业股份有限公司 2021 年度财务决算报告》、《云南城投置业股份有限公司关于公司 2021 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 2021 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 年年度报告全文及摘要》、《云南城投置业股份有限公司 2022 年第一季度报告》、《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 2022 年度审计机构的议案》。	审议通过本次会议议案。	
2022 年 6 月 8 日	审议《关于公司对外出售下属全资子公司云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司 100%股权的议案》、《关于公司对外出售下属全资子公司冕宁康旅投资开发有限公司 100%股权的议案》、《关于公司对外出售下属全资子公司云南城投龙江房地产开发有限公司 100%股权的议案》。	审议通过本次会议议案。	
2022 年 6 月 17 日	审议《关于公司本次重大资产出售符合相关法律、法规规定的议案》、《关于公司重大资产出售方案的议案》、《关于〈云南城投置业股份有限公司重大资产出售预案〉及其摘要的议案》、《关于公司本次交易符合〈上市公司重大资产重组管理办法〉第十一条和〈关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定〉第四条规定的议案》、《关于本次交易履行法定程序的完备性、合规性	审议通过本次会议议案。	

	及提交法律文件的有效性的说明的议案》、《关于聘请公司本次交易相关中介机构的议案》。		
2022 年 8 月 4 日	审议《关于公司拟为控股股东向中信银行昆明分行申请授信额度提供担保的议案》、《关于公司拟为控股股东向西山区农信社办理流动资金贷款提供担保的议案》、《关于公司拟为控股股东向昆明市农信社办理流动资金贷款提供担保的议案》。	审议通过本次会议议案。	
2022 年 8 月 29 日	审议《关于公司 2022 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 2022 年半年度报告全文及摘要》。	审议通过本次会议议案。	
2022 年 9 月 7 日	审议《关于公司拟为控股股东及其下属公司提供担保的议案》、《关于公司注销深圳市云投置业有限公司的议案》。	审议通过本次会议议案。	
2022 年 9 月 23 日	审议《关于公司为下属控股子公司提供担保的议案》。	审议通过本次会议议案。	
2022 年 9 月 30 日	审议《关于公司本次重大资产出售符合相关法律、法规规定的议案》、《关于公司本次交易方案调整构成重大调整的议案》、《关于公司重大资产出售方案的议案》、《关于〈云南城投置业股份有限公司重大资产出售报告书（草案）〉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》、《关于评估机构独立性、评估假设前提合理性、评估方法与评估目的的相关性以及交易定价的公允性的议案》、《关于本次重大资产出售相关审计报告、备考审阅报告、模拟合并报告和评估报告的议案》、《关于本次交易履行法定程序的完备性、合规性及提交法律文件的有效性的说明的议案》、《关于本次重大资产重组摊薄即期回报填补措施的议案》、《关于〈云南城投置业股份有限公司关于重大资产出售之房地产业务自查报告〉的议案》。	审议通过本次会议议案。	
2022 年 10 月 26 日	审议《关于公司 2022 年前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 2022 年第三季度	审议通过本次会议议案。	

	报告》、《关于公司 2022 年向下属参股公司提供借款的议案》、《关于公司为下属控股子公司提供担保的议案》。		
2022 年 11 月 18 日	审议《关于公司下属公司拟为控股股东及其下属公司提供担保的议案》。	审议通过本次会议议案。	
2022 年 12 月 9 日	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》、《关于本次重大资产出售相关审计报告、备考审阅报告、模拟合并报告的议案》、《关于〈云南城投置业股份有限公司关于重大资产出售之房地产业务自查报告〉的议案》、《关于控股股东云南省康旅控股集团有限公司出具〈关于规范及避免同业竞争问题的承诺函〉的议案》、《关于公司重大资产重组后为关联方提供担保的议案》。	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 4 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
2022 年 1 月 13 日	审议《关于对公司薪酬固浮比进行调整的议案》。	审议通过本次会议议案。	
2022 年 4 月 22 日	审议《云南城投置业股份有限公司 2021 年度人力资源情况报告》。	审议通过本次会议议案。	
2022 年 9 月 28 日	审议《关于制定〈云南城投置业股份有限公司经理层成员任期制与契约化管理制度(试行版)〉的议案》。	审议通过本次会议议案。	
2022 年 11 月 18 日	审议《关于调整公司独立董事津贴的议案》。	审议通过本次会议议案。	



(5). 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	82
主要子公司在职员工的数量	1,836
在职员工的数量合计	1,918
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	5
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	578
销售人员	303
技术人员	305
财务人员	216
行政人员	436
其他	80
合计	1,918
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
博士研究生	1
硕士研究生	70
本科	797
专科	568
高中及以下	482
合计	1,918

(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，坚持实行市场化谈判薪酬机制，从管理序列和业务序列构建差异化薪酬体系和人才发展双通道；全面推行经理层成员任期制和契约化管理工作，加大浮动薪酬比例，严格、客观评价员工业绩，强化薪酬与业绩挂钩，充分体现以业绩为导向的薪酬激励机制，不断提高公司整体绩效。

(三) 培训计划

适用 不适用

2022 年全面完成了各项培训计划，以战略转型要求设计培训内容，以物业服务管理、商业运营管理为核心，从业务体系概念、运营管理实操、管理专业能力、“深化国企改革”、“国有企业合规管理提升”、党建等多维度展开人才培养，进一步提升团队业务能力及管理水平。2023

年，围绕战略转型需求，致力于建立一支有情怀的、专业化的人才队伍，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

**(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

**(四) 本报告期利润分配及资本公积金转增股本情况**

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

公司持续加强内控及合规管理体系建设，保证经营管理合法合规、资产安全、财务报告和相关信息真实完整，提高经营效益，促进实现发展战略。

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，2022 年修订制度 13 个，新增 2 个，现执行有效管理制度为 172 个，其中：基本管理制度 33 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做出了明确规范；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规范；具体操作规范 35 个。

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架构及人员管理、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：

（一）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。

（二）通过建立业绩目标、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。

（三）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 2022 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（<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

是否建立环境保护相关机制	是
报告期内投入环保资金（单位：万元）	0

#### (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) 重点排污单位之外的公司环保情况说明

适用 不适用

公司目前主营业务为房地产开发、物业管理、商业运营管理和酒店运营管理，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

公司已完工项目均做到了雨污分流、建立了中水处理站、楼顶太阳能热水供应等，项目环保设施与主体建筑严格执行了“三同时”制度。

#### (四) 在报告期内为减少其碳排放所采取的措施及效果

是否采取减碳措施	否
减少排放二氧化碳当量（单位：吨）	
减碳措施类型（如使用清洁能源发电、在生产过程中使用减碳技术、研发生产助于减碳的新产品等）	

具体说明

适用 不适用

## 二、社会责任工作情况

### (一) 是否单独披露社会责任报告、可持续发展报告或 ESG 报告

适用 不适用

### (二) 社会责任工作具体情况

适用 不适用

对外捐赠、公益项目	数量/内容	情况说明
总投入（万元）	8	向普者黑村委会捐赠现金 8 万元用于打造基层党建活动场地。
其中：资金（万元）	8	
物资折款（万元）		
惠及人数（人）	250	

#### 具体说明

适用 不适用

一是积极推进为民办实事。制定党委“民生实事计划”10件，完成率100%；公司在职党员91人共制定“党员为民办事清单”共145件，已办结完成142件；组织91名党员完成双报到，服务时长425.64小时。

二是积极落实房租减免政策。按照云南省发展和改革委员会等14部门印发关于落实促进服务业领域困难行业恢复发展若干政策的通知、云南省国资委等7部门印发关于落实促进服务业领域困难行业分类实施房租减免政策实施细则的通知等要求，公司研究拟定了符合本企业实际经营情况的减免方案，积极贯彻执行相关要求。据统计，2022年实际减免面积共计337,555.73平方米，实际减免惠及市场主体户数共计1,140户，实际减免金额共计29,355,291.67元。

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36起，基本为涉及民生问题，均得到了有效妥善解决。统筹做好专项维稳工作，统筹春节、全国两会、党的二十大等节点期间，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。组织完成苍南、北仑、临平等银泰城不当宗教设施整改，反对封建迷信和陈规陋习，提倡文明健康生活方式。

四是持续履行环保责任。根据中央生态环境保护督察组、云南省、昆明市对滇池生态环境保护治理整改工作的要求，2022年与昆明市住建局及官渡区平台公司签署《建设工程项目代建委托合同》，已完成高大乔木种植和木栈道建设桩基础等施工，湖滨半岛项目整治工作已取得阶段性成效。

五是高度重视投资者关系管理工作，充分利用上海证券交易所等各类互动平台加强与投资者的沟通，通过接听投资者来电、回答E互动平台提问、回复投资者邮件、接待投资者调研、召开投资者说明会（业绩说明会）等多种渠道，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。2022 年共计接听投资者来电 279 次；回答 E 互动平台提问 41 个；回复投资者邮件 6 封。

六是落实职工各项权益。公司工会充分发挥服务员工、凝聚人心、推动发展、促进和谐的功能，及时开展节日、生日、生病、家庭重大变故以及生育等慰问工作；组织员工进行健康体检，并为职工办理医疗互助参互。同时，通过组织形式多样的工会活动、举办员工人才队伍技能培训、加强职工民主管理等方式，切实保障了职工权益。

### 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

扶贫及乡村振兴项目	数量/内容	情况说明
总投入（万元）	8	向普者黑村委会捐赠现金 8 万元用于打造基层党建活动场地。
其中：资金（万元）	8	
物资折款（万元）		
惠及人数（人）	250	
帮扶形式（如产业扶贫、就业扶贫、教育扶贫等）		

具体说明

√适用 □不适用

一是选派干部职工持续推进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、人居环境治理等工作。

二是加强对乡村振兴工作的资金支持和调研帮扶。组织向普者黑村委会捐赠现金 8 万元，用以当地打造基层党建活动场地及采购打印设备，助力当地党建基础设施提升。班子带队赴普者黑行政村开展调研走访，看望慰问驻村工作队员，加强对驻村工作的关心和支持，对相关工作提出要求和建议，助力乡村振兴工作有序推进。

## 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、	2007年5月17日	否	是		

<p>书中所作承诺</p>		<p>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>解决关联交易</p>	<p>云南省康旅控股集团有限公司</p>	<p>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、对于确有必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</p>	<p>2019年 2月2 日</p>	<p>否</p>	<p>是</p>		



			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。					
与重大资产重组相关的承诺	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、	2020年11月25日	是	是		

		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，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	云南融智投资有限公司	就本公司持有的上市公司股份，本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，本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	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		
其他	云南省康旅控股集团有限公司	1、集团公司承诺对获得的股价敏感信息严格保密。不会通过泄露，复制，览送、分发、公布，配寄、出版、影印、传通，传授、转让或者其他任何方式向任意第三人或不特定人披露或公开本次重组的股价敏感信息，但为本次重组之目的向集团公司的关联方及专业顾问披露除外。2、集团公司承诺本次重组的股价敏感	2022 年 6 月 17 日	是	是		

		<p>信息仅用于与本次重组有关的用途或目的，本公司将采取一定措施防止股价敏感信息泄露。该等措施的保护和审慎程度不低于集团公司通常保存其自身保密信息的保护和审慎程度。3、集团公司将确保参与本次重组的工作人员承担本保密承诺函项下的保密义务。4、集团公司承诺自开始参与本次重组或知悉本次重组股价敏感信息起，直至有关股价敏感信息已根据相关法律法规及上市规则作出合法披露，自身不会、亦将确保参与本次重组的工作人员不会买卖云南城投的股票或建议他人买卖云南城投的股票。集团公司不会利用股价敏感信息为本公司谋利，亦将确保参与本次重组的工作人员不会利用股价敏感信息为其本人、亲属或他人谋利。5、集团公司了解股价敏感信息的保密性，也了解违反本保密承诺函所述保密义务的法律后果，如若集团公司有违反本承诺函的情况，集团公司将承担相应法律后果。6、如集团公司按照法律、具有管辖权的人民法院、政府、专业或监管机关的要求需要披露本次重组的内容。集团公司将会在披露之前书面告知贵公司。7、本保密承诺函自本公司正式签署之日起生效，集团公司的保密义务将在本次重组相关的未经公告的全部信息不再属于股价敏感信息时终止。</p>					
其他	云南省康旅控股集团有限公司	<p>在云南城投、天津银润通过云南产权交易所公开挂牌转让标的资产时，如按照经有权限的国有资产监督管理机构备案的评估结果设定标的资产挂牌底价，集团公司将指定全资子公司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。</p>	2022年6月17日	是	是		

其他	云南省康旅控股集团有限公司	就集团公司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。	2022年 6月17 日	是	是		
其他	云南省康旅控股集团有限公司	1、集团公司在最近五年内未受过刑事处罚、证券市场相关的行政处罚，不存在根据上交所相关认定标准与经济纠纷有关的重大民事诉讼或仲裁的情况。2、集团公司最近五年内均按期偿还根据上交所相关认定标准范围内的大额债务、严格履行承诺，不存在被中国证监会采取行政监管措施或受到证券交易所纪律处分的情况。3、集团公司最近五年内诚信状况良好，不存在任何诚信方面的重大违规或违约情形。4、集团公司不存在泄露本次交易的相关内幕信息及利用该内幕信息进行内幕交易的情形，不曾因涉嫌与重大资产重组相关的内幕交易被立案调查或者立案侦查且尚未结案，最近 36 个月内不曾因与重大资产重组相关的内幕交易被中国证监会作出行政处罚或者司法机关依法追究刑事责任，且不存在《上市公司监管指引第 7 号--上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管》规定的不得参与任何上市公司重大资产重组的其他情形。	2022年 6月17 日	是	是		
其他	云南省康旅控股集团有限公司	集团公司及集团公司董事、监事、高级管理人员未因涉嫌上市公司本次交易相关的内幕交易被立案调查或者立案侦查。集团公司及集团公司董事、监事、高级管理人员自 2019 年 1 月 1 日以来不存在因涉嫌内幕交易被中国证券监督管理委员会作出行政处罚决定或被司法机关追究刑事责任的情形，不存在其他重大失信行为。不存在《上市公司监管指引第 7 号--上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管》第十三条规定的不得参与上市公司重大资产重组的情形。	2022年 6月17 日	是	是		

		集团公司不存在泄漏本次重组内幕信息以及利用本次重组内幕信息进行交易的行为，如违反上述承诺，集团公司将承担相应赔偿责任。					
其他	云南省康旅控股集团有限公司	上市公司已在《云南城投置业股份有限公司关于重大资产出售之房地产业务自查报告》中，对上市公司及其从事房地产开发业务的合并报表范围内子公司在报告期内的商品房开发项目是否存在《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（以下简称“国发[2010]10号文”）、《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（以下简称“国办发[2013]17号文”）等规定中禁止的土地闲置、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为，是否存在因前述违法违规行为被行政处罚或正在被（立案）调查的情况进行了信息披露。如上市公司因闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为被行政处罚或正在被（立案）调查而使上市公司和投资者受到损失的，将按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担赔偿责任。	2022年 9月30 日	是	是		
其他	云南省康旅控股集团有限公司	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。3、本承诺出具后，如相关监管部门就填补回报措施及其承诺的相关规定作出其他要求，且上述承诺不能满足监管部门的相关要求时，集团公司承诺届时将按照相关规定出具补充承诺。	2022年 9月30 日	是	是		

其他	云南融智投资有限公司	就融智公司持有的上市公司股份，融智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，融智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。	2022年 6月17 日	是	是		
解决 关联 交易	云南省康旅控股集团有限公司	1、在本次交易完成后，集团公司及集团公司控制的企业将尽量避免与云南城投及其控制的企业之间发生关联交易。2、对于确有必要的关联交易，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，切实保护云南城投及其中小股东利益。3、在本次交易完成后，集团公司保证严格按照有关法律法规、中国证券监督管理委员会颁布的规章和规范性文件，上海证券交易所颁布的业务规则及《云南城投置业股份有限公司章程》等的规定，依法行使股东权利，履行股东义务，不利用股东的地位谋取不当的利益，不损害云南城投及其中小股东的合法权益。4、如违反上述承诺与云南城投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，上述承诺在集团公司对上市公司拥有控制权或能够产生较大影响的期间持续有效且不可撤销。	2022年 6月17 日	是	是		
其他	云南省康旅控股集团有限公司	1、保持上市公司业务的独立。集团公司将保证上市公司拥有独立开展经营活动的资产、人员、资质以及具有独立面向市场自主经营的能力，在经营业务方面能够独立运作。本公司除依法行使股东权利外，不会对上市公司的正常经营活动进行干预。2、保持上市公司资产的完整及独立。集团公司将保证上市公司的资金、资产和其他资源将由上市公司自身独立控制，保证集团公司及集团公司控制的其他企业不违规占用上市公司的资金、资产和其他资源。3、保持上市公	2022年 6月17 日	否	是		

		<p>司人员的独立。集团公司将确保上市公司的总经理、副总经理、财务负责人、董事会秘书等高级管理人员不在集团公司及集团公司控制的其他企业担任除董事，监事以外的其他职务或者领取报酬；上市公司的财务人员不在集团公司及集团公司控制的其他企业兼职。集团公司将确保上市公司劳动关系、人事关系独立于集团公司及集团公司控制的其他企业。4、保持上市公司财务的独立。集团公司将确保上市公司财务会计核算部门的独立性，建立独立规范的会计核算体系、财务会计制度和对分公司、子公司的财务管理制度，并设置独立的财务部负责相关业务的具体运作。上市公司开设独立的银行账户，集团公司及集团公司控制的其他企业不会与上市公司共用银行账户。上市公司依法独立纳税。上市公司将独立作出财务决策，集团公司不会超越上市公司的股东大会或董事会干预上市公司的资金使用。5、保持上市公司机构的独立。集团公司将确保上市公司建立和完善法人治理结构，独立、完整的组织机构。以及健全的内部经营管理机构，规范运作并独立行使经营管理职权。集团公司将确保上市公司与集团公司及集团公司控制的其他企业的机构保持独立运作，不会与集团公司及集团公司控制的其他企业存在机构混同的情形。集团公司承诺将严格遵守中国证券监督管理委员会关于上市公司独立性的相关规定，不利用对上市公司的控制权从事违反上市公司规范运作程序的行为，不会越权干预上市公司及其子公司的经营管理活动，不侵占上市公司及其子公司的利益，不损害上市公司和其他股东的合法权益。</p>					
--	--	--	--	--	--	--	--

	解决 同业 竞争	云南省康 旅控股集 团有限公 司	<p>1、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。2、集团公司确定云南城投未来将作为集团公司商管运营、物业管理的唯一业务平台。3、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云南城投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）商管运营业务。集团公司承诺自本承诺函出具之日起3年内，将下属从事商管运营的公司，待满足注入上市公司条件后，以合法合规的方式注入上市公司，或将相关商业物业托管给上市公司运营，消除同业竞争。（2）物业管理业务。集团公司承诺自本承诺函出具之日起3年内，将下属从事物业管理的公司，待满足注入上市公司条件后，以合法合规的方式注入上市公司，或将相关物业交由给上市公司提供服务，消除同业竞争。4、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。5、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。6、本承诺内容与此前集团公司就规范及避免与上市公司同</p>	2022 年 12 月 6 日	否	是		
--	----------------	---------------------------	--	-----------------------	---	---	--	--



			业竞争问题所作的相关承诺不一致的，以本承诺为准。7、集团公司保证将严格履行相关承诺，并向上市公司提供一切必要的配合，如因集团公司违反相关承诺而导致上市公司的权益受到损害，集团公司将依法承担相应的赔偿责任，且其因此所获得的全部收益均归上市公司所有。					
与再融资相关的承诺	解决同业竞争	云南省康旅控股集团有限公司	1、集团公司仅承担政府交办的政策性建设项目，不从事土地一级开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。	2009年 1月15 日	否	是		

(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

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

(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	4 年
境内会计师事务所注册会计师姓名	彭让，李秋霞
境内会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限	3 年

	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）	550,000.00

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三十八次会议及 2021 年年度股东大会审议通过了《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 2022 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 2022 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
<p>关于海南项目的仲裁事项,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。根据《和解协议》,海口市人民政</p>	<p>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 2019 年半年度报告、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、2022 年 4 月 26 日刊登的 2021 年年度报告、2022 年 8 月 30 日刊登的 2022 年半年度报告。</p>

<p>府已逾期支付《和解协议》项下应于 2022 年 6 月 30 日之前支付的首期和解补偿款,以及应于 2022 年 12 月 25 日之前支付的第二期款项。基于与海口市人民政府的友好合作关系,公司正在积极与海口市人民政府协商解决。</p>	
<p>五华医院起诉东方柏丰的案件,2021 年 11 月 3 日云南省高院出具二审判决,驳回五华区医院上诉,维持原判。2022 年 1 月 20 日五华区医院向昆明市中级人民法院申请强制执行,2022 年 2 月 9 日昆明市中级人民法院出具执行通知书。目前东方柏丰正在组织向法院申报资产材料,尚未收到法院采取其他强制措施的法律文书。评估公司已开展对已查封的东方首座资产的评估工作。</p>	<p>具体事宜详见公司于 2019 年 8 月 2 日刊登的临 2019-084 号公告;2019 年 8 月 27 日刊登的 2019 年半年报;2019 年 10 月 29 日刊登的 2019 年第三季度报告;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;2020 年 10 月 27 日刊登的 2020 年第三季度报告;2021 年 1 月 6 日刊登的临 2021-010 号公告;2021 年 4 月 27 日刊登的 2020 年年报;2021 年 8 月 27 日刊登的 2021 年半年度报告;2021 年 10 月 28 日刊登的 2021 年第三季度报告;2021 年 12 月 15 日刊登的临 2021-106 号公告;2022 年 4 月 26 日刊登的 2021 年年度报告;2022 年 10 月 28 日刊登的 2022 年第三季度报告。</p>
<p>中建穗丰置业有限公司诉北京丽贝亚建筑装饰工程有限公司装饰装修合同纠纷,2022 年 10 月 21 日中建穗丰已提起上诉。</p>	<p>具体事宜详见公司于 2022 年 8 月 13 日刊登的临 2022-083 号公告,2022 年 10 月 28 日刊登的 2022 年第三季度报告。</p>
<p>云南澜沧江实业有限公司与云南城投置业股份有限公司、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责任公司房地产开发经营合同纠纷一案,各方签订了《和解协议》,并按《和解协议》履行完毕。</p>	<p>具体事宜详见公司于 2021 年 12 月 11 日刊登的临 2021-105 号公告;2021 年 12 月 22 日刊登的临 2021-110 号公告;2022 年 6 月 7 日刊登的临 2022-049 号公告;2022 年 12 月 29 日刊登的临 2022-164 号公告。</p>
<p>石林彝族自治县石林街道办事处与云南城投园林园艺有限公司租赁合同纠纷,公司于 2023 年 3 月 31 日收到《民事判决书》。</p>	<p>具体事宜详见公司于 2022 年 8 月 13 日刊登的临 2022-083 号公告;2023 年 4 月 13 日刊登的临 2023-023 号公告。</p>
<p>浙江宝业建设集团有限公司与杭州萧山银城置业有限公司建设工程合同纠纷,截至 2022 年 12 月底无进展。</p>	<p>具体事宜详见公司于 2022 年 8 月 13 日刊登的临 2022-083 号公告、公司于 2022 年 9 月 24 日刊登的临 2022-108 号公告、公司于 2022 年 10</p>

	月 28 日刊登的 2022 年第三季度报告、公司于 2022 年 12 月 15 日刊登的临 2022-158 号公告、公司于 2022 年 9 月 28 日刊登的临 2022-110 号公告、公司于 2022 年 8 月 24 日刊登的临 2022-089 号公告、公司于 2022 年 9 月 15 日刊登的临 2022-099 号公告、公司于 2022 年 10 月 26 日刊登的临 2022-124 号公告。
中建穗丰置业有限公司与云南城投置业股份有限公司借款纠纷，法院已立案。	具体事宜详见公司于 2022 年 8 月 13 日刊登的临 2022-157 号公告，2023 年 4 月 13 日刊登的临 2023-023 号公告。
东方航空云南有限公司诉西双版纳航空投资有限公司合同纠纷，开庭前西双版纳航空投资有限公司向景洪市人民法院递交管辖权异议申请书，于 2022 年 9 月 25 日收到驳回裁定，西双版纳航空投资有限公司已提起上诉。公司于 2023 年 3 月 27 日，收到《民事判决书》。	具体事宜详见公司于 2022 年 8 月 13 日刊登的临 2022-083 号公告，公司于 2022 年 10 月 28 日刊登的 2022 年第三季度报告；2023 年 4 月 13 日刊登的临 2023-023 号公告。
深圳市穗丰投资有限公司与中建穗丰置业有限公司公司解散纠纷，2022 年 12 月 12 日，本案一审由大理州中级人民法院的网络公开开庭审理。	具体事宜详见公司于 2022 年 9 月 28 日刊登的临 2022-110 号公告。
中国建筑第八工程局有限公司与哈尔滨银旗房地产开发有限公司工程建设合同纠纷，截止至 2022 年 12 月底，一审已开庭审理完毕，尚未判决。	具体事宜详见公司于 2022 年 9 月 28 日刊登的临 2022-110 号公告；2022 年 10 月 26 日刊登的临 2022-124 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

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(元)	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
昆明城海房地产开发有限公司	刘华江	无	诉讼	昆明城海房地产开发有限公司因房屋买卖合同纠纷将刘华江起诉至昆明市官渡区人民法院	432,560.40	一审已开庭,已判决	(2022)云0111民初11297号案件判决如下:1、由被告刘华江于本判决生效后十五日内向原告昆明城海房地产开发有限公司支付车位款169,740元及违约金33,948元;2、驳回原告昆明城海房地产开发有限公司其他诉讼请求。	无
昆明城海房地产开发有限公司	刘华江	无	民事诉讼	昆明城海房地产开发有限公司因房屋买卖合同纠纷将刘华江起诉至昆明市官渡区人民法院	432,560.40	一审已开庭,已判决	(2022)云0111民初11298号案件判决如下:1、由被告刘华江于本判决生效后十五日内向原告昆明城海房地产开发有限公司支付车位款169,740元及违约金33,948元;2、驳回原告昆明城海房地产开发有限公司其他诉讼请求。	无
高斌	云南城投园林园艺有限公司	无	仲裁	原告高斌因劳动争议纠纷一案将被告云南城投园林园艺有限公司起诉至昆明市官渡区劳动争议仲裁院	134,503.47	已结案	1、确认申请人与被申请人之间的劳动关系于2022年8月26日解除;2、由被申请人支付申请人2022年8月工资7,877.7元;3、由被申请人支付申请人11,693.6元;4、由被申请人支付申请人2016年7月14日至2016年8月27日期间未订立书面劳动合同二倍差额9,036元;5、由被申请人支付申请人解除劳动合同经济补偿86,131.5元。以上第2至第4项金额	被告已按生效判决全部履行完毕

							合计 114,739.8 元。	
宋小楠	云南城投园林园艺有限公司	无	仲裁	原告宋小楠因劳动争议纠纷一案将被告云南城投园林园艺有限公司起诉至昆明市官渡区劳动人事争议仲裁院	67,848.18	已结案	由被申请人于 2022 年 12 月 20 日前一次性支付申请解除劳动关系经济补偿等共计：33,637 元。	被告已按生效判决全部履行完毕
代宏鑫	云南城投园林园艺有限公司	无	仲裁	原告代宏鑫因劳动争议纠纷一案将被告云南城投园林园艺有限公司起诉至昆明市官渡区劳动人事争议仲裁院	44,725.37	已结案	由被申请人于 2022 年 12 月 20 日前一次性支付申请解除劳动关系经济补偿等共计：25,720 元。	被告已按生效判决全部履行完毕
魏德彩	云南城投园林园艺有限公司	无	仲裁	原告魏德彩因劳动争议纠纷一案将被告云南城投园林园艺有限公司起诉至昆明市官渡区劳动人事争议仲裁院	98,134.89	已结案	1、由被申请人支付申请人 2022 年 8 月工资 6,072.5 元；2、由被申请人支付申请人解除劳动关系经济补偿 45,123 元；3、由被申请人支付申请人 2021 年绩效工资 1,507 元；4、由被申请人支付申请人未休年休假工资 7,817.5 元。以上 4 项共计 60,520 元。	被告已按生效判决全部履行完毕
江振华	云南城投园林园艺有限公司	无	仲裁	原告江振华因劳动争议纠纷一案将被告云南城投园林园艺有限公司起诉至昆明市官渡区劳动人事争议仲裁院	50,395.41	已结案	由被申请人于 2022 年 12 月 20 日前一次性支付申请解除劳动关系经济补偿等共计：25,004 元。	被告已按生效判决全部履行完毕

易震山	云南城投园林园艺有限公司	无	仲裁	原告易震山因劳动争议纠纷一案将被告云南城投园林园艺有限公司起诉至昆明市官渡区劳动人事争议仲裁院	284,234.20	已结案	1、由被申请人支付申请人 2022 年 7 月 26 日至 8 月 31 日工资 13,152.7 元；2、由被申请人支付申请人 2021 年绩效工资 13,081 元；3、由被申请人支付申请人 2022 年未休假工资 2,037 元；4、由被申请人支付申请人解除劳动合同关系经济补偿 95,069 元。以上合计 123,339.7 元。	被告已按生效判决全部履行完毕
云南喜州建设工程有限公司	云南城投园林园艺有限公司	无	诉讼	原告云南喜州建设工程有限公司因建设工程合同纠纷一案将被告云南城投园林园艺有限公司起诉至盘龙区人民法院	134,000.00	二审审已开庭，已判决	驳回上诉维持原判	无
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	原告昆明空港经济区树海苗木种植经营部因承揽合同纠纷一案将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	二审已开庭，已判决	驳回上诉维持原判。	无
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	原告昆明空港经济区树海苗木种植经营部因承揽合同纠纷一案将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	二审已开庭，已判决	驳回上诉维持原判。	无



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	原告昆明空港经济区树海苗木种植经营部因建设工程合同纠纷一案将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	二审已开庭，已判决	驳回上诉维持原判	无
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	原告昆明空港经济区树海苗木种植经营部因建筑合同买卖纠纷将被告云南城投园林园艺有限公司起诉至盘龙区人民法院	40,655.48	二审已开庭，已判决	驳回上诉维持原判	无
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	原告昆明空港经济区树海苗木种植经营部因建筑合同买卖纠纷将被告云南城投园林园艺有限公司起诉至盘龙区人民法院	161,753.33	二审已开庭，已判决	驳回上诉维持原判	无
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	原告昆明空港经济区树海苗木种植经营部因建筑合同买卖纠纷将被告云南城投园林园艺有限公司起诉至盘龙区人民法院	76,620.00	二审已开庭，已判决	驳回上诉维持原判	无

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	原告昆明空港经济区树海苗木种植经营部因建筑合同买卖纠纷将被告云南城投园林园艺有限公司起诉至盘龙区人民法院	481,678.08	二审已开庭，已判决	1、撤销云南省盘龙区人民法院(2022)云 0103 民初 753 号民事判决；2、云南城投园林园艺有限公司于本判决生效之日起十日内向昆明空港经济区树海苗木经营部支付工程款人民币 410000 元；3、云南城投园林园艺有限公司于本判决生效之日起十日内向昆明空港经济区树海苗木经营部支付以人民币 410000 为基数自 2020 年 6 月 9 日起至实际付清之日止按年利率 3.85%计算的利息。	无
云南宏宇建筑材料有限公司	云南城投园林园艺有限公司	无	诉讼	原告云南宏宇建筑材料有限公司因建筑工程合同纠纷一案将被告云南城投园林园艺有限公司起诉至盘龙区人民法院	12,025.69	一审已开庭，已判决	1、被告园林园艺有限公司于本判决生效之日起十日内向原告云南宏宇建筑材料有限公司支付工程款 10,794.06 元；2、被告云南城投园林园艺有限公司于本判决生效之日起十日内向原告云南宏宇建筑材料有限公司支付逾期利息 999.65 元；3、被告云南城投置业股份有限公司对被告云南城投园林园艺有限公司上述债务承担连带支付责任；4、驳回原告云南宏宇建筑材料有限公司其他诉讼请求。案件受理费 101 元由云南园林园艺有限公司、云南城投置业有限公司承担。	尚未审结
云南宏宇建筑材料有限公司	云南城投园林园艺有限公司	无	诉讼	原告云南宏宇建筑材料有限公司因建筑工程合同纠纷一案将被告云南城投园林园艺有限公司起诉至盘龙区人民法院	1,792.09	一审已开庭，已判决	1、被告园林园艺有限公司于本判决生效之日起十日内向原告云南宏宇建筑材料有限公司支付工程款 1,638.63 元；2、被告云南城投园林园艺有限公司于本判决生效之日起十日内向原告云南宏宇建筑材料有限公司支付逾期利息 124.45 元；3、被告云南城投置业股份有限公司对被告云南城投园林	尚未审结

							园艺有限公司上述债务承担连带支付责任；4、驳回原告云南宏宇建筑材料有限公司其他诉讼请求。案件受理费 50 元由云南园林园艺有限公司、云南城投置业有限公司承担。	
云南宏宇建筑材料有限公司	云南城投园林园艺有限公司	无	诉讼	原告云南宏宇建筑材料有限公司因建筑工程合同纠纷一案将被告云南城投园林园艺有限公司起诉至盘龙区人民法院	46,038.38	一审已开庭，已判决	1、被告园林园艺有限公司于本判决生效之日起十日内向原告云南宏宇建筑材料有限公司支付工程款 42,343 元；2、被告云南城投园林园艺有限公司于本判决生效之日起十日内向原告云南宏宇建筑材料有限公司支付逾期利息 3,215.75 元；3、被告云南城投置业股份有限公司对被告云南城投园林园艺有限公司上述债务承担连带支付责任；4、驳回原告云南宏宇建筑材料有限公司其他诉讼请求。案件受理费 958 元由云南园林园艺有限公司、云南城投置业有限公司承担。	尚未审结
云南宏宇建筑材料有限公司	云南城投园林园艺有限公司	无	诉讼	原告云南宏宇建筑材料有限公司因建筑工程合同纠纷一案将被告云南城投园林园艺有限公司起诉至盘龙区人民法院	146,339.60	一审已开庭，已判决	1、被告园林园艺有限公司于本判决生效之日起十日内向原告云南宏宇建筑材料有限公司支付工程款 123,775.5 元；2、被告云南城投园林园艺有限公司于本判决生效之日起十日内向原告云南宏宇建筑材料有限公司支付逾期利息 16,319.71 元；3、被告云南城投置业股份有限公司对被告云南城投园林园艺有限公司上述债务承担连带支付责任；4、驳回原告云南宏宇建筑材料有限公司其他诉讼请求。案件受理费 3,217 元由云南园林园艺有限公司、云南城投置业有限公司承担。	尚未审结

云南宏宇建筑材料有限公司	云南城投园林园艺有限公司	无	诉讼	原告云南宏宇建筑材料有限公司因建筑工程合同纠纷一案将被告云南城投园林园艺有限公司起诉至盘龙区人民法院	20,400.10	已结案	原告已撤诉。	被告已按生效判决全部履行完毕
玉溪硕龙科技发展有限公司	云南城投园林园艺有限公司	无	诉讼	原告玉溪硕龙科技发展有限公司因建筑工程合同纠纷一案将被告云南城投园林园艺有限公司起诉至官渡区人民法院	124,738.19	一审已开庭，已调解	公司需于 2023 年 6 月 30 日前支付硕龙公司 50000 元，剩余诉讼费及未付部分计：55346.99 元，公司于 2023 年 9 月 30 日前支付。逾期未付将按照银行同期 LPR 利率计算支付违约金。合同剩余未付部分若硕龙公司未开具发票，硕龙公司向公司开具相关发票。	
中建穗丰置业有限公司	王中华	无	诉讼	中建穗丰因房屋租赁合同纠纷一案将王中华起诉至大理市人民法院	182,294.95	二审已开庭，已判决	驳回上诉，维持原判。	原告拟申请强制执行
北京丽贝亚建筑装饰工程有限公司	中建穗丰置业有限公司	无	诉讼	丽贝亚因装饰装修合同纠纷一案将中建穗丰起诉至大理市人民法院	2,171,194.71	二审已开庭，已结案	驳回上诉，维持原判。	被告已按照生效判决全部履行完毕。
中建穗丰置业有限公司	云南华洲建设工程有限公司	无	诉讼	中建穗丰因建设工程合同纠纷一案将云南华洲建设工程有限公司起诉至大理州中院	49,069,567.97	二审尚未开庭	1、云南华洲建设工程有限公司于本判决生效之日起 10 日内，返还给中建穗丰置业有限公司垫付的鉴定费 308,100 元；2、驳回中建穗丰置业有限公司的其他诉讼请求；3、驳回云南华洲建设工程有限公司的反诉请求。	无

中建穗丰置业有限公司	云南碧桂园企业管理有限公司	无	诉讼	中建穗丰因租赁合同纠纷一案将碧桂园反诉至大理市人民法院	907,379.90	已结案	1、解除云南碧桂园企业管理有限公司与中建穗丰置业有限公司于 2020 年 8 月 12 日签订的《房屋租赁合同》；2、中建穗丰置业有限公司于本判决生效之日起十日内向云南碧桂园企业管理有限公司返还租金 215,889 元、履约保证金 43,177.80 元，合计 259,066.80；3、驳回云南碧桂园企业管理有限公司的其他诉讼请求；4、驳回中建穗丰置业有限公司全部反诉请求。	无
张鹏	北京云城企业管理有限公司	无	仲裁	申请人张鹏因劳动纠纷一案,将被申请人北京云城企业管理有限公司向北京市朝阳区劳动人事争议仲裁委员会申请仲裁	2,091,675.24	已作出仲裁裁决	朝阳区仲裁委员会于 2022 年 12 月 13 日作出仲裁裁决: 1、北京云城企业管理有限公司自本裁决生效之日起五日内,支付张鹏 2022 年 2 月 1 日至 2022 年 5 月 18 日期间工资差额 98,835.55 元; 2、北京云城企业管理有限公司自本裁决生效之日起五日内,支付张鹏解除劳动关系经济补偿 457,910.64 元。	已履行完毕
周宇东	北京云城企业管理有限公司	无	仲裁	申请人周宇东因劳动纠纷一案,将被申请人北京云城企业管理有限公司向北京市朝阳区劳动人事争议仲裁委员会申请仲裁	1,816,921.25	已作出仲裁裁决	朝阳区仲裁委员会于 2022 年 12 月 13 日作出仲裁裁决: 1、北京云城企业管理有限公司自本裁决生效之日起五日内,支付周宇东 2022 年 2 月 1 日至 2022 年 5 月 18 日期间工资差额 98,835.55 元; 2、北京云城企业管理有限公司自本裁决生效之日起五日内,支付周宇东解除劳动关系经济补偿 29,1397.68 元。	无

昆明尊龙房地产开发有限公司	云南城投置业股份有限公司、昆明云城尊龙房地产开发有限公司	无	诉讼	昆明尊龙房地产开发有限公司因合同纠纷将云南城投置业股份有限公司、昆明云城尊龙房地产开发有限公司诉至云南省昆明市中级人民法院	59,888,855.50	已结案	被执行人昆明云城尊龙房地产开发有限公司在生效法律文书中确定的义务已履行完毕，昆明市中级人民法院已出具了《结案通知书》。	无
云南城投物业服务有限公司西安分公司	张凯枫	无	诉讼	云南城投物业服务有限公司西安分公司因物业服务合同纠纷一案将张凯枫起诉至大理市人民法院	62,479.58	二审尚未开庭	判决被告向原告支付物业服务费等费用 54424.72 元，及对应欠费周期的一年期 4 倍 LPR 利息	无
云南城投物业服务有限公司西安分公司	郭秀玲	无	诉讼	云南城投物业服务有限公司西安分公司因物业服务合同纠纷一案将郭秀玲起诉至大理市人民法院	42,697.71	二审尚未开庭	判决被告向原告支付物业服务费等费用 37193.13 元，及对应欠费周期的一年期 5 倍 LPR 利息	无
云南城投物业服务有限公司西安分公司	陈随虎、赵巧梅	无	诉讼	云南城投物业服务有限公司西安分公司因物业服务合同纠纷一案将陈随虎、赵巧梅起诉至大理市人民法院	51,684.15	一审已开庭，已判决	判决被告向原告支付物业服务费等费用 44959.49 元，及对应欠费周期的一年期 6 倍 LPR 利息	无
云南城投物业服务有限公司西安分公司	薛菁	无	诉讼	云南城投物业服务有限公司西安分公司因物业服务合同纠纷一案	55,186.21	一审已开庭，已判决	判决被告向原告支付物业服务费等费用 55186 元，及对应欠费周期的一年期 7 倍 LPR 利息	无

司				将薛菁起诉至大理市人民法院				
云南城投物业服务有限公司大理分公司	王赟、李奕萱、李卓轩	无	诉讼	云南城投物业服务有限公司大理分公司因物业服务合同纠纷一案将王赟、李奕萱、李卓轩起诉至大理市人民法院	92,356.73	已结案	裁定准许原告撤诉。	无
云南城投物业服务有限公司大理分公司	高军	无	诉讼	云南城投物业服务有限公司大理分公司因物业服务合同纠纷一案将高军起诉至大理市人民法院	26,823.42	已结案	裁定准许原告撤诉。	无
云南城投物业服务有限公司大理分公司	王泰然	无	诉讼	云南城投物业服务有限公司大理分公司因物业服务合同纠纷一案将王泰然起诉至大理市人民法院	91,507.02	一审已开庭，已判决	判决被告向原告支付物业服务费等费用 49,169.16 元，及对应欠费周期的一年期 LPR 利息。	被告未按照生效判决全部履行完毕，原告暂未申请强制执行
云南城投物业服务有限公司大理分公司	韩德亮	无	诉讼	云南城投物业服务有限公司大理分公司因物业服务合同纠纷一案将李玉兰起诉至大理市人民法院	37,028.77	已结案	裁定准许原告撤诉。	无

云南城投物业服务有限公司大理分公司	王群先	无	诉讼	云南城投物业服务有限公司大理分公司因物业服务合同纠纷一案将王群先起诉至大理市法院	36,529.54	已结案	判决被告向原告支付物业服务费等费用 19,379.08 元，及对应欠费周期的一年期 LPR 利息（被告付款、公司撤诉过程中法院判决）。	无
云南城投物业服务有限公司大理分公司	宋波、宋知遥	无	诉讼	云南城投物业服务有限公司大理分公司因物业服务合同纠纷一案将宋波、宋知遥起诉至大理市法院	138,828.36	已结案	裁定准许原告撤诉。	无
云南城投物业服务有限公司大理分公司	广州辰和罗望投资发展有限公司	无	诉讼	云南城投物业服务有限公司因物业服务合同纠纷一案将广州辰和罗望投资发展有限公司起诉至大理市法院	33,941.08	已结案	裁定准许原告撤诉。	无
云南城投物业服务有限公司大理分公司	周光	无	诉讼	云南城投物业服务有限公司大理分公司因物业服务合同纠纷一案将周光起诉至大理市法院	18,580.10	已结案	裁定准许原告撤诉。	无
云南城投物业服务有限公司大理分公司	郭敏	无	诉讼	云南城投物业服务有限公司大理分公司因物业服务合同纠纷一案将郭敏起诉至昆明市五华区法院	93,790.98	已结案	判决被告向原告支付物业服务费等费用 53,440.75 元。	被告已按照生效判决全部履行完毕



云南城投物业服务有限公司大理分公司	郭琪玮	无	诉讼	云南城投物业服务有限公司大理分公司因物业服务合同纠纷一案将郭琪玮起诉至大理市法院	12,074.60	一审已开庭，已判决	判决被告向原告支付物业服务费等费用 9,452.16 元，及对应欠费周期的一年期 LPR 利息。	被告未按照生效判决全部履行完毕，原告暂未申请强制执行
云南城投物业服务有限公司大理分公司	汪琼芳	无	诉讼	云南城投物业服务有限公司大理分公司因物业服务合同纠纷一案将汪琼芳起诉至大理市法院	45,449.16	已结案	裁定准许原告撤诉。	无
云南城投物业服务有限公司大理分公司	汪琼芳	无	诉讼	云南城投物业服务有限公司大理分公司因物业服务合同纠纷一案将汪琼芳起诉至大理市法院	9,521.99	已结案	裁定准许原告撤诉。	无
云南城投物业服务有限公司大理分公司	汪琼芳	无	诉讼	云南城投物业服务有限公司大理分公司因物业服务合同纠纷一案将汪琼芳起诉至大理市法院	41,216.19	已结案	裁定准许原告撤诉。	无
云南城投物业服务有限公司大理分公司	汪琼芳	无	诉讼	云南城投物业服务有限公司大理分公司因物业服务合同纠纷一案将汪琼芳起诉至大理市法院	79,768.41	已结案	裁定准许原告撤诉。	无

云南城投物业服务有限公司大理分公司	汪琼芳	无	诉讼	云南城投物业服务有限公司大理分公司因物业服务合同纠纷一案将汪琼芳起诉至大理市法院	127,412.87	已结案	裁定准许原告撤诉。	无
云南城投物业服务有限公司大理分公司	汪琼芳	无	诉讼	云南城投物业服务有限公司大理分公司因物业服务合同纠纷一案将汪琼芳起诉至大理市法院	41,216.19	已结案	裁定准许原告撤诉。	无
云南城投物业服务有限公司大理分公司	汪琼芳、杨达参	无	诉讼	云南城投物业服务有限公司大理分公司因物业服务合同纠纷一案将汪琼芳、杨达参起诉至大理市法院	74,586.77	已结案	裁定准许原告撤诉。	无
云南城投物业服务有限公司大理分公司	王燕	无	诉讼	云南城投物业服务有限公司大理分公司因物业服务合同纠纷一案将王燕起诉至大理市法院	173,973.98	一审已开庭，已判决	判决被告向原告支付物业服务费 74,345.5 元。	被告已按照生效判决部分履行，原告暂未申请强制执行
云南城投物业服务有限公司大理分公司	张永娜	无	诉讼	云南城投物业服务有限公司大理分公司因物业服务合同纠纷一案将张永娜起诉至大理市法院	35,226.74	已结案	裁定准许原告撤诉。	无

云南城投物业服务有限公司大理分公司	宋海洋	无	诉讼	云南城投物业服务有限公司大理分公司因物业服务合同纠纷一案将宋海洋起诉至大理市法院	22,584.45	已结案	裁定准许原告撤诉。	无
云南城投物业服务有限公司大理分公司	邹志琴、张亚军	无	诉讼	云南城投物业服务有限公司大理分公司因物业服务合同纠纷一案将邹志琴、张亚军起诉至大理市法院	81,412.62	已结案	裁定准许原告撤诉。	无
云南城投物业服务有限公司大理分公司	杨军	无	诉讼	云南城投物业服务有限公司大理分公司因物业服务合同纠纷一案将杨军起诉至昆明市五华区法院	112,251.74	一审已开庭，已判决	判决被告向原告支付物业服务费 56,506.3 元。	被告未按照生效判决全部履行完毕，原告暂未申请强制执行
云南城投物业服务有限公司大理分公司	赖杨涛、饶俊华	无	诉讼	云南城投物业服务有限公司大理分公司因物业服务合同纠纷一案将赖杨涛、饶俊华起诉至大理市法院	436,378.56	一审已开庭，已判决	判决被告向原告支付物业服务费 269,890.59 元。	被告未按照生效判决全部履行完毕，原告暂未申请强制执行
云南城投物业服务有限公司	罗雪峰	无	诉讼	云南城投物业服务有限公司因物业服务合同纠纷	148,186.49	一审已开庭，已判决	判决被告向原告支付物业服务费 108,213.36 元。	被告未按照生效判决全部履行完毕，原告

大理分公司				一案将罗雪峰起诉至大理市法院				暂未申请强制执行
交银金融租赁有限责任公司	公司、宁波银泰、康旅集团、中国银泰投资有限公司	无	诉讼	融资租赁合同纠纷	138,814.59	签订和解协议，已结案	无	履行完毕，已结案。截至目前未收到法院的裁定书。
江西瑞京金融资产管理有限公司	公司、康旅集团、康源投资	无	诉讼	借款合同纠纷	218,302,528.00	签订和解协议，已结案	无	履行完毕，已结案。截至目前未收到法院的裁定书。
云南城投物业服务有限公司大理分公司	耿继文	无	诉讼	云南城投物业服务有限公司大理分公司因物业服务合同纠纷一案将耿继文起诉至大理市法院	436,375.24	一审已开庭，已判决	判决被告向原告支付物业服务费 247,502.8 元。	被告未按照生效判决全部履行完毕，原告暂未申请强制执行
云南城投物业服务有限公司大理分公司	吴金柱	无	诉讼	云南城投物业服务有限公司大理分公司因物业服务合同纠纷一案将吴金柱起诉至大理市法院	291,677.63	一审已开庭，已判决	判决被告向原告支付物业服务费 165,433.38 元。	被告未按照生效判决全部履行完毕，原告暂未申请强制执行
云南城投物业服务有限公司大理分公司	戴秀敏	无	诉讼	云南城投物业服务有限公司大理分公司因物业服务合同纠纷一案将戴秀敏起诉至大理市法院	35,226.74	一审已开庭，已判决	判决被告向原告支付物业服务费 87,127.92 元。	被告未按照生效判决全部履行完毕，原告暂未申请强制执行

				大理市人民法院				
云南城投物业服务有限公司大理分公司	吴勇	无	诉讼	云南城投物业服务有限公司大理分公司因物业服务合同纠纷一案将吴勇起诉至大理市人民法院	81,770.91	一审已开庭，已判决	判决被告向原告支付物业服务费 53,889.12 元。	被告未按照生效判决全部履行完毕，原告暂未申请强制执行
云南城投物业服务有限公司大理分公司	张跃龙、杨桂仙	无	诉讼	云南城投物业服务有限公司大理分公司因物业服务合同纠纷一案将张跃龙、杨桂仙起诉至大理市人民法院	81,580.47	一审已开庭，已判决	判决被告向原告支付物业服务费 59,574.12 元。	被告未按照生效判决全部履行完毕，原告暂未申请强制执行
云南城投物业服务有限公司大理分公司	杨勤红	无	诉讼	云南城投物业服务有限公司大理分公司因物业服务合同纠纷一案将杨勤红起诉至大理市人民法院	125,945.31	一审已开庭，已判决	判决被告向原告支付物业服务费 54,475.92 元。	被告未按照生效判决全部履行完毕，原告暂未申请强制执行
云南城投物业服务有限公司大理分公司	景俊	无	诉讼	云南城投物业服务有限公司大理分公司因物业服务合同纠纷一案将景俊起诉至大理市人民法院	60,225.97	一审已开庭，已判决	判决被告向原告支付物业服务费等费用 58957.86 元，及对应欠费周期的一年期 LPR 利息。	
云南城投物业服务有限公司大理分公司	赫然	无	诉讼	云南城投物业服务有限公司大理分公司因物业服务合同纠纷一案将赫然起诉至大	47,826.21	一审已开庭，已判决	判决被告向原告支付物业服务费等费用 40354.48 元，及对应欠费周期的一年期 LPR 利息。	

				理市法院				
云南城投物业服务有限公司开远分公司	孙明亮	无	诉讼	云南城投物业服务有限公司开远分公司因物业服务合同纠纷一案将孙明亮起诉至开远市法院	4,352.31	已结案	判决被告向原告支付物业服务费 3,179.74 元。	被告已按照生效判决全部履行完毕
云南城投物业服务有限公司开远分公司	孙明亮	无	诉讼	云南城投物业服务有限公司开远分公司因物业服务合同纠纷一案将孙明亮起诉至开远市法院	8,426.61	已结案	判决被告向原告支付物业服务费 6,221.12 元。	被告已按照生效判决全部履行完毕
云南城投物业服务有限公司开远分公司	孙明亮	无	诉讼	云南城投物业服务有限公司开远分公司因物业服务合同纠纷一案将孙明亮起诉至开远市法院	8,426.61	已结案	判决被告向原告支付物业服务费 6,221.12 元。	被告已按照生效判决全部履行完毕
云南城投物业服务有限公司	李玉兰	无	诉讼	云南城投物业服务有限公司因物业服务合同纠纷一案将李玉兰起诉至昆明市官渡区法院	12,748.04	已结案	裁定准许原告撤诉。	无
云南城投物业服务有限公司	潘琼仙	无	诉讼	云南城投物业服务有限公司因物业服务合同纠纷一案将潘琼仙起	23,291.43	一审已开庭，已判决	判决被告向原告支付物业服务费 13646.68 元，违约金 1364.66 元。	被告未按照生效判决全部履行完毕，原告暂未申请强制

				诉至昆明市官渡区法院				执行。
云南城投物业服务有限公司	裴正富 (裴勇)	无	诉讼	云南城投物业服务有限公司因物业服务合同纠纷一案将裴正富(裴勇)起诉至昆明市官渡区法院	23,257.40	已结案	裁定准许原告撤诉。	无
云南城投物业服务有限公司	杨斌	无	诉讼	云南城投物业服务有限公司因物业服务合同纠纷一案将杨斌起诉至昆明市官渡区法院	14,877.20	一审已开庭,已判决	尚未审结。	无
成都城鼎物业服务有限公司	蒋登文、 毕玉娇	无	诉讼	成都城鼎物业服务有限公司因物业服务合同纠纷一案将蒋登文、毕玉娇起诉至成都市青羊区法院	12,869.63	一审已开庭,已判决	蒋登文、毕玉娇向成都城鼎物业服务 有限公司支付物业服务费、生活垃圾 处理费、水费 共计 12,869.63 元。 (判决未生效)	无
成都城鼎物业服务有限公司	四川川 蓉投酒 店管理 有限公 司	无	诉讼	成都城鼎物业服务有限公司因物业服务合同纠纷一案将四川川蓉投酒店管理有限公司起诉至成都市青羊区人民法院	160,394.58	一审尚未开庭	无	无

云南城投物业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有限公司将被告倪耳聪/彭吉珍起诉至大理市法院	475,211.14	已结案	驳回上诉，维持原判。	被告未按照生效判决全部履行完毕，原告已于 2022 年 9 月申请强制执行
成都城鼎物业服务有限公司	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有限公司将被告韩光起诉至成都市青羊区人民法院法院	3,818.13	已结案	判决被告向原告支付物业费 3,818.13 元。	被告未按照生效判决全部履行完毕，原告已于 2022 年 9 月申请强制执行
成都银城置业有限公司	成都市筷乐无限餐饮有限公司	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	已结案	二审判决被告向原告支付 2021 年 2 月 1 日至 2021 年 5 月 31 日的租金 222,200 元及利息，违约金 133,320 元，支付水、电费共计 124,856.6 元，向原告支付律师费 9,000 元，二审案件受理费 9,308 元，由成都市筷乐无限餐饮管理有限公司负担。	无
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	撤诉	2022 年 3 月 30 日北京意创天下广告有限公司撤诉。	被告撤诉



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、成都银城置业有限公司、曹静怡	无	诉讼	因财产损害纠纷，原告北京燕佳建筑工程有限公司将曹静怡、成都云银城物业管理有限公司、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	422,270.00	已结案	二审撤销四川自由贸易试验区人民法院（2020）川 0193 民初 4410 号民事判决；判决曹静怡赔偿燕佳公司 98,000 元，二审案件受理费 14,230 元，燕佳公司负担 11,930 元，曹静怡负担 2,300 元。	无
曹静怡	成都银城置业有限公司	无	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	394,000.00	已结案	二审撤销四川自由贸易试验区人民法院（2020）川 0193 民初 4410 号民事判决；判决曹静怡赔偿燕佳公司 98,000 元，二审案件受理费 14,230 元，燕佳公司负担 11,930 元，曹静怡负担 2,300 元。	无
苏州市星火混凝土有限公司	黑龙江银泰置地有限公司、中国建筑第二工程局有限公司、中建二局第三建筑工程有限公司	无	诉讼	因票据权纠纷一案，原告苏州市星火混凝土有限公司将被告黑龙江银泰置地有限公司起诉至北京市丰台区人民法院。	1,015,613.00	一审已开庭，已判决	1、黑龙江银泰置地有限公司于本判决生效之日起十日内给付苏州市星火混凝土有限公司汇票金额 1,000,000 元及利息（以 1,000,000 为基数，自 2021 年 9 月 30 日起至实际清偿之日止，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、驳回苏州市星火混凝土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	无

	公司							和国民民事诉讼法》第二百六十条规定，加倍支付迟延履行期间的债务利息。3、案件受理费 13,800 元，由黑龙江银泰置地有限公司负担(于判决生效之日起七日内交纳)，保全费 5,000 元，由黑龙江银泰置地有限公司负担(于判决生效之日起七日内支付苏州市星火混凝土有限公司)。	
南陵县金英建材经营部	黑龙江银泰置地有限公司、中国建筑第二工程局有限公司、中建二局第三建筑工程有限公司	无	诉讼	因票据权纠纷一案，原告南陵县金英建材经营部将被告黑龙江银泰置地有限公司起诉至北京市丰台区人民法院。	1,026,129.17	一审判决结束，执行中		1、黑龙江银泰置地有限公司于本判决生效之日起十日内给付南陵县金英建材经营部票据款 100 万元及利息(以 100 万元为基数，自二 0 二一年八月九日起至实际给付之日止，按照中国人民银行规定的企业同期流动资金贷款利率标准计算);2、驳回南陵县金英建材经营部的其他诉公请求。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。3、案件受理费 7,017.58 元、保全费 5,000 元，由被告黑龙江银泰置地有限公司负担(于本判决生效之日起七日内交纳)。	无
黑龙江银泰置地有限公司	徐冰杰	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徐冰杰起诉至哈尔滨市道里区人民法院。	120,039.06	一审已开庭，尚未审结		尚未审结。	无

黑龙江银泰置地有限公司	徐金龙	无	诉讼	因房屋买卖合同纠纷一案,原告黑龙江银泰置地有限公司将被告徐金龙起诉至哈尔滨市道里区人民法院。	152,049.09	一审尚未开庭	尚未审结。	无
北京奥森通风空调有限公司	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,原告北京奥森通风空调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	1,000,000.00	一审已开庭,已判决	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北京奥森通风空调有限公司票据款 1,000,000 元及利息(以 1,000,000 元为基数,自 2021 年 8 月 6 日起至实际清偿之日止,按照同期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计算);2、驳回北京奥森通风空调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;3、案件受理费 6,900 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(于本判决生效之日起七日内交纳)。	原告未申请强制执行
德州京雄建筑劳务有限公司	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,原告德州京雄建筑劳务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	200,000.00	一审已开庭,已判决	1、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德州京雄建筑劳务有限公司票据金额 200,000 元;2、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德州京雄建筑劳务有限公司逾期利息(以 200,000 元为	原告未申请强制执行

				开发有限公司起诉至哈尔滨市道里区人民法院。			基数,自 2021 年 8 月 8 日超至款项清偿之日止,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付)。如果未按本判决指定的期限履行给付金钱义务,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;3、案件受理费 2,150 元,由被告哈尔滨银旗房地产开发有限公司负担。	
青鸟消防股份有限公司	哈尔滨银旗房地产开发有限公司、中铁建工集团建筑有限公司	无	诉讼	因票据追索权纠纷一案,原告青鸟消防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。	873,477.47	一审已开庭,尚未审结	尚未审结。	无
哈尔滨银旗房地产开发有限公司	哈尔滨苏宁易购有限公司	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苏宁易购销售有限公司起诉至哈尔滨市道里区人民法院。	1,743,127.51	一审尚未开庭	尚未审结。	无
哈尔滨银旗房地产开发有限公司	李雨丰	无	诉讼	因合同纠纷一案,原告哈尔滨银旗房地产开发有限公司将被告哈李	59,586.75	一审已开庭,尚未审结	尚未审结。	无

				雨丰起诉至哈尔滨市南岗区人民法院。				
北京银泰置地商业有限公司	黑龙江盛丰投资有限公司	哈尔滨银旗房地产开发有限公司	诉讼	因票据债权转让合同纠纷一案,原告北京银泰置地商业有限公司将被告哈尔滨银旗房地产开发有限公司起诉至北京市朝阳区人民法院。	22,499,305.56	一审已开庭,尚未审结	尚未审结。	无
北京银泰置地商业有限公司	黑龙江盛丰投资有限公司	黑龙江银泰置地有限公司	诉讼	因债权转让合同纠纷一案,原告北京银泰置地商业有限公司将被告黑龙江盛丰投资有限公司、第三人黑龙江银泰置地有限公司起诉至北京市丰台区人民法院。	44,849,376.18	一审已开庭,尚未审结	尚未审结。	无
海南天利投资发展有限公司	滑子轶、梁娅芳	无	诉讼	海南天利投资发展有限公司因追偿权纠纷将滑子轶、梁娅芳起诉至海口市秀英区人民法院	327,556.82 (本金)及利息等	一审已开庭	尚未审结。	无

西双版纳航空投资有限公司	景洪市市场监督管理局	西双版纳坤宁和置业有限公司	诉讼	西双版纳航空投资有限公司因行政行为一案将景洪市市场监督管理局(第三人西双版纳坤宁泰和置业有限公司)起诉至景洪市人民法院	-	原告已撤诉	法院裁定：准许原告西双版纳航空投资有限公司撤回起诉	无
南都物业服务集团股份有限公司	杭州萧山银城置业有限公司	无	诉讼	南都物业服务集团股份有限公司因物业服务合同纠纷将杭州萧山银城置业有限公司起诉至杭州市萧山区人民法院	1,045,870.29	一审已开庭，已判决	1、判决我司支付南都物业案场服务费1,045,870.29元，于2022年12月14日前付清；2、若我司按期足额支付，则南都物业放弃其余诉讼请求；若我司未按期付清款项，则需另行支付自2022年7月26日起以实际未支付部分款项为基数按年利率3.7%计算至款项付清之日止的利息损失，南都物业有权就剩余未支付部分款项及利息损失一并申请强制执行；3、案件受理费14,212元，减半收取7,106元，保全费5,000元，合计12,106元，由杭州萧山银城置业有限公司负担，于本调解协议生效之日起七日内缴纳。	部分履行，原告已申请强制执行
杭州西溪银盛置地有限公司	岳建良、韩新朝	无	诉讼	因房屋租赁纠纷，原告杭州西溪银盛置地有限公司将岳建良、韩新朝起诉至杭州市西湖区人民法院	1,522,452.58	二审已判决	2022年7月7日(2021)浙0106民初8473号一审判决，合计判决金额587,753.49元。二审维持原判。	无

杭州西溪银盛置地有限公司	杭州荣诺美容美发有限公司、王荣乐	无	诉讼	租赁合同纠纷起诉至杭州市西湖区人民法院	111,705.25	一审尚未开庭	1、依法判令被告一向原告支付租金 30,576 元、推广服务费 5,040 元及逾期支付违约金 3,739.68 元(暂计算至 2022 年 10 月 14 日,自 2022 年 10 月 15 日起每日按欠付金额 35,616 元的 1%计算至实际清偿之日止); 2、依法判令被告一向原告支付水费、电费 1,735.36 元及逾期支付违约金 182.21 元(暂计算至 2022 年 10 月 14 日,自 2022 年 10 月 15 日起每日按欠付金额 1,735.36 的 1%计算至实际清偿之日止); 3、依法判令被告一腾空位于浙江省杭州市西湖区蒋村街道双龙街 88 号 2F-02010 铺位,将配套设施恢复原状或承担原告腾空铺位、恢复原状的全部费用,并按照每日 528 元每日标准支付逾期占用费用直至腾空之日止; 4、依法判令被告一向原告支付铺位腾退期间的综合管理服务费用 46,144 元(暂计算至 2022 年 10 月 14 日,自 2022 年 10 月 15 日起按合同约定计算至实际清偿之日止); 5、被告二对上述诉讼请求承担连带清偿责任; 6、本案的诉讼费、保全费、律师费等全部费用由两被告承担。	无
林通、史乐	被告:朱亚莲、绿城物业服务集团有限公司宁波分公司	无	诉讼	因财产损害赔偿纠纷案一案,原告林通、史乐将被告朱亚莲、绿城物业服务集团有限公司宁波分公司、宁波银泰置业有限	82,130.00	一审	尚未审结。	无

	司、宁波银泰置业有限公司			公起诉至宁波市鄞州区人民法院。				
重庆全成恒浩建设工程咨询有限公司	西安东智房地产有限公司	无	诉讼	重庆全成恒浩建设工程咨询有限公司因服务合同纠纷一案将西安东智房地产有限公司诉至重庆市江北区人民法院	613,481.03	一审尚未开庭	尚未审结。	无
西安东智房地产有限公司	陕西九昊信息科技有限公司	无	诉讼	西安东智房地产有限公司因广告合同纠纷一案将陕西九昊信息科技有限公司诉至雁塔区人民法院	147,798.00	一审未开庭	尚未审结。	无
张博	西安东智房地产有限公司	无	诉讼	张博因劳动人事争议纠纷一案将西安东智房地产有限公司诉至西安市劳动人事争议仲裁委员会高新区派出庭	537,549.50	已作出仲裁裁决	仲裁裁决结果：1、自本裁决生效之日起十日内，被申请人一西安东智房地产有限公司向申请人张博支付 2021 年度及 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 8 月 18 日期间 13 天未休年假工资 30,162 元；2、驳回申请人张博的其他仲裁请求	无
安徽省安庆市天纵建设有限责任公司	宁陕县云海房地产开发有限公司	无	诉讼	安徽省安庆市天纵建设有限责任公司因建设工程施工合同纠纷一案将宁陕县云海房地产开发有限公司诉至宁陕县人民法院	2,841,091.23	二审已开庭，尚未审结	一审判决如下：1、被告宁陕县云海房地产开发有限公司、云南城投置业股份有限公司于本判决生效后 15 日内，共同支付原告安徽省安庆市天纵建设有限责任公司工程款 1,285,471 元及利息(利息以工程款 1,285,471 元为基数，自 2022 年 9 月 1 日起按中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心	无



							于 2022 年 8 月 22 日公布的一年期贷款市场报价利率 (LPR) 3.65% 计算至工程款全部付清时止); 2、驳回原告安徽省安庆市天纵建设有限责任公司的其他诉讼请求。	
云南光影互动智能科技有限公司	昆明七彩云南城市建设投资有限公司、云南凤宇置业有限公司、云南城投置业股份有限公司	无	诉讼	云南光影互动智能科技有限公司承揽合同纠纷一案将昆明七彩云南城市建设投资有限公司、云南凤宇置业有限公司、云南城投置业股份有限公司起诉至昆明市官渡区人民法院	21,824.00	一审已开庭且调解结案	双方当事人自愿达成协议如下: 1、由原告云南光影互动智能科技有限公司于 2023 年 3 月 17 日前向被告昆明七彩云南城市建设投资有限公司开具金额 20,000 元的增值税专用发票; 2、由被告昆明七彩云南城市建设投资有限公司于 2023 年 4 月 10 日前支付原告云南光影互动智能科技有限公司《全息投影系统设备合同书》项下剩余价款 20,000 元; 如原告云昆明七彩云南城市建设投资有限公司未按上述第二项约定期限足额支付原告云南光影互动智能科技有限公司价款, 须增加支付原告以剩余未付价款为基数按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计算的自逾期之日(根据上述第二项约定期限确定)起至款项付清之日止的逾期付款利息; 3、原告云南光影互动智能科技有限公司放弃本案其他诉讼请求。	无

<p>云成商业管理（北京）有限公司哈尔滨分公司</p>	<p>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</p>	<p>无</p>	<p>诉讼</p>	<p>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</p>	<p>615,759.55</p>	<p>一审已判决</p>	<p>1、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签订的租赁合同及附属协议;2、被告骑域爱宝莉马术俱乐部（哈尔滨）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尚欠租金、综合管理服务 费 359113.40 元;3、被告骑域爱宝莉马术俱乐部（哈尔滨）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违约金 251646.15 元;4、被告大连骑域爱宝莉马术俱乐部有限公司对被告骑域爱宝莉马术俱乐部（哈尔滨）有限公司上述第二、第三项债务承担连带责任;5、驳回原告云成商业管理（北京）有限公司哈尔滨分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》第二百六十条的规定，加倍支付迟延履行期间的债务利息。案件受理费 9908 元，公告费 560 元，云成商业管理(北京)有限公司哈尔滨分公司负担 50 元，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负担 10468 元。</p>
-----------------------------	---	----------	-----------	--	-------------------	--------------	--

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	二审已判决，被告申请再审	1、撤销黑龙江省哈尔滨市道里区人民法院（2021）黑 0102 民初 20968 号民事判决书；2、刘莉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欠费的租金、综合管理服务费等费用合计 73973.82 元；3、驳回原告云成商业管理（北京）有限公司哈尔滨分公司的其他诉讼请求；4、二审受理费及一审反诉案件受理费 5534 元，由刘莉负担。	
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，待申请强制执行	1、被告北京鑫同辉商贸有限公司于本判决生效之日起十日内返还原告云成商业管理（北京）有限公司哈尔滨分公司装修补贴款 1395045.66 元；2、被告李治奇对上述债务承担连带责任；3、驳回渊蕊云成商业管理（北京）有限公司哈尔滨分公司的其他诉讼请求。	
云成商业管理（北京）有限公司哈尔滨分公司	冷淑艳	无	诉讼	原告云成商业管理（北京）有限公司哈尔滨分公司因租赁合同纠纷一案，将被告冷淑艳起诉至哈尔滨市道里区人民法院	138,589.20	二审已判决	二审判决如下 1、驳回上诉，维持原判；2、二审案件受理费 2044 元。由上诉人冷淑艳负担。本判决为终审判决	无

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	二审已判决	1、撤销黑龙江省哈尔滨市道里区人民法院（2021）黑 0102 民初 21018 号民事判决；2、杨宏磊于本判决生效之日起十日内给付云成商业管理（北京）有限公司哈尔滨分公司欠付的租金、综合管理服务费、收银系统使用费合计 133,152.09 元；3、杨宏磊于本判决生效之日起十日内给付云成商业管理（北京）有限公司哈尔滨分公司违约金 50,140.80 元；4、驳回云成商业管理（北京）有限公司哈尔滨分公司的其他诉讼请求。云成商业管理（北京）有限公司哈尔滨分公司缴纳的二审案件受理费 5,142.00 元，由云成商业管理（北京）有限公司哈尔滨分公司负担 2,571.00 元，杨宏磊负担 2,571.00 元。	已申请强制执行
云成商业管理（北京）有限公司哈尔滨分公司	张力	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张力起诉至道里区法院	437,354.05	一审已判决	1、确认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张力签订的《租赁合同》（合同编号 YTSG1130101-199）及附属协议，于 2021 年 3 月 10 日解除；2、被告张力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、综合管理服务费、收银系统服务费合计 303563.1 元；3、被告张力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违约金 58440 元；4、驳回原告云成商业管理（北京）有限公司哈尔滨分公司的其他诉讼请求；5、驳回被告张力的其他反诉请求。	无

							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 3930 元,由原告云成商业管理(北京)有限公司哈尔滨分公司负担 713 元,被告张力负担 3217 元。反诉费 1793 元,由被告张力负担 927 元,原告云成商业管理(北京)有限公司哈尔滨分公司负担 866 元。	
云成商业管理(北京)有限公司哈尔滨分公司	李萌	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萌起诉至道里区法院	204,199.38	二审已判决	二审判决如下:1、驳回上诉,维持原判;2、二审案件受理费 4363 元,减半收取 2181.5 元。由上诉人李萌负担。	被告已执行,本案已结案
云成商业管理(北京)有限公司哈尔滨分公司	张乐权	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张乐权起诉至道里区法院	298,123.53	二审已判决	二审判决如下:1、驳回上诉,维持原判;2、二审案件受理费 5772 元,由上诉人张乐权负担。	被告已执行,本案已结案
云成商业管理(北京)有限公司哈尔滨分公司	哈尔滨市娜奥美教育咨询有限公司	无	诉讼	因租赁合同纠纷一案,原告云成商业管理(北京)有限公司哈尔滨分公司将被告哈尔滨市娜奥美教育咨询有限公司起诉至道里区法院	198,707.58	二审已判决	1、撤销黑龙江省哈尔滨市道里区人民法院(2021)黑 0102 民初 6300 号民事判决;2、哈尔滨市娜奥美教育咨询有限公司于本判决生效之日起十日内给付云成商业管理(北京)有限公司哈尔滨分公司欠付的租金、综合管理服务费等费用合计 100,254.84 元;3、驳回云成商业管理(北京)有限	二审已判决,待申请强制执行

							公司哈尔滨分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。一审案件受理费 2,137 元,2100 元由哈尔滨市娜奥美教育咨询有限公司负担,37 元由云成商业管理(北京)有限公司哈尔滨分公司负担;二审案件受理费 4,274 元,4,200 元由哈尔滨市娜奥美教育咨询有限公司负担,74 元由云成商业管理(北京)有限公司哈尔滨分公司负担。	
云成商业管理(北京)有限公司哈尔滨分公司	周庆臣	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周庆臣起诉至道里区人民法院	311,053.23	二审已判决	二审判决如下:1、驳回上诉,维持原判; 2、二审案件受理费 3079 元。由上诉人周庆臣负担。本判决为终审判决	判决已生效,强制执行中
云成商业管理(北京)有限公司哈尔滨分公司	张文瀚	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张文瀚起诉至道里区人民法院	216,819.41	二审已判决	二审判决如下:1、驳回上诉,维持原判; 2、二审案件受理费 1666 元。由上诉人张文瀚负担。本判决为终审判决	判决已生效,强制执行中

云成商业管理（北京）有限公司哈尔滨分公司	吴纯哲	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吴纯哲起诉至道里区人民法院	115,775.34	二审已判决	<p>1、维持黑龙江省哈尔滨市道里区人民法院（2021）黑 0102 民初 7177 号民事判决第一项、第二项、第四项；2、变更黑龙江省哈尔滨市道里区人民法院（2021）黑 0102 民初 7177 号民事判决第三项为：吴纯哲于判决生效之日起十日内给付云成商业管理（北京）有限公司哈尔滨分公司欠付的房屋租赁费、POS 系统服务费、电费、能耗服务费及综合管理服务等费用合计 17155.90 元；3、驳回吴纯哲的其他上诉请求。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。</p> <p>一审案件受理费 2616 元，吴纯哲负担 2500 元，云成商业管理（北京）有限公司哈尔滨分公司负担 116 元；二审案件受理费 2616 元，吴纯哲负担 2500 元，云成商业管理（北京）有限公司哈尔滨分公司负担 116 元。</p>	判决已生效，强制执行中
云成商业管理（北京）有限公司哈尔滨分公司	王秋娟	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秋娟起诉至道里区人民法院	100,959.60	二审已判决	双方签署和解协议，分期付款	

云成商业管理（北京）有限公司哈尔滨分公司	刘桂华	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桂华起诉至道里区人民法院	212,974.34	已撤回上诉	准许刘桂华撤回上诉，一审判决自本裁定书送到之日起发生法律效力。二审案件受理费 2034 元，减半收取 1017 元，由刘桂华负担	被告已执行，本案已结案
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	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骑点体育发展有限公司起诉至台州市椒江区人民法院	530,329.53	一审已判决	1、原告台州银泰商业有限公司与被告台州骑点体育发展有限公司之间的《租赁合同》、《租赁面积变更协议》、《补充协议》于 2020 年 8 月 15 日解除；2、被告台州骑点体育发展有限公司于判决生效后十日内支付给原告台州银泰商业有限公司综合管理服务费用、租金、占有使用费合计 239,948.6 元，并支付违约金（截至 2021 年 4 月 30 日为 26,000 元，自 2021 年 5 月 1 日起至实际履行完毕之日止的违约金以 166,045.29 元为基数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的四倍计算）及律师代理费 11,000 元；3、被告黄艳对被告台州骑点体育发展有限公司上述债务承担连带责任；4、被告台州骑点体育发展有限公司于判决生效后十日内将工商注册地址从椒江区洪家街道中心大道 3899 号银泰城 1 号门 2 楼 02001-A 迁出；5、驳回原告台州银泰商业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	强制执行中



							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 4,552 元(已减半),由原告台州银泰商业有限公司负担 1,825 元,被告台州骑点体育发展有限公司、黄艳共同负担 2,727 元。	
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	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鑫童凯文化艺术有限公司起诉至台州市椒江区人民法院	686,413.77	一审已判决,申请强制执行中	1、原告台州银泰商业有限公司与被告台州市鑫童凯文化艺术有限公司之间的《租赁合同》及相关附属协议于 2021 年 4 月 16 日解除; 2、被告台州市鑫童凯文化艺术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银泰商业有限公司迟延履行履约保证金的违约金 3,713.11 元; 3、被告台州市鑫童凯文化艺术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银泰商业有限公司迟延履行质量保证金的违约金 868.39 元; 4、被告台州市鑫童凯文化艺术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银泰商业有限公司租金 172,481.40 元,并支付逾期付款违约金(截至 2021 年 5 月 31 日为 13,228.85 元,自 2021 年 6 月 1 日起至实际给付之日止按年利率 15.4%计算); 5、被告台州市鑫童凯文化艺术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银泰商业有限公司综合管理服务费用 111,132 元,并	无

							<p>支付逾期付款违约金（截至 2021 年 5 月 31 日为 9,229.52 元，自 2021 年 6 月 1 日起至实际给付之日止按年利率 15.4% 计算）；6、被告台州市鑫童凯文化艺术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银泰商业有限公司推广服务费 6,533.33 元，并支付逾期付款违约金（截至 2021 年 5 月 31 日为 542.60 元，自 2021 年 6 月 1 日起至实际给付之日止按年利率 15.4% 计算）；7、被告台州市鑫童凯文化艺术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银泰商业有限公司水费 69.60 元；8、被告台州市鑫童凯文化艺术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银泰商业有限公司提前解除合同的违约金 67,359.60 元；9、被告台州市鑫童凯文化艺术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银泰商业有限公司拆铺费用 25,000 元；10、被告台州市鑫童凯文化艺术有限公司于本判决发生法律效力之日起十日内将工商注册地址从椒江区洪家街道中心大道 3899 号银泰城 1 号门 2 楼 02001-A 迁出；11、被告台州市鑫童凯文化艺术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银泰商业有限公司房屋占用费 86,444.82 元；12、被告台州市鑫童凯文化艺术有限公司于本判决发生法律效力之日起十日内</p>
--	--	--	--	--	--	--	---

							支付给原告台州银泰商业有限公司房屋占用期间的综合管理服务费用 43,092 元; 13、被告台州市鑫童凯文化艺术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银泰商业有限公司为本案支出的律师代理费 11,000 元; 14、驳回原告台州银泰商业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 5,332 元(已减半), 由原告台州银泰商业有限公司负担 1,054 元, 被告台州市鑫童凯文化艺术有限公司负担 4,278 元。	
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将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, 二审已开庭, 维持原判, 驳回上诉。	1、被告王东应于本判决生效之日向原告云南云泰商业管理有限公司履行以下给付金钱义务: ①支付截止 2021 年 11 月 16 日期间的租赁费用 27,336.60 元, ②支付逾期付款违约金 3,000 元; 2、驳回原告云南云泰商业管理有限公司的其他诉讼请求。	无

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将被告杨红春起诉至昆明市官渡区人民法院	213,393.13	一审判决已生效,已签订执行和解协议,被告未按和解协议执行,已向法院申请强制执行并完成立案	1、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;2、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;3、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;4、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。	法院下发终结执行裁定书。
云南云泰商业管理有限公司	大理天建兆业实业有限公司	无	诉讼	因其他合同纠纷,原告云南云泰商业管理有限公司将被告大理天建兆业实业有限公司起诉至云南省大理市人民法院	1,862,580.00	一审调解已生效,被告未执行,已申请强制执行	1、双方合同解除,自解除之日被告不得再使用原告的任何商标和品牌;2、被告支付原告 860000 元和违约金 2580 元,合计 86258 万元。被告应于 2022 年 12 月 31 日之前支付 431290 元,2023 年 2 月 28 日前支付 431290 元。若被告未按照任何一期支付,原告都有权就全额申请强制执行;3、2022 年 12 月 31 日前被告向原告支付保全保险费 1000 元;4、案件受理费减半后收取 10782 元,保全费 5000 元。原告承担案件受理费 5391 元、保全费 2500 元;被告承担案件受理费 5391 元、保全费 2500 元。	

<p>宁波云尚商业管理有限公司</p>	<p>邬佩莲</p>	<p>无</p>	<p>诉讼</p>	<p>因租赁合同纠纷一案,原告宁波云尚商业管理有限公司将被告邬佩莲起诉至宁波市鄞州区人民法院</p>	<p>204,249.00</p>	<p>一审已判决,已申请强制执行</p>	<p>判决如下:1、原告宁波云尚商业管理有限公司与被告邬佩莲之间的《租赁合同》、《综合管理服务合同》及相关附属协议于2022年3月28日解除;2、被告邬佩莲、孙鹤翔于本判决生效后十日内支付原告宁波云尚商业管理有限公司租金201,550.40元及逾期付款违约金(其中24,720元租金的违约金,自2021年10月10日起按全国银行间同业拆借中心发布的贷款市场报价利率的1.50倍计算至实际履行之日止;其中107532元租金的违约金,自2021年11月1日起按全国银行间同业拆借中心发布的贷款市场报价利率的1.50倍计算至实际履行之日止;其中69,298.40元租金的违约金,自2022年2月1日起按全国银行间同业拆借中心发布的贷款市场报价利率的1.50倍计算至实际履行之日止);3、被告邬佩莲、孙鹤翔于本判决生效后十日内支付原告宁波云尚商业管理有限公司综合服务管理费77,387.24元及逾期付款违约金(其中11,330元综合管理服务费的违约金,自2021年10月6日起按全国银行间同业拆借中心发布的贷款市场报价利率的1.50倍计算至实际履行之日止;其中40,170元综合管理服务费的违约金,自2021年11月1日起按全国银行间同业拆借中心发布的贷款市场报价利率的1.50倍计算至实际履行之日止;其中25,887.24元综合管理服务费的违约</p>	<p>无</p>
---------------------	------------	----------	-----------	--	-------------------	----------------------	---	----------

								<p>金，自 2022 年 2 月 1 日起按全国银行间同业拆借中心发布的贷款市场报价利率的 1.50 倍计算至实际履行之日止); 4、被告邬佩莲、孙鹤翔于本判决生效后十日内支付原告宁波云尚商业管理有限公司提前终止合同违约金 20,000 元; 5、被告邬佩莲、孙鹤翔于本判决生效后十日内支付原告宁波云尚商业管理有限公司房屋占有使用费(按 206 平方米计算, 自 2022 年 3 月 29 日起按 5.80 元/日/平方米计算至实际腾退之日止); 6、被告邬佩莲、孙鹤翔于本判决生效后十日内支付原告宁波云尚商业管理有限公司律师费 11,000 元、财产保全费 2,989 元; 7、被告邬佩莲、孙鹤翔于本判决生效后十日内将涉案房屋恢复至交付标准后交还原告宁波云尚商业管理有限公司; 8、驳回原告宁波云尚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(加倍部分债务利息=债务人尚未清偿的生效法律文书确定的除一般债务利息之外的金钱债务 x 日万分之一点七五 x 迟延履行期间)案件受理费 8,724 元, 由原告宁波云尚商业管理有限公司负担 4,509 元, 由被告邬佩莲、孙鹤翔负担 4,215 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</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--

							状,并按对方当事人的人数提出副本,上诉于浙江省宁波市中级人民法院。	
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	仲裁已判决,待执行	1、确认申请人环球云泰商业管理(成都)有限公司与被申请人陈文蔚签订的《租赁合同》于2021年12月29日解除。2、被申请人陈文蔚在本裁决书送达之日起十日内,向申请人环球云泰商业管理(成都)有限公司支付公证费2,000元和律师费2,000元。3、驳回申请人环球云泰商业管理(成都)有限公司的其他仲裁请求。4、本案仲裁费2,420元已由申请人环球云泰商业管理(成都)有限公司预交,由申请人环球云泰商业管理(成都)有限公司负担2,000元、被申请人陈文蔚负担420元,由被申请人陈文蔚在履行上述第2项裁决义务时一并向申请人环球云泰商业管理(成都)有限公司支付。	无

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	二审待开庭	1、被告云成商业管理(北京)有限公司哈尔滨分公司于本判决生效后十日内返还原告李扬履约保证金及质量保证金合计 6,111.68 元; 2、驳回原告李扬其他诉讼请求。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 2,252 元,由原告李扬负担 2,202 元,由被告云成商业管理(北京)有限公司哈尔滨分公司负担 50 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,并按对方当事人的人数提出副本,上诉于黑龙江省哈尔滨市中级人民法院。	无
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,原告云成商业管理(北京)有限公司哈尔滨分公司将被告王家辉起诉至哈尔滨市道里区人民法院	714,710.01	原告已撤诉	民事裁定书,主要内容如下:原告云成商业管理(北京)有限公司哈尔滨分公司撤回起诉。	无
云成商业管理(北京)有限公司哈尔滨分公司	哈尔滨召瑞尚学科技有限公司	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召瑞尚学科技有限公司起诉至哈尔滨市道里区	497,365.05	二审待开庭	1、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哈尔滨召瑞尚学科技有限公司、朱蕊签订的租赁合同及附属协议; 2、被告哈尔滨召瑞尚学科技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、综合管理服务费等 186,138.85 元; 3、	无



				人民法院			被告朱蕊对被告哈尔滨召瑞尚学科技有限公司上述第二项债务承担连带责任；四、驳回原告云成商业管理(北京)有限公司哈尔滨分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 8,760 元,云成商业管理(北京)有限公司哈尔滨分公司负担 6,661 元,哈尔滨召瑞尚学科技有限公司、朱蕊负担 2,099 元。	
云成商业管理(北京)有限公司哈尔滨分公司	哈尔滨金珀莱美容美体有限公司、吴晓丽	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金珀莱美容美体有限公司、吴晓丽起诉至哈尔滨市道里区人民法院	506,693.79	原告已撤诉	无	原告已撤诉
云成商业管理(北京)有限公司哈尔滨分公司	王瑜琦	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瑜琦起诉至哈尔滨市道里区人民法院	290,394.78	已撤诉	准许原告云成商业管理(北京)有限公司哈尔滨分公司撤诉。案件受理费 50 元,减半收取计 25 元,由原告云成商业管理(北京)有限公司哈尔滨分公司负担。	无

云成商业管理（北京）有限公司哈尔滨分公司	宋春雨	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宋春雨起诉至哈尔滨市道里区人民法院	261,084.90	一审已判决	1、公司拖欠的剩余各项费用 255651.66；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。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》第二百零六条之规定，加倍支付迟延履行期间的债务利息。案件受理费 6230 元，由原告云成商业管理（北京）有限公司哈尔滨分公司负担 1095 元，由被告宋春雨负担 5135 元。	无
云成商业管理（北京）有限公司哈尔滨分公司	丁长武	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丁长武起诉至哈尔滨市道里区人民法院	66,418.55	一审已判决，协商还款中	1、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签订的租赁合同及附属协议；2、被告骑域爱宝莉马术俱乐部（哈尔滨）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尚欠租金、综合管理服务 359113.40 元；3、被告骑域爱宝莉马术俱乐部（哈尔滨）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违约金 251646.15 元；4、被告大连骑域爱宝莉马术俱乐部有限公司对被告骑域爱宝莉马术俱乐部（哈尔滨）有限公司上述第二、第三项债务承担连带责任；5、驳回原告云成商业管理（北京）有限公司哈尔滨分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	无

							依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百六十条的规定，加倍支付迟延履行期间的债务利息。案件受理费 9908 元，公告费 560 元，云成商业管理(北京)有限公司哈尔滨分公司负担 50 元，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负担 10468 元。	
环球云泰商业管理(成都)有限公司	张淑昭	无	诉讼	因租赁合同纠纷一案，原告环球云泰商业管理(成都)有限公司将被告张淑昭起诉至成都市仲裁委	63,893.49	仲裁委已出具调解书，待对方执行	仲裁调解：1、确认《租赁合同》及《补充协议》已于 2022 年 3 月 15 日解除；2、张淑昭合计应向环球云泰商业管理(成都)有限公司支付欠缴固定租金、综合管理服务费、装修期综合服务费、违约金、公证费等各项费用合计金额 50,000 元(6 个月分期支付)；3、环球云泰商业管理(成都)有限公司放弃本案其他诉讼请求；4、本案仲裁费 4,191 元由环球云泰商业管理(成都)有限公司承担；5、若张淑昭未按前述第 2 项约定按时足额向环球云泰商业管理(成都)有限公司支付任何一笔款项，环球云泰公司有权就全部应付而未付的款项申请强制执行，并要求张淑昭以应付未付款项的 20%向环球云泰公司支付违约金；6、双方当事人按上述协议履行完毕后，双方当事人关于本案《租赁合同》《补充协议》项下的所有权利义务清结，无其他纠纷。	仲裁委已出具调解书，待对方执行
环球云泰商业管理(成都)有限公司	钟荔	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	57,456.39	已签和解协议，和解协议对方已履行，仲裁委已撤诉	已签和解协议，和解协议对方已履行，仲裁委已撤诉。	无

				告钟荔起诉至成都市仲裁委				
环球云泰商业管理(成都)有限公司	佛山市新唐品餐饮有限公司	无	诉讼	因租赁合同纠纷一案,原告环球云泰商业管理(成都)有限公司将被告佛山市新唐品餐饮有限公司起诉至成都市仲裁委	723,774.34	已审结,已申请强制执行	1、被告佛山市新唐品餐饮有限公司应于本判决发生法律效力之日起十日内向原告环球云泰商业管理(成都)有限公司支付欠付租金 221,156.4 元、综合管理服务费 147,672 元、推广服务费 24,655.95 元、装修期综合服务费 5,023.2 元,共计 398,507.55 元; 2、被告佛山市新唐品餐饮有限公司应于本判决发生法律效力之日起十日内向原告环球云泰商业管理(成都)有限公司支付上述租金、综合管理服务费、推广服务费、装修期综合服务费的逾期付款违约金(以 398,507.55 元为计算基数,按每日 0.03%标准自 2022 年 6 月 24 日起计至付清欠费之日止); 3、被告佛山市新唐品餐饮有限公司应于本判决发生法律效力之日起十日内向原告环球云泰商业管理(成都)有限公司支付公证费 8,000 元、律师代理费 8,000 元; 4、被告佛山市新唐品餐饮有限公司应于本判决发生法律效力之日起十日内向原告环球云泰商业管理(成都)有限公司支付逾期变更营业执照注册地址的违约金(自 2022 年 7 月 8 日起按每日 40 元的标准,计算至被告佛山市新唐品餐饮有限公司实际将营业执照注册地址变更完毕之日止); 5、驳回原告环球云泰商业管理(成都)	无

							有限公司的其他诉讼请求。	
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	仲裁	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	已裁决,已结案	1、被申请人环球云泰商业管理(成都)有限公司于本裁决书送达之日起十日内支付申请人上海智嘉设计咨询有限公司设计服务费人民币 778,500.00 元;并支付利息损失人民币 20,528.94 元(自 2020 年 12 月 24 日起暂计算至 2021 年 8 月 31 日),此后利息损失以人民币 778,500.00 元为基数按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计算至实际支付日止;2 驳回申请人上海智嘉设计咨询有限公司其他仲裁请求;3、本案仲裁费人民币 36,450.00 元(申请人上海智嘉设计咨询有限公司已预缴),由上海智嘉设计咨询有限公司承担人民币 18,296.00 元,由被申请人环球云泰商业管理(成都)有限公司承担人民币 18,154.00 元,环球云泰商业管理(成都)有限公司承担的部分于	无

							本裁决书送达之日起十日内径直支付给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	佛山市新唐品餐饮有限公司	无	诉讼	因租赁合同纠纷一案,原告环球云泰商业管理(成都)有限公司将被告佛山市新唐品餐饮有限公司起诉至成都市仲裁委	49,420.39	已开庭,已判决	1、被告佛山市新唐品餐饮有限公司应于本判决发生法律效力之日起十日内向原告环球云泰商业管理(成都)有限公司支付欠付租金 221156.4 元、综合管理服务费 147672 元、推广服务费 24655.95 元、装修期综合服务费 5023.2 元,共计 398507.55 元; 2、被告佛山市新唐品餐饮有限公司应于本判决发生法律效力之日起十日内向原告环球云泰商业管理(成都)有限公司支付上述租金、综合管理服务费、推广服务费、装修期综合服务费的逾期付款违约金(以 398507.55 元为计算基数,按每日 0.03%标准自 2022 年 6 月 24 日起计至付清欠费之日止); 3、被告佛山市新唐品餐饮有限公司应于本判决发生法律效力之日起十日内向原告环球云泰商业管理(成都)有限公司支付公证费 8000 元、律师代理费 8000 元; 4、被告佛山市新唐品餐饮有限公司应于本判决发生法律效力之日起十日内向原告环球云泰商业管理(成都)有限公司支付逾期变更营业执照注册地址的违约金(自 2022 年 7 月 8 日起按每日 40 元的标准,计算至被告佛山市新唐品餐饮有限公司实际	无

							将营业执照注册地址变更完毕之日止); 5、驳回原告环球云泰商业管理(成都)有限公司的其他诉讼请求。	
云成商业管理(北京)有限公司淄博分公司	丁建江	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丁建江起诉至淄博高新技术产业开发区人民法院	50,898.95	一审判决已生效,强制执行中	1、被告丁建江支付原告云成商业管理(北京)有限公司淄博分公司租金 7,706.95 元; 2、被告丁建江支付原告云成商业管理(北京)有限公司淄博分公司综合管理费 7,894 元; 3、被告丁建江支付原告云成商业管理(北京)有限公司淄博分公司场地占用费 17,649 元; 4、被告丁建江支付原告云成商业管理(北京)有限公司淄博分公司违约金 17,649 元; 上述一至四项,被告丁建江于本判决生效后十日内付清; 5、被告丁建江于本判决生效后十日内将淄博银泰城购物中心的四层 F4066 号商铺恢复原状并返还原告云成商业管理(北京)有限公司淄博分公司。6、驳回原告原告云成商业管理(北京)有限公司淄博分公司的其他诉讼请求。案件受理费 1,954 元,减半收取计 977 元,由被告丁建江负担 576 元,由原告云成商业管理(北京)有限公司淄博分公司 401 元。	无
云成商业管理(北京)有限公司淄博分公司	淄博乐安花有限公司	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淄博乐安花有限公司起诉至淄博	615,186.66	二审中	无	无

				高新技术产业开发区人民法院				
云成商业管理（北京）有限公司淄博分公司	淄博熙融文化咨询有限公司	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将被告淄博熙融文化咨询有限公司起诉至淄博高新技术产业开发区人民法院	1,057,699.80	强制执行	1、确认原告云成商业管理（北京）有限公司淄博分公司与被告淄博熙融文化咨询有限公司签订的租赁合同于2021年11月15日解除；2、被告淄博熙融文化咨询有限公司于本判决生效之日起十日内支付原告云成商业管理（北京）有限公司淄博分公司租金152,516.4元；3、被告淄博熙融文化咨询有限公司于本判决生效之日起十日内支付原告云成商业管理（北京）有限公司淄博分公司综合管理费31,465.6元；4、被告淄博熙融文化咨询有限公司于本判决生效之日起十日内支付原告云成商业管理（北京）有限公司淄博分公司场地占用费75,096元；5、被告淄博熙融文化咨询有限公司于本判决生效之日起十日内支付原告云成商业管理（北京）有限公司淄博分公司违约金75,096元；6、被告淄博熙融文化咨询有限公司于本判决生效后十日内将淄博银泰城购物中心的三层03039号商铺恢复原状并返还原告云成商业管理（北京）有限公司淄博分公司；7、驳回原告云成商业管理（北京）有限公司淄博分公司的其他诉讼请求。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》第二百六十条	无



							之规定，加倍支付迟延履行期间的债务利息。案件受理费 14,320 元，减半收取 7,160 元，财产保全费 5,000 元，由被告淄博熙融文化咨询有限公司负担 3,842 元，原告云成商业管理（北京）有限公司淄博分公司负担 8,318 元。	
云成商业管理（北京）有限公司淄博分公司	崔杰	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崔杰起诉至淄博高新技术产业开发区人民法院	404,750.00	二审已判决，双方沟通还款计划	1、确认原告云成商业管理（北京）有限公司淄博分公司与被告崔杰签订的租赁合同及附件于 2022 年 1 月 21 日解除；2、被告崔杰于本判决生效之日起十日内支付原告云成商业管理（北京）有限公司淄博分公司租金 153 110 元；3、被告崔杰于本判决生效之日起十日内支付原告云成商业管理（北京）有限公司淄博分公司综合管理费 10 089 元；4、被告崔杰于本判决生效之日起十日内支付原告云成商业管理（北京）有限公司淄博分公司自 2022 年 1 月 21 日至 2022 年 3 月 20 日的场地占用费 42 120 元；5、被告崔杰于本判决生效之日起十日内支付原告云成商业管理（北京）有限公司淄博分公司违约金 42 120 元；6、被告崔杰于本判决生效后十日内将淄博银泰城购物中心的四层 F4019 号和 F4020 号商铺恢复原状并返还原告云成商业管理（北京）有限公司淄博分公司；7、驳回原告云成商业管理（北京）有限公司淄博分公司的其他诉讼请求。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	双方沟通还款中，暂未执行

							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 7372 元，减半收取 3686 元，财产保全费 2620 元，由被告崔杰负担 3855 元，原告云成商业管理(北京)有限公司淄博分公司负担 2451 元。	
云成商业管理(北京)有限公司淄博分公司	张育铭	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张育铭起诉至淄博高新技术产业开发区人民法院	319,316.60	二审开庭后，对方撤诉	1、确认原告云成商业管理(北京)有限公司淄博分公司与被告张育铭签订的租赁合同于 2022 年 2 月 28 日解除；2、被告张育铭于本判决生效之日起十日内支付原告云成商业管理(北京)有限公司淄博分公司租金 106 037.6 元；3、被告张育铭于本判决生效之日起十日内支付原告云成商业管理(北京)有限公司淄博分公司综合管理费 56 578.5 元；4、被告张育铭于本判决生效之日起十日内支付原告云成商业管理(北京)有限公司淄博分公司场地占用费 22 770 元；5、被告张育铭于本判决生效之日起十日内支付原告云成商业管理(北京)有限公司淄博分公司违约金 22 770 元；6、被告张育铭于本判决生效后十日内将淄博银泰城购物中心的 3F-03031 商铺恢复原状并返还原告云成商业管理(北京)有限公司淄博分公司；7、驳回原告云成商业管理(北京)有限公司淄博分公司的其他诉讼请求。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》第二百六十条之规定，加倍	执行中

							支付迟延履行期间的债务利息。案件受理费 6090 元，减半收取 3045 元，财产保全费 2120 元，由被告张育铭负担 3374 元，原告云成商业管理（北京）有限公司淄博分公司负担 1791 元。	
云成商业管理（北京）有限公司淄博分公司	淄博天瑞启晨教育咨询有限公司	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将被告淄博天瑞启晨教育咨询有限公司起诉至淄博高新技术产业开发区人民法院	553,996.00	二审开庭后，对方撤诉	1、确认原告云成商业管理（北京）有限公司淄博分公司与被告淄博天瑞启晨教育咨询有限公司的租赁合同、综合管理服务合同及相关附属协议于 2022 年 5 月 31 日解除；2、被告淄博天瑞启晨教育咨询有限公司于本判决生效之日起十日内支付原告云成商业管理（北京）有限公司淄博分公司租金、综合管理服务费 143829 元；3、被告淄博天瑞启晨教育咨询有限公司于本判决生效之日起十日内支付原告云成商业管理（北京）有限公司淄博分公司解除合同违约金 57822 元；4、被告淄博天瑞启晨教育咨询有限公司于本判决生效之日起十日内支付原告云成商业管理（北京）有限公司淄博分公司已减免租金 90504 元；5、被告淄博天瑞启晨教育咨询有限公司于本判决生效之日起十日内支付原告云成商业管理（北京）有限公司淄博分公司场地占用费 1564 元；6、被告淄博天瑞启晨教育咨询有限公司于本判决生效之日起十日内将淄博银泰城购物中心三层 3210 号商铺按照租赁合同所附附件四交接确认表列明的状况交还原告云成商业管理（北京）有限公司淄博分公司；7、被告温健对本判决第二项至	双方沟通还款中，暂未执行

							第五项承担连带清偿责任；8、驳回原告云成商业管理(北京)有限公司淄博分公司的其他诉讼请求。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 4670 元,原告云成商业管理(北京)有限公司淄博分公司负担 1817 元,被告淄博天瑞启晨教育咨询有限公司、温健负担 2853 元;财产保全费 3320 元,由被告淄博天瑞启晨教育咨询有限公司、温健负担。	
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将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	1、确认原告云成商业管理(北京)有限公司淄博分公司与被告杨鑫 2018 年 11 月 14 日签订的租赁合同于 2021 年 3 月 31 日解除;2、被告杨鑫于本判决生效之日起十日内支付原告云成商业管理(北京)有限公司淄博分公司租金、综合管理服务费等 76975.7 元;3、被告杨鑫于本判决生效之日起十日内支付原告云成商业管理(北京)有限公司淄博分公司 2021 年 4 月 1 日至 2021 年 5 月 31 日期间的场地占用费 31672.2 元;4、被告杨鑫于本判决生效之日起十日内支付原告云成商业管理(北京)有限公司淄博分公司违约金 32112.7 元;5、驳回原告云成商业管理(北京)有限公司淄博分公司的其他诉讼请求。	双方执行和解,已结案

云成商业管理（北京）有限公司淄博分公司	淄博旺熙童年教育培训学校有限公司、淄博金色童心教育咨询有限公司	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将被告诉至淄博高新技术产业开发区人民法院	336,287.85	一审尚未开庭	无	无
云成商业管理（北京）有限公司淄博分公司	杨波	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诉至淄博高新技术产业开发区人民法院	291,691.73	一审尚未开庭	无	无
云成商业管理（北京）有限公司淄博分公司	王新慧	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诉至淄博高新技术产业开发区人民法院	170,632.88	一审尚未开庭	无	无
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诉至淄博高新技术产业开发区	125,049.90	一审尚未开庭	无	无

				开发区人民法院				
云成商业管理（北京）有限公司淄博分公司	淄博中育天成教育咨询有限公司	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将被告诉至淄博高新技术产业开发区人民法院	370,648.90	一审尚未开庭	无	无
云成商业管理（北京）有限公司淄博分公司	任瑞祥	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诉至淄博高新技术产业开发区人民法院	376,570.74	一审尚未开庭	无	无
云成商业管理（北京）有限公司淄博分公司	赵鹏	无	诉讼	因租赁合同纠纷一案，原告云成商业管理（北京）有限公司淄博分公司将被告诉至淄博高新技术产业开发区人民法院	1,323,680.91	一审尚未开庭	无	无
云成商业管理（北京）有限公司淄博分公司	赵鹏	无	诉讼	因租赁合同纠纷一案，原告云成商业管理（北京）有限公司淄博分公司将被告诉至淄博高新技术产业开发区人民法院	349,640.40	一审尚未开庭	无	无

云成商业管理（北京）有限公司淄博分公司	赵鹏	无	诉讼	因租赁合同纠纷一案，原告云成商业管理（北京）有限公司淄博分公司将被告诉至淄博高新技术产业开发区人民法院	789,807.32	一审尚未开庭	无	无
云成商业管理（北京）有限公司淄博分公司	贾希如	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诉至淄博高新技术产业开发区人民法院	10,003.52	一审尚未开庭	无	无
云成商业管理（北京）有限公司淄博分公司	甘立冰	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诉至淄博高新技术产业开发区人民法院	8,559.66	一审尚未开庭	无	无
云成商业管理（北京）有限公司淄博分公司	宋洪福	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诉至淄博高新技术产业开发区人民法院	18,905.79	一审尚未开庭	无	无
云成商业管理（北京）有限公司淄博	任桐熠	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	2,976.22	一审尚未开庭	无	无

分公司				司将被告诉至淄博高新技术产业开发区人民法院				
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	因合同纠纷一案，原告台州市椒江区谭鸭血火锅店将台州银泰商业有限公司起诉至台州市椒江区人民法院	5,113,790.74	一审已判决，二审开庭准备	1、被告(反诉原告)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(反诉被告)台州市椒江区谭鸭血火锅店补贴款 4,978,252.34 元，该款的利息损失自 2022 年 8 月 8 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一并计付；2、驳回被告(反诉原告)台州银泰商业有限公司的其他反诉请求。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。本诉案件受理费 23,533 元(已减半)，由被告(反诉原告)台州银泰商业有限公司负担；反诉案件受理费 4948 元(已减半)，由被告(反诉原告)台州银泰商业有限公司负担 4303 元，原告(反诉被告)台州市椒江区谭鸭血火锅店负担 645 元。	无
环球云泰商业管理(成都)有限公司	龙雅倩	无	诉讼	因租赁合同纠纷一案，原告环球云泰商业管理(成都)有限公司将被告龙雅倩起诉至成都市仲裁委	43,932.13	已开庭，已裁决，执行中	1、确认申请人环球云泰商业管理(成都)有限公司(以下简称我司)与被申请人龙雅倩签订的《租赁合同》于 2022 年 10 月 15 日解除；2、被申请人龙雅倩于本裁决书送达之日起十日内，向申请人我司支付违约金 26100 元；3、被申请人龙雅倩于本裁决书送达之日	执行中



							起十日内，向申请人我司支付欠付租金 1218 元及截至 2022 年 11 月 5 日的逾期付款违约金 93.79 元；4、被申请人龙雅倩于本裁决书送达之日起十日内，向申请人我司支付欠付综合管理服务费用 14819 元及截至 2022 年 11 月 5 日的逾期付款违约金 1701.34 元；5、驳回申请人我司的其他仲裁请求；6、本案仲裁费 4387 元，由申请人我司承担 387 元，被申请人龙雅倩承担 4000 元，被申请人龙雅倩在履行本裁决第 2、3、4 项支付义务时，将其承担的仲裁费 4000 元一并支付给申请人我司。	
环球云泰商业管理（成都）有限公司	四川汉腾堡餐饮管理有限公司	无	诉讼	因租赁合同纠纷一案，原告环球云泰商业管理（成都）有限公司将被告四川汉腾堡餐饮管理有限公司起诉至成都市锦江区人民法院	139,884.34	已撤诉	无	无
环球云泰商业管理（成都）有限公司	杭州仓力科技有限公司	无	诉讼	因租赁合同纠纷一案，原告环球云泰商业管理（成都）有限公司将被告杭州仓力科技有限公司起诉至成都市锦江区人民法院	949,724.54	待开庭	无	无

宁波北仑云耀商业管理有限公司	宁波孚之鑫教育科技有限公司、宁波市北仑区英之辅艺术培训有限公司	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孚之鑫教育科技有限公司、宁波市北仑区英之辅艺术培训有限公司起诉至宁波市北仑区人民法院	610,933.76	已结案	无	无
宁波北仑云耀商业管理有限公司	余姚憨妮服饰有限公司	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余姚憨妮服饰有限公司起诉至宁波市北仑区人民法院	405,801.54	一审已开庭,待判决		无
宁波北仑云耀商业管理有限公司	宁波鹿舍贸易有限公司、应玉燕	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鹿舍贸易有限公司、应玉燕起诉至宁波市北仑区人民法院	198,568.67	双方达成调解,被告未按调解书支付	1、原告宁波北仑云耀商业管理有限公司与被告宁波鹿舍贸易有限公司于2022年6月9日签订的《租赁合同》于2022年11月4日解除;2、被告宁波鹿舍贸易有限公司同意支付原告宁波北仑云耀商业管理有限公司提前解约违约金72373.8元,该款以被告在原告处的履约保证金、质量保证金、装修保证金予以抵扣;3、被告宁波鹿舍贸易有限公司应于民事调解书出具之日起10天内支付原告宁波北仑云耀商业管理有限公司2022年10月1日至2022年11月4日的租金、2022年	已申请强制执行

							11月5日至2022年11月10日的占有费,2022年10月1日至2022年11月10日的管理费、水费,拆铺费、律师费等合计30000元;则原告可就被告未履行部分的金额另加以30000元为基础自履行期间届满之日起至实际履行之日止按年利率14.6%计算的利息向法院一并申请执行;4、被告应玉燕对上述第三项义务承担连带责任;5、原告宁波北仑云耀商业管理有限公司自愿放弃其他诉讼请求。本案受理费550元,减半收取275元,由两被告共同负担。	
宁波北仑云耀商业管理有限公司	宁波北仑区腾越骑际马文化传播有限公司、李杰	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北仑区腾越骑际马文化传播有限公司、李杰起诉至宁波市北仑区人民法院	92,237.73	一审已调解,被告已按调解书履行,本案现已审理终结	1、被告宁波北仑区腾越骑际马文化传播有限公司尚欠原告宁波北仑云耀商业管理有限公司租金、综合管理服务费、推广服务费、水电费等合计57056.32元、律师费5000元,合计62056.32元。该款被告应于2023年3月6日前付清;2、如被告宁波北仑区腾越骑际马文化传播有限公司未如约履行,则原告宁波北仑云耀商业管理有限公司有权就租金、综合管理服务费、推广服务费、水电费按原诉讼请求金额向法院申请强制执行;3、被告李杰对被告宁波北仑区腾越骑际马文化传播有限公司的上述义务承担连带责任;4、本案受理费2106元,减半收取1053元,由被告宁波北仑区腾越骑际马文化传播有限公司、李杰共同负担。	无

云成商业管理（北京）有限公司哈尔滨分公司	哈尔滨多走路科技有限公司	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多走路科技有限公司起诉至哈尔滨市道里区人民法院	394,637.02	待开庭	无	无
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，原告云成商业管理（北京）有限公司哈尔滨分公司将被告王家辉起诉至哈尔滨市道里区人民法院	1,185,981.15	已立案	无	无
云成商业管理（北京）有限公司哈尔滨分公司	司咏梅	无	诉讼	因租赁合同纠纷一案，原告云成商业管理（北京）有限公司哈尔滨分公司将被告司咏梅起诉至哈尔滨市道里区人民法院	717,326.39	待开庭	无	无
云成商业管理（北京）有限公司哈尔滨分公司	王瑜琦	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瑜琦起诉至哈尔滨市道里区人民法院	290,395.78	待开庭	无	无

				院				
云成商业管理（北京）有限公司哈尔滨分公司	哈尔滨巴洛雅珠宝有限公司	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巴洛雅珠宝有限公司起诉至哈尔滨市道里区人民法院	246,151.55	已申请强制执行	1、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任培坤于 2019 年 9 月 2 日签订的《租赁合同》及原告云成商业管理（北京）有限公司哈尔滨分公司、被告任培坤、被告哈尔滨巴洛雅珠宝有限公司于 2019 年 11 月 13 日签订的《主体变更协议》；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拖欠的租金 96,942.8 元、综合管理服务费 59,929.2 元、收银系统使用费 1,800 元、电费 106.31 元、装修管理费 1,997.64 元；3、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 79,905.6 元；4、被告任培坤对上述第二项至第四项被告哈尔滨巴洛雅珠宝有限公司应付债务承担连带清偿责任；5、驳回原告云成商业管理（北京）有限公司哈尔滨分公司的其他诉讼请求。6、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；7、案件受理费 5,320 元，公告费 560 元，由原告云成商业管理（北京）有限公司哈尔滨分公司负担 410 元，由被告哈尔滨巴洛雅珠宝有限公司、任培坤负担 5,470 元。	已申请强制执行

宁波云尚商业管理有限公司	宁波甬宁苏宁云商商贸有限公司	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将被告宁波甬宁苏宁云商商贸有限公司起诉至宁波市鄞州区人民法院	673,635.61	一审开庭未判决		无
云南东方柏丰投资有限责任公司	云南柏丰投资(集团)有限公司、金新国际有限公司	无	诉讼	因借款合同纠纷事宜	427,413,930.82	裁定终结该案的执行	目前,置业公司持 51%有的东方柏丰股权已通过公开挂牌方式转让给了云南柏丰企业管理(集团)有限公司并办理完毕了股权变更登记手续。	终结执行
云南融城企业管理有限公司	张海东、北京东瑞龙腾投资管理有限公司	无	诉讼	云南融城企业管理有限公司因合同纠纷一案将张海东、北京东瑞龙腾投资管理有限公司起诉至昆明市呈贡区人民法院	983,854.94	一审尚未判决	尚未审结	无
赵学继、罗玉莲	联盈裕田(云南)商业管理有限公司	云南晟发房地产开发有限公司、云南	诉讼	赵学继、罗玉莲因租赁合同纠纷一案将被告联盈裕田(云南)商业管理有限公司及第三人云南城投晟发房地产开发有限公司、云南城投置业股份有限公	115,230	一审已判决,原告已提起上诉	一审判决如下:1、原告赵学继、罗玉莲与被告联盈裕田(云南)商业管理有限公司签订的《昆明·润麒中心 R 公寓运营服务合同》于 2022 年 5 月 31 日解除;2、被告联盈裕田(云南)商业管理有限公司于本判决生效之日起十日内向原告赵学继、罗玉莲返还坐落于昆明市官渡区关上街道办事处融城晋熙大厦 A 栋 9 层 906 号房屋;3、	无

		投 置 业 股 份 有 公 限 司		司 起 诉 至 昆 明 市 官 渡 区 人 民 法 院			被 告 联 盈 裕 田 ( 云 南 ) 商 业 管 理 有 限 公 司 于 本 判 决 生 效 之 日 起 十 日 内 向 原 告 赵 学 继 、 罗 玉 莲 返 还 运 营 管 理 费 115, 230 元 ; 4 、 驳 回 原 告 赵 学 继 、 罗 玉 莲 的 其 余 诉 讼 请 求 。	
计 长 风	联 盈 裕 田 ( 云 南 ) 商 业 管 理 有 限 公 司	云 南 投 发 地 开 有 公 司 城 晟 房 产 发 展 有 限 公 司 南 投 置 业 股 份 有 限 公 司	诉 讼	计 长 风 因 租 赁 合 同 纠 纷 一 案 将 被 告 联 盈 裕 田 ( 云 南 ) 商 业 管 理 有 限 公 司 及 第 三 人 云 南 城 投 晟 发 房 地 产 开 发 有 限 公 司 、 云 南 城 投 置 业 股 份 有 限 公 司 起 诉 至 昆 明 市 官 渡 区 人 民 法 院	115, 230	一 审 已 判 决 , 原 告 已 提 起 上 诉	一 审 判 决 如 下 : 1 、 原 告 计 长 风 与 被 告 联 盈 裕 田 ( 云 南 ) 商 业 管 理 有 限 公 司 签 订 的 《 昆 明 · 润 麒 中 心 R 公 寓 运 营 服 务 合 同 》 于 2022 年 5 月 31 日 解 除 ; 2 、 被 告 联 盈 裕 田 ( 云 南 ) 商 业 管 理 有 限 公 司 于 本 判 决 生 效 之 日 起 十 日 内 向 原 告 计 长 风 返 还 坐 落 于 昆 明 市 官 渡 区 关 上 街 道 办 事 融 城 晋 熙 大 厦 A 栋 7 层 724 号 房 屋 ; 3 、 被 告 联 盈 裕 田 ( 云 南 ) 商 业 管 理 有 限 公 司 于 本 判 决 生 效 之 日 起 十 日 内 向 原 告 计 长 风 返 还 运 营 管 理 费 115, 230 元 ; 四 、 驳 回 原 告 计 长 风 的 其 余 诉 讼 请 求 。	无
石 林 县 丰 裕 种 植 园	云 南 城 投 园 林 园 艺 有 限 公 司	无	诉 讼	原 告 玉 石 林 县 丰 裕 种 植 园 因 买 卖 合 同 纠 纷 一 案 将 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, 852, 122. 16	一 审 已 开 庭 , 已 判 决	1 、 被 告 云 南 城 投 园 林 园 艺 有 限 公 司 于 本 判 决 生 效 之 日 起 十 五 日 内 支 付 原 告 石 林 县 丰 裕 种 植 园 货 款 864, 122. 16 元 ; 2 、 被 告 云 南 城 投 园 林 园 艺 有 限 公 司 于 本 判 决 生 效 之 日 起 十 五 日 内 支 付 原 告 石 林 县 丰 裕 种 植 园 违 约 金 259, 236. 65 元 ; 3 、 驳 回 原 告 石 林 县 丰 裕 种 植 园 的 其 余 诉 讼 请 求 。	无
昆 明 绿 锦 贸 易 有 限 公 司	云 南 城 投 园 林 园 艺 有 限 公 司	无	诉 讼	原 告 昆 明 绿 锦 贸 易 有 限 公 司 因 买 卖 合 同 纠 纷 一 案 将 被 告 云 南 城 投	336, 630. 94	一 审 已 开 庭 , 已 判 决	1 、 被 告 云 南 城 投 园 林 园 艺 有 限 公 司 于 本 判 决 生 效 之 日 起 十 五 日 内 支 付 原 告 昆 明 绿 锦 贸 易 有 限 公 司 货 款 336, 630. 94 元 ; 2 、 被 告 云 南 城 投 园	无

				园林园艺有限公司起诉至官渡区人民法院			林园艺有限公司于本判决生效之日起十五日内支付原告昆明绿锦贸易有限公司以 336,630.94 元为基数自 2021 年 11 月 17 日起至货款付清之日止按日万分之三的标准计算的逾期付款违约金，但逾期付款违约金总计不应超过货款 336,630.94 元的 20%；3、原告昆明绿锦贸易有限公司的其余诉讼请求不予支持。案件受理费 6350 元，减半收取 3175 元由被告云南城投园林园艺有限公司承担，剩余案件受理费 3175 元依法退还原告。	
海南悠家智选房地产营销策划有限公司	海南天利投资发展有限公司	无	诉讼	海南悠家智选房地产营销策划有限公司因商品房委托代理销售合同纠纷一案将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	2,199,456.00	一审已开庭，尚未审结	尚未审结	无
王燕	云南城投物业服务大理分公司	无	诉讼	王燕因物业服务合同纠纷一案将云南城投物业服务大理分公司起诉至大理市法院	123000	一审尚未开庭	无	无
云南城投物业服务腾冲分公司	陈斌	无	诉讼	云南城投物业服务腾冲分公司因物业服务合同纠纷一案将陈斌起诉至腾	17,229.22	已结案	法院按撤诉处理	无



				冲市法院				
云南城投物业服务腾冲分公司	冉果	无	诉讼	云南城投物业服务腾冲分公司因物业服务合同纠纷一案将冉果起诉至腾冲市法院	25,110.91	已结案	裁定准许原告撤诉	
云南城投物业服务腾冲分公司	任岩	无	诉讼	云南城投物业服务腾冲分公司因物业服务合同纠纷一案将任岩起诉至腾冲市法院	25,110.91	已结案	法院按撤诉处理	无
云南城投物业服务腾冲分公司	张伟	无	诉讼	云南城投物业服务腾冲分公司因物业服务合同纠纷一案将张伟起诉至腾冲市法院	25,110.91	已结案	法院按撤诉处理	无
云南城投物业服务腾冲分公司	李祖学	无	诉讼	云南城投物业服务腾冲分公司因物业服务合同纠纷一案将李祖学起诉至腾冲市法院	15,843.38	已结案	法院按撤诉处理	无
云南城投物业服务腾冲分公司	白选奎	无	诉讼	云南城投物业服务腾冲分公司因物业服务合同纠纷一案	15,843.38	已结案	裁定准许原告撤诉	无

司				将白选奎起诉至腾冲市法院				
云南城投物业服务腾冲分公司	白哲	无	诉讼	云南城投物业服务腾冲分公司因物业服务合同纠纷一案将白哲起诉至腾冲市法院	15,843.38	已结案	裁定准许原告撤诉	无
云南城投物业服务腾冲分公司	靳贺喜	无	诉讼	云南城投物业服务腾冲分公司因物业服务合同纠纷一案将靳贺喜起诉至腾冲市法院	8,042.61	已结案	法院按撤诉处理	无
云南城投物业服务腾冲分公司	孙蔚	无	诉讼	云南城投物业服务腾冲分公司因物业服务合同纠纷一案将孙蔚起诉至腾冲市法院	8,879.05	已结案	裁定准许原告撤诉	无
云南城投物业服务腾冲分公司	刘明浠	无	诉讼	云南城投物业服务腾冲分公司因物业服务合同纠纷一案将刘明浠起诉至腾冲市法院	6,297.96	已结案	法院按撤诉处理	无
云南城投物业服务腾冲分公司	马晓瞳	无	诉讼	云南城投物业服务腾冲分公司因物业服务合同纠纷一案	6,138.07	已结案	裁定准许原告撤诉	无

司				将马晓瞳起诉至腾冲市法院				
云南城投物业服务腾冲分公司	莫伟娴	无	诉讼	云南城投物业服务腾冲分公司因物业服务合同纠纷一案将莫伟娴起诉至腾冲市法院	6,138.07	已结案	裁定准许原告撤诉	无
云南城投物业服务腾冲分公司	华万友	无	诉讼	云南城投物业服务腾冲分公司因物业服务合同纠纷一案将华万友起诉至腾冲市法院	6,404.08	已结案	法院按撤诉处理	无
云南城投物业服务腾冲分公司	周依黎、周文豪	无	诉讼	云南城投物业服务腾冲分公司因物业服务合同纠纷一案将周依黎、周文豪起诉至腾冲市法院	9,347.87	已结案	裁定准许原告撤诉	无
云南城投物业服务腾冲分公司	薛松	无	诉讼	云南城投物业服务腾冲分公司因物业服务合同纠纷一案将薛松起诉至腾冲市法院	6,138.07	已结案	法院按撤诉处理	无
云南城投物业服务有限公司	刘明浠	无	诉讼	云南城投物业服务腾冲分公司因物业服务	6,297.96	已结案	法院按撤诉处理	无

腾冲分公司				务合同纠纷一案将刘明浠起诉至腾冲市法院				
云南城投物业服务腾冲分公司	路彩霞	无	诉讼	云南城投物业服务腾冲分公司因物业服务合同纠纷一案将路彩霞起诉至腾冲市法院	7,906.37	已结案	裁定准许原告撤诉	无
云南城投物业服务腾冲分公司	郭元坤	无	诉讼	云南城投物业服务腾冲分公司因物业服务合同纠纷一案将郭元坤起诉至腾冲市法院	7,906.37	已结案	裁定准许原告撤诉	无
云南城投物业服务腾冲分公司	李文胜	无	诉讼	云南城投物业服务腾冲分公司因物业服务合同纠纷一案将李文胜起诉至腾冲市法院	6,036.35	已结案	法院按撤诉处理	无
云南融城企业管理有限公司	张海东、北京东瑞龙腾投资管理有限公司	无	诉讼	云南融城企业管理有限公司因合同纠纷一案将张海东、北京东瑞龙腾投资管理有限公司起诉至昆明市呈贡区人民法院	983,854.94	一审已判决，被告北京东瑞龙腾投资管理有限公司已上诉	一审判决如下：1、被告北京东瑞龙腾投资管理有限公司于本判决生效之日起十日内偿还原告云南融城企业管理有限公司（曾用名：云南融城股权投资基金管理有限公司）970411.33 元；2、被告北京东瑞龙腾投资管理有限公司于本判决生效之日起十日内按全国银行间同业拆借中心于每月公布的同期贷款市场报价利率支付原告云南融城企业管理有限公司（曾用名：云南	无

							融城股权投资基金管理有限公司)上述款项(以未偿还的第一项判决确定的款项数额为基数)从2022年8月16日起至款项还清之日止的利息;3、被告张海东对上述第一项判决及第二项判决确定的被告北京东瑞龙腾投资管理有限公司欠付原告云南融城企业管理有限公司(曾用名:云南融城股权投资基金管理有限公司)的全部款项本金及利息承担连带责任;4、驳回原告云南融城企业管理有限公司(曾用名:云南融城股权投资基金管理有限公司)的其余诉讼请求。	
云南名家智慧科技有限公司	云南城投置业股份有限公司、七彩(天津)贸易有限公司	无	诉讼	云南名家智慧科技有限公司因执行异议之诉一案将云南城投置业股份有限公司、七彩(天津)贸易有限公司起诉至天津自由贸易试验区人民法院	无	一审未开庭	无	无
云南麦洛教育科技有限公司	七彩(天津)贸易有限公司	无	诉讼	因买卖合同纠纷一案将七彩(天津)贸易有限公司起诉至天津自由贸易试验区人民法院	312,171.83	一审未开庭,调解中	无	无

昆明舜华经贸有限公司	云南城投龙江房地产开发有限公司、云南城投置业股份有限公司	无	诉讼	昆明舜华经贸有限公司因票据纠纷将云南城投龙江房地产开发有限公司、云南城投置业股份有限公司诉至昆明市盘龙区人民法院	500,000.00	二审已判决	二审判决如下：驳回上诉，维持原判	无
成都云银城物业管理有限公司	周通安、卓然	无	诉讼	因物业服务合同纠纷一案将周通安、卓然诉讼至四川自由贸易试验区人民法院	114,695.94	已结案	已撤诉	庭前和解，被告已于 2022 年 11 月 14 日缴清所欠物业 117,159.75 元及其他相关费用。
梁小欢	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，原告梁小欢将被告云创商业管理（杭州）有限公司临平分公司起诉至杭州市临平区人民法院	46,783.00	一审已开庭，未判决	无	无
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、广东大地影院建设有限公司	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将被告大地影院发展有限公司、广东大地影院建设有限公司起诉	3846177.13	已结案	一审判决如下：1、解除云创公司、大地影院及平阳银泰于 2014 年签订的《租赁合同》及相关附属协议，合同解除时间为 2022 年 7 月 22 日；2、大地影院于本判决生效之日起三十日内支付云创公司 2021 年 12 月 1 日起至 2022 年 7 月 22 日止的房屋租金 1134859.6 元；3、大地影院于本判决	已结案

				至平阳县人民法院			生效之日起三十日内支付云创公司 2021 年 12 月 1 日起至 2022 年 7 月 22 日止的综合管理服务费 168223.8 元；4、大地影院于本判决生效之日起三十日内支付云创公司代垫的水电费 105891.6 元；5、大地影院于本判决生效之日起三十日内支付云创公司从 2022 年 7 月 22 日起至房屋交还之日止的占用费、综合管理服务费、水电费（占用费按 6636.6 元/日标准计算，综合管理服务费按 29652.91 元/月标准计算，水电费据实结算）；6、驳回云创公司的其他诉讼请求。	
云创商业管理（杭州）有限公司平阳分公司	上海 笕 尚 服 饰 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将被告上海笕尚服饰有限公司起诉至平阳县人民法院	272833.41	一审已判决，被告已上诉	1、确认原告云创商业管理（杭州）有限公司平阳分公司受让的平阳银泰置业有限公司与被告上海笕尚服饰有限公司于 2015 年 6 月 1 日签订的编号为 100600600047 《银泰城租赁合同》于 2022 年 7 月 31 日解除；2、解除原告云创商业管理（杭州）有限公司平阳分公司受让的平阳银泰置业有限公司与被告上海笕尚服饰有限公司于 2015 年 6 月 29 日签订的《补充协议》以及原、被告于 2020 年 6 月 16 日签订的《〈租赁合同〉租赁面积变更协议》；3、限被告上海笕尚服饰有限公司于本判决生效后三十日内支付原告云创商业管理（杭州）有限公司平阳分公司租金 83461.59 元，综合管理服务费 62396.23 元，合计 145857.82 元；4、被告上海笕尚服饰有限公司缴纳的履约保证金 100000 元由原告云创商业	无

							管理(杭州)有限公司平阳分公司予以没收; 5、限被告上海笕尚服饰有限公司于本判决生效后十日内向平阳县市场监督管理机关办理企业住所地变更登记, 将注册在平阳县鳌江镇车站大道 1188 号银泰城一层 1002、1003 号上的企业即上海笕尚服饰有限公司银泰店迁出该注册地址; 6、驳回原告云创商业管理(杭州)有限公司平阳分公司的其他诉讼请求。被告如未按本判决指定的期间履行义务, 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 5392 元, 由上海笕尚服饰有限公司负担。	
张淑进	云创商业管理(杭州)有限公司苍南分公司	无	诉讼	因劳动纠纷, 原告张淑进将被告云创商业管理(杭州)有限公司苍南分公司起诉至苍南县劳动人事争议仲裁委员会	29,600.00	已调解, 已结案	经本委主持调解, 双方当事人自愿达成以下协议: 1、确认双方之间的劳动关系解除; 2、被申请人云创商业管理(杭州)有限公司苍南分公司应于 2023 年 2 月 24 日前支付申请人经济补偿等共计 11100 元, 该款项支付至申请人中国工商银行账户, 账号: 6212261203005001853; 3、被申请人云创商业管理(杭州)有限公司苍南分公司支付第二条的款项后双方之间再无劳动争议, 申请人张淑进与被申请人云创商业管理(杭州)有限公司苍南分公司也不得就本次劳动及用工期间的权利义务向对方另行提起仲裁或诉讼。	无



云泰商业管理(天津)有限公司	街电科技(海南)有限公司	无	诉讼	因租赁合同纠纷一案,原告云泰商业管理(天津)有限公司将被告街电科技(海南)有限公司起诉至杭州市西湖区人民法院	5,926,621.31	已结案	1、原告云泰商业管理(天津)有限公司与被告街电科技(海南)有限公司于2020年8月14日签订的《主题活动框架服务合同》于2022年9月20日解除;2、被告街电科技(海南)有限公司支付原告云泰商业管理(天津)有限公司服务费468096.87元,于2022年9月26日前履行完毕;3、如被告街电科技(海南)有限公司未按上述第二项约定履行付款义务,则原告云泰商业管理(天津)有限公司有权按金额518096.87元(扣除被告街电科技(海南)有限公司已履行金额)为标的额申请法院强制执行;4、被告街电科技(海南)有限公司于2022年9月26日前支付原告云泰商业管理(天津)有限公司为本案诉讼支出的财产保全申请费3484元;5、原告云泰商业管理(天津)有限公司于2022年9月30日前退还全部设备(其中:临平柜机76台、12口数量71台、屏幕机5台、充电宝590个、机架38个;西溪柜机57台、12口数量56台、屏幕机1台、充电宝567个、机架14个;北仑柜机50台、12口数量49台、屏幕机1台、充电宝346个、机架24个;宁波东柜机35台、12口数量34台、屏幕机1台、充电宝249个、机架14个;奉化柜机21台、12口数量20台、屏幕机1台、充电宝228个、机架10个;苍南柜机0台、12口数量0台、屏幕机0台、充电宝0个、机架0个;平阳柜机22台、12口数量	已调解,被告已执行,本案已结案
----------------	--------------	---	----	--	--------------	-----	---	-----------------

							19 台、屏幕机 3 台、充电宝 82 个、机架 10 个;台州柜机 20 台、12 口数量 20 台、屏幕机 0 台、充电宝 106 个、机架 9 个;淄博柜机 44 台、12 口数量 43 台、屏幕机 1 台、充电宝 190 个、机架 21 个;哈尔滨柜机 20 台、12 口数量 20 台、屏幕机 0 台、充电宝 163 个、机架 10 个); 6、原告云泰商业管理(天津)有限公司自愿放弃其他诉讼请求。	
何家华	昆明市西苑房地产开发有限公司、云南城投物业服务服务有限公司	无	诉讼	何家华财产损失赔偿纠纷一案将昆明市西苑房地产开发有限公司、云南城投物业服务服务有限公司起诉至五华区法院	49,866	一审尚未开庭	无	无
何友富	昆明市西苑房地产开发有限公司、云南城投物业服务服务有限公司	无	诉讼	何友富财产损失赔偿纠纷一案将昆明市西苑房地产开发有限公司、云南城投物业服务服务有限公司起诉至五华区法院	99,781.1	一审尚未开庭	无	无

司咏梅	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，原告司咏梅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。	1,050,641.62	原告已撤诉	无	无
云成商业管理（北京）有限公司淄博分公司	淄博天山明珠餐饮管理有限公司	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诉至淄博天山明珠餐饮管理有限公司	502,629.27	已立案，待开庭		无
段利坪、李子俊	昆明市官渡区人民政府、云南城投置业股份有限公司、云南宝盛拆迁有限公司	无	诉讼	段利坪、李子俊因民事主体间房屋拆迁补偿合同纠纷一案将昆明市官渡区人民政府、云南城投置业股份有限公司、云南宝盛拆迁有限公司起诉至昆明市官渡区人民法院	5,181,068.26	一审已判决	驳回原告段利坪、李子俊的诉讼请求。案件受理费人民币 48067 元，由原告段利坪、李子俊负担。	无
李妮徽	昆明市官渡区人民政府、云南城投置业股份	无	诉讼	李妮徽因民事主体间房屋拆迁补偿合同纠纷一案将昆明市官渡区人民政府、云南城投置业股份有限	2,372,284	一审已判决	驳回原告李妮徽的诉讼请求。案件受理费人民币 25778 元，由原告李妮徽负担	无

	有限公司、云南宝盛拆迁有限公司			公司、云南宝盛拆迁有限公司起诉至昆明市官渡区人民法院				
成都银城置业有限公司银泰中心分公司	成都麒名行投资顾问有限公司	无	诉讼	因租赁合同关系纠纷一案，原告成都银城置业有限公司银泰中心分公司将被告成都麒名行投资顾问有限公司起诉至四川自由贸易试验区人民法院	645,232.5	强制执行程序中	被告于本判决生效后十五日内向原告退还押金 213300 元并支付违约金（以 213300 元为基数，从 2018 年 7 月 28 日起计算至实际付清之日，按照每月 2% 计算）	2022 年 5 月 17 日申请强制执行，因判决未公告，已于 2022 年 5 月 31 日办理公告，2022 年 8 月 12 日强制执行程序立案（2022）川 0193 执 6761 号，法院调查对方无可强制执行财产，待出具终本裁定

**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

控股股东不存在数额较大的债务到期未清偿情况。存在以下案件尚未履行法院生效法律文书确定的义务：1、申请人昆明华润科技管理有限公司与被申请人康旅集团之间基金合同纠纷案，仲裁院于 2022 年 5 月 24 日裁决康旅集团向昆明国环股权投资基金合伙企业（有限合伙）支付管理费、出资违约金、律师费等人民币 31,697,896.4 元。目前基金正在开展清算工作，拟以基金清算退出取得的分配资金抵偿仲裁案要求支付的资金。2、淄博一川新材料有限公司申请执行康旅集团，淄博金修建筑材料有限公司票据纠纷案件执行的案件，执行标的 310 万元及相应利息，目前拟按生效判决履行。3、沁阳市兴林商贸有限公司申请执行康旅集团、沁阳市锦程商贸有限公司票据追索权纠纷的案件，执行标的 100 万元及相应利息。4、国机融资租赁有限公司诉昆明乘云出行科技有限公司（下称“乘云公司”）、康旅集团融资租赁合同纠纷案，法院一审判决被告一乘云公司给付原告 21,379,050 元、留购价款 100 元、律师费用 10,000 元及逾期利息（以 21,379,050 元为基数，按照日利率万分之五的标准，自 2022 年 8 月 21 日起计算至实际给付之日止）；被告二康旅集团对被告一乘云公司金钱给付义务承担连带保证责任，代偿后有权就实际清偿部分向乘云公司追偿。判决于 2023 年 3 月 2 日生效，康旅集团拟不上诉，准备与对方商谈执行和解或以物抵债事宜。

**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	2022 年度授权额（万元）	2022 年度新增签订合同额（万元）	2022 年度实际发生额（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	3,000.00		2,543.47
	云南城投项目管理有限公司				
	云南省城市更新有限公司			36.04	
	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			9.1	
云南民族文化旅游产业有限公司			22.07	
云南城投众和建设集团有限公司			40.36	
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			12.5	
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			9.24	
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			4.75	
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			52.43	
云南城投康源投资有限公司			71.38	
云南城投中民昆建科技有限公司			3.35	
西双版纳云城置业有限公司				
昆明欣江合达城市建设有限公司				
云南西翥投资有限公司				
北京房开创意港投资有限公司				
成都鼎云房地产开发有限公司			10.8	
成都民生喜神投资有限公司			14.5	
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				
昆明国际会展中心有限公司			35.26	
云南城投健康产业投资有限公司				
云南山海遊旅游集团有限公司			0.25	
云南城投置地有限公司				
云南海埂酒店管理有限公司				
云南集采贸易有限公司				
云南融智投资有限公司			29.17	
云南云缦汽车旅游投资有限公司			6.64	
云南省康旅控股集团有限公司及下属子公司	房屋租赁及委托管理	20,000.00		3,692.96
昆明欣江合达城市建设有限公司	房屋租赁			51.90

	司				
	云南金澜湄国际旅游投资开发有限公司	房屋租赁			
	云南省土地储备运营有限公司	房屋租赁			72.59
	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		0.54
	云南城投华商之家投资开发有限公司	园林绿化	200.00	5.84	
	云南城投众和建设集团有限公司	园林绿化	10,000.00		17.83
	云南城投置地有限公司	园林绿化	1,000.00		195.41
	成都民生喜神投资有限公司	园林绿化	3,000.00		1,194.46
	云南城投海东投资开发有限公司	园林绿化	1,000.00		
	云南城投洱海置业有限公司	园林绿化	1,000.00		-8.54
	西双版纳云城置业有限公司	园林绿化			149.78
	云南海埂酒店管理有限公司	园林绿化		34.98	
购买商品、接受劳务	云南城际物流有限公司	购买钢材			
	云南城投众和建设集团有限公司	建安工程	150,000.00		5,931.51
	云南城投众和装饰有限公司	装修、装饰工程	10,000.00		735.15
	大理水务产业投资有限公司	供水设备安装	1,000.00		-6.57
	景洪市城投管道燃气有限责任公司	煤气	400.00		
	景洪城投园林园艺有限责任公司	园林绿化	200.00		
	昆明国际会展中心有限公司	物业服务	500.00		460.90
	景洪城投物业管理有限公司	物业服务	600.00		
	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		19.98
	昆明市第一人民医院	医疗服务	20.00	32.15	
	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		0.54
	云南三七科技有限公司	购买商品	10.00		0.83
	云南澄江老鹰地旅游度假村有限公司	酒店服务	250.00		10.10
	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		
	云南水务二次供水有限公司	工程施工	300.00		
	诚泰财产保险股份有限公司云南分公司	车辆保险费	50.00		0.22
	云南省康旅控股集团有限公司	房屋租赁	40,000.00	325.46	20,155.44

	及下属子公司				
合计			444,900.00	756.27	35,218.50

**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	162,230.00	2021.5.31	2021.5.31	2022.9.26	抵押担保	成都银城持有的成都银泰in99购物中心物业	是	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	104,627.55	2021.11.10	2021.11.10	2022.10.14	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	是	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	150,000.00	2022.6.30	2022.6.30	2025.6.30	连带责任担保		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	4,341.00	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	是	3,000	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	否	是	联营公司
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	24,976.79	2017.12.29	2017.12.29	2022.12.29	连带责任担保		否	是	24,976.80	否	是	合营公司
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	56,023.93	2022.3.10	2022.3.10	2025.3.10	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	1,315.45	2020.1.16	2020.1.16	2023.1.16	质押担保	置业公司持有的华侨城实业的4.8%股权	否	否		否	否	其他

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	6,146.93	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	否	否		否	否	其他
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	2,430.00	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	2,960.00	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	59,500.00	2018.7.5	2018.7.5	2022.6.20	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	23,469.00	2018.7.26	2018.7.26	2033.7.26	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	云南城投海东投资开发有限公司	32,184.00	2018.9.4	2018.9.4	2033.9.4	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	云南省康旅控股集团有限公司	18,434.83	2022.9.16	2022.9.16	2023.9.16	抵押担保	宁陕云海以其持有约790.1亩土地抵押	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	22,400.00	2022.10.20	2022.10.20	2027.10.20	连带责任担保/质押担保/抵押担保	置业公司和天津银润持有的成都银城19%和51%；置业公司持有的城投大厦2935.64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	云南省康旅控股集团有限公司	46,700.00	2022.10.26	2022.10.26	2027.10.26	连带责任担保/质押担保/抵押担保		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	10,400.00	2022.12.17	2022.12.17	2027.12.17	连带责任担保/质押担保/抵押担保		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	40,334.00	2022.12.20	2022.12.20	2027.12.20	连带责任担保/质押担保/抵押担保		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	21,900.00	2022.10.18	2022.10.18	2025.10.18	连带责任担保		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	47,500.00	2022.9.26	2022.9.26	2025.9.26	连带责任担保		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	2,000.00	2022.9.29	2022.9.29	2025.9.29	连带责任担保		否	否		是	是	控股股东
云南城投置业股份有限公司	公司本部	昆明城海房地产开发有限公司	19,889.89	2014.12.19	2014.12.19	2026.12.19	抵押担保	置业公司持有的“融城金阶项目”16780.41平方米物业	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	宁波银泰置业有限公司	82,390.00	2022.11.8	2022.11.8	2030.10.31	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）								498,082.76						
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）								623,895.82						
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）								23,700.00						
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）														
担保总额（A+B）								647,595.82						
担保总额占公司净资产的比例（%）								439.58						
其中：														
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）								517,601.72						
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）								640,133.44						
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）								573,934.50						
上述三项担保金额合计（C+D+E）								1,731,669.66						
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) 2022 年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 14 家下属公司股权，该事项构成重大资产重组。截至目前，公司

已收回昆明城海等 11 家标的公司的全部股权款和债权款，合计约 44.46 亿元，收回东方柏丰股权款 2.5 亿元，并与最终资产受让方完成股权交割。昆明城海、西安东智、云城尊龙、云尚发展、杭州萧山、东方柏丰、陕西秦汉新城、西安海荣实业、西安海荣青东村共 9 家公司已完成工商变更登记手续。

(2) 2020 年公司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重组。截至目前，本次重大资产出售标的公司已全部完成股权交割，平阳银泰、杭州海威、苍南银泰、杭州云泰、宁波泰悦、淄博银泰共六家公司完成工商变更登记手续。

## 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)	36,363
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	35,794
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 (全称)	报告期内增减	期末持股数量	比例 (%)	持有有 限售条 件股份 数量	质押、标记或冻结情 况		股东性质
					股份 状态	数量	
云南省康旅 控股集团有 限公司	-13,100,000	627,050,575	39.05	0	质押	320,000,000	国有法人
					冻结	307,050,575	
					标记	320,000,000	
蒋安奕	4,162,350	42,562,387	2.65	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	质押	16,000,000	其他
云南小龙潭 矿务局有限 责任公司	0	22,176,180	1.38	0	无	0	国有法人
郑玉秀	3,682,800	9,812,100	0.61	0	无	0	境内自然人
罗瑞云	4,289,300	8,901,400	0.55	0	无	0	境内自然人
李文杰	3,995,500	7,972,484	0.50	0	无	0	境内自然人
蒋金山	7,318,800	7,318,800	0.46	0	无	0	境内自然人
许世洪	4,923,990	5,527,275	0.34	0	无	0	境内自然人
常玉璐	1,029,400	5,335,100	0.33	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	627,050,575	人民币普通股	627,050,575				
蒋安奕	42,562,387	人民币普通股	42,562,387				
云南融智投资有限公司	32,613,687	人民币普通股	32,613,687				
云南小龙潭矿务局有限责任公司	22,176,180	人民币普通股	22,176,180				
郑玉秀	9,812,100	人民币普通股	9,812,100				
罗瑞云	8,901,400	人民币普通股	8,901,400				
李文杰	7,972,484	人民币普通股	7,972,484				
蒋金山	7,318,800	人民币普通股	7,318,800				
许世洪	5,527,275	人民币普通股	5,527,275				
常玉璐	5,335,100	人民币普通股	5,335,100				
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）的投资和建设；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%股权已通过公开挂牌完成转让，但暂未办理股东登记变更。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%
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

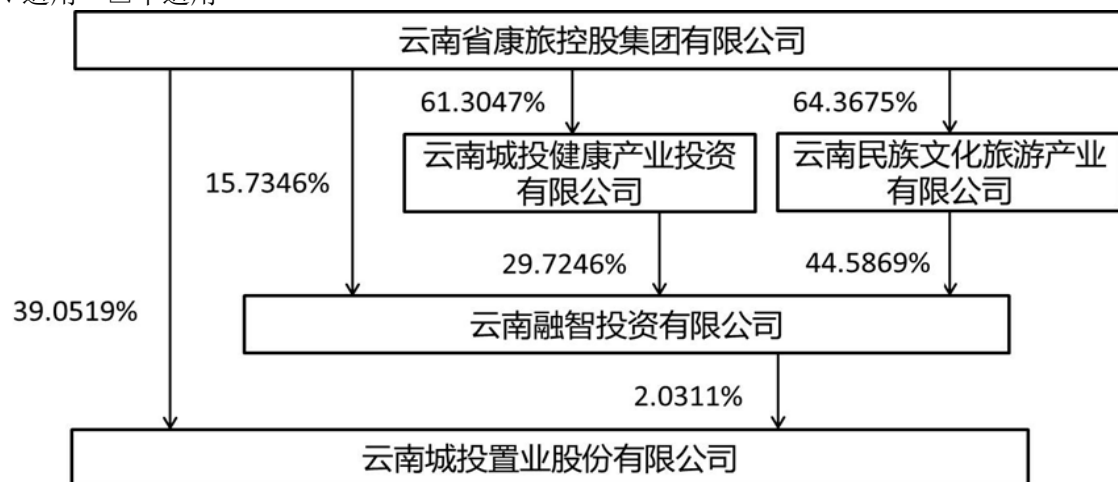
**4 报告期内控股股东变更情况的说明**

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

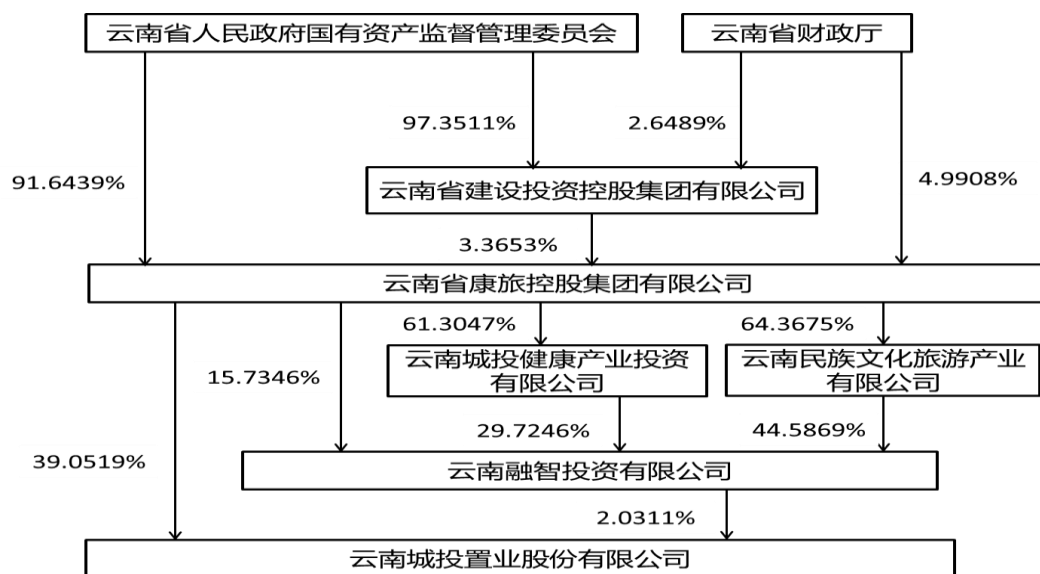
□适用 √不适用

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

#### (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	2022 年度公司归属母公司净利润为-811,698,184.18 元
亏损原因	报告期内公司无新增达到结转收入条件的房地产项目，房地产收入出现大幅下降；受市场环境影响，公司商场及酒店收入均出现一定程度下滑，并对商户减免了部分租金；同时因政府规划调整及市场销售价格下调等原因，对部分存货计提减值准备；因对外提供的担保存在逾期，公司按照会计准则相关规定确认预计负债。
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，公司已完 成低效资产处置，降低了资产负债率，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

#### (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	2022 年	2021 年	本期比上年 同期增减 (%)	变动原因

归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-139,514.05	-226,819.03	不适用	本期亏损较去年同期减少
流动比率	0.98	0.73	34.25	流动负债下降比例大于流动资产
速动比率	0.88	0.1	780.00	流动负债下降
资产负债率(%)	81.16	93.8	-12.64	处置下属企业股权增加净资产
EBITDA 全部债务比	25.98%	24.08%	1.90%	金融债务减少
利息保障倍数	0.26	0.63	-58.73	本期息税前利润减少
现金利息保障倍数	30.4	20.11	51.17	本期利息减少
EBITDA 利息保障倍数	0.52	0.71	-26.76	本期 EBITDA 较去年同期减少
贷款偿还率(%)	100.00	97.51	2.49	
利息偿付率(%)	100.00	99.55	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/2023KMAA2B0024

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 2022 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2022 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 2022 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2022 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、 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。

股权转让事项	
关键审计事项	审计中的应对
<p>2022 年度云南城投转让多项股权，产生投资收益 76,864.38 万元及资本公积 165,859.57 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；</li> <li>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；</li> <li>6. 复核股权转让收益确认、成本结转的会计处理是否正确；</li> <li>7. 复核股权转让相关披露是否正确。</li> </ol>

#### 四、 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 2022 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。

#### 五、 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。

## 六、 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: (项目合伙人)

中国注册会计师:

中国 北京

二〇二三年四月二十一日

## 二、财务报表

### 合并资产负债表

2022 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	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
<b>流动资产:</b>			
货币资金	七、1	560,431,665.93	551,894,453.15
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	186,729,515.92	180,632,367.25
应收款项融资			
预付款项	七、7	23,048,441.52	93,681,085.18
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	450,146,867.86	1,364,213,403.71
其中: 应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	七、9	561,782,213.53	17,301,208,175.49
合同资产	七、10	71,746,484.43	84,490,803.40
持有待售资产	七、11	3,582,022,950.53	201,743,341.69
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	七、13	25,609,393.19	239,646,935.71

流动资产合计		5,461,517,532.91	20,017,510,565.58
<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	1,178,552,069.65	1,484,220,730.78
长期股权投资	七、17	604,995,056.66	605,007,462.97
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产	七、19	101,000,000.00	137,000,000.00
投资性房地产	七、20	3,199,321,400.00	14,260,230,898.91
固定资产	七、21	1,224,900,105.49	1,325,339,868.67
在建工程	七、22		
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	七、25	1,438,040,914.26	1,398,071,898.63
无形资产	七、26	7,273,055.27	10,042,439.80
开发支出			
商誉	七、28		
长期待摊费用	七、29	57,093,910.98	221,538,200.77
递延所得税资产	七、30	254,879,946.35	764,080,845.62
其他非流动资产			
非流动资产合计		8,066,056,458.66	20,205,532,346.15
资产总计		13,527,573,991.57	40,223,042,911.73
<b>流动负债：</b>			
短期借款	七、32		256,160,542.74
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
应付账款	七、36	461,360,431.00	3,787,018,378.86
预收款项	七、37	55,765,533.81	99,422,425.21
合同负债	七、38	120,772,414.62	540,715,182.39
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	103,893,500.33	98,215,079.60
应交税费	七、40	396,622,998.78	550,738,984.61
其他应付款	七、41	2,873,420,371.03	18,653,461,481.88
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	1,159,505,155.79	150,097,012.74
一年内到期的非流动负债	七、43	370,070,766.51	3,356,562,064.07
其他流动负债	七、44	31,474,331.91	77,768,040.27
流动负债合计		5,572,885,503.78	27,594,791,394.68
<b>非流动负债：</b>			
保险合同准备金			
长期借款	七、45	3,176,140,004.64	7,206,995,033.26
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	七、47	1,217,485,500.38	1,309,689,967.43
长期应付款	七、48	225,096,862.56	306,639,062.95
长期应付职工薪酬	七、49	1,376,296.23	
预计负债	七、50	274,591,199.27	48,204,929.62
递延收益	七、51	-	6,937,555.00
递延所得税负债	七、30	511,486,584.53	1,257,862,614.70
其他非流动负债			
非流动负债合计		5,406,176,447.61	10,136,329,162.96
负债合计		10,979,061,951.39	37,731,120,557.64
<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	4,641,827,677.21	2,983,231,991.29
减：库存股			
其他综合收益	七、57	38,287,772.76	117,337,881.60
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	-5,079,025,053.40	-4,267,326,869.22
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		1,473,226,419.80	705,379,026.90
少数股东权益		1,075,285,620.38	1,786,543,327.19
所有者权益（或股东权益）合计		2,548,512,040.18	2,491,922,354.09
负债和所有者权益（或股东权益）总计		13,527,573,991.57	40,223,042,911.73

公司负责人：李家龙  
群

主管会计工作负责人：崔铠

会计机构负责人：储利

母公司资产负债表

2022 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	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>			
货币资金		6,435,705.83	106,649,865.97
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		173,710.54	176,307.55
其他应收款	十七、2	3,847,950,078.14	15,176,436,014.32
其中：应收利息			
应收股利			23,419,262.16
存货		60,148,201.33	60,148,201.33
合同资产			
持有待售资产		223,090,233.34	
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		4,528.30	950,343.04
流动资产合计		4,137,802,457.48	17,874,334,060.97
<b>非流动资产：</b>			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款		1,167,685,219.79	1,485,448,598.16
长期股权投资	十七、3	3,226,091,447.26	6,965,177,611.09
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产		100,000,000.00	153,000,000.00
投资性房地产			
固定资产		190,110,748.35	192,219,393.70
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		11,491,145.17	15,432,875.16
无形资产		1,568,763.46	2,394,825.23
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			59,507,034.01
递延所得税资产			92,413,429.51
其他非流动资产			

非流动资产合计		4,696,947,324.03	8,965,593,766.86
资产总计		8,834,749,781.51	26,839,927,827.83
<b>流动负债：</b>			
短期借款			256,160,542.74
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		141,358,091.22	164,002,174.06
预收款项			1,302,410.62
合同负债			
应付职工薪酬		19,858,998.88	9,662,628.70
应交税费		265,384,210.36	208,205,894.30
其他应付款		2,058,013,572.07	19,848,143,898.11
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		2,931,224.76	2,472,135,934.90
其他流动负债		26,595,872.66	21,904,016.88
流动负债合计		2,514,141,969.95	22,981,517,500.31
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		974,610,756.04	708,512,582.73
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		7,184,645.81	10,891,691.94
长期应付款		3,673,936,602.03	306,639,062.95
长期应付职工薪酬		1,376,296.23	
预计负债		267,957,435.13	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		4,925,065,735.24	1,153,358,392.52
负债合计		7,439,207,705.19	24,134,875,892.83
<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		4,994,558,844.80	3,335,963,158.88
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		-5,471,152,791.71	-2,503,047,247.11
所有者权益（或股东权益）合计		1,395,542,076.32	2,705,051,935.00
负债和所有者权益（或股东权益）总计		8,834,749,781.51	26,839,927,827.83

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

2022 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2022 年度	2021 年度
一、营业总收入	七、61	2,568,386,291.32	6,047,321,260.16
其中：营业收入		2,568,386,291.32	6,047,321,260.16
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		3,927,820,082.35	7,913,024,411.42
其中：营业成本	七、61	1,648,041,325.06	3,923,840,627.76
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	254,439,698.58	469,455,124.47
销售费用	七、63	202,870,831.74	274,112,594.79
管理费用	七、64	363,139,169.05	504,933,218.13
研发费用		-	
财务费用	七、66	1,459,329,057.92	2,740,682,846.27
其中：利息费用		1,457,807,646.29	2,719,270,428.72
利息收入		7,903,778.88	27,561,000.02
加：其他收益	七、67	15,585,873.77	18,500,561.87
投资收益（损失以“—”号填列）	七、68	975,709,621.81	2,275,037,073.95
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-31,099,907.31	-154,994,855.39
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	-11,616,324.99	-723,157,145.64
信用减值损失（损失以“-”号填列）	七、71	-134,848,603.31	-25,187,265.21
资产减值损失（损失以“-”号填列）	七、72	-300,128,312.57	-457,219,339.78
资产处置收益（损失以“-”号填列）	七、73	86,984,311.70	654,281.75
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-727,747,224.62	-777,074,984.32
加：营业外收入	七、74	24,841,453.52	32,960,654.61
减：营业外支出	七、75	407,612,686.18	217,927,010.15
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-	-962,041,339.86
		1,110,518,457.28	
减：所得税费用	七、76	141,114,190.54	24,545,100.69
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-	-986,586,440.55
		1,251,632,647.82	
（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
		1,251,632,647.82	
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）		-811,698,184.18	-506,795,429.22
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-439,934,463.64	-479,791,011.33
六、其他综合收益的税后净额		-78,983,614.26	-929,930.89
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-79,050,108.84	-5,451,385.54
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		-79,050,108.84	-5,451,385.54
(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		-79,050,108.84	-5,451,385.54
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		66,494.58	4,521,454.65
七、综合收益总额		1,330,616,262.08	-987,516,371.44
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额		-890,748,293.02	-512,246,814.76
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		-439,867,969.06	-475,269,556.68
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)		-0.51	-0.32
(二) 稀释每股收益(元/股)		-0.51	-0.32

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

2022 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2022 年度	2021 年度
一、营业收入	十七、4	136,734,943.75	158,139,725.03
减：营业成本	十七、4	140,574,408.38	140,668,711.39
税金及附加		11,787,919.56	19,039,313.90
销售费用		388,658.09	1,157,433.04
管理费用		56,942,465.83	82,719,498.61
研发费用			
财务费用		260,541,909.38	684,611,072.59
其中：利息费用		260,560,655.72	679,101,882.85

利息收入		27,154.08	588,987.89
加：其他收益		44,941.16	56,950.24
投资收益（损失以“-”号填列）	十七、5	- 2,228,838,522.50	-838,937,389.26
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		60,454,091.03	-154,994,855.39
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）		-95,584,328.98	-58,363,766.25
资产减值损失（损失以“-”号填列）			-52,793,434.35
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-504.00	545,298.20
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		- 2,657,878,831.81	- 1,691,050,289.76
加：营业外收入		2,802,828.58	2,669,538.44
减：营业外支出		319,007,437.90	56,948,857.91
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		- 2,974,083,441.13	- 1,745,329,609.23
减：所得税费用		-5,977,896.53	51,555,897.66
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		- 2,968,105,544.60	- 1,796,885,506.89
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		- 2,968,105,544.60	- 1,796,885,506.89
（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		-	-
		2,968,105,544.60	1,796,885,506.89
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

2022 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2022年度	2021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		2,638,523,327.69	3,993,732,750.04
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		60,100,994.48	-
收到其他与经营活动有关的现金	七、78.1	15,428,763,045.63	27,313,198,081.32
经营活动现金流入小计		18,127,387,367.80	31,306,930,831.36
购买商品、接受劳务支付的现金		1,237,049,696.91	2,315,915,738.33
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		423,563,416.84	590,532,130.20
支付的各项税费		277,192,864.04	512,037,066.62
支付其他与经营活动有关的现金	七、78.2	366,431,463.70	511,016,011.10
经营活动现金流出小计		2,304,237,441.49	3,929,500,946.25
经营活动产生的现金流量净额		15,823,149,926.31	27,377,429,885.11
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		14,723,791.62	198,116,244.28
取得投资收益收到的现金		-	60,200,293.94
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		55,211.19	893,198.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		2,770,437,335.24	2,379,752,143.39
收到其他与投资活动有关的现金	七、78.3	105,783,645.69	1,113,627,261.94
投资活动现金流入小计		2,890,999,983.74	3,752,589,141.55
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		17,999,386.05	84,932,063.63
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	26,123,720.94	225,674,873.27
投资活动现金流出小计		44,123,106.99	310,606,936.90
投资活动产生的现金流量净额		2,846,876,876.75	3,441,982,204.65
<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		1,856,401,741.93	508,443,158.07

收到其他与筹资活动有关的现金	七、78.5	179,338,037.07	551,457,875.92
筹资活动现金流入小计		2,035,739,779.00	1,059,901,033.99
偿还债务支付的现金		6,480,248,001.86	10,041,036,211.73
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		539,613,410.08	1,437,647,547.39
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	13,633,648,763.04	21,153,221,004.87
筹资活动现金流出小计		20,653,510,174.98	32,631,904,763.99
筹资活动产生的现金流量净额		-18,617,770,395.98	-31,572,003,730.00
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		52,256,407.08	-752,591,640.24
加：期初现金及现金等价物余额		487,336,104.31	1,239,927,744.55
六、期末现金及现金等价物余额		539,592,511.39	487,336,104.31

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  
2022 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2022年度	2021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		745,796.00	2,389,314.00
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		1,657,612.51	1,293,338,214.41
经营活动现金流入小计		2,403,408.51	1,295,727,528.41
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		31,575,222.31	45,541,130.60
支付的各项税费		14,835,783.21	3,535,321.93
支付其他与经营活动有关的现金		79,935,485.66	580,490,583.41
经营活动现金流出小计		126,346,491.18	629,567,035.94

经营活动产生的现金流量净额		-123,943,082.67	666,160,492.47
<b>二、投资活动产生的现金流量:</b>			
收回投资收到的现金		2,771,732,433.22	2,754,718,979.47
取得投资收益收到的现金		28,139,565.79	175,777,454.53
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		3,295.00	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		13,016,693,660.22	29,375,219,725.55
投资活动现金流入小计		15,816,568,954.23	32,306,339,945.55
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		47,000.00	81,040.00
投资支付的现金			8,000,000.00
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		3,889,160,628.07	6,186,967,686.31
投资活动现金流出小计		3,889,207,628.07	6,195,048,726.31
投资活动产生的现金流量净额		11,927,361,326.16	26,111,291,219.24
<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			
收到其他与筹资活动有关的现金		6,379,021,321.87	10,541,884,062.07
筹资活动现金流入小计		6,379,021,321.87	10,541,884,062.07
偿还债务支付的现金		1,483,576,016.00	4,632,852,592.24
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		131,567,153.48	531,381,291.32
支付其他与筹资活动有关的现金		16,673,790,882.77	32,144,616,984.16
筹资活动现金流出小计		18,288,934,052.25	37,308,850,867.72
筹资活动产生的现金流量净额		-	-
		11,909,912,730.38	26,766,966,805.65
<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>			
		-106,494,486.89	10,484,906.06
加：期初现金及现金等价物余额		106,527,045.08	96,042,139.02

六、期末现金及现金等价物余额		32,558.19	106,527,045.08
----------------	--	-----------	----------------

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  
2022 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2022 年度													少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益											小计			
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		其他		
	优先股	永续债	其他												
一、上年年末余额	1,605,686,909.00				2,983,231,991.29		117,337,881.60		266,449,114.23		-4,267,326,869.22		705,379,026.90	1,786,543,327.19	2,491,922,354.09
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				2,983,231,991.29		117,337,881.60		266,449,114.23		-4,267,326,869.22	-	705,379,026.90	1,786,543,327.19	2,491,922,354.09
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)					1,658,595,685.92		-79,050,108.84				-811,698,184.18		767,847,392.90	-711,257,706.81	56,589,686.09
(一)综合收益总额							-79,050,108.84				-811,698,184.18		-890,748,293.02	-439,867,969.06	-1,330,616,262.08
(二)所有者投入和减少资本					1,658,595,685.92								1,658,595,685.92	-271,389,737.75	1,387,205,948.17
1.所有者投入的普通股														-271,389,737.75	-271,389,737.75
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					1,658,595,685.92								1,658,595,685.92		1,658,595,685.92
(三)利润分配															
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															



云南城投置业股份有限公司 2022 年年度报告

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														
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														
（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			2,983,231,991.29		117,337,881.60		266,449,114.23		-		705,379,026.90	1,786,543,327.19	2,491,922,354.09
----------	------------------	--	--	------------------	--	----------------	--	----------------	--	---	--	----------------	------------------	------------------

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  
2022 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2022 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				3,335,963,158.88				266,449,114.23	-2,503,047,247.11	2,705,051,935.00
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				3,335,963,158.88				266,449,114.23	-2,503,047,247.11	2,705,051,935.00
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					1,658,595,685.92					-2,968,105,544.60	-1,309,509,858.68
（一）综合收益总额										-2,968,105,544.60	-2,968,105,544.60
（二）所有者投入和减少资本					1,658,595,685.92						1,658,595,685.92
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					1,658,595,685.92						1,658,595,685.92
（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）											



云南城投置业股份有限公司 2022 年年度报告

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				4,994,558,844.80				266,449,114.23	-5,471,152,791.71	1,395,542,076.32

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

公司负责人：李家龙  
群

主管会计工作负责人：崔铠

会计机构负责人：储利

### 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(以下简称公司或本公司)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。企业法人营业执照注册号:530000000004673,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重大资产收购暨定向发行新股的通知》文核准,云南省城市建设投资集团有限公司现更名为云南省康旅控股集团有限公司(以下简称“康旅集团”),公司以除40,646.90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康旅控股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康旅控股集团有限公司进行购买。2007年6月13日,经股东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康旅控股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,云南省康旅控股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非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。公司与云南省康旅控股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股票批复》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。

注册地址及办公地址：云南省昆明市西山区西园南路 34 号融城优郡 A4 栋，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物业服务有限公司、成都银城置业有限公司等 38 家公司。与上年相比，本年股权转让减少云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司、云南城投龙江房地产开发有限公司、昆明城海房地产开发有限公司、宁波银泰置业有限公司、杭州萧山银城置业有限公司等 23 家公司。

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》及相关规定，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。

### 2. 持续经营

适用 不适用

2022 年本公司通过重大资产重组出清低效项目、加快去化地产库存、降本增效等多措并举，财务状况和债务结构得到显著改善，持续经营能力的重大不确定性已经消除。公司自本报告期末至少 12 个月内具备持续经营能力，无影响持续经营能力的重大事项，且本公司有控股股东财务资源支持，认为以持续经营为基础编制财务报表是合理的。

公司的财务状况得以好转、债务结构得到优化，主要表现如下：

#### 1. 持续推进重大资产重组及其他资产处置，改善财务状况

2020-2022 年本公司启动两次重大资产重组以及其他股权处置等方式出清低效项目，至 2022 年末，合并范围内的各级子公司减少至 38 家，由 2019 年归母净利润亏损 27.78 亿元减亏至 8.12 亿元。2022 年 12 月 31 日，本公司营运资金为-1.11 亿元，较以前年度已大幅得到改善；同时，年末归属于母公司股东权益增加至 14.73 亿元，资产负债率下降至 81.16%，财务状况得到显著改善。

#### 2. 积极实施债务优化，利息负担大幅下降，经营成果得到改善

随着 2022 年末重大资产重组基本完成，以及在省委省政府、省国资委及康旅集团的统筹安排下，本公司积极偿还部分债务，存量金融债务由年初约 100 亿元下降至 34.74 亿元，公开市场债务及涉诉金融债务均已偿还完毕，抵押物逐步释放，债务规模大幅下降。同时，在相关金融机构大力支持下，将短期债务转为长期债务，下调合同利率，调整后的年均金融债务利息仅约 1.20 亿元，债务结构明显优化，资金压力得到极大缓解。本公司债务风险得到化解的同时，抗风险能力进一步提高。

#### 3. 加强内部提升，恢复持续经营能力

2022 年以来，本公司结合轻资产运营管理战略，通过内部改革，优化组织架构，压缩管理层级，实现项目公司二级直管，提高了管理效率。同时，本公司优化了内控权责体系，进一步明确各级公司管理权限及管理职责，缩短决策链条；加强对目标任务的管理力度，严格执行考核结果。2022 年降本控费初显成效。

#### 4. 未来经营发展稳定，现金流状况良好

重大资产重组完成后，本公司主营业务集中在物业管理和商业酒店运营，均可带来持续、稳定的经营现金流入。

(1)2022 年实现商业管理收入逾 9 亿元。目前云泰商业运营管理面积约 242 万 $m^2$ 共 10 个商场，并外拓了广州荔园、浙江金华等 6 个项目；“成都 IN99”商场作为本公司的首个潮奢商场，通过引入国际、国内潮流品牌，推出各类主题体验活动带动客流量上升，出租率达 95%，奠定了行业内良好形象及口碑。特别是 2022 年底以来，在管的各商场随着经济的逐步复苏，客流量及销售额出现明显回升，运营总收入对业绩贡献比重不断提高。

(2) 2022 年本公司酒店运营实现收入约 1.55 亿元。下属的成都华尔道夫酒店和大理洱海天域英迪格酒店均拥有绝佳位置优势、各具特色的风格及服务，行业内斩获众多奖项。2022 年底酒店业务在盈利的基础上迎来旅游爆发增长，仅在 2023 年一季度，两家酒店的平均入住率均超过 65%，经营收入同比增幅超过 100%。通过多年的打造及经营，酒店业务能产生稳定的现金流及利润。

(3) 云南城投物业作为 2021 年中国物业服务百强企业，已搭建较为完备的运营管理体系，目前管理面积 670 万 m<sup>2</sup>，2022 年实现收入约 1.50 亿元。在提供传统物业服务的基础上，2023 年将通过拓宽物管服务内容，打造餐饮服务、养老综合服务、社区商业管理、增值服务、资产经营服务和社区服务等六大平台，延伸服务领域；其次公司可整合康旅集团内部业务，快速提升营收规模，并通过市场化进行拓展，以实现经营收益稳步增长。

#### 5. 公司造血功能将逐步恢复

随着经营情况及资金状况的逐步好转，本公司将通过市场寻找优质资源，提高营收水平及盈利能力，逐步恢复融资造血功能，实现可持续、低风险发展。未来还可借助上市平台优势及政策支持，对外拓展优质商管、物管业务及相关多元化发展业务板块，实现高质量健康发展。

## 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日后可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。本公司在上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，由此形成的损失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%
运输工具	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。

### (3). 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

适用 不适用

## 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的各部分分别完工，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，该款额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担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

√适用 □不适用

（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“22. 使用权资产”以及“28. 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 and 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. 其他重要的会计政策和会计估计

适用 不适用

44. 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

(2). 重要会计估计变更

适用 不适用

(3). 2022 年起首次执行新会计准则或准则解释等涉及调整首次执行当年年初的财务报表

适用 不适用

45. 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%（注 1）
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%
地方教育费附加	实缴流转税税额	2%
土地增值税	增值额	30%-60%（注 2）
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除 30%后余值的 1.2%计缴；从租计征的，按租金收入的 12%计缴	1.2%、12%
城镇土地使用税	实际占用的土地面积	（注 3）

注 1：根据财政部和国家税务总局 2016 年 3 月 23 日联合发布的《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36 号），本公司及下属子公司从事的房地产开发经营等业务自 2016 年 5 月 1 日起由缴纳营业税改为缴纳增值税。对于房地产老项目和建筑工程老项目，本公司及下属子公司依据《营业税改征增值税试点有关事项的规定》选择适用简易计税方法按照 5%计缴增值税。

注 2：具备土地增值税清算条件的项目，按《土地增值税暂行条例》清算缴纳，对不具备土地增值税清算条件的项目，按《财政部、国家税务总局关于土地增值税若干问题的通知》（财税字[2006]21 号）及本省市的预缴比例进行预缴。

注 3：本公司及其子公司按照当地人民政府制定的适用税额标准缴纳城镇土地使用税。

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
成都城鼎物业服务有限公司	20
杭州云浙技术有限公司	15
成都云银城物业管理有限公司	15
云南城投物业服务有限公司	15

## 2. 税收优惠

适用 不适用

### 1、企业所得税

（1）根据《国家税务总局关于落实支持小型微利企业和个体工商户发展所得税优惠政策有关事项的公告》（国家税务总局公告 2021 年第 8 号），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 12.5%计入应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税，2021 年 1 月 1 日起施行，2022 年 12 月 31 日终止执行。根据《财政部 税务总局为进一步支持小微企业发展有关税收政策公告》（财政部 税务总局公告 2022 年第 13 号），对小型微利企业年应纳税所得额超过 100 万元但不超过 300 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，2022 年 1 月 1 日起施行，2024 年 12 月 31 日终止执行。

本公司之子公司云南云泰商业管理有限公司、成都城鼎物业服务有限公司适用上述政策。

（2）经浙江省科技技术厅、浙江省财政厅、国家税务总局浙江省税务局等高新技术企业认定机构批准，子公司杭州云浙技术有限公司被认定为高新技术企业，于 2021 年 12 月 16 日取得高新技术企业证书，编号:GR202133007070，企业所得税优惠期为 2021 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日。

本公司之子公司杭州云浙技术有限公司 2022 年度企业所得税按照 15%计缴。

（3）根据《财政部 税务总局 国家发展改革委关于延续西部大开发企业所得税政策的公告》（财政部 税务总局 国家发展改革委公告 2020 年第 23 号），自 2021 年 1 月 1 日至 2030 年 12 月 31 日，对设在西部地区的鼓励类产业企业减按 15%的税率征收企业所得税。

本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）适用上述政策。

## 2、增值税

（1）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。

（2）根据《财政部 税务总局关于明确生活性服务业增值税加计抵减政策的公告》（财政部 税务总局公告 2019 年第 87 号）和《财政部 税务总局关于促进服务业领域困难行业纾困发展有关增值税政策的公告》（财政部 税务总局公告 2022 年第 11 号），自 2019 年 10 月 1 日至 2022 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。

## 3. 其他

适用 不适用

## 七、合并财务报表项目注释

下列所披露的财务报表数据，除特别注明之外，“年初”系指 2022 年 1 月 1 日，“年末”系指 2022 年 12 月 31 日，“本年”系指 2022 年 1 月 1 日至 12 月 31 日，“上年”系指 2021 年 1 月 1 日至 12 月 31 日，货币单位为人民币元。

### 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	399,854.93	355,257.21
银行存款	538,607,388.92	485,389,353.58
其他货币资金	21,424,422.08	66,149,842.36
合计	560,431,665.93	551,894,453.15

### 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	6,640,002.24	33,760,916.95
诉讼冻结	8,199,152.30	22,245,272.17
履约保证金	6,000,000.00	8,415,000.00
其他		137,159.72
合计	20,839,154.54	64,558,348.84

### 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	105,254,345.35
1 年以内小计	105,254,345.35
1 至 2 年	36,520,822.06
2 至 3 年	9,500,627.12
3 至 4 年	46,774,381.89
4 至 5 年	7,467,934.70
5 年以上	1,735,849.77

合计	207,253,960.89
----	----------------

(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	14,818,878.79	7.15	14,143,821.86	95.44	675,056.93	50,674,173.41	19.60	50,674,173.41	100.00	
其中：										
其中：单项金额重大并单项计提坏账准备	4,210,000.00	2.03	4,210,000.00	100.00		43,934,395.16	16.99	43,934,395.16	100.00	
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备	10,608,878.79	5.12	9,933,821.86	93.64	675,056.93	6,739,778.25	2.61	6,739,778.25	100.00	
按组合计提坏账准备	192,435,082.10	92.85	6,380,623.11	3.32	186,054,458.99	207,874,953.27	80.40	27,242,586.02	13.11	180,632,367.25
其中：										
其中：账龄组合	83,229,870.90	40.16	6,380,623.11	7.67	76,849,247.79	91,408,903.11	35.35	27,242,586.02	29.80	64,166,317.09
无风险组合	109,205,211.20	52.69			109,205,211.20	116,466,050.16	45.05			116,466,050.16
合计	207,253,960.89	100.00	20,524,444.97	/	186,729,515.92	258,549,126.68	100.00	77,916,759.43	/	180,632,367.25

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
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
西双版纳沧江文旅开发有限公司	1,200,000.00	1,200,000.00	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
刘姓自然人 1	929,409.07	821,475.54	88.39	预计无法收回
骑域爱宝莉马术俱乐部(哈尔滨)有限公司	615,394.42	308,337.72	50.10	预计无法收回
黑龙江滨格健身管理有限公司	552,028.30	552,028.30	100.00	预计无法收回
哈尔滨讯锋商贸有限公司	453,143.77	453,143.77	100.00	预计无法收回
哈尔滨召瑞尚学科技有限公司	375,116.45	280,920.90	74.89	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
佛山市新唐品餐饮有限公司	365,469.36	365,469.36	100.00	预计无法收回
张姓自然人 2	353,114.46	353,114.46	100.00	预计无法收回
淄博睿驰燃点文化发展有限公司	350,893.25	350,893.25	100.00	预计无法收回
蚂蚁王国(北京)文化发展有限公司	350,272.28	350,272.28	100.00	预计无法收回
胡姓自然人	335,101.71	335,101.71	100.00	预计无法收回
哈尔滨市道里区汐冰视觉婚纱摄影馆	307,121.58	246,305.47	80.20	预计无法收回
淄博钰桥教育咨询有限公司	276,464.11	276,464.11	100.00	预计无法收回
淄博乐思安娜妮花教育培训学校有限公司	196,767.57	196,767.57	100.00	预计无法收回
中体大健康体育文化集团有限公司	151,271.46	151,271.46	100.00	预计无法收回
汪姓自然人	151,149.30	151,149.30	100.00	预计无法收回
崔姓自然人 1	149,985.84	149,985.84	100.00	预计无法收回
赵姓自然人 1	145,233.19	101,178.15	69.67	预计无法收回
杨姓自然人 1	134,808.74	134,808.74	100.00	预计无法收回
赵姓自然人 2	125,895.95	125,895.95	100.00	预计无法收回
杨姓自然人 2	124,846.14	124,846.14	100.00	预计无法收回
徐姓自然人	113,607.53	113,607.53	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

哈尔滨巴洛雅珠宝有限公司	103,296.25	103,296.25	100.00	预计无法收回
刘姓自然人 2	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
孙姓自然人	91,474.20	80,474.20	87.97	预计无法收回
湘颂（哈尔滨）餐饮管理有 限公司	88,663.00	88,663.00	100.00	预计无法收回
邬姓自然人	76,507.22	76,507.22	100.00	预计无法收回
叶姓自然人	74,158.66	74,158.66	100.00	预计无法收回
周姓自然人	67,246.13	67,246.13	100.00	预计无法收回
张姓自然人 3	63,935.97	63,935.97	100.00	预计无法收回
崔姓自然人 2	63,138.27	63,138.27	100.00	预计无法收回
丁姓自然人	58,201.87	8,201.87	14.09	预计无法收回
云南杰贝武道体育文化发展 有限公司	51,574.28	51,574.28	100.00	预计无法收回
李姓自然人	48,515.29	48,515.29	100.00	预计无法收回
杨姓自然人 3	42,769.07	42,769.07	100.00	预计无法收回
杨姓自然人 4	31,865.11	31,865.11	100.00	预计无法收回
冷姓自然人	26,600.78	26,600.78	100.00	预计无法收回
刘姓自然人 3	26,598.93	26,598.93	100.00	预计无法收回
张姓自然人 4	25,045.47	25,045.47	100.00	预计无法收回
刘姓自然人 4	23,417.27	23,417.27	100.00	预计无法收回
昆明市五华区萌蛹美容店	20,858.50	20,858.50	100.00	预计无法收回
乔姓自然人	20,728.84	20,728.84	100.00	预计无法收回
刀姓自然人	15,253.20	15,253.20	100.00	预计无法收回
张姓自然人 5	13,500.26	13,500.26	100.00	预计无法收回
吴姓自然人	11,467.82	11,467.82	100.00	预计无法收回
淄博高新区名尚银泰城芭乐 兔童装店	4,249.97	4,249.97	100.00	预计无法收回
合计	14,818,878.79	14,143,821.86	95.44	—

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：其中：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）	68,767,320.00	3,468,360.84	5.00
1-2 年	10,131,538.82	1,013,153.88	10.00
2-3 年	2,414,139.32	482,827.86	20.00

3-4 年	492,659.38	197,063.75	40.00
4-5 年	875,008.52	700,006.82	80.00
5 年以上	549,204.86	549,204.86	100.00
合计	83,229,870.90	6,380,623.11	-

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 (%)
单项金额不重大经测试不减值的应收账款	2,355,940.93		
小计	2,355,940.93		
关联方应收账款			
云南城投洱海置业有限公司	41,136,503.22		
云南城投置地有限公司	22,640,181.40		
云南城投龙江房地产开发有限公司	12,081,161.64		
云南城投众和建设集团有限公司	8,364,823.14		
云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司	3,967,734.71		
昆明国际会展中心有限公司	3,227,874.16		
西双版纳盛璟新城投资开发有限公司	2,447,902.13		
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	1,815,411.50		
腾冲玛御谷温泉投资有限公司	1,348,583.51		
西安海荣青东村房地产开发有限公司	1,055,783.82		
其他零星款项	6,446,482.06		
小计	106,849,270.27		
合计	109,205,211.20		

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	50,674,173.41	7,565,307.49	579,613.91		43,516,045.13	14,143,821.86

组合计提	27,242,586.0 2	3,758,395.85		267,063.94	24,353,294.82	6,380,623.11
合计	77,916,759.4 3	11,323,703.3 4	579,613.91	267,063.94	67,869,339.95	20,524,444.97

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
昆明市医疗投资有限公司	500,000.00	银行存款
合计	500,000.00	/

(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	267,063.94

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	41,136,503.22	19.85	
云南城投置地有限公司	22,640,181.40	10.92	
云南城投龙江房地产开发有限公司	12,081,161.64	5.83	
金华盛欣万固房地产开发有限公司	10,062,924.34	4.86	555,583.66
云南城投众和建设集团有限公司	8,364,823.14	4.04	
合计	94,285,593.74	45.50	555,583.66

(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	20,202,173.36	87.65	22,186,255.79	23.68
1 至 2 年	2,567,807.51	11.14	31,708,632.37	33.85
2 至 3 年	101,307.95	0.44	39,238,844.17	41.89
3 年以上	177,152.70	0.77	547,352.85	0.58
合计	23,048,441.52	100.00	93,681,085.18	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
国网汇通金财（北京）信息科技有限公司	351,494.35	1-2 年	暂未结算
上海市锦天城律师事务所	200,000.00	1-2 年	暂未结算
国网四川省电力公司	171,200.00	1-2 年	暂未结算
北京市西林创展国际建筑技术咨询有限公司	166,249.96	1 年以内、1-2 年	暂未结算
合计	888,944.31		

(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 (%)
欧莱雅（中国）有限公司	5,465,058.70	23.71
黑龙江龙唐电力投资有限公司	4,124,850.40	17.90
国网四川省电力公司成都供电公司	3,171,475.68	13.76
成都百扬嘉欣物业服务有限公司	1,936,360.71	8.40
杭州云诚商业管理咨询有限公司	1,139,468.03	4.94
合计	15,837,213.52	68.71

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	450,146,867.86	1,364,213,403.71
合计	450,146,867.86	1,364,213,403.71

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	86,226,662.12
1 年以内小计	86,226,662.12

1 至 2 年	157,226,364.14
2 至 3 年	189,697,590.46
3 至 4 年	24,249,139.34
4 至 5 年	16,158,909.76
5 年以上	37,787,125.30
合计	511,345,791.12

(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	235,307,996.69	581,496,867.13
股权转让款	35,927,064.95	224,015,228.15
保证金	191,240,454.54	284,055,911.42
押金	1,442,780.30	1,471,645.89
员工借款	103,103.00	233,827.40
代垫款	35,250,613.85	101,999,840.02
应收土地补偿款		228,361,646.49
其他	12,073,777.79	16,952,907.51
合计	511,345,791.12	1,438,587,874.01

(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)	
2022年1月1日余额	13,295,375.04	61,079,095.26		74,374,470.30
2022年1月1日余额在本期	—	—	—	—
--转入第二阶段	-672,914.27	672,914.27		
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	3,766,911.98	49,926,061.28		53,692,973.26
本期转回	117,123.30			117,123.30
本期转销				
本期核销				
其他变动	-8,805,731.57	-57,945,665.43		-66,751,397.00

2022年12月31日余额	7,466,517.88	53,732,405.38		61,198,923.26
---------------	--------------	---------------	--	---------------

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	60,601,372.26	49,926,061.28			-56,795,028.16	53,732,405.38
组合计提	13,773,098.04	3,766,911.98	117,123.30		-9,956,368.84	7,466,517.88
合计	74,374,470.30	53,692,973.26	117,123.30		-66,751,397.00	61,198,923.26

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
北京东瑞龙腾投资管理有限公司	117,123.30	银行存款
合计	117,123.30	

**(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
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	2-3 年	12.60	
宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司	保证金	45,632,854.48	1 年以内、1-2 年	8.92	

昆明市西苑房地产开发经营有限公司	往来款	41,012,407.20	4 年以内	8.02	
西双版纳傣族自治州人民政府国有资产监督管理委员会	往来款	40,000,000.00	1 年以内	7.82	
陕西秦岭皇冠实业有限公司	往来款	28,002,217.82	5 年以内	5.48	
合计		219,081,879.50	—	42.84	

(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	590,020.69		590,020.69	850,813.17		850,813.17
库存商品	82,738,895.87	38,036,790.50	44,702,105.37	74,853,479.29	10,056,365.84	64,797,113.45
周转材料	238,476.96		238,476.96	28,865.42		28,865.42
合同履约成本	7,401,443.70		7,401,443.70	4,361,146.63		4,361,146.63

开发成本	387,619,982.19		387,619,982.19	10,128,579,389.37	255,067,700.57	9,873,511,688.80
开发产品	124,428,597.56	3,198,412.94	121,230,184.62	8,263,910,985.14	906,252,437.12	7,357,658,548.02
合计	603,017,416.97	41,235,203.44	561,782,213.53	18,472,584,679.02	1,171,376,503.53	17,301,208,175.49

(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	27,980,424.66				38,036,790.50
开发成本	255,067,700.57	162,704,114.10			417,771,814.67	
开发产品	906,252,437.12	81,799,746.04		26,184,725.28	958,669,044.94	3,198,412.94
合计	1,171,376,503.53	272,484,284.80		26,184,725.28	1,376,440,859.61	41,235,203.44

注：存货跌价准备本年其他减少主要原因系：1. 公司本期处置云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司、云南城投龙江房地产开发有限公司、黑龙江银泰置地有限公司、陕西西咸新区秦汉新城秦迎实业有限公司等子公司股权，导致存货跌价准备本期其他减少 100,723.89 万元；2. 本公司拟转让持有的云南东方柏丰投资有限责任公司 51%股权，奉化银泰置业有限公司 19%股权、海南天利投资发展有限公司 75%股权，本公司之子公司天津银润投资有限公司拟转让持有的奉化银泰置业有限公司 51%股权，满足持有待售类别划分条件，期末将以上公司所有资产划分为持有待售资产，导致存货跌价准备本期其他减少 36,920.19 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	
房地产开发等	4,854,570,013.99		257,993,888.10	96,655,468.18	5,012,188,702.83	3,719,731.08

注：利息资本化本年其他减少主要原因系：1. 公司本期处置云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司、云南城投龙江房地产开发有限公司、陕西西咸新区秦汉新城秦迎实业有限公司等子公司股权

导致存货利息资本化金额减少 471,025.21 万元；2. 本公司拟转让持有的云南东方柏丰投资有限责任公司 51%股权，奉化银泰置业有限公司 19%股权、海南天利投资发展有限公司 75%股权，本公司之子公司天津银润投资有限公司拟转让持有的奉化银泰置业有限公司 51%股权，满足持有待售类别划分条件，期末将以上公司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 29,863.53 万元；3. 本公司之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长期资产导致存货对应的利息资本化金额减少 330.13 万元。

**(4). 合同履约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

**(5). 开发成本明细**

项目名称	开工时间	预计	预计投资总额 (万元)	年末余额	年初余额
		竣工时间			
融城昆明湖一期	2014年				615,428,970.18
融城昆明湖二期	2016年				5,783,340,575.44
融城昆明湖中小学地块	2009年				
融城昆明湖西北绕城以北土地一级开发	2015年				
东方首座	2012年				149,934,140.39
秦岭皇冠健康小镇				327,471,780.86	328,882,287.65
春风南岸	2020年				299,337,872.89
银泰农旅小镇-城南商业中心	2018年				633,193,128.60
天利龙腾湾二期	2017年	2023年起陆续竣工	141,742.52		943,334,271.46
海南天联华项目地块					228,223,105.72
海港中心	2019年				120,308,715.75
融城璟荟	2018年				506,268,124.06
长安国金中心	2019年				417,250,145.01
其他				60,148,201.33	103,078,052.22

合计				387,619,982.19	10,128,579,389.37
----	--	--	--	----------------	-------------------

(6). 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	3,681,861,169.40	650.26	3,681,861,819.66	
融城昆明湖二期	2021年	1,159,605,526.25		1,159,605,526.25	
融城金阶	2013年	218,292,287.38	1,898,789.13	220,191,076.51	
融城优郡一期	2013年	36,171,675.02		36,171,675.02	
融城优郡二期	2016年	77,528,504.15		77,528,504.15	
梦云南·洱海天域	2007年起陆续竣工	1,672,361.36		708,762.89	963,598.47
融城东海	2016年	73,398,751.70		73,398,751.70	
泰悦湾	2014年	47,077,844.95		2,209,562.51	44,868,282.44
成都银泰中心	2016年	33,876,753.59		4,199,792.81	29,676,960.78
奉化银泰城	2013年	25,916,516.12		25,916,516.12	
秦岭皇冠健康小镇	2015年	47,823,361.40			47,823,361.40
东部新城银泰城	2017年起陆续竣工	209,943,543.76	10,119,808.89	199,823,734.87	
西溪银泰城	2017年	90,966,317.51		90,966,317.51	
台州银泰城	2017年	503,538,989.60		503,538,989.60	
哈尔滨银泰城二期	2017年	357,370,456.55		357,370,456.55	
哈尔滨银泰城一期	2015年	546,362,131.62		546,362,131.62	
淄博银泰城	2014年	53,566,655.69		53,566,655.69	
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	
天利龙腾湾一期	2015年	600,396,254.52		600,396,254.52	
天利龙腾湾二期	2021年	303,344,757.35		303,344,757.35	
银泰农旅小镇-城南商业中心	2021年	190,023,167.89	15,638,289.47	174,384,878.42	
其他		1,096,394.47			1,096,394.47
合计		8,263,910,985.14	23,858,658.97	8,115,623,728.61	124,428,597.56

注：开发产品本年减少金额包含本年处置云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司、云南城投龙江房地产开发有限责任公司、陕西西咸新区秦汉新城秦迎实业有限公司等子公司股权导致的其他减少。

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
工程款	71,746,484.43		71,746,484.43	60,026,803.40		60,026,803.40
合计	71,746,484.43		71,746,484.43	90,606,803.40	6,116,000.00	84,490,803.40

(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	-24,464,000.00	合并范围变化及收回房款
工程款	11,719,681.03	合并范围变化
合计	-12,744,318.97	/

(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		400,000.00		正常收回
合计		400,000.00		/

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

减值准备	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)	
2022 年 1 月 1 日余额	6,116,000.00			6,116,000.00
2022 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				



一转回第二阶段				
一转回第一阶段				
本年计提				
本年转回	400,000.00			400,000.00
本年转销				
本年核销				
其他变动	-5,716,000.00			-5,716,000.00
2022年12月31日余额				

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	预计处置费用	预计处置时间
云南东方柏丰投资有限责任公司	995,601,461.13		995,601,461.13		2023年
重庆城海实业发展有限公司	31,645,850.33		31,645,850.33		2023年
海南天联华投资有限公司	228,308,554.77		228,308,554.77		2023年
海南天利投资发展有限公司	1,714,298,579.75		1,714,298,579.75		2023年
宁波奉化银泰置业有限公司	612,168,504.55		612,168,504.55		2023年
合计	3,582,022,950.53		3,582,022,950.53		/

注：1、2022年1月，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》，拟以交易价格7,356.95万元转让其持有的重庆城海实业发展有限公司31.05%的股权，满足持有待售类别划分条件，将权益法核算的长期股权投资划分为持有待售资产。

2、2022年11月，本公司与云南柏丰企业管理（集团）有限公司签订《产权交易合同》，拟以交易价格25,000.00万元转让其持有的云南东方柏丰投资有限责任公司51%股权，满足持有待售类别划分条件，将其所有资产和负债划分为持有待售类别。

3、2022年12月，本公司与云南城投康源投资有限公司签订《产权交易合同》，拟以交易价格2,054.63万元转让其持有的海南天联华投资有限公司75%的股权、以交易价格6,768.98万元转让其持有的海南天利投资发展有限公司75%的股权，满足持有待售类别划分条件，将其所有资产和负债划分为持有待售类别。

4、2022 年 12 月，本公司及子公司天津银润投资有限公司与云南城投康源投资有限公司签订《产权交易合同》，拟以交易价格 1 元转让持有的宁波奉化银泰置业有限公司 19%、51%的股权，满足持有待售类别划分条件，将其所有资产和负债划分为持有待售类别。

### 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	4,824,887.93	107,884,905.36
待抵扣进项税	17,739,366.12	129,357,042.57
预缴所得税	3,028,476.59	846,841.57
其他	16,662.55	1,558,146.21
合计	25,609,393.19	239,646,935.71

### 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	1,588,063,303.98	409,511,234.33	1,178,552,069.65	1,757,674,624.62	273,453,893.84	1,484,220,730.78	
合计	1,588,063,303.98	409,511,234.33	1,178,552,069.65	1,757,674,624.62	273,453,893.84	1,484,220,730.78	/

**(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)	
2022年1月1日余额	273,453,893.84			273,453,893.84
2022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	144,795,228.14			144,795,228.14
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动	-8,737,887.65			-8,737,887.65
2022年12月31日余额	409,511,234.33			409,511,234.33

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	其他减少	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	86,929,149.40	24,750,985.88		111,680,135.28
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	8,737,887.65		8,737,887.65	
云南澄江老鹰地旅游度 假村有限公司		73,483,333.32		73,483,333.32
云南华侨城实业有限公 司		48,139,853.87		48,139,853.87
合计	273,453,893.84	144,795,228.1 4	8,737,887.65	409,511,234.33

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	其他		
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											52,793,434.35
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	62,945,753.92			-586,882.31						62,358,871.61	

云南城投置业股份有限公司 2022 年年度报告

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	31,645,850.33								-31,645,850.33		
大理满江康旅投资有限公司	122,988,717.82			51,880,584.89						174,869,302.71	
昆明七彩云南城市建设投资有限公司	238,305,056.64			-11,037,432.02						227,267,624.62	
淄博名尚银泰城喜悦体育文化发展有限公司											
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			-2,128,962.21					-8,737,887.65	24,355,668.59	
东莞云投置业有限公司	33,127,679.21			9,605,134.96						42,732,814.17	
昆明欣江合达城市建设有限公司	80,771,886.60			-7,361,111.64						73,410,774.96	
小计	605,007,462.97			40,371,331.67					-40,383,737.98	604,995,056.66	52,793,434.35
合计	605,007,462.97			40,371,331.67					-40,383,737.98	604,995,056.66	52,793,434.35

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
权益投资	101,000,000.00	101,000,000.00
其他		36,000,000.00
合计	101,000,000.00	137,000,000.00

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	合计
一、期初余额	14,260,230,898.91	14,260,230,898.91
二、本期变动	-11,060,909,498.91	-11,060,909,498.91
加：外购		
存货\固定资产\在建工程转入	108,540,456.53	108,540,456.53
企业合并增加		
减：处置	9,505,600.00	9,505,600.00
其他转出	11,148,618,880.25	11,148,618,880.25
公允价值变动	-11,325,475.19	-11,325,475.19
三、期末余额	3,199,321,400.00	3,199,321,400.00

注：本年其他转出主要原因系：1. 本期处置子公司股权；2. 部分子公司股权满足持有待售类别划分条件，期末将所有资产划分为持有待售资产。

(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
房屋、建筑物	106,829,600.00	尚在办理中

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	1,224,900,105.49	1,325,339,868.67
合计	1,224,900,105.49	1,325,339,868.67

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	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
2. 本期增加金额	36,265,829.78	133,576.07	144,530.93	663,619.62	6,237.62	37,213,794.02
(1) 购置	3,246,567.14	133,576.07	144,530.93	663,619.62	6,237.62	4,194,531.38
(2) 在建工程转入						
(3) 存货转入	6,776,260.06					6,776,260.06
(4) 其他	26,243,002.58					26,243,002.58
3. 本期减少金额	88,078,275.11	111,889.00	7,631,214.82	11,099,198.61		106,920,577.54
(1) 处置或报废		11,499.00	1,503,375.00	470,642.81		1,985,516.81
(2) 其他减少	88,078,275.11	100,390.00	6,127,839.82	10,628,555.8		104,935,060.73
4. 期末余额	1,482,979,314.92	3,636,118.25	9,032,270.25	30,174,801.57	9,561,268.47	1,535,383,773.46
二、累计折旧						
1. 期初余额	194,889,249.82	1,168,432.95	14,287,982.76	32,048,168.63	8,071,892.87	250,465,727.03
2. 本期增加金额	41,885,596.02	376,116.49	770,941.84	2,586,553.93	1,019,321.43	46,638,529.71
(1) 计提	41,885,596.02	376,116.49	770,941.84	2,586,553.93	1,019,321.43	46,638,529.71
3. 本期减少金额	8,536,898.91	77,238.19	6,756,577.23	10,241,852.29		25,612,566.62
(1) 处置或报废		11,154.03	1,386,642.88	450,397.57		1,848,194.48
(2) 其他	8,536,898.91	66,084.16	5,369,934.35	9,791,454.72		23,764,372.14



4. 期末余额	228,237,946.93	1,467,311.25	8,302,347.37	24,392,870.27	9,091,214.30	271,491,690.12
三、减值准备						
1. 期初余额	29,284,961.28					29,284,961.28
2. 本期增加金额	9,707,016.57					9,707,016.57
(1) 计提	9,707,016.57					9,707,016.57
3. 本期减少金额						
(1) 处置或报 废						
4. 期末余额	38,991,977.85					38,991,977.85
四、账面价值						
1. 期末账面价值	1,215,749,390.14	2,168,807.00	729,922.88	5,781,931.30	470,054.17	1,224,900,105.49
2. 期初账面价值	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). 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	19,984,816.80

(5). 未办妥产权证书的固定资产情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

固定资产清理

适用 不适用

22、 在建工程

项目列示

适用 不适用

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

(2). 重要在建工程项目本期变动情况

适用 不适用

(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	1, 580, 403, 358. 4 0	18, 277, 597. 95	1, 598, 680, 956. 35
2. 本期增加金额	754, 391, 907. 35		754, 391, 907. 35
(1) 租入	13, 794, 154. 37		13, 794, 154. 37
(2) 其他增加	740, 597, 752. 98		740, 597, 752. 98
3. 本期减少金额	361, 636, 353. 12		361, 636, 353. 12
(1) 处置	359, 340, 824. 95		359, 340, 824. 95
(2) 其他减少	2, 295, 528. 17		2, 295, 528. 17
4. 期末余额	1, 973, 158, 912. 63	18, 277, 597. 95	1, 991, 436, 510. 58
二、累计折旧			
1. 期初余额	198, 198, 825. 02	2, 410, 232. 70	200, 609, 057. 72
2. 本期增加金额	392, 085, 387. 08	2, 410, 232. 68	394, 495, 619. 76
(1) 计提	200, 391, 579. 93	2, 410, 232. 68	202, 801, 812. 61
(2) 其他增加	191, 693, 807. 15		191, 693, 807. 15

3. 本期减少金额	70,930,927.31		70,930,927.31
(1) 处置	69,344,615.02		69,344,615.02
(2) 其他减少	1,586,312.29		1,586,312.29
4. 期末余额	519,353,284.79	4,820,465.38	524,173,750.17
三、减值准备			
1. 期初余额			
2. 本期增加金额	29,221,846.15		29,221,846.15
(1) 计提	8,440,760.67		8,440,760.67
(2) 其他增加	20,781,085.48		20,781,085.48
3. 本期减少金额			
(1) 处置			
4. 期末余额	29,221,846.15		29,221,846.15
四、账面价值			
1. 期末账面价值	1,424,583,781.69	13,457,132.57	1,438,040,914.26
2. 期初账面价值	1,382,204,533.38	15,867,365.25	1,398,071,898.63

注 1：其他增加主要系出租方宁波银泰置业有限公司、哈尔滨银旗房地产开发有限公司等子公司出表后不再抵销所致。

注 2：本年计提减值准备系天府红商场存在减值迹象。根据减值测试结果，本公司以资产预计未来现金流量的现值作为可回收金额，于本期确认使用权资产减值准备 844.08 万元。

## 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	计算机软件	商标权	合计
一、账面原值			
1. 期初余额	27,552,581.66	12,621.36	27,565,203.02
2. 本期增加金额	1,217,164.66		1,217,164.66
(1) 购置	1,217,164.66		1,217,164.66
(2) 内部研发			
(3) 企业合并增加			
3. 本期减少金额	1,439,446.00		1,439,446.00
(1) 处置			
(2) 其他	1,439,446.00		1,439,446.00
4. 期末余额	27,330,300.32	12,621.36	27,342,921.68
二、累计摊销			
1. 期初余额	17,510,141.86	12,621.36	17,522,763.22
2. 本期增加金额	3,951,909.22		3,951,909.22

(1) 计提	3,951,909.22		3,951,909.22
3. 本期减少金额	1,404,806.03		1,404,806.03
(1) 处置			
(2) 其他	1,404,806.03		1,404,806.03
4. 期末余额	20,057,245.05	12,621.36	20,069,866.41
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	7,273,055.27		7,273,055.27
2. 期初账面价值	10,042,439.80		10,042,439.80

(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

(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	60,998,341.41	24,739,123.17	85,737,464.58		
装修改造费	160,474,912.71	30,414,828.39	119,500,125.76	14,295,704.36	57,093,910.98
租金	64,946.65		64,946.65		
合计	221,538,200.77	55,153,951.56	205,302,536.99	14,295,704.36	57,093,910.98

注：本年装修改造费其他减少主要系天府红商场存在减值迹象。根据减值测试结果，本公司以资产预计未来现金流量的现值作为可回收金额，于本期确认长期待摊费用减值损失 989.63 万元。

### 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	13,701,616.03	3,266,172.95	333,657,176.87	83,287,846.67
内部交易未实现利润	180,606.60	45,151.65	71,779,153.32	17,944,788.33
可抵扣亏损	31,661,333.13	7,603,132.63	372,635,010.03	93,090,945.48
广告及业务宣传费			386,068.52	96,517.13
房地产预售收入计算的预计利润			107,702,141.06	26,925,535.26
预提土地增值税	863,529,525.22	215,882,381.29	1,843,392,586.71	460,848,146.69
预提费用			232,944,335.18	58,236,083.80
投资性房地产公允价值调整	1,557,743.78	233,661.57		
其他	49,581,988.60	12,395,497.15	49,868,476.65	12,467,119.16
租赁摊销	61,815,796.45	15,453,949.11	44,735,452.45	11,183,863.10
合计	1,022,028,609.81	254,879,946.35	3,057,100,400.79	764,080,845.62

#### (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	372,300,285.56	93,075,071.39	1,342,193,438.80	335,548,359.70
投资性房地产公允价值调整	1,059,611,246.73	264,902,811.68	1,707,764,364.05	426,941,091.02
投资性房地产折旧调整	233,480,101.53	58,370,025.39	1,011,768,675.25	252,942,168.82
合伙企业利润			112,745,578.92	28,186,394.73
未到纳税时点的利息收入			384,869,699.04	96,217,424.76
其他	380,554,704.28	95,138,676.07	472,108,702.68	118,027,175.67
合计	2,045,946,338.10	511,486,584.53	5,031,450,458.74	1,257,862,614.70

(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	721,887,832.50	2,079,715,779.49
可抵扣亏损	2,003,208,682.26	4,259,747,161.73
合计	2,725,096,514.76	6,339,462,941.22

(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
2022 年		464,739,763.77	
2023 年	249,012,627.51	698,303,483.05	
2024 年	115,210,667.14	761,587,553.44	
2025 年	319,375,416.82	1,072,223,498.15	
2026 年	484,334,913.63	1,262,892,863.32	
2027 年	835,275,057.16		
合计	2,003,208,682.26	4,259,747,161.73	/

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
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

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

(3). 已逾期未偿还的短期借款情况

适用 不适用

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

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
合计		24,632,202.31

本期末已到期未支付的应付票据总额为 0 元。

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	370,177,660.04	3,659,856,107.97
应付土地款		39,680,000.00
应付销售佣金	719,561.36	13,153,341.77
应付物业及商管运营费	85,841,043.67	67,774,352.95
其他	4,622,165.93	6,554,576.17
合计	461,360,431.00	3,787,018,378.86

(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
昆明市呈贡新区管理委员会	67,192,955.70	尚未决算
云南华洲建设工程有限公司	28,519,043.82	尚未决算
昆明市官渡区人民政府官渡街道办事处	23,457,906.69	尚未决算
云南省交通规划设计研究院有限公司	9,450,788.00	尚未决算
云南滇东建设集团有限公司	6,200,199.75	尚未决算
合计	134,820,893.96	

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	55,659,132.68	96,985,775.69
其他	106,401.13	2,436,649.52
合计	55,765,533.81	99,422,425.21

(2). 账龄超过 1 年的重要预收款项

□适用 √不适用

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	4,577,142.86	425,647,855.96
会员储值卡	12,698,186.07	8,591,794.94
预收商管及物业收入	77,747,640.53	81,868,246.66
酒店收入	4,011,767.40	5,946,300.39
其他	21,737,677.76	18,660,984.44
合计	120,772,414.62	540,715,182.39



(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	-421,070,713.10	预收款已实现收入及合并范围变化
会员储值卡	4,106,391.13	预收会员储值款
预收商管及物业收入	-4,120,606.13	预收款已实现收入
酒店收入	-1,934,532.99	预收款已实现收入
其他	3,076,693.32	预收其他款项
合计	-419,942,767.77	

其他说明：

√适用 □不适用

项目名称	年末余额	竣工时间	预售比例 (%)
成都银泰中心	4,577,142.86	2016 年	99.16
合计	4,577,142.86		

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	93,432,291.34	388,478,287.70	390,468,338.71	91,442,240.33
二、离职后福利-设定提存计划	1,240,899.35	39,736,141.21	37,684,842.38	3,292,198.18
三、辞退福利	3,541,888.91	16,770,768.09	11,153,595.18	9,159,061.82
合计	98,215,079.60	444,985,197.00	439,306,776.27	103,893,500.33

(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	88,143,586.53	315,483,181.56	318,088,089.89	85,538,678.20
二、职工福利费	741,166.22	15,904,996.34	15,635,605.18	1,010,557.38
三、社会保险费	702,860.75	22,971,270.66	22,946,136.19	727,995.22
其中：医疗保险费	670,485.53	21,449,559.08	21,467,833.04	652,211.57

工伤保险费	17,207.42	1,005,784.36	969,532.13	53,459.65
生育保险费	14,034.72	367,810.61	381,845.33	
其他	1,133.08	148,116.61	126,925.69	22,324.00
四、住房公积金	727,313.49	27,229,083.75	26,422,724.82	1,533,672.42
五、工会经费和职工教育经费	3,117,364.35	6,889,755.39	7,375,782.63	2,631,337.11
合计	93,432,291.34	388,478,287.70	390,468,338.71	91,442,240.33

(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	1,171,139.74	38,407,461.23	36,420,007.62	3,158,593.35
2、失业保险费	69,759.61	1,328,679.98	1,264,834.76	133,604.83
合计	1,240,899.35	39,736,141.21	37,684,842.38	3,292,198.18

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	236,000,078.53	202,513,017.68
消费税	41,690.56	142,103.07
营业税		593,221.60
企业所得税	7,759,786.20	130,221,686.60
个人所得税	833,999.68	3,811,820.79
城市维护建设税	16,871,253.81	14,279,728.84
教育费附加	7,232,542.77	6,076,801.55
地方教育费附加	4,821,695.20	4,052,795.83
土地增值税	113,663,433.10	164,039,673.92
房产税	2,047,632.17	19,465,275.65
土地使用税	550,529.36	2,942,995.52
契税	3,287,859.03	
印花税	1,810,882.94	681,020.07
代扣工程税金	1,679,615.43	1,875,496.71

其他	22,000.00	43,346.78
合计	396,622,998.78	550,738,984.61

#### 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
其他应付款	2,873,420,371.03	18,647,009,114.22
合计	2,873,420,371.03	18,653,461,481.88

##### 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		479,024.00
短期借款应付利息		5,973,343.66
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

##### 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	880,751,526.23	13,701,517,597.28
其他往来款	103,653,381.37	887,464,353.31
非金融机构借款及利息	182,884,685.17	1,048,192,067.86
代收代付款项	29,362,441.11	50,381,861.56

保证金及押金	240,279,632.79	289,784,607.76
认购金	94,035.00	176,626,356.78
应付股权收购款	335,262,862.99	78,795,812.97
预提费用	1,101,131,806.37	2,375,751,518.26
拆迁补偿款		38,494,938.44
合计	2,873,420,371.03	18,647,009,114.22

(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
北京艾迪置业有限公司	109,394,664.00	未到偿付期
云南城投健康产业投资有限公司	80,420,000.00	未到偿付期
云南民族文化旅游产业有限公司	70,518,978.49	未到偿付期
合计	260,333,642.49	

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
云南东方柏丰投资有限责任公司	225,059,338.99	
海南天联华投资有限公司	92,761,835.83	
海南天利投资发展有限公司	791,563,249.45	
宁波奉化银泰置业有限公司	50,120,731.52	
合计	1,159,505,155.79	150,097,012.74

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
1 年内到期的长期应付款		68,633,634.17
1 年内到期的租赁负债	370,070,766.51	170,460,375.58
加：一年内到期的应付利息		41,782,860.11
合计	370,070,766.51	3,356,562,064.07

#### 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	31,474,331.91	77,764,455.27
其他		3,585.00
合计	31,474,331.91	77,768,040.27

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	1,023,276,745.61	746,130,616.95
抵押借款	2,237,000,000.00	2,940,810,210.64
保证借款		3,500,000,000.00
加：长期借款利息调整	-84,136,740.97	
加：长期借款的应付利息		20,054,205.67
合计	3,176,140,004.64	7,206,995,033.26

注：公司自银行及非银行金融机构取得的借款，合同利率区间为：2.00%-4.15%。

##### 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 1	1,023,276,745.61	康旅集团、云南城投康源投资有限公司、宁波银泰置业有限公司、台州银泰置业有限公司提供连带责任保证；质押以下公司 70% 股权：哈尔滨银旗房地产开发有限公司、台州银泰置业有限公司、宁波银泰置业有限公司、黑龙江银泰置地有限公司、杭州西溪银盛置地有限公司、名尚银泰城(淄博)商业发展有限公司、台州银泰商业有限公司；杭州西溪银盛置地有限公司持有的西溪银泰城资产抵押。
合计		1,023,276,745.61	

##### 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 2	237,000,000.00	中建穗丰置业有限公司提供名下自有的英迪格酒店（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运营的附属设施抵押担保；中建穗丰置业有限公司提供未来租金收入（英迪格酒店所属底层商铺 10 年租金收入）质押担保；本公司提供连带责任保证；大理洱海天域酒店有限公司提供连带责任保证。
本公司	保险 1	2,000,000,000.00	康旅集团提供连带责任保证；北京房开创意港投资有限公司持有的京（2016）房山区不动产权第 0000002 号（46605.51 m <sup>2</sup> ）及在建工程约 247594.43 m <sup>2</sup> 抵押担保。
合计		2,237,000,000.00	

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：2%-4.15%

#### 46、应付债券

##### (1). 应付债券

适用 不适用

##### (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

##### (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	1,827,937,678.36	1,818,840,458.92
未确认的融资费用	-240,381,411.47	-338,690,115.91
重分类至一年内到期的非流动负债	-370,070,766.51	-170,460,375.58
合计	1,217,485,500.38	1,309,689,967.43

#### 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	225,096,862.56	306,639,062.95
专项应付款		
合计	225,096,862.56	306,639,062.95

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	期末余额	期初余额
其他长期借款	225,096,862.56	306,639,062.95
合计	225,096,862.56	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	融资租赁 1	225,096,862.56	2020年5月28日至2030年5月28日	保证/抵押	康旅集团提供连带责任保证担保；宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司以宁波市北仑区新碶中河路399号（银泰城）1栋房产（面积4292.57 m <sup>2</sup> ）提供抵押担保；宁波银泰置业有限公司以宁波市鄞州区邱隘镇厚德街231弄64号301-328号的商业房地产（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

(1). 长期应付职工薪酬表

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、离职后福利-设定受益计划净负债		
二、辞退福利	1,376,296.23	
合计	1,376,296.23	

(2). 设定受益计划变动情况

设定受益计划义务现值：

适用 不适用

计划资产：

适用 不适用

设定受益计划净负债（净资产）

适用 不适用

设定受益计划的内容及与之相关风险、对公司未来现金流量、时间和不确定性的影响说明：

适用 不适用

设定受益计划重大精算假设及敏感性分析结果说明

适用 不适用

其他说明：

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
逾期交房违约金	15,382,782.59		
拆迁补偿款违约金	3,898,418.17		
逾期担保预计赔偿		250,219,641.59	注 1
其他	28,923,728.86	24,371,557.68	注 2
合计	48,204,929.62	274,591,199.27	



注1：本公司为云南澄江老鹰地旅游度假村有限公司借款提供担保，因借款逾期，计提预计负债25,021.96万元。

注2：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1,773.78万元；本公司之子公司云南城投园林园艺有限公司因欠付土地租金，计提违约金344.63万元；本公司之子公司环球云泰商业管理（成都）有限公司预提商场装修拆除费用318.75万元。

### 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	6,937,555.00		6,937,555.00		财政扶持资金
合计	6,937,555.00		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	6,937,555.00			285,105.00	6,652,450.00		与资产相关
合计	6,937,555.00			285,105.00	6,652,450.00		

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	1,687,511,359.92	1,658,595,685.92		3,346,107,045.84
合计	2,983,231,991.29	1,658,595,685.92		4,641,827,677.21

注：本期向关联方转让下属企业股权，处置价款与公允价值的差额增加资本公积 165,859.57 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	117,337,881.60	290,849.80	105,602,335.47		- 26,327,871.41	- 79,050,108.84	66,494.58	38,287,772.76
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	117,337,881.60	290,849.80	105,602,335.47		- 26,327,871.41	- 79,050,108.84	66,494.58	38,287,772.76
其他综合收益合计	117,337,881.60	290,849.80	105,602,335.47		- 26,327,871.41	- 79,050,108.84	66,494.58	38,287,772.76

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	-4,267,326,869.22	-3,760,531,440.00
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	-4,267,326,869.22	-3,760,531,440.00
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-811,698,184.18	-506,795,429.22
期末未分配利润	-5,079,025,053.40	-4,267,326,869.22

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	2,345,524,225.19	1,468,054,545.29	5,682,791,389.23	3,661,699,058.09
其他业务	222,862,066.13	179,986,779.77	364,529,870.93	262,141,569.67
合计	2,568,386,291.32	1,648,041,325.06	6,047,321,260.16	3,923,840,627.76

(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	256,838.63		604,732.13	
营业收入扣除项目合计金额	13,516.98		14,816.37	
营业收入扣除项目合计金额占营业收入的比重 (%)	5.26	/	2.45	/
<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。	13,383.06	拆出资金利息收入	14,650.85	拆出资金利息收入
<b>与主营业务无关的业务收入小计</b>	13,383.06		14,650.85	
<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>	133.92	与主营业务无关的管理咨询收入	165.52	与主营业务无关的管理咨询收入
营业收入扣除后金额	243,321.65		589,915.76	

(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	营业收入	合计
商品类型		
其中：房地产	837,655,411.63	837,655,411.63
商业管理	916,419,177.26	916,419,177.26
物业服务	435,983,586.38	435,983,586.38
酒店运营	155,466,049.92	155,466,049.92
利息收入	133,830,593.50	133,830,593.50
管理咨询	1,339,235.93	1,339,235.93
其他收入	87,692,236.70	87,692,236.70
按经营地区分类		
其中：成都地区	475,013,250.43	475,013,250.43
西安地区	24,438,984.48	24,438,984.48
江浙地区	963,194,193.56	963,194,193.56
云南地区	727,300,126.14	727,300,126.14
东北及华北地区	58,178,946.12	58,178,946.12
海南	320,260,790.59	320,260,790.59
合计	2,568,386,291.32	2,568,386,291.32

合同产生的收入说明：

□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
营业税		-444,448.60
城市维护建设税	11,668,489.09	25,359,062.98
教育费附加	5,042,683.37	10,813,316.84
地方教育费附加	3,362,050.99	7,210,187.11
土地增值税	148,000,293.97	313,873,214.55
房产税	72,001,418.07	88,043,413.05
土地使用税	8,793,496.10	17,521,977.61
资源税	4,247.75	229,275.35
印花税	3,583,851.41	3,903,704.92
车船使用税	17,135.10	30,635.10
水利基金	420,257.92	868,322.17

消费税	1,545,774.81	2,046,463.39
合计	254,439,698.58	469,455,124.47

### 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
职工薪酬	81,952,860.60	90,038,655.36
销售代理、佣金策划费	84,578,931.87	137,566,923.74
销售部门业务经费	34,636,204.34	37,614,871.26
折旧摊销费	1,195,346.65	7,549,359.98
其他	507,488.28	1,342,784.45
合计	202,870,831.74	274,112,594.79

### 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	231,813,383.70	284,959,829.27
业务经费	58,191,463.34	84,111,651.55
中介机构服务费	27,948,881.23	71,594,365.16
折旧、摊销费	44,417,335.84	63,420,847.16
其他	768,104.94	846,524.99
合计	363,139,169.05	504,933,218.13

### 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	1,457,807,646.29	2,719,270,428.72
减：利息收入	7,903,778.88	27,561,000.02
加：汇兑损失	-834.04	1,861.64
其他支出	9,426,024.55	48,971,555.93
合计	1,459,329,057.92	2,740,682,846.27

### 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
代扣代缴个税手续费返还	509,747.41	643,527.89
进项税加计扣除	7,837,132.19	9,615,486.99
企业发展奖励	6,347,891.00	6,277,330.00
税款减免	18,281.03	433,769.66
其他	580,375.35	1,530,447.33
债务重组收益	292,446.79	
合计	15,585,873.77	18,500,561.87

**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	-31,099,907.31	-154,994,855.39
处置长期股权投资产生的投资收益	768,643,785.60	2,417,631,937.96
债务重组收益	238,400,538.03	
其他非流动金融资产在持有期间的投资收益		12,399,991.38
其他	-234,794.51	
合计	975,709,621.81	2,275,037,073.95

**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	-11,616,324.99	-723,157,145.64
合计	-11,616,324.99	-723,157,145.64

**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	-10,744,089.43	-9,098,604.13
其他应收款坏账损失	-53,575,849.96	-16,088,661.08
长期应收款坏账损失	-70,528,663.92	
合计	-134,848,603.31	-25,187,265.21

**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	-272,484,284.80	-418,438,425.43
三、长期股权投资减值损失		-52,793,434.35
四、投资性房地产减值损失		
五、固定资产减值损失	-9,707,016.57	
六、使用权资产减值准备	-8,440,760.67	
七、长期待摊费用减值损失	-9,896,250.53	
八、合同资产减值损失	400,000.00	14,012,520.00
合计	-300,128,312.57	-457,219,339.78

### 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	-14,626.47	545,008.20
使用权资产处置收益	86,998,938.17	109,273.55
合计	86,984,311.70	654,281.75

### 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
非流动资产处置利得合计		90,977.56	
其中：固定资产处置利得			
无形资产处置利得			
政府补助	8,616,705.01	15,305,985.95	8,616,705.01
违约赔偿收入	13,558,795.10	14,803,627.87	13,558,795.10
罚款收入	160,425.56	413,797.84	160,425.56
其他	2,505,527.85	2,346,265.39	2,505,527.85
合计	24,841,453.52	32,960,654.61	24,841,453.52

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	1,957,539.96	2,209,344.98	与收益相关
财政扶持资金	1,799,000.00	815,700.00	与收益相关

政府奖励	171,000.00	3,840,917.49	与收益相关
稳岗补贴	1,025,938.84	584,959.52	与收益相关
专项补助	2,561,200.00	7,514,802.75	与收益相关
其他补贴	1,102,026.21	340,261.21	与收益相关
合计	8,616,705.01	15,305,985.95	

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
非流动资产处置损失合计	6,935.13	582,429.29	6,935.13
其中：固定资产处置损失			
无形资产处置损失			
对外捐赠	82,000.00		82,000.00
赔偿金、罚款及违约金支出	403,930,961.41	208,858,805.74	403,930,961.41
其他	3,592,789.64	8,485,775.12	3,592,789.64
合计	407,612,686.18	217,927,010.15	407,612,686.18

注：赔偿金、罚款及违约金支出主要为：为参股公司借款提供同股比担保，担保逾期预提赔偿金 25,021.96 万元；借款逾期计提违约金 4,713.00 万元；项目停工计提赔偿金约 2,431.11 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	11,170,687.94	66,858,475.17
递延所得税费用	129,943,502.60	-42,313,374.48
合计	141,114,190.54	24,545,100.69

### (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	-1,110,518,457.28
按法定/适用税率计算的所得税费用	-277,629,614.32
子公司适用不同税率的影响	-3,129,623.26

调整以前期间所得税的影响	-3,061,235.29
非应税收入的影响	-830,858,496.17
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	52,651,606.03
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-45,132,201.90
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	1,248,273,755.45
税率调整导致期初递延所得税资产/负债余额的变化	
其他	
所得税费用	141,114,190.54

其他说明：

适用 不适用

**77、其他综合收益**

适用 不适用

详见本附注“七、57 其他综合收益”相关内容。

**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	15,347,262,964.10	27,157,380,764.37
投标及履约保证金	28,468,582.11	61,025,257.64
认筹金	709,672.32	15,021,420.00
契税、维修基金等购房代收款项	1,497,106.58	12,854,890.54
利息收入	7,903,778.88	5,633,066.25
其他	25,417,432.73	55,373,335.49
解冻资金	17,503,508.91	5,909,347.03
合计	15,428,763,045.63	27,313,198,081.32

**(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	38,030,860.06	49,950,945.27
管理费用及销售费用支出	206,532,402.71	299,175,503.44
营业外支出	9,589,596.56	15,057,288.08
支付各类暂收款	81,644,025.17	107,223,693.78
支付的备用金	306,177.31	773,053.23
银行手续费	2,377,389.05	1,687,690.75
其他	1,259,593.91	3,648,784.47

冻结资金	26,691,418.93	33,499,052.08
合计	366,431,463.70	511,016,011.10

(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	49,544,297.98	654,625,393.21
收回债权投资款	6,239,347.71	443,143,579.99
收回分期支付投资款的利息		15,858,288.74
收到股权合作意向金	50,000,000.00	
合计	105,783,645.69	1,113,627,261.94

(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	1,186,031.94	14,649,343.97
支付债权投资款	24,937,689.00	211,025,529.30
合计	26,123,720.94	225,674,873.27

(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	24,490,621.57	5,355,792.00
收回信托保障基金	46,408,875.00	92,742,546.16
收到企业间借款	108,438,540.50	453,359,537.76
合计	179,338,037.07	551,457,875.92

(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金	13,228,701,832.85	20,980,551,151.40
支付企业间借款	219,854,215.09	27,539,950.04
支付融资费用	27,085,712.54	51,448,567.84
支付租金	158,007,002.56	93,681,335.59
合计	13,633,648,763.04	21,153,221,004.87

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	-1,251,632,647.82	-986,586,440.55
加：资产减值准备	300,128,312.57	457,219,339.78
信用减值损失	134,848,603.31	25,187,265.21
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	46,638,529.71	67,858,934.16
使用权资产摊销	202,801,812.61	123,866,989.22
无形资产摊销	3,951,909.22	7,887,192.86
长期待摊费用摊销	205,302,536.99	103,717,275.76
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）	-86,984,311.70	-654,281.75
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	6,935.13	491,451.73
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	11,616,324.99	723,157,145.64
财务费用（收益以“-”号填列）	1,464,856,281.79	2,766,508,600.83
投资损失（收益以“-”号填列）	-975,709,621.81	-2,275,037,073.95
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	168,110,979.41	-51,762,017.53
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-38,167,476.81	9,448,643.05
存货的减少（增加以“-”号填列）	526,516,725.27	3,879,521,067.53
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	15,127,475,693.97	25,617,638,423.10
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-16,610,660.52	-3,091,032,629.98
其他		
经营活动产生的现金流量净额	15,823,149,926.31	27,377,429,885.11
<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	539,592,511.39	487,336,104.31
减：现金的期初余额	487,336,104.31	1,239,927,744.55
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	52,256,407.08	-752,591,640.24

(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	2,885,455,634.33
其中：云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司	1.00
云南城投龙江房地产开发有限公司	32,030,100.00
冕宁康旅投资开发有限公司	57,510,100.00
昆明云城尊龙房地产开发有限公司	1.00
昆明城海房地产开发有限公司	99,660,400.00
西安东智房地产有限公司	128,915,100.00
杭州西溪银盛置地有限公司	1,088,542,000.00
台州银泰商业有限公司	1.00
杭州萧山银城置业有限公司	117,814,676.00
陕西西咸新区秦汉新城秦迎实业有限公司	11,509,272.00
西安国际港务区海荣实业有限公司	24,026,712.00
西安海荣青东村房地产开发有限公司	10,864,683.00
云尚发展（淄博）有限公司	51,000,000.00
台州银泰置业有限公司	47,888,960.00
宁波银泰置业有限公司	661,779,860.00
哈尔滨银旗房地产开发有限公司	174,531,770.00
黑龙江银泰置地有限公司	97,011,460.00
名尚银泰城(淄博)商业发展有限公司	35,977,830.00
云南东方柏丰投资有限责任公司	246,392,708.33
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	261,739,987.98
其中：云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司	15,607.24
云南城投龙江房地产开发有限公司	326,881.14
冕宁康旅投资开发有限公司	42,809,226.10
昆明云城尊龙房地产开发有限公司	1,564,684.52
昆明城海房地产开发有限公司	364,448.85
西安东智房地产有限公司	4,427,277.01
杭州西溪银盛置地有限公司	12,232,601.29
台州银泰商业有限公司	6,563,852.69
杭州萧山银城置业有限公司	174,729.43
陕西西咸新区秦汉新城秦迎实业有限公司	1,115,175.62
西安国际港务区海荣实业有限公司	1,983,279.66

西安海荣青东村房地产开发有限公司	126,261,400.74
云尚发展（淄博）有限公司	26,198,023.46
台州银泰置业有限公司	4,371,613.29
宁波银泰置业有限公司	13,879,418.21
哈尔滨银旗房地产开发有限公司	75,257.35
黑龙江银泰置地有限公司	8,115,642.70
名尚银泰城(淄博)商业发展有限公司	953,496.51
云南东方柏丰投资有限责任公司	1,486,097.20
海南天联华房地产投资有限公司	53,284.45
宁波奉化银泰置业有限公司	7,663,350.30
海南天利投资发展有限公司	1,104,640.22
加：以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	146,721,688.89
其中：陕西普润达投资发展有限公司	146,721,688.89
处置子公司收到的现金净额	2,770,437,335.24

**(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	539,592,511.39	487,336,104.31
其中：库存现金	399,854.93	355,257.21
可随时用于支付的银行存款	538,607,388.92	485,389,353.58
可随时用于支付的其他货币资金	585,267.54	1,591,493.52
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	539,592,511.39	487,336,104.31
其中：母公司或集团内子公司使用受限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	20,839,154.54	为金融机构借款以及客户按揭提供担保、履约保证及诉讼冻结
存货	327,471,780.86	为金融机构借款提供担保

长期应收款	132,582,771.88	为借款提供担保
固定资产	495,853,120.32	为金融机构借款提供担保
投资性房地产	3,092,491,800.00	为金融机构借款提供担保；金融机构借款已偿还，正在办理解押手续
合计	4,069,238,627.60	/

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
一企一策补助	1,967,200.00	营业外收入	1,967,200.00
房产税减免	1,698,039.96	营业外收入	1,698,039.96
奉化区锦屏街道南山路综合改造工程涉及银泰城地块政策处理补偿资金	720,029.00	营业外收入	720,029.00
西湖区关于加快科技创新推进转型升级专项奖励	600,000.00	营业外收入	600,000.00
稳岗及扩岗补贴	555,432.00	营业外收入	555,432.00
稳岗补贴	470,506.84	营业外收入	470,506.84
夜间经济专项资金补助款项	409,000.00	营业外收入	409,000.00
财政扶持资金	300,000.00	营业外收入	300,000.00
企业留工优工促生产补贴	287,250.00	营业外收入	287,250.00
2021 年度商贸服务业专项扶持资金	270,000.00	营业外收入	270,000.00
军人减免税款	259,500.00	营业外收入	259,500.00
杭州市“雏鹰计划”专项资金	200,000.00	营业外收入	200,000.00
2021 年度浙江省商务促进财政专项资金	192,000.00	营业外收入	192,000.00
2021 年度北仑区知名消费品牌扶持政策补助	120,000.00	营业外收入	120,000.00
2022 年宁波北仑购物节补助	102,000.00	营业外收入	102,000.00
跨年畅购汇老字号补贴	100,000.00	营业外收入	100,000.00
商贸企业援助款	100,000.00	营业外收入	100,000.00
其他补贴	70,447.21	营业外收入	70,447.21
2022 年北仑区新上规服务业企业奖励	50,000.00	营业外收入	50,000.00



高质量发展服务业扶持奖励资金	50,000.00	营业外收入	50,000.00
2021 年度北仑区服务业企业入库奖励	50,000.00	营业外收入	50,000.00
培训补贴	21,000.00	营业外收入	21,000.00
以工代训补贴	15,000.00	营业外收入	15,000.00
一次性留工培训补助	9,300.00	营业外收入	9,300.00
嘉兴市南湖新区管理委员会发展奖励	6,347,891.00	其他收益	6,347,891.00
锅炉改造奖励	295,244.18	其他收益	295,244.18
增值税退税	18,281.03	其他收益	18,281.03
契税返还	285,105.00	其他收益	285,105.00
合计	15,563,226.22		15,563,226.22

(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
云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司	0.0001	100.00	协议转让	2022-6-30	收款 50%以上, 董事会重组	34,190.35						
云南城投龙江房地产开发有限公司	3,203.01	100.00	协议转让	2022-6-30	收款 50%以上, 董事会重组	17,334.39						
冕宁康旅投资开发有限公司	5,751.01	100.00	协议转让	2022-6-30	收款 50%以上, 董事会重组	6,101.29						
昆明云城尊龙房地产开发有限公司	0.0001	74.00	挂牌转让	2022-12-31	收款 50%以上, 董事会重组	8,555.08						1,490.42
昆明城海房地产开发有限公司	9,966.04	100.00	挂牌转让	2022-12-31	收款 50%以上, 董事会重组	-3,144.86						5,467.97
西安东智房地产有限公司	12,891.51	100.00	挂牌转让	2022-12-31	收款 50%以上, 董事会重组	-73.78						724.14
杭州西溪银盛置地有限公司	108,854.20	70.00	挂牌转让	2022-12-31	收款 50%以上, 董事会重组	995.38						165.08
台州银泰商业有限公	0.0001	70.00	挂牌转让	2022-12-31	收款 50%以	22,930.98						

司					上, 董事会重组								
杭州萧山银城置业有限公司	11,781.47	67.00	挂牌转让	2022-12-31	收款 50%以上, 董事会重组	3,005.70							
陕西西咸新区秦汉新城秦迎实业有限公司	1,150.93	51.00	挂牌转让	2022-12-31	收款 50%以上, 董事会重组	2,535.01							
西安国际港务区海荣实业有限公司	2,402.67	51.00	挂牌转让	2022-12-31	收款 50%以上, 董事会重组	637.75							
西安海荣青东村房地产开发有限公司	1,086.47	51.00	挂牌转让	2022-12-31	收款 50%以上, 董事会重组	2,393.66							
云尚发展(淄博)有限公司	5,100.00	51.00	挂牌转让	2022-12-31	收款 50%以上, 董事会重组	108.56							
台州银泰置业有限公司	4,788.90	70.00	挂牌转让	2022-12-31	收款 50%以上, 董事会重组	15,792.08							
宁波银泰置业有限公司	66,177.99	70.00	挂牌转让	2022-12-31	收款 50%以上, 董事会重组	18,134.30							63.70
哈尔滨银旗房地产开发有限公司	17,453.18	70.00	挂牌转让	2022-12-31	收款 50%以上, 董事会重组	60,636.90							
黑龙江银泰置地有限公司	9,701.15	70.00	挂牌转让	2022-12-31	收款 50%以上, 董事会重组	16,368.28							
名尚银泰城(淄博)商业发展有限公司	3,597.78	70.00	挂牌转让	2022-12-31	收款 50%以上, 董事会重组	24,576.19							

其他说明:

适用 不适用

**5、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

**6、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
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
宁陕县云海房地产开发有限公司	安康	安康	房地产	51		设立
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
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
陕西西城康旅投资开发有限公司	西安	西安	房地产	51		设立

注：（1）持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位的依据：

①本公司持有国寿云城（嘉兴）健康养老产业投资合伙企业（有限合伙）29.94%的份额，该企业全体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，其董事会共设 7 个董事席位，本公司委派 4 名董事，能对其实施控制，故将其纳入合并范围。

（2）持有半数以上表决权但不控制被投资单位的依据

①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。

## （2）重要的非全资子公司

√适用 □不适用

单位：万元 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%	-1,495.03		73,526.77
云泰商业管理（天津）有限公司	57%	-10,604.29		-9,154.18

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	28,265.00	398,007.60	426,272.60	149,379.03	31,804.32	181,183.35	43,078.91	400,773.93	443,852.84	118,703.02	75,077.16	193,780.18
云泰商业管理(天津)有限公司	37,916.48	146,800.39	184,716.87	80,200.78	120,576.04	200,776.83	38,566.61	216,193.03	254,759.64	65,710.81	186,504.77	252,215.58

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	47,501.33	-4,983.42	-4,983.42	17,597.89	55,249.48	10,615.25	10,615.25	16,244.47
云泰商业管理(天津)有限公司	72,305.05	-18,604.02	-18,604.02	25,643.31	82,361.41	-3,247.70	-3,247.70	23,788.80

(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
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

(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	74,046.77	495,359.59	87,238.16	566,781.51
其中：现金和现金等价物	86.09	14,151.93	11.11	4,259.42
非流动资产	933.32	140,153.66	1,041.40	145,174.31
资产合计	74,980.09	635,513.25	88,279.56	711,955.82
流动负债	108,683.76	594,253.18	125,513.52	628,291.61
非流动负债	13,437.40	69,379.99	10,394.13	104,069.98
负债合计	122,121.16	663,633.17	135,907.65	732,361.59
少数股东权益		-20.85		750.56
归属于母公司股东权益	-47,141.07	-28,099.07	-47,628.09	-21,156.34



按持股比例计算的净资产份额	-18,856.43	-11,239.63	-19,051.24	-8,462.53
调整事项	18,856.43	11,239.63	19,051.24	22,007.38
—商誉				
—内部交易未实现利润	398.29			-121.30
—其他	18,458.13	11,239.63	19,051.24	22,128.67
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	18,904.59	114,956.31	42,678.04	16,506.13
财务费用	0.09	-15.29	-1.05	11.27
所得税费用	108.08	-1,423.21	1,366.04	-2,731.45
净利润	487.02	-6,942.74	-11,167.74	-7,651.85
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	487.02	-6,942.74	-11,167.74	-7,651.85
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	
	昆明七彩云南城市建设投资有限公司	大理满江康旅投资有限公司	昆明七彩云南城市建设投资有限公司	大理满江康旅投资有限公司
流动资产	345,814.86	192,151.84	286,349.14	307,576.48
非流动资产	2,647.27	9.49	174.25	2,405.52
资产合计	348,462.12	192,161.34	286,523.39	309,982
流动负债	233,029.5	157,010.39	126,728.02	310,526.27
非流动负债	73,727	-	170,000	
负债合计	306,756.5	157,010.39	296,728.02	310,526.27
少数股东权益				
归属于母公司股东权益	41,705.62	35,150.95	-10,204.63	-544.27
按持股比例计算的净资产份额	4,379.09	7,030.19	-1,071.49	-108.85
调整事项			24,901.99	12,407.72
—商誉				
—内部交易未实现利润				
—其他	18,347.67	10,456.74	24,901.99	12,407.72
对联营企业权益投资的账面价值	22,726.76	17,486.93	23,830.51	12,298.87

存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值				
营业收入	160,544.82	167,312.21	37,585.69	
净利润	51,910.25	35,695.22	-1,906.34	-1,145.54
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	51,910.25	35,695.22	-1,906.34	-1,145.54
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	
	西双版纳云城置业有限公司		西双版纳云城置业有限公司	
流动资产	141,324.90		86,424.91	
非流动资产	6,660.12		7,247.79	
资产合计	147,985.02		93,672.70	
流动负债	142,672.92		105,931.64	
非流动负债	19,700.00			
负债合计	162,372.92		105,931.64	
少数股东权益				
归属于母公司股东权益	-14,387.90		-12,258.93	
按持股比例计算的净资产份额	-1,438.79		-1,225.89	
调整事项			4,748.14	
--商誉				
--内部交易未实现利润				
--其他	3,874.36		4,748.14	
对联营企业权益投资的账面价值	2,435.57		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	11.71		-290.87	
净利润	-2,128.96		-1,971.98	
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	-2,128.96		-1,971.98	
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
--	-------------	-------------

	昆明欣江合达 城市建设有限 公司	东莞云投置业 有限公司	昆明欣江合达 城市建设有限 公司	东莞云投置业 有限公司
流动资产	458,023.78	71,345.01	408,884.37	183,155.18
非流动资产	296.52	95.39	992.13	152.17
资产合计	458,320.30	71,440.40	409,876.50	183,307.35
流动负债	397,979.58	31,915.01	348,766.16	153,334.41
非流动负债	53,975.00	12.34	53,900.00	65.02
负债合计	451,954.58	31,927.35	402,666.16	153,399.43
少数股东权益				
归属于母公司股东权益	6,365.72	39,513.05	7,210.35	29,907.91
按持股比例计算的净资产份额	636.57	3,951.30	721.03	2,990.79
调整事项			7,356.16	321.98
—商誉				
—内部交易未实现利润				
—其他	6,704.51	321.98	7,356.16	321.98
对联营企业权益投资的账面价值	7,341.08	4,273.28	8,077.19	3,312.77
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值				
营业收入	69,194.19	67,970.97	46,617.82	110,570.68
净利润	-844.63	9,605.13	-2,488.90	24,055.72
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	-844.63	9,605.13	-2,488.90	24,055.72
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	6,235.89	9,459.16
下列各项按持股比例计算的合计数		
—净利润	-30,969.05	-13,100.26
—其他综合收益		
—综合收益总额	-30,969.05	-13,100.26

(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	7,418,199.54	50,800.21	7,468,999.75
云南华侨城实业有限公司		257,544,988.80	257,544,988.80

**(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 98,831.72 万元,担保金额为合营企业及联营企业 2022 年 12 月 31 日的借款本金。本公司为云南澄江老鹰地旅游度假村有限公司借款提供同股比担保 24,976.79 万元,因被担保公司借款逾期,本公司已对其计提预计负债。其余担保事项不符合预计负债确认条件。

**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2022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：94,285,593.74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
----	--------

	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
<b>一、持续的公允价值计量</b>				
(四) 投资性房地产		3,199,321,400.00		3,199,321,400.00
1. 出租用的土地使用权				
2. 出租的建筑物		3,199,321,400.00		3,199,321,400.00
<b>持续以公允价值计量的资产总额</b>		3,199,321,400.00		3,199,321,400.00

**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、长期借款等。

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

(1) 控股股东及最终控制方

控股股东	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	对本公司的 持股比例 (%)	对本公司的 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	39.05	41.08

注：本公司最终控制方为云南省人民政府国有资产监督管理委员会。

(2) 控股股东的注册资本及其变化

控股股东	年初余额 (万元)	本年增加	本年减少	年末余额 (万元)
云南省康旅控股集团有限公司	614,221.44			614,221.44

(3) 控股股东的所持股份或权益及其变化

控股股东	持股金额 (万元)		持股比例 (%)	
	年末余额	年初余额	年末比例	年初比例
云南省康旅控股集团有限公司	62,705.0575	64,015.0575	39.05	39.87

注：云南省康旅控股集团有限公司持有本公司 39.05% 股份，其子公司云南融智投资有限公司持有本公司 2.03% 股份，云南省康旅控股集团有限公司及其子公司合计持本公司 41.08% 股份。

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

子公司情况详见本附注“九、1. (1) 企业集团的构成”相关内容。

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

√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
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

云南澄江老鹰地旅游度假村有限公司	合营企业
云南华侨城实业有限公司	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	与本公司关系
云南省城市更新有限公司	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
云南城际物流有限公司	受同一控股股东控制
云南康旅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
云南山海遊旅游集团有限公司	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
宁波北仑泰悦商业经营管理有限公司	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
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



其他关联方名称	与本公司关系
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
云南海埂酒店管理有限公司	受同一控股股东控制
云南省绿色环保产业集团有限公司	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
云南水务投资股份有限公司	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
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
景洪城投物业管理有限公司	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
云南兴盛水业有限公司	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
云南云缦汽车旅游投资有限公司	受同一控股股东控制
云南安盛创享旅游产业投资合伙企业（有限合伙）	受同一控股股东控制
昆明南亚东南亚进口商品商贸有限公司	受同一控股股东控制
昆明温泉山谷康旅酒店有限公司	受同一控股股东控制
云南金航线商业管理有限公司	受同一控股股东控制
云南司岗里生物科技股份有限公司	受同一控股股东控制
云南城投龙江房地产开发有限公司	受同一控股股东控制
云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司	受同一控股股东控制
西安海荣青东村房地产开发有限公司	受同一控股股东控制
冕宁康旅投资开发有限公司	受同一控股股东控制

其他关联方名称	与本公司关系
西安东智房地产有限公司	受同一控股股东控制
昆明云城尊龙房地产开发有限公司	受同一控股股东控制
陕西西咸新区秦汉新城秦迎实业有限公司	受同一控股股东控制
昆明城海房地产开发有限公司	受同一控股股东控制
西安国际港务区海荣实业有限公司	受同一控股股东控制
名尚银泰城（淄博）商业发展有限公司	受同一控股股东控制
哈尔滨银旗房地产开发有限公司	受同一控股股东控制
宁波银泰置业有限公司	受同一控股股东控制
宁波银泰城商业管理有限公司	受同一控股股东控制
台州银泰商业有限公司	受同一控股股东控制
哈尔滨银悦商业管理有限公司	受同一控股股东控制
杭州西溪银盛置地有限公司	受同一控股股东控制
台州银泰置业有限公司	受同一控股股东控制
黑龙江银泰置地有限公司	受同一控股股东控制
云南普者黑文化旅游开发有限公司	受同一控股股东控制
淄博名尚银泰城喜悦体育文化发展有限公司	其他关联方
陕西普润达投资发展有限公司	其他关联方
昆明乘云出行科技有限公司	其他关联方
云南一乘驾驶培训股份有限公司	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
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
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
云南省黄金投资交易有限责任公司	其他关联方
云南三七科技产业发展有限公司	其他关联方

## 5、关联交易情况

### (1). 购销购销商品、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	获批的交易额度 (如适用)	是否 超过 交易 额度 (如 适用)	上期发生额
诚泰财产保险股份有限公司	接受保险劳务	2,239.42	500,000.00	否	16,531.49
云南城投和建设集团有限公司	接受工程施工服务	59,315,062.99	1,500,000,000.00	否	519,283,742.41
云南城投和装饰有限公司	接受工程施工服务	7,351,469.26	100,000,000.00	否	27,856,236.18
云南康旅教育投资管理有限公司	购买商品	343,000.00			
云南三七科技产业发展有限公司	购买商品	8,334.00	100,000.00	否	
大理水务产业投资有限公司	购买商品	-65,655.87	10,000,000.00	否	874,230.91
昆明国际会展中心有限公司	购买商品	4,608,987.84	5,000,000.00	否	5,307,131.87
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
云南海埂酒店管理有限公司	接受酒店劳务				434,200.00
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
景洪城投物业管理有限公司	接受物业服务				15,251.34
景洪市城市投资开发有限公司	利息支出	965,324.15			16,782,959.02
云南城投健康产业投资有限公司	利息支出	78,046,304.38			93,237,819.75
云南民族文化旅游产业有限公司	利息支出	131,586,959.88			132,677,459.52
云南康启企业管理有限公司	利息支出	395,408.24			2,034,350.61
陕西普润达投资发展有限公司	利息支出	6,276,401.80			
云南省康旅控股集团有限公司	利息支出	646,193,997.62			1,661,674,828.52
合计		935,027,833.71			2,460,527,065.62

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	7,263,724.94	10,408,310.26
云南澄江老鹰地旅游度假村有限公司	利息收入	5,738,993.71	5,738,993.71
云南华侨城实业有限公司	利息收入	2,892,924.80	2,892,924.81
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
杭州云泰购物中心有限公司	利息收入		126,792.46
西双版纳云城置业有限公司	利息收入	11,145,028.03	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	19,059,524.26
云南城投康源投资有限公司	利息收入	6,152,888.60	
云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司	利息收入	44,701,204.42	

云南城投龙江房地产开发有限公司	利息收入	31,704,548.78	
冕宁康旅投资开发有限公司	利息收入	1,424,598.55	
云南城投华商之家投资开发有限公司	提供物业服务	435,871.70	8,984.00
诚泰财产保险股份有限公司	提供物业服务	238,226.72	387,664.62
广东云景旅游文化产业有限公司	提供物业服务		1,116,760.41
东莞云旅置业有限公司	提供物业服务		168,199.06
景洪市城市投资开发有限公司	提供物业服务	366.97	9,758.87
昆明乘云出行科技有限公司	提供物业服务	4,284.23	135,935.63
腾冲玛御谷润禾园置业有限公司	提供物业服务		438,882.32
腾冲玛御谷温泉投资有限公司	提供物业服务	813,688.11	490,136.73
云南城际物流有限公司	提供物业服务	116,506.43	112,668.24
云南康旅教育投资管理有限公司	提供物业服务	320,945.55	
云南城投康源投资有限公司	提供物业服务	485,929.45	104,002.06
云南城投中民昆建科技有限公司	提供物业服务	42,129.17	51,715.24
云南城投众和建设集团有限公司	提供物业服务	983,397.62	803,205.81
云南城投众和装饰有限公司	提供物业服务		331,919.54
云南民族文化旅游产业有限公司	提供物业服务	239,160.24	220,723.52
云南省土地储备运营有限公司	提供物业服务	95,365.62	359,204.26
云南城投龙江房地产开发有限公司	提供物业服务	5,133,645.44	
云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司	提供物业服务	5,128,831.62	
云南兴盛水业有限公司	提供物业服务		81,137.84
云南一乘驾驶培训股份有限公司	提供物业服务		294,916.05
云南中兴城投信息技术有限公司	提供物业服务		4,068.79
云南瑞景供应链有限公司	提供物业服务		6,018.69
昆明中营津桥科教有限公司	提供物业服务		78,558.83
昆明欣江合达城市建设有限公司	提供物业服务	168,909.33	126,733.91
云南省康旅控股集团有限公司	提供物业服务	8,255,594.94	6,951,354.09
云南城投海东投资开发有限公司	提供物业服务	18,030.70	27,956.38
云南城投洱海置业有限公司	提供物业服务	1,978,145.96	1,999,125.80
云南城投海东园林绿化有限公司	提供物业服务	59,487.25	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	1,521,571.50	1,665,705.66
云南省城市更新有限公司	提供物业服务	345,375.99	248,782.04
云南城投健康产业投资有限公司	提供物业服务	1,166,450.14	553,473.80
昆明国际会展中心有限公司	提供物业服务	5,126,094.53	60,828.27
云南云漫智慧旅游有限公司	提供物业服务	2,257.13	14,323.30
云南融智投资有限公司	提供物业服务	206,612.99	268,771.60
云南海埂酒店管理有限公司	提供物业服务	46,898.38	25,011.71
云南集采贸易有限公司	提供物业服务	319,884.25	112,328.49

云南山海遊旅游集团有限公司	提供物业服务	71,707.05	63,785.38
云南云漫汽车旅游投资有限公司	提供物业服务	69,462.16	2,248.99
成都民生喜神投资有限公司	提供物业服务	3,054,937.79	2,735,011.70
成都鼎云房地产开发有限公司	提供物业服务	101,886.82	
昆明南亚东南亚进口商品商贸有限公司	提供物业服务	361,787.48	
兰州云城小天鹅房地产开发有限公司	提供物业服务	620,399.36	
冕宁康旅投资开发有限公司	提供物业服务	344,985.87	
瑞滇投资有限公司	提供物业服务	161,343.82	
陕西普润达投资发展有限公司	提供物业服务	471,354.34	
昆明温泉山谷康旅酒店有限公司	提供物业服务	24,438.68	
云南普者黑文化旅游开发有限公司	提供物业服务	509,433.96	
云南水务投资股份有限公司	提供物业服务	2,700.00	
云南司岗里生物科技股份有限公司	提供物业服务	5,749.08	
云南金澜湄国际旅游投资开发有限公司	提供物业服务	12,287.50	
西双版纳云城置业有限公司	提供劳务	1,497,751.31	
云南温泉山谷康养度假运营开发(集团)有限公司	提供劳务	5,385.18	-369,110.97
云南城投众和建设集团有限公司	提供劳务	178,277.38	-3,087,418.31
云南城投置地有限公司	提供劳务	1,954,067.20	-1,048,391.48
云南城投龙江房地产开发有限公司	提供劳务	2,677,246.56	
云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司	提供劳务	-130,934.08	
成都民生喜神投资有限公司	提供劳务	11,944,568.68	-289,947.80
西双版纳盛璟新城投资开发有限公司	提供劳务	63,424.35	
陕西普润达投资发展有限公司	提供劳务	-8,570.52	
云南城投洱海置业有限公司	提供劳务	-85,384.25	42,321.46
云南城投众和建设集团有限公司	能源费收入		552,776.69
成都民生喜神投资有限公司	能源费收入		11,037.93
合计		187,245,403.77	94,230,882.18

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	0.00

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

单位：元 币种：人民币

委托方/出包方名称	受托方/出包方名称	委托/出包资产类型	委托/出包起始日	委托/出包终止日	托管费/出包费定价依据	本期确认的托管费/出包费
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
云南集采贸易有限公司	办公楼	1,267,277.48	1,056,064.57
云南山海遊旅游集团有限公司	办公楼	479,853.40	439,866.01
云南云幔汽车旅游投资有限公司	办公楼	455,193.48	417,260.69
云南省康旅控股集团有限公司	办公楼	27,323,565.24	25,046,601.48
云南省城市更新有限公司	办公楼	2,029,931.20	1,691,609.33
云南城投健康产业投资有限公司	办公楼	1,500,746.96	1,375,684.72
云南融智投资有限公司	办公楼	1,367,021.72	1,253,103.24
云南海埂酒店管理有限公司	办公楼	707,027.01	
瑞滇投资有限公司	办公楼	844,306.35	
云南城投众和建设集团有限公司	办公楼		25,006.03
成都民生喜神投资有限公司	办公楼	954,715.60	477,357.80
昆明欣江合达城市建设有限公司	办公楼	519,017.45	170,215.62
云南省土地储备运营有限公司	办公楼	725,927.30	597,822.47
合计		38,174,583.19	32,550,591.96

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	简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用（如适用）		未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额（如适用）		支付的租金		承担的租赁负债利息支出		增加的使用权资产	
		本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额
宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司	购物中心			642,503.01	-1,008,729.20	68,600,000.00	35,178,381.16	18,457,063.99	10,209,441.76		
苍南银泰置业有限公司	购物中心			-4,556,102.29	-6,046,912.97	2,018,640.00	18,859,390.84	9,274,557.37	5,128,678.44		
平阳银泰置业有限公司	购物中心			-4,953,909.45	-4,433,507.68	1,000,000.00		2,065,610.35	1,142,583.06		
杭州云泰购物中心有限公司	购物中心			2,425,846.19	-541,465.89	65,000,000.01	34,779,454.80	21,384,212.42	11,828,580.72		
昆明云城西山旅游投资开发有限公司	商业街					1,730,000.00		509,258.17			
云南省康旅控股集团有限公司	商铺	813,650.40	1,549,809.52								
云南康旅教育投资管理有限公司	办公楼	314,678.90	314,678.90								
景洪市城市投资开发有限公司	办公楼	287,832.29	275,659.73								

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>集团合并范围外被担保方</b>				
云南省康旅控股集团有限公司	18,434.83	2022.9.16	2030.9.16	否
云南省康旅控股集团有限公司	40,334.00	2022.12.20	2027.12.20	否
云南省康旅控股集团有限公司	22,400.00	2022.10.20	2027.10.20	否
云南省康旅控股集团有限公司	46,700.00	2022.10.26	2027.10.26	否
云南省康旅控股集团有限公司	10,400.00	2022.12.17	2027.12.17	否
云南省康旅控股集团有限公司	21,900.00	2022.10.18	2025.10.18	否
云南省康旅控股集团有限公司	150,000.00	2022.6.30	2025.6.30	否
云南省康旅控股集团有限公司	47,500.00	2022.9.26	2025.9.26	否
云南省康旅控股集团有限公司	2,000.00	2022.9.29	2025.9.29	否
云南城投海东投资开发有限公司	32,184.00	2018.9.4	2033.9.4	否
云南城投海东投资开发有限公司	23,469.00	2018.7.26	2033.7.26	否
昆明城海房地产开发有限公司	19,889.89	2014.12.19	2026.12.19	否
宁波银泰置业有限公司	82,390.00	2022.11.8	2030.10.31	否
云南华侨城实业有限公司	4,341.00	2015.9.16	2025.9.16	否
云南华侨城实业有限公司	5,100.00	2021.3.11	2021.12.22	否
云南华侨城实业有限公司	3,000.00	2021.6.21	2022.1.28	否
云南澄江老鹰地旅游度假村有限公司	56,023.93	2022.3.10	2025.3.10	否
云南澄江老鹰地旅游度假村有限公司	24,976.79	2017.12.29	2022.12.29	否
昆明欣江合达城市建设有限公司	2,960.00	2021.5.28	2024.3.28	否
昆明欣江合达城市建设有限公司	2,430.00	2021.4.30	2024.4.30	否
云南省康旅控股集团有限公司	162,230.00	2021.5.31	2022.9.26	是
云南省康旅控股集团有限公司	104,627.55	2021.11.10	2022.10.14	是
云南城投置地有限公司	59,500.00	2018.7.5	2022.6.20	是
小计	942,790.99			
<b>集团合并范围内被担保方</b>				
中建穗丰置业有限公司	23,700.00	2018.6.22	2028.6.22	否
宁波市奉化银泰城商业经营管理有限公司	23,250.00	2019.4.25	2022.10.28	是
小计	46,950.00			
合计	989,740.99			

注：本公司及子公司为关联方提供担保并收取担保费，本年确认担保收入 5,523.98 万元。  
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、北京房开创意港投资有限公司	200,000.00	2018.3.2	2025.12.26	否
云南省康旅控股集团有限公司、云南城投康源投资有限公司、宁波银泰置业有限公司、台州银泰置业有限公司、杭州西溪银盛置地有限公司、哈尔滨银旗房地产开发有限公司、黑龙江银泰置地有限公司、名尚银泰城（淄博）商业发展有限公司	102,327.67	2017.8.23	2029.8.23	否
宁波银泰置业有限公司、云南省康旅控股集团有限公司、宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司	21,353.81	2020.5.27	2030.5.28	否
成都民生喜神投资有限公司、云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司	3,824.95	2021.5.31	2023.12.31	否
云南省康旅控股集团有限公司	69,000.00	2016.12.08	2022.2.16	是
云南省康旅控股集团有限公司	60,000.00	2018.11.2	2022.9.22	是
云南省康旅控股集团有限公司	33,530.00	2021.4.28	2022.11.1	是
云南省康旅控股集团有限公司	30,000.00	2019.8.2	2022.6.21	是
云南省康旅控股集团有限公司	30,000.00	2020.4.22	2022.10.14	是
云南省康旅控股集团有限公司	25,616.05	2021.7.26	2022.9.30	是
云南省康旅控股集团有限公司	23,250.00	2019.4.25	2022.10.28	是
云南省康旅控股集团有限公司	10,000.00	2019.9.23	2022.9.22	是
云南省康旅控股集团有限公司	7,600.00	2020.11.27	2022.10.14	是
合计	616,502.48			

注：本公司及子公司接受关联方提供担保并支付担保费，本年发生担保费用 8,259.58 万元。

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	412,206,786.23	2022-10-31	2024-06-30	公司向其取得借款
景洪市城市投资开发有限公司	11,885,515.02	2022-01-03	2023-01-02	公司向其取得借款

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	317,500,424.68	2019-01-01	2019-12-31	向关联方提供

投资开发有限公司				借款
云南城投华商之家投资开发有限公司	454,545,000.00	2019-06-13	2020-06-13	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	2021-02-22	2022-02-21	向关联方提供借款
大理满江康旅投资有限公司	54,080,559.47	2021-11-08	2022-11-07	向关联方提供借款
大理满江康旅投资有限公司	2,919,440.54	2022-01-14	2023-01-13	向关联方提供借款
大理满江康旅投资有限公司	9,400,000.00	2022-03-14	2023-03-13	向关联方提供借款
大理满江康旅投资有限公司	13,000,000.00	2022-06-12	2023-06-11	向关联方提供借款
大理满江康旅投资有限公司	13,943,333.33	2021-09-07	2023-03-31	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	2023-12-31	向关联方提供借款
西双版纳云城置业有限公司	120,863,477.74			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			向关联方提供借款

注：上述关联方资金拆借金额为 2022 年 12 月 31 日的借款本金余额。

**(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	2,639,062,926.00	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

**(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	432.80	563.75

**(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
应收账款					
	云南城投洱海置业有限公司	41,136,503.22		39,039,668.51	
	云南城投置地有限公司	22,640,181.40		21,165,312.70	
	云南城投龙江房地产开发有限公司	12,081,161.64			
	云南城投众和建设集团有限公司	8,364,823.14		15,674,756.69	
	云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司	3,967,734.71			
	昆明国际会展中心有限公司	3,227,874.16			
	西双版纳盛璟新城投资开发有限公司	2,447,902.13		2,447,902.13	
	昆明云城西山旅游投资开发有限公司	2,316,828.98		2,316,828.98	
	广东云景旅游文化产业有限公司	1,820,806.17	364,161.23	1,820,806.17	182,080.62
	云南城投健康产业投资有限公司	1,815,411.50		1,989,575.44	
	腾冲玛御谷温泉投资有限公司	1,348,583.51		1,842,914.25	
	西安海荣青东村房地产开发有限公司	1,055,783.82			
	兰州云城小天鹅房地产开发有限公司	657,623.32			
	云南城投华商之家投资开发有限公司	584,559.04		133,037.04	
	云南城投众和装饰有限公司	503,514.53		357,404.72	
	腾冲玛御谷润禾园置业有限公司	465,215.26		465,215.26	
	云南省城市更新有限公司	392,236.63		1,793,105.90	
	北京房开创意港投资有限公司	389,404.46		389,404.46	
	云南民族文化旅游产业有限公司	347,853.45		115,689.57	
	云南康旅教育投资管理有限公司	340,202.28			
	冕宁康旅投资开发有限公司	276,867.83			
	昆明欣江合达城市建设有限公司	272,566.42		2,333,154.99	
	西双版纳云城置业有限公司	236,142.20			
	云南城投海东园林绿化有限公司	204,890.88		141,834.40	
	云南城投康源投资有限公司	196,895.72			

	云南省康旅控股集团有限公司	173,187.41		20,565,212.51	
	云南海埂酒店管理有限公司	145,623.65			
	云南山海遊旅游集团有限公司	142,444.18		529,873.62	
	西安东智房地产有限公司	142,050.01			
	昆明南亚东南亚进口商品商贸有限公司	138,760.13			
	云南城际物流有限公司	121,184.76			
	云南温泉山谷康养度假运营开发(集团)有限公司	114,587.12		414,587.12	
	云南城投中民昆建科技有限公司	109,213.84		64,556.92	
	昆明云城尊龙房地产开发有限公司	106,627.40			
	云南兴盛水业有限公司	86,179.83		86,179.83	
	成都鼎云房地产开发有限公司	63,000.00		9,000.00	
	云南城投海东投资开发有限公司	48,746.30		29,633.76	
	陕西西咸新区秦汉新城秦迎实业有限公司	36,150.03			
	云南云缦汽车旅游投资有限公司	33,437.61			
	昆明城海房地产开发有限公司	30,800.00			
	昆明温泉山谷康旅酒店有限公司	25,905.00			
	云南金航线商业管理有限公司	18,436.00			
	成都民生喜神投资有限公司	14,422.50		511,400.00	
	云南瑞景供应链有限公司	12,512.25		6,392.25	
	西安国际港务区海荣实业有限公司	12,050.02			
	云南水务投资股份有限公司	2,466.00			
	云南司岗里生物科技股份有限公司	726.00			
	昆明欣江合达城市建设有限公司			2,333,154.99	
	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	
	陕西普润达投资发展有限公司			333,330.14	
	云南云漫智慧旅游有限公司			15,182.70	

合同资产					
	云南城投众和建设集团有限公司	27,000,651.52		29,042,308.89	
	云南城投龙江房地产开发有限公司	12,699,009.64			
	西双版纳盛璟新城投资开发有限公司	12,235,461.13		12,172,036.78	
	成都民生喜神投资有限公司	8,870,864.07		4,577,121.14	
	云南城投洱海置业有限公司	3,499,203.93		3,585,090.53	
	云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司	2,332,798.55			
	云南城投置地有限公司	1,199,884.76		7,211,677.81	
	云南城投华商之家投资开发有限公司	507,936.49		507,936.49	
	昆明理工大学津桥学院	75,471.70		75,471.70	
预付款项					
	云南城投华商之家投资开发有限公司			520,000.00	
其他应收款					
	宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司	45,632,854.48		44,435,744.60	
	杭州云泰购物中心有限公司	27,681,456.38		31,164,645.97	
	名尚银泰城（淄博）商业发展有限公司	20,390,854.20			
	苍南银泰置业有限公司	19,597,085.22		19,597,085.22	
	哈尔滨银旗房地产开发有限公司	17,607,281.53			
	宁波银泰置业有限公司	15,732,355.61			
	平阳银泰置业有限公司	8,174,414.92		7,938,676.33	
	成都民生喜神投资有限公司	7,580,827.39		2,594,935.13	
	宁波北仑泰悦商业经营管理有限公司	5,282,392.40		5,282,392.40	
	宁波银泰城商业管理有限公司	4,357,272.38			
	昆明云城西山旅游投资开发有限公司	4,307,809.90		4,307,809.90	
	昆明城海房地产开发有限公司	453,350.42			
	云南城投康源投资有限公司			182,288,900.00	
	云南山海游旅游集团有限公司	308,329.20		616,658.40	
	冕宁康旅投资开发有限公司	222,583.75			

	昆明云城尊龙房地产开发有限公司	184,803.35			
	云南城投龙江房地产开发有限公司	105,020.00			
	哈尔滨银悦商业管理有限公司	96,798.02			
	台州银泰商业有限公司	84,237.25			
	云南华侨城实业有限公司	80,659.72	4,029.99	73,005.80	3,647.29
	西双版纳云城置业有限公司	68,373.15		68,373.15	
	云南省土地储备运营有限公司	44,266.90		44,266.90	
	云南省康旅控股集团有限公司	24,255.80		24,255.80	
	景洪市城市投资开发有限公司	20,460.00		20,460.00	
	昆明理工大学津桥学院	19,120.00		19,120.00	
	昆明欣江合达城市建设有限公司	13,539.20		13,539.20	
	云南金航线商业管理有限公司	4,966.04			
	云南城投置地有限公司	4,266.94		112,982.77	
	云南新滇土地开发投资有限公司	3,581.00		3,581.00	
	云南金澜湄国际旅游投资开发有限公司	3,390.00		75,936.24	
	西安东智房地产有限公司	2,900.00			
	云南新世纪滇池国际文化旅游会展管理有限公司	2,494.84	2,494.84	2,494.84	1,995.87
	云南艺术家园房地产开发经营有限公司	60.00		60.00	
	云南城投洱海置业有限公司			2,000,000.00	
	云南城投众和建设集团有限公司			1,665,780.23	
	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
	云南城投华商之家投资开发有限公司			39,281.61	
	昆明七彩云南城市建设投资有限公司			1,600.00	
	陕西普润达投资发展有限公司			710.00	
长期应收款					
	云南城投华商之家投资开发有限公司	772,045,424.68	176,207,911.86	951,242,405.57	176,207,911.86
	昆明欣江合达城市建设有限公司	318,810,740.41		298,607,644.69	

	西双版纳云城置业有限公司	134,639,727.38		162,825,997.67	8,737,887.65
	大理满江康旅投资有限公司	128,544,636.29		120,845,087.84	1,578,944.93
	云南万城百年投资开发有限公司	111,680,135.28	111,680,135.28	111,680,135.28	86,929,149.40
	云南澄江老鹰地旅游度假区有限公司	73,483,333.32	73,483,333.32	67,399,999.99	
	云南华侨城实业有限公司	48,139,853.87	48,139,853.87	45,073,353.58	
	东莞云投置业有限公司	719,452.75			
持有待售资产					
	台州银泰商业有限公司	3,410,958.90			
	云南省黄金投资交易有限责任公司	216,592.13	36,328.69		

(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			
	杭州云泰购物中心有限公司	8,573,015.45	
	宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司	4,301,949.71	
	哈尔滨银旗房地产开发有限公司	3,067,527.20	
	苍南银泰置业有限公司	2,410,128.50	
	宁波银泰置业有限公司	2,354,177.21	
	昆明云城尊龙房地产开发有限公司	1,800,000.00	
	云南城投众和建设集团有限公司	1,777,981.11	651,289,212.86
	云南水务二次供水有限公司	1,587,073.70	1,587,073.70
	云南省城市更新有限公司	1,271,665.00	1,271,665.00
	名尚银泰城(淄博)商业发展有限公司	978,185.62	
	平阳银泰置业有限公司	867,559.29	
	云南城投龙江房地产开发有限公司	546,123.01	
	云南康旅教育投资管理有限公司	343,000.00	
	云南城投置地有限公司	195,000.00	195,000.00
	昆明国际会展中心有限公司	8,764.00	15,551.46
	云南城投众和装饰有限公司		64,620,898.44
	云南省康旅控股集团有限公司		1,549,809.52
	昆明官房建筑设计有限公司		1,459,182.66
	云南云水建设工程有限公司		355,500.00
	大理水务产业投资有限公司		65,655.87
应付票据			

	云南城投众和建设集团有限公司		18,106,100.00
	云南城投众和装饰有限公司		6,137,492.98
预收款项			
	昆明欣江合达城市建设有限公司		218,848.64
	云南云纜汽车旅游投资有限公司		37,932.81
合同负债			
	云南城投洱海置业有限公司	12,700,679.19	12,701,181.54
	云南城投置地有限公司	3,695,419.72	1,447,545.75
	台州银泰商业有限公司	2,321,533.91	
	成都民生喜神投资有限公司	1,172,507.26	1,824,104.51
	云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司	512,101.40	
	云南城投华商之家投资开发有限公司	448,700.27	448,700.27
	云南城投众和建设集团有限公司	127,215.72	144,089.90
	昆明云城西山旅游投资开发有限公司	13,607.97	13,607.97
	云南艺术家园房地产开发经营有限公司	3,473.44	3,473.44
	昆明欣江合达城市建设有限公司		1,613,869.26
	云南温泉山谷康养度假运营开发（集团）有限公司		344,499.11
	西双版纳云城置业有限公司		119,912.69
其他应付款			
	云南省康旅控股集团有限公司	452,300,485.26	10,255,891,288.04
	云南民族文化旅游产业有限公司	202,105,938.37	2,060,468,187.24
	云南城投健康产业投资有限公司	158,466,304.38	1,156,960,019.74
	云南城投洱海置业有限公司	15,107,542.63	15,187,838.44
	景洪市城市投资开发有限公司	12,451,817.23	13,043,655.04
	云南城投众和建设集团有限公司	12,070,240.24	13,070,240.24
	东方环球国际会展集团有限公司	9,897,374.97	12,692,700.21
	上海云源实业有限公司	6,220,000.00	6,220,000.00
	苍南银泰置业有限公司	3,512,727.85	3,857,821.99
	哈尔滨银旗房地产开发有限公司	2,627,024.91	
	杭州西溪银盛置地有限公司	1,705,102.87	
	云南城投海东投资开发有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00
	台州银泰置业有限公司	1,000,000.00	
	台州银泰商业有限公司	898,512.71	
	昆明中营津桥科教有限公司	487,101.52	487,101.52
	云南澄江老鹰地旅游度假村有限公司	344,256.00	461,268.00
	成都鼎云房地产开发有限公司	296,590.00	310,300.00
	云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司	54,933.58	
	西双版纳云城置业有限公司	50,000.47	50,000.47
	诚泰财产保险股份有限公司	48,364.43	52,610.60



	兰州云城小天鹅房地产开发有限公司	42,897.29	
	成都民生喜神投资有限公司	30,604.25	566,726.25
	云南城投众和装饰有限公司	20,000.00	55,500.94
	云南城投置地有限公司	5,520.69	
	安宁云储土地开发有限责任公司	3,634.10	3,634.10
	昆明云城尊龙房地产开发有限公司	2,590.48	
	云南融智投资有限公司	962.00	962.00
	云南省城市更新有限公司	400.00	400.00
	云南省绿色环保产业集团有限公司	400.00	400.00
	云南康旅教育投资管理有限公司	200.00	200.00
	陕西普润达投资发展有限公司		90,320,723.38
	海南天利酒店有限公司		22,034,770.06
	海南天利度假酒店有限公司		19,831,293.05
	云南安盛创享旅游产业投资合伙企业（有限合伙）		16,520,000.00
	东莞云投置业有限公司		5,079,810.45
	杭州云泰购物中心有限公司		3,483,189.59
	昆明七彩云南城市建设投资有限公司		2,261,274.08
	云南城投项目管理有限公司		525,578.43
	云南省黄金投资交易有限责任公司		222,516.00
	云南温泉山谷康养度假运营开发（集团）有限公司		199,627.70
	云南省土地储备运营有限公司		193,626.16
	平阳银泰置业有限公司		115,041.49
	西双版纳盛璟新城投资开发有限公司		112,580.07
	云南集采贸易有限公司		110,887.00
	云南新世纪滇池国际文化旅游会展商贸有限公司		77,320.00
	昆明欣江合达城市建设有限公司		26,505.00
	云南城投中民昆建科技有限公司		10,000.00
	淄博名尚银泰城喜悦体育文化发展有限公司		10,000.00
	昆明乘云出行科技有限公司		2,000.00
持有待售负债			
	海南天利酒店有限公司	22,034,770.06	
	海南天利度假酒店有限公司	19,903,469.55	
租赁负债			
	杭州云泰购物中心有限公司	292,496,532.74	375,986,506.12
	宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司	252,458,548.05	326,557,599.61
	宁波银泰置业有限公司	202,736,091.66	

	哈尔滨银旗房地产开发有限公司	190,976,573.79	
	苍南银泰置业有限公司	126,821,695.18	154,713,656.38
	名尚银泰城（淄博）商业发展有限公司	42,681,988.44	
	平阳银泰置业有限公司	28,253,734.99	31,661,967.99
	昆明城海房地产开发有限公司	17,410,057.43	
	昆明云城尊龙房地产开发有限公司	10,142,741.20	
	昆明云城西山旅游投资开发有限公司	7,523,703.90	9,809,356.50
一年内到期的非流动负债			
	杭州云泰购物中心有限公司	92,204,477.61	55,532,064.11
	宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司	71,493,969.41	47,930,634.05
	苍南银泰置业有限公司	52,454,251.44	24,176,477.95
	宁波银泰置业有限公司	49,666,877.70	
	哈尔滨银旗房地产开发有限公司	49,202,620.73	
	名尚银泰城（淄博）商业发展有限公司	7,365,496.50	
	昆明城海房地产开发有限公司	5,752,290.01	
	平阳银泰置业有限公司	4,064,119.56	5,364,125.90
	昆明云城尊龙房地产开发有限公司	2,931,224.76	
	昆明云城西山旅游投资开发有限公司	2,266,739.78	1,252,427.26

**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) 2022 年 12 月，控股子公司中建穗丰置业有限公司因借款纠纷向昆明市西山区人民法院对本公司提起诉讼。因案件处于立案阶段，暂无法判断对公司的具体影响。

(2) 2022 年 10 月，中国建筑第八工程局有限公司与哈尔滨银旗房地产开发有限公司因建设工程施工合同纠纷，向黑龙江省哈尔滨市道里区人民法院提起诉讼，被告人为哈尔滨银旗房地产开发有限公司及本公司。截至报告日，一审尚未判决，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（二）关联交易 4. 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 7,462.38 万元，本公司向华侨城（云南）投资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 2022 年 12 月 31 日，本公司及子公司提供的阶段性担保金额合计 25,553.44 万元。

#### 3. 其他或有事项

除存在上述或有事项外，截至 2022 年 12 月 31 日止，本公司无其他应未披露的重要或有事项。

## 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) 与控股股东申请借款额度

2023 年 1 月 19 日，根据公司召开的《2023 年第一次临时股东大会决议》，为顺利实施公司 2023 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 30 亿元的借款额度。

(2) 2021 年 9 月，北京创意港商务服务有限公司（以下简称北京创意港）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，北京创意港追加康旅集团及康源公司作为被告。公司于 2022 年 7 月 28 日收到法院送达的《民事判决书》，判决驳回原告北京创意港的全部诉讼请求。北

京创意港因对一审判决不服,向云南省高级人民法院提起上诉。2022年12月13日云南省高级人民法院公开开庭进行审理,2023年1月,二审判决如下:1、驳回上诉,维持原判;2、二审审理案件受理费1,206,880元由上诉人北京创意港负担。至此,二审终结。

## 2、利润分配情况

适用 不适用

2023年4月21日,本公司董事会审议通过2022年度利润分配预案,本年度不拟分配股利,此预案尚需提交2022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

## 十六、其他重要事项

### 1. 债务重组

2022年公司与金融机构就存量有息负债的清偿时间、利率等重新达成协议并分别签署补充协议,形成债务重组。公司的债务重组方式主要是下调34.74亿元存量债务的合同利率,调整借款期限及还款计划并豁免违约金。公司根据市场上拥有相似条件或可查询的利率所确定的折现率计算债务重组中的公允价值。报告期内,公司确认债务重组利得23,840.05万元。

### 2. 股权处置

#### (1) 2020年重大资产重组

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,公司与北京银泰置地商业有限公司就杭州海威70%股权转让事宜签订了附生效条件的《产权交易合同》,公司与云南城投康源投资有限公司就苍南银泰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》,并在2021年内完成杭州海威、苍南银泰、杭州云泰、宁波泰悦、平阳银泰、北京房开共6家公司的股权转让。报告期内,公司已完成剩余5家公司的股权转让。

#### (2) 2022年重大资产重组

本公司在云南产权交易所通过公开挂牌转让的方式,出售昆明城海100%的股权、西安东智100%的股权、海南天联华75%的股权、海南天利75%的股权、云城尊龙74%的股权、台州商业70%的股权、杭州西溪70%的股权、杭州萧山67%的股权、东方柏丰51%的股权、陕西秦汉新城51%的股权、西安海荣实业51%的股权、西安海荣青东村51%的股权、云尚发展51%的股权、宁波奉化70%的股权(以下简称标的资产),该事项构成重大资产出售。2022年11月,公司与云南柏丰企业管理(集团)有限公司就东方柏丰51%股权转让事宜签订了附生效条件的《产权交易合同》,2022年

12 月，公司与云南城投康源投资有限公司就昆明城海 100%股权等其他 13 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，公司已完成昆明城海、西安东智、云城尊龙、台州商业、杭州西溪、杭州萧山、陕西秦汉新城、西安海荣实业、西安海荣青东村、云尚发展共 10 家公司的股权转让。

### (3) 其他股权转让事宜

①2022 年 6 月 8 日，公司第九届董事会第四十次会议决议审议通过《关于公司对外出售下属全资子公司云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司 100%股权的议案》、《关于公司对外出售下属全资子公司冕宁康旅投资开发有限公司 100%股权的议案》、《关于公司对外出售下属全资子公司云南城投龙江房地产开发有限公司 100%股权的议案》，并于 2022 年 6 月 24 日通过公司 2022 年第五次临时股东大会审议。公司分别于 2022 年 6 月 27 日、2022 年 6 月 28 日与康源公司签订《冕宁康旅投资开发有限公司 100%股权股权转让合同》、《云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司 100%股权股权转让合同》、《云南城投龙江房地产开发有限公司 100%股权股权转让合同》，将上述三家公司股权转让给康源公司。报告期内，公司已完成股权转让。

②本公司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，2022 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 2022 年 12 月 31 日，相关股权转让事宜正在办理中。

## 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
应收股利		23,419,262.16
其他应收款	3,847,950,078.14	15,153,016,752.16
合计	3,847,950,078.14	15,176,436,014.32

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

(4). 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
合计		23,419,262.16

(5). 重要的账龄超过 1 年的应收股利

适用 不适用

(6). 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	1,667,520,995.83
1 年以内小计	1,667,520,995.83
1 至 2 年	981,318,952.62
2 至 3 年	283,600,824.36
3 至 4 年	352,266,000.29
4 至 5 年	225,790,284.99
5 年以上	365,131,838.25
合计	3,875,628,896.34

(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	3,846,789,351.25	14,928,730,248.34
股权转让款	26,536,214.95	214,624,378.15
保证金	200,000.00	12,280,486.96
代垫款	2,103,330.14	1,232,659.23
合计	3,875,628,896.34	15,156,867,772.68

(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)	
2022年1月1日余额	822,805.57	3,028,214.95		3,851,020.52
2022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	273,124.08	23,554,673.60		23,827,797.68
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2022年12月31日余额	1,095,929.65	26,582,888.55		27,678,818.20

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	3,028,214.95	23,554,673.60				26,582,888.55
组合计提	822,805.57	273,124.08				1,095,929.65
合计	3,851,020.52	23,827,797.68				27,678,818.20

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

**(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
海南天利投资发展有限公司	往来款	965,437,167.16	4年以内	24.91	
天津银润投资有限公司	往来款	627,607,359.56	1年以内	16.19	
宁波市奉化银泰城商业经营管理有限公司	往来款	560,590,882.95	4年以内	14.46	
云南东方柏丰投资有限责任公司	往来款	490,386,518.36	5年以内、5年以上	12.65	
成都银城置业有限公司	往来款	331,391,589.26	1年以内	8.55	
合计		2,975,413,517.29		76.76	



(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	2,959,448,706.32		2,959,448,706.32	6,788,320,698.49		6,788,320,698.49
对联营、合营企业投资	319,436,175.29	52,793,434.35	266,642,740.94	229,650,346.95	52,793,434.35	176,856,912.60
合计	3,278,884,881.61	52,793,434.35	3,226,091,447.26	7,017,971,045.44	52,793,434.35	6,965,177,611.09

(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
云南城投物业服务服务有限公司	10,000,000.00	70,610.45		10,070,610.45		
云南红河房地产开发有限公司	256,824,550.74			256,824,550.74		
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			
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		
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			
云南城投天堂岛置业有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00		
云南东方柏丰投资有限责任公司	104,081,632.65		104,081,632.65			
宁陕县云海房地产开发有限公司	289,489,097.07			289,489,097.07		
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		
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	
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		
西双版纳航空投资有限公司	18,800,000.00			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	78,000,000.00			78,000,000.00	
上海云城置业有限公司	61,000,000.00			61,000,000.00	
昆明城海房地产开发有限公司	152,229,006.88		152,229,006.88		
云尚发展（淄博）有限公司	51,000,000.00		51,000,000.00		
合计	6,788,320,698.49	70,610.45	3,828,942,602.62	2,959,448,706.32	

(2). 对联营、合营企业投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

云南城投置业股份有限公司 2022 年年度报告

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	其他		
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											
昆明七彩云南城市建设投资有限公司	30,019,669.77			54,505,766.04						84,525,435.81	
东莞云投置业有限公司	29,869,102.96			9,605,134.96						39,474,237.92	
昆明欣江合达城市建设有限公司	9,753,922.07			-844,629.38						8,909,292.69	
大理满江康旅投资有限公司				71,374,902.91						71,374,902.91	
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											52,793,434.35
重庆城海实业发展有限公司	44,268,463.88								-	44,268,463.88	
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	62,945,753.92			-586,882.31						62,358,871.61	
小计	176,856,912.60			134,054,292.22					-	44,268,463.88	266,642,740.94
合计	176,856,912.60			134,054,292.22					-	44,268,463.88	266,642,740.94

#### 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	136,734,943.75	140,574,408.38	158,139,725.03	140,668,711.39
合计	136,734,943.75	140,574,408.38	158,139,725.03	140,668,711.39

#### 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
成本法核算的长期股权投资收益	136,090,299.52	
权益法核算的长期股权投资收益	60,454,091.03	-154,994,855.39
处置长期股权投资产生的投资收益	-2,671,576,018.89	-813,788,276.94
其他非流动金融资产在持有期间的投资收益	46,874.99	14,075,537.73
债务重组收益	127,126,998.01	
交易性金融资产在持有期间的投资收益	114,298,929.21	
其他	4,720,303.63	115,770,205.34
合计	-2,228,838,522.50	-838,937,389.26

#### 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	855,628,097.30	主要是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）	8,616,705.01	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	-6,023,087.27	
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	238,692,984.82	主要是有息借款债务重组实现的损益
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	-11,616,324.99	
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	-391,387,937.67	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
减：所得税影响额	57,058,474.77	
少数股东权益影响额	53,409,675.84	
合计	583,442,286.59	

## 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	-223.22	-0.51	-0.51
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-383.68	-0.87	-0.87

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：2023 年 4 月 21 日

修订信息

适用 不适用