

公司代码：600239

公司简称：云南城投



云南城投置业股份有限公司
2020 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、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。
- 二、公司全体董事出席董事会会议。
- 三、信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了带强调事项段、其他事项段或与持续经营相关的重大不确定性段的无保留意见的审计报告，本公司董事会、监事会对相关事项已有详细说明，请投资者注意阅读。
- 四、公司负责人李家龙、主管会计工作负责人杨明才及会计机构负责人（会计主管人员）钱宏声声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。
- 五、经董事会审议的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2020年度归属于上市公司股东的净利润为-2,586,319,200.13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,也不进行资本公积转增。

本预案需提交股东大会审议批准。

六、前瞻性陈述的风险声明

适用 不适用

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

七、是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况

否

八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况

否

九、是否存在半数以上董事无法保证公司所披露年度报告的真实性、准确性和完整性

否

十、 重大风险提示

公司已在本报告中详细描述可能存在的相关风险，敬请查阅“第四节经营情况讨论与分析中第三点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。

十一、 其他

适用 不适用

目录

第一节	释义.....	5
第二节	公司简介和主要财务指标.....	7
第三节	公司业务概要.....	11
第四节	经营情况讨论与分析.....	12
第五节	重要事项.....	34
第六节	普通股股份变动及股东情况.....	74
第七节	优先股相关情况.....	79
第八节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	80
第九节	公司治理.....	88
第十节	公司债券相关情况.....	93
第十一节	财务报告.....	98
第十二节	备查文件目录.....	277

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		
云南城投、上市公司、公司、本公司	指	云南城投置业股份有限公司
康旅集团、集团公司、控股股东	指	云南省康旅控股集团有限公司(原云南省城市建设投资集团有限公司，于2020年11月完成更名)
报告期	指	2020年1月1日至2020年12月31日
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
华侨城实业	指	华侨城实业有限公司
老鹰地公司	指	云南澄江老鹰地旅游度假村有限公司
温泉山谷	指	云南温泉山谷康养度假运营开发(集团)有限公司
华侨城云南	指	华侨城(云南)投资有限公司
东莞云投	指	东莞云投置业有限公司
满江康旅	指	大理满江康旅投资有限公司
天津银润	指	天津银润投资有限公司
苍南银泰	指	苍南银泰置业有限公司
杭州海威	指	杭州海威房地产开发有限公司
平阳银泰	指	平阳银泰置业有限公司
杭州云泰	指	杭州云泰购物中心有限公司
杭州西溪	指	杭州西溪银盛置地有限公司
宁波泰悦	指	宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司
宁波银泰	指	宁波银泰置业有限公司
北仑泰悦	指	宁波北仑泰悦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
黑龙江银泰	指	黑龙江银泰置地有限公司
淄博银泰	指	名尚银泰城(淄博)商业发展有限公司
哈尔滨银旗	指	哈尔滨银旗房地产开发有限公司
台州置业	指	台州银泰置业有限公司
北京房开	指	北京房开创意港投资有限公司
云交所	指	云南产权交易所
康源公司	指	云南城投康源投资有限公司
安盛创享合伙企业	指	云南安盛创享旅游产业投资合伙企业(有限合伙)
九江云城	指	九江市云城旅游综合开发有限公司
晟发地产	指	云南城投晟发房地产开发有限公司
龙江公司	指	云南城投龙江房地产开发有限公司
冕宁康旅	指	冕宁康旅投资开发有限公司
冕宁康元	指	冕宁康元置业有限公司
天堂岛置业	指	云南城投天堂岛置业有限公司
欣江合达	指	昆明欣江合达城市建设有限公司
海开委	指	大理海东开发管理委员会
昆土储呈贡分中心	指	昆明市土地矿产储备中心呈贡分中心
天利投资	指	海南天利投资发展有限公司
天利酒店	指	海南天利酒店有限公司
天利度假	指	海南天利度假酒店有限公司
龙瑞公司	指	云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司
北京国俊	指	北京国俊投资有限公司
中国银泰	指	中国银泰投资有限公司

成都银城	指	成都银城置业有限公司
奉化银泰	指	宁波市奉化银泰城商业经营管理有限公司
成都鼎云	指	成都鼎云房地产开发有限公司
秦汉实业	指	陕西西咸新区秦汉新城秦迎实业有限公司
昆明城海	指	昆明城海房地产开发有限公司
城投置地	指	云南城投置地有限公司
云城尊龙	指	昆明云城尊龙房地产开发有限公司
成都民生喜神	指	成都民生喜神投资有限公司

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 RealEstate Development Co.Ltd
公司的外文名称缩写	YMRD
公司的法定代表人	李家龙

二、 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	李映红	卢育红
联系地址	云南省昆明市民航路869号融城金阶广场A座	云南省昆明市民航路869号融城金阶广场A座
电话	0871-67199767	0871-67199767
传真	0871-67199767	0871-67199767
电子信箱	ynctzy@163.com	ynctzy@163.com

三、 基本情况简介

公司注册地址	云南省昆明市民航路869号融城金阶广场A座
公司注册地址的邮政编码	650200
公司办公地址	云南省昆明市民航路869号融城金阶广场A座
公司办公地址的邮政编码	650200
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

公司选定的信息披露媒体名称	《上海证券报》、《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	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	云南城投	600239	红河光明

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	2020年	2019年	本期比上年同期增减(%)	2018年
营业收入	4,393,259,536.79	6,248,276,187.60	-29.69	9,542,983,232.62
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	4,093,217,967.92	/	/	/
归属于上市公司股东的净利润	-2,586,319,200.13	-2,778,168,305.02	/	491,409,892.98
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-3,396,549,529.22	-2,189,671,992.99	/	-821,171,985.66
经营活动产生的现金流量净额	557,909,180.15	-2,736,991,521.12	/	-2,242,630,605.72
	2020年末	2019年末	本期末比上年同期末增减(%)	2018年末
归属于上市公司股东的净资产	-377,743,556.05	2,719,751,398.46	-113.89	5,650,990,722.90
总资产	80,336,922,200.91	88,880,685,747.33	-9.61	84,868,113,040.83

(二) 主要财务指标

主要财务指标	2020年	2019年	本期比上年同期增减(%)	2018年
基本每股收益(元/股)	-1.63	-1.75	6.86	0.28
稀释每股收益(元/股)	-1.63	-1.75	6.86	0.28
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	-2.13	-1.39	-53.24	-0.53
加权平均净资产收益率(%)	-286.30	-76.41	减少209.89个百分点	9.15
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	-375.06	-60.44	减少314.62个百分点	-17.31

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

本公司在计算每股收益和净资产收益率时，按照财政部《金融负债与权益工具的区分及相关会计处理规定》，已扣除归属于上市公司股东的净利润中其他权益工具（永续债）的股利。报告期内，公司其他权益工具（永续债）股息影响 2718.49 万元。

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、2020 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	1,535,029,697.05	1,296,901,014.85	873,058,191.35	688,270,633.54
归属于上市公司股东的净利润	-119,247,744.03	-643,495,508.62	-275,881,538.88	-1,547,694,408.60
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-469,951,085.97	-540,681,035.63	-938,602,176.44	-1,447,315,231.18
经营活动产生的现金流量净额	186,526,902.28	605,144,177.41	606,635,582.36	-840,397,481.9

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	2020 年金额	附注（如适用）	2019 年金额	2018 年金额
非流动资产处置损益	1,407,866,448.44	项目转让收益	15,304,386.72	1,528,478,492.01
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免				
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	8,618,852.54		29,054,960.87	18,023,351.17
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	-2,245,053.37		50,652,164.08	23,787,610.19
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益				
非货币性资产交换损益				
委托他人投资或管理资产的损益				
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备				
债务重组损益				
企业重组费用，如安置职工的				

支出、整合费用等				
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益				
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益				
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益				-822,474.91
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益				
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回			2,159,286.21	7,609,608.29
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	51,056,248.57		-92,498,331.94	-60,346,308.66
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				566,037.60
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-170,517,122.11	计提逾期违约金等	-205,829,903.00	-36,373,863.64
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-125,847,396.59	因政府规划调整停工产生的财务费用等	-402,866,057.48	292,596,866.09
少数股东权益影响额	-19,094,072.90		15,046,273.74	-17,557,609.94
所得税影响额	-339,607,575.49		480,908.77	-443,379,829.56
合计	810,230,329.09		-588,496,312.03	1,312,581,878.64

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	20,557,187,145.53	21,331,187,133.75	773,999,988.22	51,056,248.57
合计	20,557,187,145.53	21,331,187,133.75	773,999,988.22	51,056,248.57

十二、 其他

□适用 √不适用

第三节 公司业务概要

一、报告期内公司所从事的主要业务、经营模式及行业情况说明

公司拥有国家一级房地产开发资质，自成立以来一直本着“以爱建城，投心筑家”的价值理念，经过多年发展，公司旗下“融城/春城”、“梦云南/梦享”等产品系列已覆盖云南、陕西、四川等省份，并已搭建商业运营、物业管理、园林园艺、集中采购、装饰装修等产业链体系，公司市场影响力及竞争能力得到了较为显著的提升。

报告期内，受疫情、经济下行压力、房地产调控政策、房地产市场竞争加剧等因素影响，加之目前存货结构主要集中于商业、写字楼及车位，去化周期较长，销售速度较慢，公司的销售收入及经营业绩未得到有效改善。鉴于此，公司通过项目转让、项目合作、资产置换、化解历史遗留问题、加大债权清收力度、节约资金利息支出等多种方式改善公司资金状况；同时，公司继续推进重大资产重组及资产置出，以优化资本结构，增强盈利能力，持续稳步推进战略转型，拓展培育新项目，促进转型发展。

针对房地产行业发展情况，详见本报告第四节。

二、报告期内公司主要资产发生重大变化情况的说明

适用 不适用

三、报告期内核心竞争力分析

适用 不适用

1、资源整合优势。依托康旅集团在文化旅游、健康服务领域的优势资源，公司可通过整合内外部优质文旅资产、物业服务和康养服务资源，具备实施向文旅康养转型的先决条件。

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

3、多元化运营管理优势。经过多年行业积累，公司已实现市场、供应链的整合以及核心人才和能力的培养。公司在开发建设、物业管理服务、商业运营管理等方面初具规模，为战略转型已做好较为充分的准备。

第四节 经营情况讨论与分析

一、 经营情况讨论与分析

2020 年，国内外环境复杂多变、房地产行业市场形势严峻、新冠肺炎疫情影响较大，加之行业融资渠道收紧，融资难度攀升，给公司经营带来了较大影响。报告期内，公司在强化资金管控的同时加大新增融资力度，提升公司内部管理，缓解资金压力，确保公司持续发展。

（1）2020 年公司经营成果

公司实现营业收入 43.93 亿元，同比下降 29.69%；实现归属于股东的净利润 -25.86 亿元，同比上升 6.91%。公司经营收款 53.43 亿元，同比减少 26.84%。

受疫情影响，公司房地产收入及租金收入减少，有息负债规模较大，财务费用明显上升，加之本期计提存货减值准备等因素，造成公司本年度业绩亏损。

（2）强化资金管理能力，优化资产结构。

在房地产金融环境日趋严峻的情况下，公司为应对行业资金面收紧风险，强化资金管理能力。一方面，成立专项工作领导小组，明确目标、压实各级主体责任，强化考核，通过加大债权清收工作力度、降价促销等措施加大去库存力度，有效实现资金回流；另一方面，为了应对债务和经营风险，剥离不符合业务发展和战略转型的资产和业务，公司对外转让包括苍南银泰等 11 家标的公司股权的重大资产重组工作已接近尾声，城投置地等 20 家标的公司股权的出售工作已启动。

（3）配套产业加快发展，竞争优势进一步提升。

报告期内，由云泰商业管理（天津）有限公司管理经营的 13 个项目，管理面积 198 万平方米，商业平均出租率达 85%。商管公司充分发挥自身商业轻资产运营管理优势及经验，从客户需求出发，不断在产品内容和运营服务上创新探索，为商业与文旅产业的融合发展注入新的动力，将昆明西山茶马花街升级为特色产品线推向全国，打造为文旅商业新业态。云南城投物业服务有限公司管理项目 30 个，管理面积 1042.76 万平方米；以构建智慧社区生态为业务信息化建设目标，依托物联网、云计算和大数据技术，对物业公司信息中心功能进行集成，并创新多元服务，促进资产经营。云南城投园林园艺有限公司，已实现设计施工一体化，石林苗圃项目已具备“造

血”功能；七彩（天津）贸易有限公司继续加强供应商库的建设，启动供应商的分级管理。以上配套产业已经初具规模，可较好地与公司主业发挥双向赋能的协同作用。

（4）社会责任

公司积极贯彻执行省政府相关要求，研究制定了符合企业实际经营情况的减免方案，2020年为经营性物业累计减免租金1.33亿元，惠及市场主体户数2365户，涉及减免面积约67.85万平方米。根据国家及地方环境保护相关政策要求，大理海东方项目坚决贯彻落实整改工作，积极开展项目生态复绿，共计投入资金约352万元，整改工作已通过了大理州政府等相关部门的验收。

（5）党务工作

强化全面从严治党与日常监督相结合，落实“两个责任”。持续推进下属企业“党建入章”，明确党组织在公司法人治理结构中的法定地位，修订“三重一大”决策制度实施办法，制定印发《党委会前置研究讨论事项清单》、《党委工作规则》、《党委会议事规则》等制度，通过建章立制不断健全公司决策机制；印发公司《意识形态阵地管理办法（试行）》等相关办法，筑牢意识形态阵地，强化宣传工作；推进党支部规范化达标建设，夯实基层党组织战斗堡垒作用；对照巡视巡察反馈问题及历次民主生活会、组织生活会查摆问题逐项整改落实，确保党组织在国有企业“把方向、管大局、保落实”的作用发挥。

2021年，我们既要做好防风化险工作，又要谋求新的发展，既要活下来，更要好起来。面对压力和挑战，公司将统一思想，奋力拼搏，紧紧围绕工作方针高质量推进以下六方面工作：一是要做好防风化险与谋求发展相结合；二是要将处置资产与盘活资产相结合；三是要注重存量与注入增量相结合；四是要将转变战略与转变战术相结合；五是要把总体谋划与分布实施相结合；六是要将内强素质与外树形象相结合。

二、 报告期内主要经营情况

2020年公司实现营业收入43.93亿元，较2019年的62.48亿元下降29.69%；归属于股东的净利润-25.86亿元，较2019年的-27.78亿元上升6.91%。主营业务毛利率51.73%，较2019年的36.77%上升14.96%。

（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	4,393,259,536.79	6,248,276,187.60	-29.69
营业成本	2,287,654,596.97	3,992,000,489.55	-42.69
销售费用	308,014,988.62	448,020,247.02	-31.25
管理费用	605,759,123.20	762,204,149.95	-20.53
财务费用	2,998,152,618.29	2,240,638,580.43	33.81
经营活动产生的现金流量净额	557,909,180.15	-2,736,991,521.12	/
投资活动产生的现金流量净额	3,382,346,643.64	2,101,315,656.18	60.96
筹资活动产生的现金流量净额	-4,614,304,081.08	100,670,894.23	-4,683.55

2. 收入和成本分析

√适用 □不适用

2020 年，公司实现主营业务收入 39.07 亿元，较去年同期下降 30.26%。其中房地产开发收入 24.71 亿元，较去年同期下降 35.77%，占营业收入的比例从 2019 年的 61.56% 下降到 56.23%。主要是本期达到收入确认条件的销售面积较去年同期下降所致。2020 年，公司主营业务成本 18.86 亿元，较去年同期下降 46.76%。

(1). 主营业务分行业、分产品、分地区情况

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 (%)
房地产开发	2,470,523,517.01	1,295,482,458.21	47.56	-35.77	-53.70	增加 20.31 个百分点
商业管理	801,873,972.16	82,990,196.39	89.65	-23.25	-77.83	增加 25.48 个百分点
物业管理	349,531,432.19	295,316,966.16	15.51	8.91	2.05	增加 5.68 个百分点
酒店运营	284,685,803.84	211,899,691.07	25.57	-26.80	165.41	减少 53.90 个百分点
合计	3,906,614,725.20	1,885,689,311.83	51.73	-30.26	-46.76	增加 14.96 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	1,003,932,715.02	581,751,810.36	42.05	-15.07	-31.76	增加 14.17 个百分点
其他房地产业态	1,466,590,801.99	713,730,647.85	51.33	-44.96	-63.32	增加 24.36 个百分点
物业综合服务	349,531,432.19	295,316,966.16	15.51	8.91	2.05	增加 5.68 个百分点
酒店收入	284,685,803.84	211,899,691.07	25.57	-26.80	165.41	减少 53.90 个百分点
商业管理	801,873,972.16	82,990,196.39	89.65	-23.25	-77.83	增加 25.48 个百分点
合计	3,906,614,725.20	1,885,689,311.83	51.73	-30.26	-46.76	增加 14.96 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	营业成本	毛利率比上年增减 (%)

				比上年增 减(%)	比上年增 减(%)	
成都地区	498,179,003.66	256,285,296.10	48.56	3.62	297.68	减少 38.04 个百分点
西安地区	45,811,129.28	20,503,284.64	55.24	-79.47	-85.83	增加 20.11 个百分点
江浙地区	1,862,621,345.16	621,937,971.00	66.61	48.00	2.08	增加 15.02 个百分点
云南地区	1,309,532,768.79	855,471,041.06	34.67	-60.39	-65.77	增加 10.27 个百分点
东北及华北地区	131,439,472.40	62,268,615.32	52.63	-48.41	-62.43	增加 17.69 个百分点
海南地区	59,031,005.91	69,223,103.71	-17.27	-24.44	18.65	减少 42.59 个百分点
合计	3,906,614,725.20	1,885,689,311.83	51.73	-30.26	-46.76	增加 14.96 个百分点

主营业务分行业、分产品、分地区情况的说明

无

(2). 产销量情况分析表

适用 不适用

(3). 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
房地产开发	房地产销售	1,295,482,458.21	56.63	2,798,167,986.07	70.09	-53.70	房地产销售收入下降
商业管理	商业租赁成本	82,990,196.39	3.63	374,345,496.38	9.38	-77.83	执行新收入准则
物业管理	物业管理成本	295,316,966.16	12.91	289,371,708.95	7.25	2.05	
酒店运营	酒店运营成本	211,899,691.07	9.26	79,839,279.73	2.00	165.41	执行新收入准则
合计		1,885,689,311.83	82.43	3,541,724,471.13	88.72	-46.76	
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	581,751,810.36	25.43	852,470,151.36	21.35	-31.76	销售收入下降
其他房地产业态	其他业态销售成本	713,730,647.85	31.20	1,945,697,834.71	48.74	-63.32	销售收入下降及工程结算审减
物业综合服务	物业管理成本	295,316,966.16	12.91	289,371,708.95	7.25	2.05	
酒店收入	酒店管理成本	211,899,691.07	9.26	79,839,279.73	2.00	165.41	执行新收入准则
商业管理	商业租赁成本	82,990,196.39	3.63	374,345,496.38	9.38	-77.83	执行新收入准则
合计		1,885,689,311.83	82.43	3,541,724,471.13	88.72	-46.76	

成本分析其他情况说明
无

(4). 主要销售客户及主要供应商情况

√适用 □不适用

前五名客户销售额 12,691.95 万元，占年度销售总额 5.14%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 0 万元，占年度销售总额 0%。

前五名供应商采购额 114,875.67 万元，占年度采购总额 30.23%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 79,544.42 万元，占年度采购总额 20.93%。

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	308,014,988.62	448,020,247.02	-31.25	开盘项目较去年同期下降
管理费用	605,759,123.20	762,204,149.95	-20.53	项目转让及酒店执行新收入准则所致
财务费用	2,998,152,618.29	2,240,638,580.43	33.81	停工项目利息费用化所致

4. 研发投入

(1). 研发投入情况表

□适用 √不适用

(2). 情况说明

□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	557,909,180.15	-2,736,991,521.12	120.38	本年收回往来款增加
投资活动产生的现金流量净额	3,382,346,643.64	2,101,315,656.18	60.96	收回参股公司借款增加
筹资活动产生的现金流量净额	-4,614,304,081.08	100,670,894.23	-4,683.55	本年归还借款增加

(二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

□适用 √不适用

(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
货币资金	1,296,112,975.64	1.61	2,010,214,841.06	2.26	-35.52	归还债务
应收账款	126,438,543.72	0.16	295,139,557.52	0.33	-57.16	收回销售款
预付款项	238,078,834.48	0.30	179,509,658.83	0.20	32.63	新增土地预付款
存货	46,014,243,787.91	57.28	51,934,930,874.87	58.43	-11.40	项目转让及结转销售成本,计提跌价准备增加
长期应收款	2,020,870,210.97	2.52	4,026,985,382.47	4.53	-49.82	收回对参股公司的应收款
其他非流动金融资产	269,973,000.00	0.34	650,002,600.00	0.73	-58.47	金融资产到期收回
在建工程	586,463,832.72	0.73	117,504,907.27	0.13	399.10	新增在建项目
短期借款	721,548,148.14	0.92	2,913,719,994.30	3.28	-75.24	归还借款
应付账款	5,365,735,378.93	6.84	8,516,833,815.20	9.58	-37.00	项目转让
其他应付款	39,928,300,910.55	50.88	25,473,952,683.20	28.66	56.74	控股股东借款增加
其他流动负债	345,801,329.36	0.44	29,451,597.07	0.03	1,074.13	执行新收入准则
长期借款	9,709,727,893.61	12.37	19,833,970,037.81	22.32	-51.04	偿还借款及转入流动负债

其他说明
无

2. 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 349.92 亿元, 详见附注七、81 所有权或使用权受到限制的资产。

3. 其他说明

适用 不适用

(四) 行业经营性信息分析

适用 不适用

公司主营业务为房地产业务。

房地产行业经营性信息分析

1. 报告期内房地产储备情况

√适用 □不适用

序号	持有待开发土地的区域	持有待开发土地的面积(平方米)	一级土地整理面积(平方米)	规划计容建筑面积(平方米)	是/否涉及合作开发项目	合作开发项目涉及的面积(平方米)	合作开发项目的权益占比(%)
1	云南省昆明市——昆明湖中、小学地块	/	198,391	/	否	/	/
2	云南省昆明市——昆明湖国际学校地块	/	34,027	/	否	/	/
3	云南省昆明市——昆明湖中坝以南雨树村二期	/	93,614	/	否	/	/
4	云南省昆明市——昆明湖上、中坝城中村改造项目(绕城以北)	/	647,706	/	否	/	/
5	甘肃省兰州市——徐家湾旧城改造项目(下徐)	/	252,261	/	是	/	60
6	云南省昆明市——茶马花街	27,133	/	/	是	/	70
7	云南省昆明市——昆明湖上 10-2 地块	24,306	/	176,283	否	/	/
8	云南省昆明市——天堂岛	405,565	/	425,219	否	/	/
9	云南省昆明市——东方首座	3,556	/	/	是	/	51
10	云南省昆明市——小哨地块	109,661	/	/	否	/	/
11	云南省昆明市——白鱼口	56,454	/	/	否	/	/

12	云南省大理市——海东方	607,256		769,895	否	/	/
13	云南省西双版纳州——楠景新城	361,798		646,191	是	420,024	65
14	陕西省安康市——秦岭皇冠健康小镇	526,669		530,766	是	270,691	51
15	陕西省西安市——海港中心项目	15,420		56,838	是	28,987	51
16	四川省成都市——成都梦享青城	186,538		201,652	否	/	/
17	海南省海口市——天利会展别墅项目	39,954		13,984	是	10,488	75
合计		2,364,439	1,225,999	2,811,892		730,190	

备注：

- 1、小哨地块：项目情况-昆国用（2007）第 00759 号，该地块位于官渡区小哨乡白汉场村旁。用途为住宅用地，于 2007 年 11 月 2 日取得国有土地使用证。未开发原因为相关规划仍在调整中。
- 2、白鱼口地块：项目情况一昆国用（2007）第 0634 号、昆国用（2007）第 0635 号、昆国用（2007）第 0636 号、昆国用（2007）第 0637 号，位于昆明高海路旁。未开发原因为该片区规划仍在调整中。
- 3、大理海东方：2021 年 3 月，公司收到大理海东开发管理委员会（下称“海开委”）对海东方项目后续问题的复函。对于海东方项目已取得但未开发的 1374 亩土地及 1353.28 亩租用地，海东方项目不再开发和租用。海开委同意在双方协商一致的前提下，积极协助公司以大理市范围内的其他土地按评估价给予等价置换，签署相关协议。若 2021 年 11 月 30 日前双方就土地置换事宜未能达成一致，海开委在 2021 年 12 月 31 日前就 1374 亩未开发土地与相关项目公司签署土地有偿收回协议。
- 4、天堂岛地块：公司第九届董事会第二十一次会议审议通过了《关于公司下属公司云南城投天堂岛置业有限公司签订〈国有土地使用权收回补偿协议书〉的议案》，现天堂岛项目地块已由昆土储呈贡分中心有偿收回。

2. 报告期内房地产开发投资情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/ 新开工项目 /竣工项目	项目用地面积 (平方米)	项目规划计 容建筑面积 (平方米)	总建筑面积 (平方米)	在建建筑面 积(平方米)	已竣工面积 (平方米)	总投资额	报告期实际 投资额
1	云南昆明	融城昆明湖	住宅/办公 科教/商业	在建+竣工	500,317	1,817,430	2,645,232	686,987	-	1,688,500	165,950.68
2	云南昆明	茶马花街	商业	竣工	16,185	10,647	13,856	-	-	31,426	1,294.56
3	云南昆明	山海荟	商业	在建+竣工	307,473	181,237	262,386	109,457	-	560,500	36,137.10
4	云南昆明	融城春晓	住宅/商业	竣工	52,797	296,941	455,308	-	-	149,834	5,458.28
5	云南昆明	艺术家园	住宅/商业	竣工	224,781	403,441	595,076	-	-	370,703	2,533.64
6	云南昆明	融城优郡	住宅/商业/ 办公	竣工	60,948	392,831	419,166	-	-	240,400	11,455.39
7	云南昆明	东方首座	办公	竣工	6,402	48,429	66,848	-	-	106,259	666.04
8	云南昆明	融城金阶	住宅/办公/ 商业	竣工	47,687	221,027	313,444	-	-	218,620	2,800.95
9	云南大理	梦云南 海 东方	住宅/酒店	在建	1,263,738	1,007,254	1,092,435	65,596	-	774,014	18,957.50
10	云南大理	梦云南 洱 海天域	住宅/商业/ 酒店	竣工	182,784	210,706	225,413	-	-	164,170	1,747.82
11	云南版纳	梦云南 雨 林澜山	住宅/商业	在建+竣工	563,951	830,400	1,067,729	23,121	-	515,787	6,705.53
12	云南版纳	梦云南 楠	住宅/商业	在建	622,670	478,112	564,600	71,044	-	250,513	2,965.03

		景新城 (1-3期)							-		
13	四川成都	梦享春山 可望	商业	在建	410,195	378,770	444,059	172,761	7,633	584,546	29,200.85
14	四川成都	成都银泰 中心(银泰 中心)	住宅/商业/ 酒店	竣工	45,200	554,507	723,818	-	-	666,866	35,976.44
15	四川成都	成都银泰 中心(泰悦 湾)	住宅/商业	竣工	32,063	115,026	162,442	-	-	92,574	8.27
16	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	260,722	-	315,789	18,460.70
17	黑龙江哈 尔滨	哈尔滨银 泰城 E9	住宅/公寓/ 办公/商业	竣工	51,960	193,325	268,348	-	-	253,300	3,574.75
18	北京房山	时光汇	商务办公	在建	52,456	163,118	248,486	248,486	-	626,800	48,095.55
19	山东淄博	淄博银泰 城	商业	竣工	78,874	203,372	258,048	-	-	116,484	573.30
20	浙江杭州	西溪银泰 城	商业	竣工	71,303	169,848	312,050	-	-	253,580	17,575.18
21	浙江杭州	临平银泰 城	商业/住宅/ 公寓/酒店	在建+竣工	86,274	474,889	663,041	-	102,976	574,883	45,984.12
22	浙江杭州	杭州银泰 国际	酒店/办公	竣工	23,143	110,139	169,673	-	-	134,475	155.82
23	浙江杭州	城南银泰 城	住宅/商业	在建	55,422	143,731	259,644	259,379	-	255,721	27,590.33
24	浙江宁波	宁波银泰 城	住宅/办公/ 商业	竣工	149,725	396,810	600,359	-	-	576,143	36,043.54
25	浙江宁波	北仑银泰 城	商业	竣工	85,354	181,749	315,150	-	-	247,602	5,269.68
26	浙江宁波	奉化银泰 城	住宅/商业	竣工	60,687	259,550	336,733	-	-	231,737	4,834.82
27	浙江温州	苍南银泰	住宅/商业	竣工	61,607	219,148	428,123	-	-	201,942	1,442.49

		城						-	-		
28	浙江温州	平阳银泰城	住宅/办公/商业	竣工	99,040	323,581	380,536	-	-	235,095	6,961.92
29	浙江台州	台州银泰城	住宅/办公/商业	竣工	57,729	215,614	297,227	-	-	172,804	6,395.68
30	浙江台州	台州银泰城	商业	竣工	66,321	137,680	232,468	-	-	123,364	9,213.71
31	陕西西安	梦云南 春城十八里	住宅	在建+竣工	155,334	152,504	235,332	69,486	-	184,306	17,481.43
32	陕西西安	融城云谷	办公/商业	在建	14,667	101,681	134,460	134,459	-	95,171	580.87
33	陕西西安	融城东海	办公/商业	竣工	11,005	81,868	109,329	-	-	60,488	3,450.82
34	陕西安康	梦享·皇冠健康小镇	住宅/酒店	竣工	71,430	72,431	72,431	-	-	19,149	816.60
35	陕西西安	融城璟荟	办公/商业	在建	73,327	148,083	235,850	155,299	-	147,672	23,834.96
36	陕西西安	海港中心	办公/商业	在建	15,416	56,838	62,758	4,938	-	41,110	186.01
37	陕西西安	天汉中心	办公/商业	在建	11,959	59,794	81,088	81,088	-	78,715	17,247.97
38	甘肃兰州	黄河春城	住宅/商业/办公	在建	61,967	296,098	367,700	367,709	-	294,682	15,844.45
39	海南海口	梦享·龙腾湾	住宅/商业	在建+竣工	67,057	219,946	280,302	164,155	-	308,767	30,122.15
合计					5,906,682	11,570,040	15,790,263	2,874,687	110,610	11,964,490	663,594.94

备注：

1. 融城云谷项目及梦云南·雨林澜山项目在报告期内已出售，不再纳入公司合并报表范围内。

3. 报告期内房地产销售和结转情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积(平方米)	已售(含已预售)面积(平方米)	结转面积(平方米)	结转收入金额	报告期末待结转面积(平方米)
1	海南海口	龙腾湾	办公、商业、住宅	46,672.99	9,842.46		270.63	
2	云南版纳	楠景新城	住宅	54,142.92	1,104.89		-	1,104.89
3	云南版纳	雨林澜山	商业、住宅	-100.35	-100.35	254.96	186.91	
4	云南大理	洱海天域	商业、住宅	2,740.06	1,606.97	-	-	1,697.55
5	云南大理	海东方	住宅	2,423.80	-	-	-51.76	
6	云南昆明	融城春晓	车位、商业、住宅	109,246.19	763.58	5,183.79	6,894.47	
7	云南昆明	融城金阶	办公、商业、车位	29,365.55	-115.36	-288.97	-255.81	
8	云南昆明	融城昆明湖	车位、商业、住宅	370,763.53	61,299.67	85,514.58	85,787.45	92,486.34
9	云南昆明	融城优郡	办公、车位、其他、商业、住宅	89,581.11	1,563.29	1,772.59	985.15	
10	云南昆明	山海荟	车位、商业	22,184.59	4,920.08	4,926.12	11,069.97	558.86
11	云南昆明	艺术家园	车位、商业、住宅	104,938.98	4,754.28	4,754.28	5,454.41	-
12	浙江温州	苍南银泰城	商业、住宅、车位	205.91	121.37	1,977.62	745.04	-
13	四川成都	成都春山可望	办公、住宅	51,785.59	21,644.35		-	21,644.35
14	四川成都	成都银泰	办公、车位、住宅	25,572.39	5,556.21	6,611.60	15,945.78	1,840.15
15	浙江宁波	奉化银泰城	车位、商业、住宅	5,730.53	388.21	441.34	182.00	388.21
16	黑龙江哈尔滨	哈尔滨银泰城 E13	商业	15,355.87	1,902.93	2,790.32	3,556.01	51.15
17	黑龙江哈尔滨	哈尔滨银泰城 E9	办公、商业、住宅	32,704.79	3,838.60	4,031.87	8,070.27	
18	浙江杭州	杭州城南银泰城	住宅	69,198.13	64,699.15	-	-	64,699.15
19	浙江杭州	杭州海威银泰国际	办公、住宅	714.43	529.79	596.29	1,118.58	
20	浙江杭州	杭州临平银泰城	办公、商业	13,034.97	7,190.19	40,860.31	68,480.70	3,966.41
21	浙江杭州	杭州西溪银泰城	办公、商业	160.30	160.30	160.30	443.81	
22	浙江宁波	宁波银泰城	办公、车位、商业	42,688.85	16,187.87	22,156.44	31,480.23	3,624.94

23	浙江温州	平阳银泰城	办公、商业、住宅、车位	6,640.72	6,605.53	5,496.34	3,488.30	3,011.94
24	山东淄博	淄博银泰城	商业	7,180.79		-414.29	-705.96	
25	陕西安康	陕西皇冠小镇	商业、住宅	10,792.48	-	-	-	
26	浙江台州	台州银泰城	办公、车位、其他、商业、住宅	84,179.33	1,458.46	1,458.00	235.31	
27	陕西西安	西安春城十八里	商业、住宅	8,090.94	5,513.05	944.13	1,817.10	3,471.24
28	陕西西安	西安融城东海	办公、商业	18,534.23	2,960.33	1,938.59	1,853.74	1,156.03
29	陕西西安	西安融城璟荟	办公、商业	16,072.31	503.37	-	-	503.37
		合计		1,240,601.93	224,899.22	191,166.21	247,052.33	200,204.58

报告期内，公司共计实现销售金额 324,251 万元，销售面积 224,899.22 平方米，实现结转收入金额 247,052.35 万元，结转面积 191,166.21 平方米，报告期末待结转面积 200,204.58 平方米。

4. 报告期内房地产出租情况

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	出租房地产的建筑面积(平方米)	出租房地产的租金收入	权益比例(%)	是否采用公允价值计量模式	租金收入/房地产公允价值(%)
1	成都	成都银泰城	商场	71,580.00	9,971.70	70.00	是	3.31
2	浙江	苍南银泰城	商场	56,654.70	5,400.07	70.00	是	4.20
3	浙江	平阳银泰城	商场	45,276.99	2,194.82	70.00	是	3.84
4	浙江	奉化银泰城	商场	38,426.79	2,805.03	70.00	是	4.53
5	山东	淄博银泰城	商场	75,390.39	3,348.91	70.00	是	2.23
6	浙江	台州银泰城	商场	57,910.00	553.67	70.00	是	0.47
7	浙江	西溪银泰城	商场	53,327.50	6,840.51	70.00	是	3.47
8	浙江	临平银泰城	商场	61,103.72	10,158.48	70.00	是	4.61
9	浙江	宁波北仑银泰城	商场	129,338.70	11,686.70	70.00	是	6.52
10	浙江	宁波东银泰城	商场	72,282.15	7,837.29	70.00	是	3.23

11	哈尔滨	哈尔滨银泰城	商场	73,466.25	3,112.83	70.00	是	1.70
12	成都	鼎云国际	商业、写字楼、 车位	27,831.73	1,088.67	100.00	是	3.50
13	西安	融城东海	商业、办公	14,132.03	407.50	100.00	是	2.87
14	西安	金帝酒楼	酒楼	4,768.16	96.33	51.00	是	4.01
15	云南	东方首座	商业、办公、车 位	25,115.24	2,481.10	51.00	是	3.75
16	云南	茶马花街	商业街、车位	5,075.11	532.30	70.00	是	2.28
17	云南	摩根道	商铺	10,246.47	1,276.52	100.00	是	3.59
18	云南	融城金阶	写字楼、底商、 车位	22,502.41	824.99	100.00	是	2.00
19	云南	融城昆明湖	幼儿园	13,279.15	61.73	100.00	是	0.45
20	云南	融城优郡	写字楼、车位	13,147.57	686.02	74.00	是	1.04
	合计			870,855.06	71,365.19			3.35

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

5. 报告期内公司财务融资情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

期末融资总额	整体平均融资成本(%)	利息资本化金额
2,546,966.71	7.82	206,982.14

6. 其他说明

□适用 √不适用

(五) 投资状况分析

1、 对外股权投资总体分析

√适用 □不适用

报告期内，公司新增对外股权投资合同金额约 5100 万元，对外投资较上年度相比有所减少。

(1) 重大的股权投资

√适用 □不适用

序号	被投资公司名称	级次	注册资本 (万元)	合同金额 (万元)	期末股权 比例	投资方式
1	云尚发展（淄博）有限公司	二级	10000	5100	51%	收购

(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

(六) 重大资产和股权出售

√适用 □不适用

序号	事项	备案评估值 (万元)	挂牌价 (万元)	最终成交价 (万元)	交易方式	进展
1	转让西双版纳云城置业有限公司 90% 股权	31,700.27	31,700.27	31,700.27	公开挂牌	股权交割已完成
2	转让西双版纳航投置业有限公司 80% 股权	1,916.06	1,916.50	1,916.50	公开挂牌	股权交割已完成
3	转让西安云城置业有限公司 51% 股权	8,280.76	8,280.76	8,280.76	公开挂牌	股权交割已完成
4	转让西双版纳沧江文旅开发有限公司有限公司 100% 股权	38,467.96	38,467.96	38,467.96	公开挂牌	股权交割已完成
5	转让西双版纳云辰置业有限公司 51% 股权	13,077.43	13,135.19	13,135.19	公开挂牌	股权交割已完成
6	转让昆明欣江合达城市建设有限公司 60% 股权	49,124.54	-	49,124.54	非公开协议转让	股权交割已完成

7	转让东莞云投置业有限公司 90% 股权	9,555.10	-	9,555.10	非公开协议转让	股权交割已完成
		152,122.12	93,500.68	152,180.32		

(七) 主要控股参股公司分析

√适用 □不适用

1、主要控股公司

单位：万元

公司名称	注册资本	主要产品和服务	总资产	净资产	营业收入	净利润
云南城投龙江房地产开发有限公司	36,000.00	商品房开发	582,534.67	12,004.46	87,275.85	-50,441.64
云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司	15,000.00	商品房开发	767,411.16	11,869.79	187.66	-9,431.76
云南艺术家园房地产开发经营有限公司	6,896.55	商品房开发	56,615.83	-94,360.32	5,812.40	-17,066.10
成都银城置业有限公司	55,000.00	商品房开发	735,632.68	239,457.42	52,649.83	-2,716.74
宁波银泰置业有限公司	30,000.00	商品房开发	296,303.05	77,096.97	36,300.47	-5,076.38
杭州西溪银盛置地有限公司	40,000.00	商品房开发	503,061.09	161,130.37	10,821.87	-3,501.80
杭州云泰购物中心有限公司	20,000.00	商品房开发	306,845.55	169,299.02	75,304.05	38,565.93

2、主要参股公司

单位：万元

主要参股公司	本企业持股比例(%)	总资产	净资产	营业收入	归母净利润
云南城投华商之家投资开发有限公司	40	129,816.69	-36,460.35	33,833.59	-11,569.25
云南万城百年投资开发有限公司	40	583,286.21	-13,504.49	173,981.27	-3,346.74
云南招商城投房地产有限公司	40	51,299.35	27,012.56	195.45	235.06
云南华侨城实业有限公司	30	291,937.33	102,523.33	2,051.44	4,019.09
云南温泉山谷房地产开发(集团)有限公司	39	386,059.64	-17,245.80	11,716.00	196.48

(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
云南融城股权投资基金管理有限公司	公司持有 60% 的股权, 实质控制云南融城股权投资基金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
云南安盛创享投资	公司实际享有 100% 的股权, 实质控制云南安	控制公司的经营活动	取得基金投资项目的收益	承担投资项目亏损的风险		项目投资、投资管理

管理 有限 公司	盛创享投资 管理有限公 司的经营管 理					
云南 安盛 创享 旅游 产业 投资 合伙 企业 (有 限合 伙)	执行事务合 伙人为云南 安盛创享投 资管理有限 公司	控制公司的 经营活动	取得基金投资项目的收 益	承担投资项目亏损的 风险、且需定期支付 信托资金优先受益		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 信托资金优先受益	15 亿元	项目投资、 投资管理

三、 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

受疫情影响，全国房地产行业的销售及开发投资规模一度大幅下滑，3 月份以来，随着疫情防控形势的好转，市场逐步企稳回升。

1、开发投资情况

据国家统计局数据，2020 年全国房地产开发投资 141443 亿元，同比增长 7%，房地产开发企业房屋施工面积 926759 万平方米，同比增长 3.7%，房屋新开工面积 224433 万平方米，下降 1.2%，房屋竣工面积 91218 万平方米，下降 4.9%。

土地市场方面，2020 年房地产开发企业土地购置面积 25536 万平方米，同比下降 10.3%，土地成交价款 17269 亿元，增长 17.4%，两个比较明显的特征：一是土地成交市场量减价增，二是土地购置面积增速连续五个月回落。反映出楼面地价逐步提升及上半年房企普遍补货力度较高。

2、商品房销售和待售情况

2020 年商品房销售面积 176086 万平方米，同比增长 2.6%。其中，住宅销售面积增长 3.2%，办公楼销售面积下降 10.4%，商业营业用房销售面积下降 8.7%。

商品房销售额 173613 亿元，增长 8.7%，比去年增速提高 2.2 个百分点。其中，住宅销售额增长 10.8%，办公楼销售额下降 5.3%，商业营业用房销售额下降 11.2%。

3、政策方面

中央继续坚持“房住不炒、因城施策”的政策主基调，落实城市主体责任，实现稳地价、稳房价、稳预期长期调控目标。上半年房地产信贷政策中性偏积极，央行三度降准释放长期资金约 1.75 万亿元，并两度下调 LPR 利率中枢，5 年期以上 LPR 累计降幅达 15 个基点。但下半年央行设置“三道红线”分档设定房企有息负债的增速阈值，并压降融资类信托业务规模，倒逼房企去杠杆、降负债。

4、存量房时代的物业服务

随着存量房时代的到来、房企传统销售规模和利润的缩减，通过上市借助资本的力量扩大物业管理规模已成为房企新的利润增长点。物管行业具有轻资产、低负债率、现金流稳定的优势且不受行业周期性波动影响，国家“十四五”规划首次提及物业行

业,其重要性凸显。随着地产进入存量时代,优质物业管理公司将引领新的消费需求,成为扩内需,促消费的重要抓手。

5、房地产行业的发展趋势

坚持“房住不炒”已进入第五年,金融审慎管理制度的出台是行业面临的重大新变局,“三道红线”规则出台后相当于监管介入运营,房企融资增速、规模扩张受限。因此,在长效机制作用下,监管层将坚持不将房地产作为短期刺激经济的手段,坚持稳地价、稳房价、稳预期,因城施策、一城一策,从各地实际出发,采取差异化调控措施,及时科学精准调控,确保房地产市场平稳健康发展。

随着房地产监管政策完全细化以及总量意义下存量不动产全面供过于求,商品房开发销售、物业服务、不动产以及实体商业零售均进入了存量时代。存量时代最大的特征是分化和资源要素溢价,少数资产优胜、大多数资产沦为平庸;需求、政策支持、资金、用户、流量等资源要素重要性提升。

而物管行业在存量房市场则拥有巨大的发展空间,规模近万亿。随着城镇化的持续推进,国家“十四五”规划及政策的推动,物业服务企业存在持续规模增长的可能。

(二) 公司发展战略

√适用 不适用

公司将主动服务和融入“一带一路”国家发展战略,结合云南省“十四五”规划目标内容,全力打造世界一流“绿色能源”“绿色食品”和“健康生活目的地”三张牌和聚焦以“文、游、医、养、体、学、智”为主要内容的全产业链,积极探索在康旅集团打造两个万亿级龙头产业的战略定位下,研究公司的资源整合条件优势及能力,围绕文化旅游、健康服务总体战略,加快实施人才战略、品牌战略、创新战略,借助云南基础设施逐渐完善的契机,深耕云南,构建新发展格局,整合内外部文旅资产、物业服务和康养服务资源,成立“综合性城市服务”和“旅游服务”两大服务平台,转型为具有差异化竞争力的综合服务运营商。

(三) 经营计划

√适用 不适用

2021 年，是严峻挑战与重大机遇并存的一年。为有效化解公司退市风险和潜在的区域性风险，公司将抢抓机遇、多措并举，通过有步骤地进行资产出售、资产整合、资本运作等一系列有效措施，剥离不符合业务发展和战略转型的资产和业务，注入优质文旅康养资产和能带来稳定现金流的业务，优化资产结构、改善财务基本面。公司将主要从以下方面增强公司持续经营能力，确保公司能够按照战略规划顺利完成转型。

1、继续优化公司资产结构、降低资产规模、补充流动资金。

(1) 2020 年 1 月，公司与康旅集团签署了《合作意向协议》，拟以市场公允价值向康旅集团转让银泰系等子公司的部分股权。截止目前，其中 11 家子公司股权已在云南产权交易所进行挂牌转让并由受让方成功摘牌，公司可收回大量前期投入资金；剩余 6 家子公司的股权处置将择机推进。本次重大资产重组完成后，可有效降低资产规模及有息负债，优化资产结构、减轻经营压力。

(2) 公司于 2021 年已完成 2 项资产处置，按合同金额共可收回资金约 88.51 亿元。分别为：公司下属全资子公司云南城投天堂岛置业有限公司 608.34 亩土地已被昆明市土地矿产储备中心呈贡分中心有偿收回，补偿费总额 31.05 亿元；经云南产权交易所有限公司组织交易，云南广夏房地产开发有限责任公司受让公司下属全资子公司昆明市官渡区城中村改造置业有限公司 100% 股权，并已签署相关协议，交易完成后可收回交易价款 57.46 亿元。

(3) 公司拟以公开挂牌及非公开协议转让的方式对外出售包含云南城投置地有限公司 100% 股权等 20 家下属公司股权，涉及资产总额约 195.65 亿元（未经审计）。目前公司正研究论证交易方案，并积极与有关各方沟通与协商；本次交易完成后，有利于公司业务转型、优化财务结构，增强盈利能力和可持续发展能力。

2、除上述资产置出外，本着瘦身健体、聚焦主业的原则，公司将 对 现有项目进一步梳理和评估，有计划、有步骤地剥离不符合公司战略转型的资产和业务，分批、分步置出低效无效资产，减轻资金压力和经营压力，降低公司的资产规模及有息负债，提高公司质量。

3、构建新发展格局，整合优质资源。基于公司目前物业服务管理和商业运营管理面积超千万平米，年营业收入突破 10 亿元，盈利稳定，公司拟成立综合性城市服务平台；整合内外部优质文旅资产、物业服务和康养服务资源，成立旅游服务平台，

以达到深入贯彻云南省“十四五”战略规划和 2035 年远景目标，确保文化旅游、健康服务战略定位落实落地。

4、寻求控股股东康旅集团的大力支持，进一步提高公司管理水平，多手段实现现金回流，保障刚兑资金和经营发展的资金需求。

(1) 集团公司对公司给予了不遗余力的支持。长期以来，康旅集团为公司提供了大量的借款及担保以支持公司的业务发展。2021 年，康旅集团将向公司提供新增 180 亿元的借款额度以及新增总额不超过 200 亿元的担保额度。

(2) 加大新增融资力度，推进资产证券化、银行、信托及保险类等资金落地，通过新融资置换部分存量债务；创新运营管理模式及理念，盘活公司土地资源存量；加强债权清收力度、加强成本管控、去库存增加销售回款、优化公司组织架构及人力资源配置，提升人均效能。

(四) 可能面对的风险

适用 不适用

2021 年，我们将继续面临实体经济投资率低迷、疫情蔓延、房住不炒等环境因素的影响，公司作为房地产企业面临着来自外部和内部的风险：

外部风险：新冠疫情仍在全球扩散蔓延，结束时间无法准确预测，世界经济复苏前景存在不确定性。目前，全国房地产政策延续房住不炒的总基调，在行业管控的长效机制下，房地产市场规模难有突破性发展。加之头部房企市占率日益集中，行业竞争激烈，此种情况下，公司转型具有差异化竞争力的综合服务运营商，存在一定的外部风险。

内部风险：2020 年公司面临资金和业绩下滑的双重压力，资产负债率持续攀升，融资工作因国家政策影响推进受限，公司积极采取清收债权、资产处置、加快存货去化、推进重大资产重组等措施，防控经营风险。公司 2020 年度期末净资产为负值，根据相关规定，公司股票将在 2020 年年度报告披露后被实施“退市风险警示”。2021 年公司将继续推进资产置出等系列工作，通过盘活现有项目、资源整合等多种方式，锻造内功，打造优质产品和服务，提升公司运营能力。

(五) 其他

适用 不适用

四、 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

第五节 重要事项

一、普通股利润分配或资本公积金转增预案

(一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

适用 不适用

经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计，本公司 2020 年度归属于上市公司股东的净利润为-2,586,319,200.13 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。

该预案尚需经股东大会审议批准。

(二) 公司近三年（含报告期）的普通股股利分配方案或预案、资本公积金转增股本方案或预案

单位：元 币种：人民币

分红年度	每 10 股送红股数（股）	每 10 股派息数（元）（含税）	每 10 股转增数（股）	现金分红的数额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率（%）
2020 年	0	0	0	0	-2,586,319,200.13	0
2019 年	0	0	0	0	-2,778,168,305.02	0
2018 年	0	0.92	0	147,723,195.63	491,409,892.98	30.06

(三) 以现金方式回购股份计入现金分红的情况

适用 不适用

(四) 报告期内盈利且母公司可供普通股股东分配利润为正，但未提出普通股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

二、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书中所作承诺	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、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。	2007年5月17日	否	是		

	解决同业竞争	云南省康旅控股集团公司	<p>1、云南省城市更新有限公司（原昆明未来城开发有限公司，下称“城市更新公司”）成立于 2006 年 11 月。城市更新公司从事的主要项目为棚改项目，与上市公司不存在实质性同业竞争。集团公司承诺：城市更新公司不存在商品房及商业项目开发业务，如果城市更新公司计划从事商品房及商业项目开发业务，则将在城市更新公司实际取得项目开发权之日起三年内按照相关法律法规和行业政策完成资产的整合梳理，将相关业务资产以合法合规的方式注入上市公司。</p> <p>2、腾冲玛御谷温泉投资有限公司（下称“腾冲玛御谷”）及其下属子公司腾冲玛御谷清和园置业有限公司（现已被腾冲玛御谷吸收合并）、腾冲玛御谷神秘园置业有限公司、腾冲玛御谷泰合园置业有限公司、腾冲玛御谷润禾园置业有限公司等涉及房地产开发和酒店业务。因存在多个地块因策划过程缓慢、国际品牌引入过程较长、规划设计滞后、用地性质规划调整等原因涉嫌土地闲置，因此，腾冲玛御谷暂不符合注入上市公司的条件。为避免腾冲玛御谷及其子公司与上市公司存在同业竞争，集团公司承诺：自本函出具之日起三年内，如腾冲玛御谷及其子公司涉及的房地产及酒店业务存在的不确定因素及法律风险已消除、相关房地产项目已具备开发条件，且届时该业务与上市公司存在实质性的同业竞争，集团公司将依法行使股东权提出资产注入的提案，将上述涉及同业竞争的资产以合法合规的方式注入上市公司。</p> <p>3、云南民族文化旅游产业有限公司（下称“民族文化”）并未实际开展房地产开发经营业务，下属从事房地产开发业务的主体为景洪市城市投资开发有限公司（下称“景洪城投”）及其下属子公司。景洪城投下属子公司经营范围涉及房地产开发经营的有：西双版纳绿城投资开发有限责任公司、勐腊瑞景旅游产业开发有限公司、云南仁和佳业房地产开发有限公司（现已不在景洪城投合并报表范围内）等。景洪城投及其下属子公司开展房地产业务，系因景洪城投在一级土地开发等城投业务结束后获得相关土地，房地产业务为其城投业务的后续投入，并非景洪城投主要收入来源。由于景洪城投目前相关业务整合尚未完成，且多宗用地因历史原因、规划设计调整，前期不具备开工条件，涉嫌一年以上两年以下土地闲置，因此短期内暂无法将景洪城投房地产业务注入上市公司。为避免民族文化与上市公司存在同业竞争，集团公司承诺：自本函出具之日起三年内，若上述涉及房地产业务存在的不确定因素及法律风险已消除、相关房地产项目已具备开发条件，且届时该业务与上市公司存在实质性的同业竞争，集团公司将按照相关法律法规和行业政策完成上述资产的整合梳理，并依法行使股东权，提出资产注入的提案，将上述涉及房地产开发的业务资产以合法合规的方式注入上市公司。</p> <p>4、南昌金燕国际温泉度假有限公司（下称“南昌金燕”）成立于 2009 年 9 月 17 日。南昌金燕及其下属子公司南昌金燕酒店有限公司和南昌金燕国际温泉度假有限公司等涉及房地产开发与销售、酒店业务。南昌金燕拥有 6 宗空地因存在征地补偿款未发放、地块内坟墓未迁移、建筑未拆除、前期不具备开发条件等一系列问题，导致一直无法开工建设，闲置两年以上，不符合注入上市公司的条件。为避免南昌金燕及其子公司的房地产开发和酒店业务与上市公司存在同业竞争，集团公司承诺：自本函出具之日起三年内，若上述涉及房地产业务存在的不确定</p>	2019 年 2 月 2 日	是	是		
--	--------	-------------	--	----------------	---	---	--	--

		<p>因素及法律风险已消除、相关房地产项目已具备开发条件，且届时该业务与上市公司存在实质性的同业竞争，集团公司将按照相关法律法规和行业政策完成上述资产的整合梳理，并依法行使股东权，提出资产注入的提案，将上述涉及房地产开发和酒店的业务资产以合法合规的方式注入上市公司。</p> <p>5、云南城投医疗产业开发有限公司（下称“城投医疗”）成立于 2006 年 8 月 15 日。城投医疗主要从事医疗服务，但经营范围中包含房地产开发，与上市公司可能存在同业竞争。为避免与上市公司存在同业竞争，集团公司承诺：城投医疗不存在房地产项目开发计划，如果城投医疗计划从事房地产开发业务，则在符合条件的情况下将城投医疗注入上市公司。</p> <p>6、陵水顺泽房地产开发有限公司（下称“陵水顺泽”）成立于 2009 年 10 月 15 日。集团公司持有陵水顺泽 80% 的股权。陵水顺泽主要从事房地产开发业务，至今尚未取得立项批复、建设用地规划许可证等建设手续，短期内暂无开发计划，暂不符合注入上市公司条件。为避免陵水顺泽的房地产开发业务与上市公司存在同业竞争，集团公司承诺：自本函出具之日起三年内，若上述涉及房地产的业务存在的不确定因素及法律风险已消除、相关房地产项目已具备开发条件，且届时该业务与上市公司存在实质性的同业竞争，集团公司将按照相关法律法规和行业政策完成上述资产的整合梳理，并依法行使股东权，提出资产注入的提案，将上述涉及房地产开发的业务资产以合法合规的方式注入上市公司。</p> <p>7、云南新世纪滇池国际文化旅游会展投资有限公司（下称“滇池会展”）成立于 2012 年 10 月。滇池会展及下属子公司涉及会议展览、房地产开发经营等业务。其中，昆明滇池国际会展中心现已委托标的公司子公司东方环球国际会展中心经营管理。由于滇池会展 10 号地块因艺术学院未按期搬迁致使该地块至今未移交给滇池会展，该地块已超过出让合同约定的开工日期满两年至今尚未开工，涉嫌土地闲置；同时与集团公司发生的关联交易规模较大，暂不符合注入上市公司的条件。为避免滇池会展的会议展览和房地产业务与上市公司存在同业竞争，集团公司承诺：自本函出具之日起三年内，若上述业务存在的不确定因素及法律风险已消除、相关房地产项目已具备开发条件，且届时该业务与上市公司存在实质性的同业竞争，集团公司将按照相关法律法规和行业政策完成上述资产的整合梳理，并依法行使股东权，提出资产注入的提案，将上述涉及会议展览和房地产开发经营的业务资产以合法合规的方式注入上市公司。</p> <p>8、云南海埂酒店管理有限公司（下称“海埂酒店”）成立于 2013 年 3 月 11 日。海埂酒店主要业务为旅游接待，目前海埂酒店业绩亏损，其盈利能力暂不符合注入上市公司条件。为避免海埂酒店的酒店业务与上市公司存在同业竞争，集团公司承诺：集团公司已经明确有对海埂酒店出售给无关联第三方的计划。自本函出具之日起三年内，若海埂酒店连续两年扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润为正，且届时与上市公司存在实质性的同业竞争，集团公司将依法行使股东权提出资产注入的提案，将上述涉及酒店的业务资产以合法合规的方式注入上市公司。</p>					
--	--	--	--	--	--	--	--

			<p>9、上海东方航空宾馆有限公司（下称“东方宾馆”）成立于 2001 年 12 月 28 日。东方宾馆涉及酒店业务。东方宾馆重新装修后，每年存在较大的折旧摊销，目前盈利能力暂不符合注入上市公司条件。为避免东方宾馆的酒店业务与上市公司存在同业竞争，集团公司承诺：集团公司已经明确有对东方宾馆出售给无关联第三方的计划。自本函出具之日起三年内，若东方航空连续两年扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润为正，且届时与上市公司存在实质性的同业竞争，集团公司将依法行使股东权提出资产注入的提案，将上述涉及酒店的业务资产以合法合规的方式注入上市公司。</p> <p>10、昆明国际会展中心有限公司（下称“昆明会展”）成立于 1992 年 11 月 18 日。昆明会展主要从事会展、酒店等业务。目前，昆明会展的会展及酒店业务已委托东方环球国际会展中心有限公司进行经营管理。为避免昆明会展的会展、酒店业务与上市公司存在同业竞争，集团公司承诺：自本函出具之日起三年内，按照相关法律法规和行业政策完成上述资产的整合梳理，并依法行使股东权，提出资产注入的提案，将上述涉及会展、酒店的业务资产以合法合规的方式注入上市公司。</p>					
	解决关联交易	云南省康旅控股集团有限公司	<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、对于确有要且无法回避的关联交易，均按照公平、公允和等价有偿的原则进行，交易价格按市场公认的合理价格确定；并按相关法律、法规以及规范性文件的规定履行交易审批程序及信息披露义务，切实保护上市公司及其中小股东利益。4、如果上市公司在今后的经营活动中与集团公司及集团公司的关联企业发生不可避免或合理存在的关联交易，集团公司将促使此等交易严格按照国家有关法律法规、上市公司的章程和中国证监会的有关规定履行有关程序，与上市公司依法签订协议，及时依法进行信息披露；保证按照正常的商业条件进行，定价公允，保证不通过关联交易损害上市公司及其他股东的合法权益。5、集团公司及集团公司的关联企业将严格和善意地履行其与上市公司签订的各项关联交易协议；集团公司及集团公司的关联企业将不会向上市公司谋求任何超出该等协议规定以外的利益或者收益。如违反上述承诺与上市公司及其控制的企业进行交易而造成损失的，集团公司将依法承担相应的赔偿责任。</p>	2019年2月2日	否	是		
与重大资产重组相关的承诺	解决同业竞争	云南省康旅控股集团有限公司	<p>为规范及避免集团公司、集团公司控股企业及能够施加重大影响的企业（上市公司及其控股企业除外，以下统称“集团公司及下属企业”）与上市公司的同业竞争，特不可撤销地作出如下声明和承诺：一、本次重组完成后，除集团公司已作出的承诺函所述情况外，集团公司及下属企业所从事的业务与上市公司及其控股企业的主营业务不存在实质性同业竞争情形。二、本次重组完成后，集团公司控制的下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存在相同或相似的情形，为解决上述问题，集团公司承诺如下：1、关于房地产开发业务本次交易完成后，上市公司与集团在房地产开发业务领域存在业务重叠，本次交易前集团公司已出具</p>	2020年10月25日	是	是		

		<p>的相关承诺，集团公司仍将继续履行。本次交易受让的 11 家标的公司涉及的存量房地产开发项目已经基本开发完成。本次交易完成后，上述标的公司将不再新增任何房地产开发项目，已有开发项目待尾盘竣工及实现对外销售后将逐步消除同业竞争。2、酒店经营及商业物业业务</p> <p>本次交易完成后，集团公司业务将拓展至酒店经营及商业物业运营，与上市公司存在业务重叠。集团公司承诺自本承诺函出具之日起 2 年内，在成都银城置业有限公司（以下简称“成都银城”）、杭州西溪银盛置地有限公司（以下简称“杭州西溪”）、宁波奉化银泰置业有限公司（以下简称“奉化银泰”）及台州银泰商业有限公司（以下简称“台州商业”）涉及上市公司的商业房地产抵押贷款支持证券融资（以下简称“CMBS”）计划赎回或终止或 CMBS 持有人同意修订因上市公司对外转让项目公司控股权导致计划提前到期的条款后，聘请证监会证券服务业务名单内的评估机构出具评估报告并经有权的国有资产监督管理部门备案的评估结论为基础，确定公允的交易作价，经必要合规的程序后，以参与公开竞买等方式收购包括天津银润、奉化银泰、成都银城、台州商业、杭州西溪、杭州银云和云泰商管 7 家公司的股权。收购完成后，上市公司在主营业务中将不包含酒店经营及商业物业等业务，消除同业竞争。三、除上述情形外，集团公司及集团公司控制的企业将不从事除现有业务以外对上市公司主营业务构成实质性竞争的业务活动。如集团公司及集团公司控制的企业未来与上市公司因实质或潜在的同业竞争产生利益冲突时，集团公司及集团公司控制的企业将放弃可能发生实质性同业竞争产生实质利益冲突的业务机会，或采取其他适当措施（包括但不限于剥离、合并、委托管理等）以消除可能发生的实质性同业竞争影响。四、如集团公司或集团公司下属企业获得任何与上市公司主营业务构成或可能构成直接或间接竞争的新业务机会，集团公司将立即书面通知上市公司，并尽力促使该业务机会按合理和公平的条款和条件首先提供予上市公司。上市公司放弃该等业务机会的，集团公司及下属企业将在上市公司履行相关授权程序后方可从事。</p>					
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10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	2020年10月25日	是	是		

			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。					
	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以公开挂牌方式对外转让上市公司持有苍南银泰 70%的股权、杭州海威 70%的股权、平阳银泰 70%的股权、杭州云泰 70%的股权、宁波泰悦 19%的股权、宁波银泰 70%的股权、黑龙江银泰 70%的股权、淄博银泰 70%的股权、哈尔滨银旗 70%的股权、台州置业 70%的股权、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。	2020 年 10 月 25 日	是	是		
	其他	云南省康旅控股集团有限公司	若集团公司通过在云南产权交易所竞买获得任一标的的股权，就所竞买的标的的股权所属标的公司涉及的前述事宜，集团公司承诺如下：对标的公司（包括标的公司的子公司）作为债务人、由上市公司及其关联方（包括上市公司合并报表范围内子公司）为标的公司提供担保的融资项目，集团在标的股权变更登记至受让方名下之前，代债务人提前偿还债务或由集团公司另行提供融资债权人认可的担保，以确保解除上市公司及其关联方（包括上市公司合并报表范围内子公司）为标的公司提供的担保。	2020 年 10 月 25 日	是	是		
	其他	云南融智投资有限公司	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。	2020 年 10 月 25 日	是	是		
	其他	云南省康旅控股集团有限公司	不越权干预上市公司经营管理活动，不侵占上市公司利益。如违反上述承诺或拒不履行上述承诺给上市公司或股东造成损失的，集团公司同意根据法律、法规及证券监管机构的有关规定承担相应法律责任。	2017 年 4 月 17 日	否	是		
与再融资相关的承诺	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

三、报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

适用 不适用

四、公司对会计师事务所“非标准意见审计报告”的说明

适用 不适用

公司 2019 年度及 2020 年度已连续两年亏损，归属于母公司的净利润分别为-277,816.83 万元、-258,631.92 万元；2019、2020 年度连续两年营运资金为负数，分别为-76,546.81 万元、-1,508,299.47 万元，截止 2020 年 12 月 31 日归属于母公司股东权益为-37,774.36 万元，表明存在可能导致对公司持续经营能力产生重大疑虑的重大不确定性。但公司对该重大不确定性已作出充分披露，并提出了持续经营能力改善措施。会计师认为相关改善措施是有效的，因此出具带强调事项段的无保留意见的审计报告。

五、公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明

(一) 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

适用 不适用

财政部于 2017 年 7 月发布了《企业会计准则第 14 号——收入》(2017 修订)(财会[2017]22 号)(以下简称“新收入准则”)，要求境内上市企业自 2020 年 1 月 1 日起施行。本公司于 2020 年 1 月 1 日首次执行新收入准则，本公司根据相关衔接规定，对可比期间信息不予调整，首次执行日执行新准则的累积影响数追溯调整本报告期期初留存收益及财务报表其他相关项目金额。详见附注五、44 重要会计政策和会计估计的变更。

(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	2

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

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

公司第九届董事会第六次会议及 2019 年年度股东大会审议通过了《关于续聘“信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）”为公司 2020 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 2020 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、面临暂停上市风险的情况

(一) 导致暂停上市的原因

适用 不适用

(二) 公司拟采取的应对措施

适用 不适用

八、面临终止上市的情况和原因

适用 不适用

九、破产重整相关事项

适用 不适用

十、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
云南文化产业投资控股集团有限责任公司（下称“文投集团”）因多个借款合同纠纷，分别向昆明市中级人民法院及昆明市官渡区人民法院起诉公司下属子公司云南艺术家园房地产开发经营有限公司（下称“艺术家园”），涉案金额暂合计为 425,400,594.19 元。截止目前，涉案标的本金为 500 万元的案件文投集团已申请强制执行，其余六个案件取得云南省高级人民法院二审判决。	具体事宜详见公司于 2019 年 8 月 15 日刊登的临 2019-085 号公告、2019 年 8 月 27 日刊登的半年度报告、2019 年 10 月 29 日刊登的云南城投 2019 年第三季度报告、2019 年 12 月 13 日刊登的临 2019-125 号公告、2020 年 4 月 28 日刊登的 2019 年年度报告、2020 年 6 月 9 日刊登的临 2020-056 号公告、2020 年 8 月 28 日刊登的 2020 年半年度报告。
2019 年 4 月 8 日，公司控股子公司云南东方柏丰投资有限责任公司（下称“东方柏丰”）因借款合同纠纷事宜，以云南柏丰投资（集团）有限公司（下称“柏丰集团”）、金新国际有限公司（下称“金新国际”）为被告，向云南省高级人民法院提起诉讼，涉案金额暂合计为 427,413,930.82 元，东方柏丰已就本案向云南省高级人民法院申请了财产保全。云南省高级人民法院已作出（2019）云民初字第 91 号一审《民事判决书》。公司已于 2020 年 5 月 25 日收到云南省高级人民法院送达的柏丰集团提交的《民事上诉状》。截止目前，二审开庭时间暂未确定。	具体事宜详见公司于 2019 年 4 月 10 日刊登的临 2019-040 号公告、2019 年 8 月 27 日刊登的半年度报告、2020 年 4 月 28 日刊登的 2019 年年度报告、2020 年 5 月 7 日刊登的临 2020-045 号公告、2020 年 8 月 28 日刊登的 2020 年半年度报告。
2019 年 8 月 12 日，公司因与下属子公司云南艺术家园房地产开发经营有限公司（下称“艺术家园”）借款合同纠纷，以艺术家园为被告，向昆明市中级人民法院提起诉讼，涉案金额暂为 597,421,536.42 元。经昆明市中级人民法院主持，双方已达成调解并取得昆明市中级人民法院作出的（2019）云 01 民初 2380 号《民事调解书》。后艺术家园未按昆明市中级人民法院作出的（2019）云 01 民初 2380 号《民事调解书》履行相关义务，公司向昆明市中级人民法院申请强制执行，昆明市中级人民法院已于 2020 年 1 月 8 日受理。2020 年 6 月 8 日，昆明市中级人民法院作出（2020）云 01 执 38 号之一《执行裁定书》，裁定终结本次执行程序。	具体内容详见公司于 2019 年 8 月 15 日刊登的临 2019-085 号公告、2019 年 8 月 27 日刊登的半年度报告、2019 年 10 月 29 日刊登的云南城投 2019 年第三季度报告、2019 年 12 月 13 日刊登的临 2019-125 号公告、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。

(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

单位:元 币种:人民币

报告期内:									
起诉(申请)方	应诉(被申请人)方	承担连带责任方	诉讼仲裁类型	诉讼(仲裁)基本情况	诉讼(仲裁)涉及金额	诉讼(仲裁)是否形成预计负债及金额	诉讼(仲裁)进展情况	诉讼(仲裁)审理结果及影响	诉讼(仲裁)判决执行情况
海南天利投资发展有限公司、海南天利度假酒店有限公司、海南天利酒店有限公司、海南国际会展中心有限责任公司、天利(海南)旅游开发有限公司	海口市人民政府	无	民事诉讼	公司下属公司海南天利投资发展有限公司(下称“天利投资”)、海南天利度假酒店有限公司(下称“天利度假”)、海南天利酒店有限公司(下称“天利酒店”)在公司收购前,因与海口市人民政府就《海口国际会展中心项目招商框架协议书》及相关协议的争议,与海南国际会展中心有限责任公司、天利(海南)旅游开发有限公司共同作为申请人(以下统称为“申请人”),以海口市人民政府为被申请人,就海南国际会展中心合作纠纷事宜向中国国际经济贸易仲裁委员会(下称“中国贸仲”)提起仲裁,涉案金额暂合计 774,852,859.16 元。中国贸仲已作出(2019)中国贸仲京裁字第 0514 号《裁决书》,海口市人民政府认为中国贸仲作出的(2019)中国贸仲京裁字第 0514 号的仲裁裁决内容不属于仲裁协议约定的仲裁范围,且违反《中国国际经济贸易仲裁委员会仲裁规则》的规定,故向北京市第四中级人民法院(下称“北京第四中院”)申请撤销中国贸仲作出的(2019)中国贸仲京裁字第 0514 号的仲裁裁决。北京第四中院已作出(2019)京 04 民特 254 号《民事裁定书》,裁定驳回海口市人民政府撤销仲裁裁决的申请,目前仲裁裁决内容尚未被有效执行。具体事宜详见公司于 2018 年 9 月 11 日刊登的临 2018-134 号公告、于 2019 年 4 月 4 日刊登的 2019-045 号公告、2019 年 5 月 29 日刊登的临 2019-066 号公告、2019 年 7 月 13 日刊登的临 2019-082 号公告、2019 年 8 月 27 日刊登的半年度报告、2020 年 4 月 28 日刊登的 2019 年年度报告、2020 年 8 月 28 日刊登的 2020 年半年度报告。	774,852,859.16	否	天利投资、天利度假、天利酒店及海南国际会展中心有限责任公司、天利(海南)旅游开发有限公司已向法院申请强制执行,法院已决定立案执行。	因仲裁裁决内容尚未被有效执行,暂无法判断对公司的具体影响。	法院已决定立案执行,仲裁裁决内容尚未被有效执行
昆明市五华区人民医院(昆明市五华区中医院)	云南东方柏丰投资有限责任公司	无	民事诉讼	昆明市五华区人民医院(昆明市五华区中医院,下称“五华医院”)因房屋拆迁安置补偿合同纠纷,向云南省昆明市中级人民法院起诉公司下属子公司云南东方柏丰投资有限责任公司(下称“东方柏丰”),涉案金额暂为人民币 27910 万元,东方柏丰已就本案提起反诉。现昆明市中级人民法院已作出一审判决,尚未生效。具体内容详见公司于 2019 年 8 月 2 日刊登的临 2019-084 号公告、2019 年 8 月 27 日刊登的半年度报告、2019 年 10 月 29 日刊登的云南城投 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、	279,100,000	否	五华医院已提起上诉。截止目前,二审开庭时间尚未确定。	因本案尚未取得生效判决,暂无法判断对公司的具体影响。	一审已判决,尚未生效。

			2021 年 1 月 6 日刊登的临 2021-010 号公告。				
--	--	--	----------------------------------	--	--	--	--

(三) 其他说明

√适用 □不适用

截至目前，公司在诉案件汇总如下：

序号	起诉方（申请方）	应诉方（被申请方）	诉讼/仲裁类型 （案由）	诉讼/仲裁涉及金额（元）	诉讼/仲裁进展情况
1	龚翔	云南城投园林园艺有限公司	劳动争议纠纷	¥221,762.00	一审已判决，公司已上诉，二审暂未判决
2	云南东方柏丰投资有限责任公司	汪李强、李国峰	租赁合同纠纷	¥123,131.16	一审已立案，尚未开庭审理
3	云南安盛创享旅游产业投资合伙企业（有限合伙）	西安广盛隆商业运营管理有限公司、西安云城置业有限公司、陕西雁苑商业管理有限公司、陕西省实业发展集团有限公司	股权转让合同纠纷	¥51,964,509.05	一审已立案，尚未开庭审理
4	云南融城股权投资基金管理有限公司	北京东瑞龙腾投资管理有限责任公司、张海东	追偿权纠纷	¥358,887.11	一审已立案，尚未开庭审理
5	代冬梅	云南城投置业股份有限公司	劳动争议纠纷	¥73,440.00	一审已判决，驳回对方诉讼请求
6	代冬梅	云南城投置业股份有限公司	劳动争议纠纷	¥1,992,363.91	一审已判决，公司及对方均已上诉，二审暂未判决
7	昆明和氏璧企划有限责任公司	云南城投置业股份有限公司	服务合同纠纷	¥100,000.00	一审已判决，驳回对方诉讼请求
8	云南城投置业股份有限公司	江飞	股权转让合同纠纷	¥63,051,388.00	已取得生效法律文书，对方暂未履行完毕，公司已申请强制执行
9	云南城投置业股份有限公司	吴俊、龚玉华	房屋买卖合同纠纷	¥737,031.61	已取得生效法律文书，对方暂未履行完毕，公司已申请强制执行
10	云南城投置业股份有限公司	云南城投铜都置地有限公司、云南福保房地产开发有限公司	房屋买卖合同纠纷	¥22,191,505.70	已取得生效法律文书，对方暂未履行完毕，公司已申请强制执行
11	胡剑波	云南协力基础工程有限责任公司、云南城投置业股份有限公司、云南省康旅控股集团有限公司（第三人）	建设工程合同纠纷	¥1,283,885.90	一审已判决，公司不承担责任

12	李文杰	兰州云城小天鹅房地产开发有限公司	劳动争议纠纷	¥81,196.75	仲裁已立案, 尚未开庭审理
13	重庆博鼎建筑设计有限公司	兰州云城小天鹅房地产开发有限公司	建设工程合同纠纷	¥11,177,800.00	仲裁已立案, 尚未开庭审理
14	苏杰	兰州市城关区房屋征收管理办公室、兰州市城关区人民政府靖远路街道办事处、兰州云城小天鹅房地产开发有限公司(第三人)	房屋拆迁安置补偿合同纠纷	¥4,704,770.98	对方第一次提起的民事诉讼已取得生效法律文书, 判决驳回起诉后, 对方再次提起行政诉讼, 公司为第三人
15	云南城投物业服务服务有限公司	陈继良	物业服务合同纠纷	¥726,981.34	已取得生效法律文书, 对方暂未履行完毕
16	云南城投物业服务服务有限公司	胡宸豪	物业服务合同纠纷	¥41,439.24	已取得生效法律文书, 对方暂未履行完毕
17	成都城鼎物业服务服务有限公司	薛玉川	物业服务合同纠纷	¥14,727.53	一审法院已立案受理, 尚未开庭审理
18	云南城投物业服务服务有限公司	白卓、云南享柏安全技术有限公司(第三人)	物业服务合同纠纷	¥157,631.04	已取得生效法律文书, 对方暂未履行
19	云南城投物业服务服务有限公司	杨碧花	物业服务合同纠纷	¥13,616.24	一审已判决, 对方已上诉, 二审暂未判决
20	云南城投物业服务服务有限公司	王晗松	物业服务合同纠纷	¥11,408.76	已取得生效法律文书, 对方暂未履行完毕
21	成都城鼎物业服务服务有限公司	成都美上美医疗美容门诊部有限公司	物业服务合同纠纷	¥347,096.15	一审已开庭, 未判决
22	成都城鼎物业服务服务有限公司	蒋登文、毕玉娇	物业服务合同纠纷	¥12,852.53	一审已开庭, 未判决
23	成都城鼎物业服务服务有限公司	韩光	物业服务合同纠纷	¥931.05	一审已开庭, 未判决
24	成都城鼎物业服务服务有限公司	四川川蓉投酒店管理有限公司	物业服务合同纠纷	¥77,532.53	一审已判决, 对方已上诉, 二审暂未判决
25	曾小群	云南城投物业服务服务有限公司	财产损害赔偿纠纷	¥251,486.90	一审已判决, 公司已上诉, 二审暂未判决
26	云南城投物业服务服务有限公司	陈良华	物业服务合同纠纷	¥12,541.92	已取得生效法律文书, 对方暂未履行完毕
27	昆明帅隆停车场管理有限公司	云南城投物业服务服务有限公司	过失责任纠纷	¥0.00	一审法院已立案受理, 尚未开庭审理
28	海南天利投资发展有限公司	刘晓涛、李水莲	房屋买卖合同纠纷	¥0.00	一审尚未开庭审理
29	何春望	海南天利投资发展有限公司、海口市规划勘察测绘服务中心(第三人)	房屋买卖合同纠纷	¥1.00	一审已判决, 对方拟上诉

30	中国光大银行股份有限公司海口分行	刘晓涛、李水莲、海南天利投资发展有限公司	借款合同纠纷	¥1,543,322.45	一审已判决，公司已上诉，二审暂未判决
31	海南天利投资发展有限公司	程勇智	房屋买卖合同纠纷	¥284,900.00	已取得生效法律文书，公司已申请强制执行
32	海南天利投资发展有限公司	罗宝华、中国光大银行股份有限公司海口分公司（第三人）	房屋买卖合同纠纷	¥192,001.70	已取得生效法律文书，公司已申请强制执行，法院已终结本次执行程序。
33	海南天利投资发展有限公司	潘琳琳	房屋买卖合同纠纷	¥999,955.53	已取得生效法律文书，公司已申请强制执行，法院已终结本次执行程序。
34	海南天利投资发展有限公司	李水莲、刘晓涛	房屋买卖合同纠纷	¥387,396.27	已取得生效法律文书，公司已申请强制执行，法院已终结本次执行程序。
35	海南我房旅居集团有限公司	海南天利投资发展有限公司	委托合同纠纷	¥80,123.00	一审已开庭审理，暂未判决
36	魏国	西双版纳盛璟新城投资开发有限公司	确认劳动关系争议案	¥0.00	仲裁已裁决
37	魏国	西双版纳盛璟新城投资开发有限公司	劳动争议纠纷	¥107,382.00	仲裁已裁决，一审已判决
38	刘宏宇	西双版纳盛璟新城投资开发有限公司、童启强（第三人）	房屋买卖合同纠纷	¥2,575,865.00	一审已开庭审理，暂未判决
39	唐博闻	西双版纳盛璟新城投资开发有限公司、童启强（第三人）	房屋买卖合同纠纷	¥2,575,865.00	一审已开庭审理，暂未判决
40	赵琳	西双版纳盛璟新城投资开发有限公司	买卖合同纠纷	¥344,293.00	一审已判决，对方已上诉
41	昆明云城尊龙房地产开发有限公司	李家钱、徐洪涛	房屋买卖合同纠纷	¥871,279.00	已取得生效法律文书，公司已申请强制执行
42	昆明云城尊龙房地产开发有限公司	李家钱、徐洪涛、云南福晟融资担保有限公司	房屋买卖合同纠纷	¥6,811,007.12	已取得生效法律文书，公司已申请强制执行
43	昆明云城尊龙房地产开发有限公司	徐洪涛、李家钱	房屋买卖合同纠纷	¥12,851,535.00	已取得生效法律文书，公司已申请强制执行
44	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	合同纠纷	¥59,888,855.50	已取得生效法律文书，公司已申请强制执行
45	昆明云城尊龙房地产开发有限公司	胡宸豪、唐维娇	房屋买卖合同纠纷	¥5,926,000.00	已取得生效法律文书，公司已申请强制执行
46	昆明云城尊龙房地产开发有限公司	陈继良、昆明睡美人纸业有限公司	房屋买卖合同纠纷	¥10,352,003.00	已取得生效法律文书，公司已申请强制执行

47	昆明云城尊龙房地产开发有限公司	陈继良、云南中闻物流有限公司	房屋买卖合同纠纷	¥9,567,294.00	已取得生效法律文书,公司已申请强制执行
48	昆明云城尊龙房地产开发有限公司	陈继良、云南中闻物流有限公司	房屋买卖合同纠纷	¥4,943,055.00	已取得生效法律文书,公司已申请强制执行
49	中国银行股份有限公司昆明市城东支行	须蹇、昆明云城尊龙房地产开发有限公司	借款合同纠纷	¥882,237.44	已取得生效法律文书,暂未履行完毕
50	昆明云城尊龙房地产开发有限公司	黄艳	房屋买卖合同纠纷	¥1,504,749.20	一审已立案,尚未开庭审理
51	昆明市红庙石化燃气有限责任公司	昆明云城西山旅游投资开发有限公司	供气合同纠纷	¥1,228,456.04	一审已判决,对方已上诉,二审暂未判决
52	周雨薇	昆明城海房地产开发有限公司	租赁合同纠纷	¥401,802.00	一审已判决,对方已上诉,二审暂未判决
53	昆明城海房地产开发有限公司	田野	房屋买卖合同纠纷	¥269,467.20	已取得生效法律文书,暂未履行完毕
54	昆明城海房地产开发有限公司	田野	房屋买卖合同纠纷	¥168,829.90	已取得生效法律文书,暂未履行完毕
55	昆明城海房地产开发有限公司	田野	房屋买卖合同纠纷	¥21,974.00	已取得生效法律文书,暂未履行完毕
56	昆明城海房地产开发有限公司	田野	房屋买卖合同纠纷	¥21,974.00	已取得生效法律文书,暂未履行完毕
57	昆明城海房地产开发有限公司	田野	房屋买卖合同纠纷	¥21,974.00	已取得生效法律文书,暂未履行完毕
58	昆明城海房地产开发有限公司	田野	房屋买卖合同纠纷	¥21,974.00	已取得生效法律文书,暂未履行完毕
59	昆明城海房地产开发有限公司	田野	房屋买卖合同纠纷	¥21,974.00	已取得生效法律文书,暂未履行完毕
60	昆明城海房地产开发有限公司	田野	房屋买卖合同纠纷	¥21,974.00	已取得生效法律文书,暂未履行完毕
61	昆明城海房地产开发有限公司	周雨薇	租赁合同纠纷	¥162,332.09	一审已判决,公司已上诉,二审暂未判决
62	昆明城海房地产开发有限公司	何文俊	租赁合同纠纷	¥31,522.67	一审已判决,公司已上诉,二审暂未判决
63	昆明城海房地产开发有限公司	云南康立信科技有限公司	租赁合同纠纷	¥91,684.48	已取得生效法律文书,对方暂未履行完毕
64	昆明城海房地产开发有限公司	黎梅	租赁合同纠纷	¥465,850.12	一审已判决,对方已上诉,二审暂未判决

65	昆明城海房地产开发有限公司	云南曼特宁餐饮管理有限公司	租赁合同纠纷	¥161,804.65	已取得生效法律文书,对方暂未履行完毕
66	昆明城海房地产开发有限公司	云南贝壳花餐饮管理有限公司	租赁合同纠纷	¥82,477.85	已取得生效法律文书,对方暂未履行完毕
67	昆明城海房地产开发有限公司	谢萍	租赁合同纠纷	¥261,517.18	一审已判决,公司已上诉,二审暂未判决
68	昆明城海房地产开发有限公司	云南杜奥科技有限公司	租赁合同纠纷	¥312,371.83	已取得生效法律文书,对方暂未履行完毕
69	云南金航线商业管理有限公司	何文俊	租赁合同纠纷	¥57,279.25	已取得生效法律文书,对方暂未履行完毕
70	云南金航线商业管理有限公司	黎梅	租赁合同纠纷	¥320,298.80	一审已判决,对方已上诉,二审暂未判决
71	云南金航线商业管理有限公司	云南曼特宁餐饮管理有限公司	租赁合同纠纷	¥260,055.87	已取得生效法律文书,对方暂未履行完毕
72	云南金航线商业管理有限公司	云南贝壳花餐饮管理有限公司	租赁合同纠纷	¥226,272.54	已取得生效法律文书,对方暂未履行完毕
73	云南金航线商业管理有限公司	周雨薇	租赁合同纠纷	¥196,487.28	一审已判决,公司已上诉,二审暂未判决
74	云南城投洱海置业有限公司	厦门诚就高尔夫投资管理有限公司	建设工程合同纠纷	¥5,049,431.41	已取得生效法律文书,公司已申请强制执行
75	飞迈国际文化传播(北京)有限公司	云南城投洱海置业有限公司	委托合同纠纷	¥305,441.05	一审已立案,尚未开庭审理
76	云南南方地勘总工程师总公司	云南城投洱海置业有限公司	建设工程合同纠纷	¥2,213,373.00	一审已判决,公司已上诉,二审暂未开庭
77	王晓东、解自霞	云南城投洱海置业有限公司、大理旅家房地产经纪有限公司(第三人)	房屋买卖合同纠纷	¥437,853.91	一审已立案,尚未开庭审理
78	中国工商银行股份有限公司大理分行	马接舒、赵鹏浩、中建穗丰置业有限公司	借款合同纠纷	¥525,086.39	一审已开庭审理,暂未判决
79	陈冬	中建穗丰置业有限公司	劳动争议纠纷	¥344,912.32	二审开庭,发回重审,重审暂未开庭
80	中建穗丰置业有限公司	深圳市江佳鸿装饰工程集团有限公司	装饰装修合同	¥2,348,387.34	已取得生效法律文书,对方暂未履行完毕
81	中建穗丰置业有限公司	李东、云南太和轩餐饮管理有限公司	租赁合同纠纷	¥1,035,869.21	已取得生效法律文书,对方暂未履行完毕,公司已申请强制执行,因无可供执行资产,法院已终结本次执行

82	中建穗丰置业有限公司	杨军	借款合同纠纷	¥363,339.18	已取得生效法律文书,公司已申请强制执行
83	中建穗丰置业有限公司	云南华洲建设工程有限公司	建设工程合同纠纷	¥12,405,906.15	一审已立案,对方已反诉,尚未开庭审理
84	中建穗丰置业有限公司	云南华洲建设工程有限公司	建设工程合同纠纷	¥38,933,952.26	一审已立案,对方已反诉,尚未开庭审理
85	中建穗丰置业有限公司	王学武、李明珠	房屋买卖合同纠纷	¥367,904.04	已取得生效法律文书,暂未履行完毕
86	中建穗丰置业有限公司	田先曹	租赁合同纠纷	¥340,000.00	已取得生效法律文书,公司已申请强制执行,因无可供执行财产,法院已终结本次执行程序。
87	杨军	中建穗丰置业有限公司	建设工程合同纠纷	¥523,324.37	一审已开庭,暂未判决
88	赵佺	云南艺术家园房地产开发经营有限公司	房屋买卖合同纠纷	¥660,000.00	已取得生效法律文书,暂未履行完毕
89	云南城投置业股份有限公司	胡兆祥、吕燕、云南艺术家园房地产开发经营有限公司(第三人)	合同纠纷	¥31,795,216.37	一审已判决,公司已上诉,二审暂未判决
90	昆明艺汇工程监理咨询有限公司	云南艺术家园房地产开发经营有限公司	建设工程合同纠纷	¥862,000.00	已取得生效法律文书,对方已申请强制执行。
91	云南艺术家园商业运营管理有限公司	云南艺术家园房地产开发经营有限公司	委托合同纠纷	¥1,915,813.50	已取得生效法律文书,对方已申请强制执行。
92	云南中垠建筑工程有限责任公司	云南艺术家园房地产开发经营有限公司	建设工程合同纠纷	¥92,892.97	已取得生效法律文书,对方已申请强制执行。
93	云南融智投资有限公司	云南艺术家园房地产开发经营有限公司	借款合同纠纷	¥113,806,100.00	已取得生效法律文书,对方已申请强制执行。
94	云南艺术家园房地产开发经营有限公司	薛鹏程、张佳磊	房屋买卖合同纠纷	¥20,000.00	已取得生效法律文书,暂未履行完毕
95	云文(北京)影业投资有限责任公司	云南艺术家园房地产开发经营有限公司	借款合同纠纷	¥48,671,875.00	已取得生效法律文书,对方已申请强制执行
96	云南中垠建筑工程有限责任公司	云南艺术家园房地产开发经营有限公司	建设工程合同纠纷	¥578,572.74	已取得生效法律文书,对方已申请强制执行。
97	昆明市五华区人民检察院	云南艺术家园房地产开发经营有限公司、胡兆祥	单位行贿	¥12,609,345.97	一审已立案,尚未开庭审理
98	熊燕	云南艺术家园房地产开发经营有限公司、胡兆祥	房屋买卖合同纠纷	¥231,126.80	一审已开庭审理,尚未一审判决
99	云南城投龙江房地产开发有限公司	谢丽萍	房屋买卖合同纠纷	¥1,248,536.00	已取得生效法律文书,被第三方申请强制执行,公司已申请执行

					异议复议。
100	云南城投龙江房地产开发有限公司	谢丽萍	房屋买卖合同纠纷	¥2,616,032.00	已取得生效法律文书,被第三方申请强制执行,公司已申请执行异议复议。
101	中国银行股份有限公司昆明市江东支行	谢波、云南城投龙江房地产开发有限公司	房屋买卖合同纠纷	¥713,026.49	已取得生效法律文书,对方暂未履行完毕
102	云南城投龙江房地产开发有限公司	周巨娟	房屋买卖合同纠纷	¥135,788.00	已取得生效法律文书,公司即将申请强制执行
103	云南太乙工贸有限责任公司	云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司	房屋拆迁安置补偿合同纠纷	¥15,427,495.86	一审已判决,公司拟进行上诉
104	李俊宏、陈蓉	云南城投龙江房地产开发有限公司	不当得利纠纷	¥871,122.86	一审已开庭审理,尚未判决
105	云南城投龙江房地产开发有限公司	东莞市欣新房车有限公司	租赁合同纠纷	¥562,897.20	一审已开庭审理,尚未判决
106	云南城投龙江房地产开发有限公司	吴长丰	房屋买卖合同纠纷	¥951,467.73	一审已开庭审理,尚未判决
107	白胡崩	云南城投龙江房地产开发有限公司、中国有色金属工业第十四冶金建设公司、黄波	提供劳务者受害责任纠纷	¥218,692.60	一审已立案,尚未开庭审理
108	重庆丽缤装饰工程公司	云南城投龙江房地产开发有限公司、中国有色金属工业第十四冶金建设公司	建设工程分包合同纠纷	¥5,368,596.17	一审已判决,公司已上诉,二审暂未判决
109	重庆西南铝装饰工程有限公司	云南城投龙江房地产开发有限公司、中国有色金属工业第十四冶金建设公司	承揽合同纠纷	¥1,013,021.49	一审已立案,尚未开庭审理
110	重庆西南铝装饰工程有限公司	云南城投龙江房地产开发有限公司、中国有色金属工业第十四冶金建设公司	承揽合同纠纷	¥4,304,854.36	一审已立案,尚未开庭审理
111	浙江亚厦幕墙有限公司	黑龙江银泰置地有限公司	建设工程合同纠纷	¥4,832,359.59	已取得生效法律文书,暂未履行完毕
112	奥的斯电梯(中国)有限公司哈尔滨分公司	哈尔滨银旗房地产开发有限公司	买卖合同纠纷	¥2,508,860.00	一审已判决,对方已上诉,二审暂未判决
113	奥的斯电梯(中国)有限公司哈尔滨分公司	哈尔滨银旗房地产开发有限公司	买卖合同纠纷	¥1,691,406.00	一审已立案,尚未开庭审理
114	四川省洛克规划设计有限公司	冕宁康旅投资开发有限公司	咨询服务合同纠纷	¥180,000.00	一审已立案,尚未开庭审理
115	成都磐恒粤广告有限公司	冕宁康旅投资开发有限公司	广告合同纠纷	¥1,615,000.00	二审已和解,暂未履行完毕
116	曹静怡	成都银城置业有限公司、成都云银城物业管理有限公司(第三人)	房屋买卖合同纠纷	¥36,270.00	一审已立案,尚未开庭审理

117	北京意创天下广告有限公司	成都银城置业有限公司	广告合同纠纷	¥1,500,000.00	一审已开庭, 尚未判决
118	杭州西溪银盛置地有限公司	张琴	租赁合同纠纷	¥659,715.21	一审已立案, 尚未开庭审理
119	吴菲	杭州云泰购物中心有限公司	房屋买卖合同纠纷	¥111,957.74	一审已立案, 尚未开庭审理
120	吴菲	杭州云泰购物中心有限公司	房屋买卖合同纠纷	¥123,703.81	一审已立案, 尚未开庭审理
121	吴菲	杭州云泰购物中心有限公司	房屋买卖合同纠纷	¥179,018.72	一审已立案, 尚未开庭审理
122	平阳银泰置业有限公司	浙江新主张文化艺术有限公司	租赁合同纠纷	¥102,776.56	一审已立案, 尚未开庭审理
123	台州高新区凯世奇汽车科技有限公司	台州银泰置业有限公司	租赁合同纠纷	¥230,720.00	本案公司已提反诉, 本诉与反诉均一审判决, 对方已上诉, 二审暂未判决
124	成都鼎云房地产开发有限公司	成都美上美医疗美容门诊部有限公司	租赁合同纠纷	¥770,000.00	一审已判决, 对方已上诉, 二审暂未判决
125	理想银泰城第一届业主委员会	杭州云泰购物中心有限公司	房屋买卖合同纠纷	¥0.00	已取得生效法律文书, 暂未履行完毕
126	杭州西溪银盛置地有限公司	谢元龙、李乙凤	房屋买卖合同纠纷	¥68,250.00	一审已立案, 尚未开庭审理
127	杨景立、李俊展	杭州云泰购物中心有限公司	房屋买卖合同纠纷	¥150,930.00	一审已判决, 公司已上诉, 二审暂未判决
128	刘金霞	杭州云泰购物中心有限公司	房屋买卖合同纠纷	¥403,234.00	一审已判决, 公司已上诉, 二审暂未判决
129	赵焕刚	杭州云泰购物中心有限公司	房屋买卖合同纠纷	¥44,226.00	一审已判决, 公司已上诉, 二审暂未判决
130	田宏宇	哈尔滨银旗房地产开发有限公司	租赁合同纠纷	¥77,626.26	一审已判决, 公司已上诉, 二审暂未判决
131	朱卫明、朱晓明	杭州云泰购物中心有限公司	房屋买卖合同纠纷	¥58,258.00	一审已判决, 公司已上诉, 二审暂未判决
132	理想银泰城第一届业主委员会	杭州云泰购物中心有限公司	房屋买卖合同纠纷	¥20,000.00	一审已开庭, 尚未判决
133	黑龙江银泰置地有限公司	李伟、李桐、王国栋	侵权责任纠纷	¥75,080.00	已取得生效法律文书, 对方暂未履行完毕
134	成都鼎云房地产开发有限公司	四川川蓉投酒店管理有限公司	租赁合同纠纷	¥2,172,356.78	一审已判决, 对方已上诉, 二审暂未判决

135	钱文琳	成都银城置业有限公司华尔道夫酒店分公司	劳动争议纠纷	¥57,163.63	一审已开庭, 尚未判决
136	石林	周浩天、哈尔滨银旗房地产开发有限公司(第三人)	租赁合同纠纷	¥39,325.94	一审已判决, 对方已上诉, 二审暂未判决
137	成都银城置业有限公司银泰中心分公司	漆燕彬、周铭芳	租赁合同纠纷	¥550,366.45	一审已开庭, 尚未判决
138	成都银城置业有限公司银泰中心分公司	张新辉、余志兰	租赁合同纠纷	¥243,776.39	一审已开庭, 尚未判决
139	北京中联勘工程技术有限责任公司	北京房开创意港投资有限公司、北京龙建集团有限公司	建设工程合同纠纷	¥252,719.73	一审已开庭, 尚未判决
140	黑龙江银泰置地有限公司	左继香	房屋买卖合同纠纷	¥9,715,556.90	一审已判决, 尚未生效
141	成都银城置业有限公司	刘先文、周悦兰、刘瀚文	侵权责任纠纷	¥0.00	一审已开庭, 尚未判决
142	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	租赁合同纠纷	¥645,232.50	一审已开庭, 尚未判决
143	成都银城置业有限公司银泰中心分公司	天津仟源汇通商贸有限公司/赵传琴	不当得利纠纷	¥78,109.38	已取得生效法律文书, 对方暂未履行完毕
144	北京燕佳建筑工程有限公司	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	侵权责任纠纷	¥386,000.00	一审已开庭, 尚未判决
145	成都银城置业有限公司银泰中心分公司	上海瑞珺服饰有限公司	租赁合同纠纷	¥1,319,731.93	已取得生效法律文书, 对方暂未履行完毕
146	黑龙江银泰置地有限公司	王佳品	房屋买卖合同纠纷	¥977,466.91	已取得生效法律文书, 对方暂未履行完毕
147	杭州海威房地产开发有限公司杭州滨江银泰喜来登大酒店分公司	屹高(杭州)文化发展有限公司	房屋买卖合同纠纷	¥62,128.76	已取得生效法律文书, 公司已申请强制执行
148	成都银城置业有限公司银泰中心分公司	彭燕	租赁合同纠纷	¥157,804.00	已取得生效法律文书, 对方暂未履行完毕
149	成都银城置业有限公司银泰中心分公司	成都法味朵朵餐饮管理有限公司	租赁合同纠纷	¥1,027,518.92	已取得生效法律文书, 对方暂未履行完毕
150	成都银城置业有限公司银泰中心分公司	彭燕、成都蜗牛妈妈母婴用品有限公司	租赁合同纠纷	¥169,967.50	已取得生效法律文书, 对方暂未履行完毕
151	周倩	成都银城置业有限公司	房屋买卖合同纠纷	¥59,145.46	已取得生效法律文书, 暂未履行完毕
152	成都银城置业有限公司银泰中心分公司	彭燕、成都蜗牛妈妈母婴用品有限公司	租赁合同纠纷	¥594,111.03	已取得生效法律文书, 对方暂未履行完毕

153	中国银行股份有限公司成都成华支行	东方雯萱、成都银城置业有限公司	借款合同纠纷	¥959,854.18	已取得生效法律文书,公司已申请强制执行,但由于不具备执行条件,已终结执行
154	苍南银泰置业有限公司	陈齐表	房屋买卖合同纠纷	¥104,886.39	已取得生效法律文书,公司已申请强制执行
155	南洋商业银行(中国)有限公司成都分行	魏宁、成都银城置业有限公司	借款合同纠纷	¥1,504,608.18	已取得生效法律文书,公司已申请强制执行
156	郝万德	冯科、江苏天腾建设集团有限公司、中国建筑第八工程局、宁波银泰置业有限公司	建设工程合同纠纷	¥3,882,645.40	一审已开庭,尚未判决
157	成都银城置业有限公司银泰中心分公司	裕胜成都餐饮管理有限公司	租赁合同纠纷	¥250,786.00	已取得生效法律文书,公司已申请强制执行
158	西安东智房地产有限公司	西安安耐杰环保科技有限公司	租赁合同纠纷	¥271,617.00	已取得生效法律文书,公司已申请强制执行
159	哈尔滨银旗房地产开发有限公司	芦姗	租赁合同纠纷	¥89,887.45	一审已立案,尚未开庭审理
160	哈尔滨银旗房地产开发有限公司	褚博文	租赁合同纠纷	¥101,368.38	一审已立案,尚未开庭审理
161	哈尔滨银旗房地产开发有限公司	哈尔滨和生堂健康管理咨询有限公司	租赁合同纠纷	¥125,900.39	一审已立案,尚未开庭审理
162	黑龙江银泰置地有限公司	蒋昱	租赁合同纠纷	¥121,820.80	一审已立案,尚未开庭审理
163	黑龙江银泰置地有限公司	金亮	租赁合同纠纷	¥139,566.59	一审已立案,尚未开庭审理
164	黑龙江银泰置地有限公司	张鹏亮	租赁合同纠纷	¥1,020,029.33	一审已立案,尚未开庭审理
165	成都银城置业有限公司银泰中心分公司	成都孩酷龙教育咨询有限公司、四川瑞新教育咨询有限公司	租赁合同纠纷	¥1,018,098.24	一审已立案,尚未开庭审理
166	成都银城置业有限公司银泰中心分公司	杨磊、四川华美全动文化传播有限公司	租赁合同纠纷	¥285,592.37	一审已立案,尚未开庭审理
167	成都鼎云房地产开发有限公司	成都美上美医疗美容门诊部有限公司	租赁合同纠纷	¥34,258.94	一审已开庭,尚未判决
168	杭州西溪银盛置地有限公司	杭州英涉时装有限公司	租赁合同纠纷	¥401,418.84	一审已立案,尚未开庭审理
169	陕西普润达投资发展有限公司	陈耀龙、王璇	房屋买卖合同纠纷	¥1,260,170.58	一审已立案,尚未开庭审理
170	汪明旺、骆瑶	杭州云泰购物中心有限公司	房屋买卖合同纠纷	¥100,000.00	一审已开庭,尚未判决
171	云南云泰商业管理有限公司	赵春富	租赁合同纠纷	¥23,363.88	已取得生效法律文书,对方暂未履行完毕

172	云成商业管理（北京）有限公司哈尔滨分公司	曹沐彤	租赁合同纠纷	¥130,406.64	一审已立案，尚未开庭审理
173	云成商业管理（北京）有限公司哈尔滨分公司	林红	租赁合同纠纷	¥117,835.89	一审已立案，尚未开庭审理
174	云成商业管理（北京）有限公司哈尔滨分公司	哈尔滨市道里区月霞服饰店	租赁合同纠纷	¥519,886.36	一审已立案，尚未开庭审理
175	云成商业管理（北京）有限公司哈尔滨分公司	李绪东	租赁合同纠纷	¥108,532.20	一审已立案，尚未开庭审理
176	云成商业管理（北京）有限公司哈尔滨分公司	哈尔滨市道里区欧珂服装店	租赁合同纠纷	¥216,819.41	一审已开庭，尚未判决
177	云成商业管理（北京）有限公司哈尔滨分公司	龚维交	租赁合同纠纷	¥281,803.08	一审已开庭，尚未判决
178	云成商业管理（北京）有限公司哈尔滨分公司	龚维交	租赁合同纠纷	¥73,366.35	一审已开庭，尚未判决
179	云成商业管理（北京）有限公司哈尔滨分公司	龚维交	租赁合同纠纷	¥101,472.28	一审已立案，尚未开庭审理
180	云成商业管理（北京）有限公司哈尔滨分公司	刘爽	租赁合同纠纷	¥77,633.02	一审已立案，尚未开庭审理
181	云成商业管理（北京）有限公司哈尔滨分公司	马春梅、陈锐	租赁合同纠纷	¥55,036.12	一审已立案，尚未开庭审理
182	云成商业管理（北京）有限公司哈尔滨分公司	藏卓尔	租赁合同纠纷	¥83,702.85	一审已开庭，尚未判决
183	云成商业管理（北京）有限公司哈尔滨分公司	哈尔滨半亩堂商贸有限公司	租赁合同纠纷	¥232,819.81	一审已开庭，尚未判决
184	云成商业管理（北京）有限公司哈尔滨分公司	王秋娟	租赁合同纠纷	¥77,145.60	一审已立案，尚未开庭审理
185	云成商业管理（北京）有限公司哈尔滨分公司	周庆臣	租赁合同纠纷	¥311,053.23	一审已开庭，尚未判决
186	云成商业管理（北京）有限公司哈尔滨分公司	林国平	租赁合同纠纷	¥295,869.54	一审已立案，尚未开庭审理
187	云成商业管理（北京）有限公司哈尔滨分公司	杨玲	租赁合同纠纷	¥155,783.52	一审已立案，尚未开庭审理
188	云成商业管理（北京）有限公司哈尔滨分公司	金香花	租赁合同纠纷	¥199,975.58	一审已立案，对方已提反诉，尚未开庭审理
189	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、任培坤	租赁合同纠纷	¥267,982.63	一审已立案，尚未开庭审理

190	云成商业管理（北京）有限公司哈尔滨分公司	白悦	租赁合同纠纷	¥718,859.86	一审已立案，尚未开庭审理
191	云成商业管理（北京）有限公司哈尔滨分公司	乔慧	租赁合同纠纷	¥106,613.28	一审已立案，尚未开庭审理
192	云成商业管理（北京）有限公司哈尔滨分公司	武汉明佑时尚股份有限公司	租赁合同纠纷	¥281,535.61	一审已立案，尚未开庭审理
193	云成商业管理（北京）有限公司哈尔滨分公司	杜永惠	租赁合同纠纷	¥366,786.79	一审已立案，尚未开庭审理
194	云成商业管理（北京）有限公司哈尔滨分公司	周庆臣	租赁合同纠纷	¥126,892.55	一审已开庭，尚未判决
195	云成商业管理（北京）有限公司哈尔滨分公司	张乐权	租赁合同纠纷	¥298,123.53	一审已立案，尚未开庭审理
196	云成商业管理（北京）有限公司哈尔滨分公司	谷川达	租赁合同纠纷	¥246,316.58	一审已立案，尚未开庭审理
197	云成商业管理（北京）有限公司哈尔滨分公司	徐锡远	租赁合同纠纷	¥194,048.42	一审已立案，尚未开庭审理
198	云成商业管理（北京）有限公司哈尔滨分公司	吴纯哲	租赁合同纠纷	¥115,775.34	一审已立案，尚未开庭审理
199	云成商业管理（北京）有限公司哈尔滨分公司	深圳汇洁集团股份有限公司	租赁合同纠纷	¥168,172.77	一审已立案，对方已反诉，尚未开庭审理
200	云成商业管理（北京）有限公司哈尔滨分公司	哈尔滨讯合服饰有限公司	租赁合同纠纷	¥347,409.60	一审已立案，尚未开庭审理
201	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	租赁合同纠纷	¥224,629.28	一审已立案，尚未开庭审理
202	云成商业管理（北京）有限公司哈尔滨分公司	张轩赫	租赁合同纠纷	¥154,899.25	一审已立案，尚未开庭审理
203	云成商业管理（北京）有限公司哈尔滨分公司	郭嵩	租赁合同纠纷	¥159,343.95	一审已立案，尚未开庭审理
204	云成商业管理（北京）有限公司哈尔滨分公司	韩婷婷	租赁合同纠纷	¥168,504.79	一审已立案，尚未开庭审理
205	云成商业管理（北京）有限公司哈尔滨分公司	孙立祥	租赁合同纠纷	¥137,180.80	一审已立案，尚未开庭审理
206	云成商业管理（北京）有限公司哈尔滨分公司	李岩	租赁合同纠纷	¥114,880.20	一审已立案，尚未开庭审理
207	云成商业管理（北京）有限公司哈尔滨分公司	叶超	租赁合同纠纷	¥223,716.03	一审已立案，尚未开庭审理

208	云成商业管理（北京）有限公司哈尔滨分公司	李鹏	租赁合同纠纷	¥1,025,207.89	一审已立案，尚未开庭审理
209	云成商业管理（北京）有限公司哈尔滨分公司	邹季	租赁合同纠纷	¥263,344.44	一审已立案，尚未开庭审理
210	云成商业管理（北京）有限公司哈尔滨分公司	崔永兵	租赁合同纠纷	¥219,917.68	一审已立案，尚未开庭审理
211	杨杨	云成商业管理（北京）有限公司哈尔滨分公司	租赁合同纠纷	¥3,897,543.28	一审已立案，公司已提反诉，尚未开庭审理
212	云成商业管理（北京）有限公司哈尔滨分公司	刘松霖	租赁合同纠纷	¥176,059.36	一审已立案，尚未开庭审理
213	云成商业管理（北京）有限公司哈尔滨分公司	杨婷婷	租赁合同纠纷	¥178,632.26	一审已立案，尚未开庭审理
214	云成商业管理（北京）有限公司哈尔滨分公司	哈尔滨宝胜体育用品有限公司友谊路分店、哈尔滨宝胜体育用品有限公司	租赁合同纠纷	¥2,453,319.47	一审已立案，尚未开庭审理
215	云成商业管理（北京）有限公司哈尔滨分公司	张执伟	租赁合同纠纷	¥376,670.41	一审已立案，尚未开庭审理
216	云成商业管理（北京）有限公司哈尔滨分公司	刘桂华	租赁合同纠纷	¥212,974.34	一审已立案，尚未开庭审理
217	云成商业管理（北京）有限公司哈尔滨分公司	李萌	租赁合同纠纷	¥204,199.38	一审已立案，尚未开庭审理
218	云成商业管理（北京）有限公司哈尔滨分公司	山璐璐	租赁合同纠纷	¥72,178.25	一审已立案，尚未开庭审理
219	云成商业管理（北京）有限公司哈尔滨分公司	湘颂（哈尔滨）餐饮管理有限公司、梁益文	租赁合同纠纷	¥288,085.85	一审已立案，尚未开庭审理
220	云成商业管理（北京）有限公司哈尔滨分公司	哈尔滨特里熊餐饮有限公司、毕贤武	租赁合同纠纷	¥167,553.52	一审已立案，尚未开庭审理
221	云成商业管理（北京）有限公司哈尔滨分公司	北京鑫同辉商贸发展有限公司、北京华特装饰艺术有限责任公司、李治奇	装补协议纠纷	¥7,267,342.00	一审已立案，尚未开庭审理
222	苍南银泰置业有限公司商业管理分公司	曹雪香	租赁合同纠纷	¥258,739.00	已取得生效法律文书，公司已申请强制执行
223	宁波银泰置业有限公司	张柏军、深圳市三妹子服装设计企业有限公司	租赁合同纠纷	¥2,119,873.00	已取得生效法律文书，公司已申请强制执行
224	台州银泰商业有限公司	胡启贤	租赁合同纠纷	¥172,605.72	已取得生效法律文书，公司已申请强制执行
225	台州银泰商业有限公司椒江分公司	胡启贤	物业服务合同纠纷	¥30,424.55	已取得生效法律文书，公司已申请强制执行

226	台州银泰商业有限公司	章少清	租赁合同纠纷	¥409,889.92	已取得生效法律文书,公司已申请强制执行
227	台州银泰商业有限公司	卢海珍	租赁合同纠纷	¥54,907.80	已取得生效法律文书,公司已申请强制执行
228	台州银泰商业有限公司	章少清	物业服务合同纠纷	¥93,704.14	已取得生效法律文书,公司已申请强制执行
229	云创商业管理(杭州)有限公司	杭州昊元置业有限公司	合同纠纷	¥14,075,339.73	一审已开庭,尚未判决
230	云创商业管理(杭州)有限公司宁波分公司	朱长兵	租赁合同纠纷	¥206,520.00	已取得生效法律文书,公司已申请强制执行
231	浙江省建工集团有限责任公司	宁波奉化银泰置业有限公司	建设工程施工合同纠纷	¥6,252,751.20	一审已开庭,尚未判决
232	云创商业管理(杭州)有限公司北仑分公司	宁波北仑弘毅教育信息咨询有限公司、谢文成	租赁合同纠纷	¥1,299,651.25	已取得生效法律文书,对方尚未履行完毕
233	云创商业管理(杭州)有限公司城西分公司	深圳市三人行动漫创作有限公司	定作合同纠纷	¥167,536.60	一审已立案,尚未开庭审理
234	台州银泰商业有限公司	台州乐博体育发展有限公司、姜磊	租赁合同纠纷	¥320,522.67	已取得生效法律文书,对方尚未履行完毕
235	宁波北仑云耀商业管理有限公司	胡庆云	租赁合同纠纷	¥409,660.59	已取得生效法律文书,对方尚未履行完毕
236	台州银泰商业有限公司	台州迈易商贸有限公司、张勇	租赁合同纠纷	¥235,152.28	一审已立案,尚未开庭审理
237	台州银泰商业有限公司椒江分公司	台州迈易商贸有限公司、张勇	物业服务合同纠纷	¥59,212.04	一审已立案,尚未开庭审理
238	宁波云尚商业管理有限公司	宁波市鄞州唐腾服饰有限公司、冯易林	租赁合同纠纷	¥152,452.13	一审已开庭,尚未判决
239	中国音乐著作权协会	宁波银泰城商业管理有限公司、宁波云尚商业管理有限公司	著作权侵权纠纷	¥30,000.00	一审已立案,尚未开庭审理
240	李安华、王小立	名尚银泰城(淄博)商业发展有限公司	房屋买卖合同纠纷	¥0.00	已取得生效法律文书,暂未履行完毕
241	冯荣兴	名尚银泰城(淄博)商业发展有限公司	房屋买卖合同纠纷	¥0.00	已取得生效法律文书,对方已申请强制执行
242	张建停、赵玉花	名尚银泰城(淄博)商业发展有限公司	房屋买卖合同纠纷	¥0.00	已取得生效法律文书,暂未履行完毕
243	云成商业管理(北京)有限公司淄博分公司	淄博先锋健身俱乐部有限公司、淄博锋锐健身运动发展有限公司	租赁合同纠纷	¥632,291.22	对方已反诉,一审已判决,公司与对方均已上诉,二审尚未开庭审理

244	付建玲	名尚银泰城（淄博）商业发展有限公司	房屋买卖合同纠纷	¥0.00	已取得生效法律文书，公司已申请强制执行
245	名尚银泰城（淄博）商业发展有限公司	艾恩特瑞（北京）文化发展有限公司、万德沃（北京）游乐设施发展有限公司	租赁合同纠纷	¥1,053,246.40	仲裁已立案，对方已提交仲裁反请求申请书，尚未开庭审理
246	王晖	名尚银泰城（淄博）商业发展有限公司	房屋买卖合同纠纷	¥0.00	已取得生效法律文书，暂未履行完毕
247	名尚银泰城（淄博）商业发展有限公司	刘冬秋	租赁合同纠纷	¥546,176.56	已取得生效法律文书，暂未履行完毕
248	名尚银泰城（淄博）商业发展有限公司	孙海波	租赁合同纠纷	¥62,243.82	已取得生效法律文书，暂未履行完毕
249	名尚银泰城（淄博）商业发展有限公司	苏建文、许春厚	租赁合同纠纷	¥458,230.50	已取得生效法律文书，暂未履行完毕
250	名尚银泰城（淄博）商业发展有限公司	孙艳霞	租赁合同纠纷	¥28,753.40	已取得生效法律文书，暂未履行完毕
251	名尚银泰城（淄博）商业发展有限公司	范阳阳	租赁合同纠纷	¥105,700.79	已取得生效法律文书，暂未履行完毕
252	名尚银泰城（淄博）商业发展有限公司	任涌清、孙智	租赁合同纠纷	¥93,322.00	已取得生效法律文书，暂未履行完毕
253	名尚银泰城（淄博）商业发展有限公司	周庆福(家乡饼店)	租赁合同纠纷	¥90,242.04	已取得生效法律文书，暂未履行完毕
254	名尚银泰城（淄博）商业发展有限公司	白圣云	租赁合同纠纷	¥482,621.00	已取得生效法律文书，暂未履行完毕
255	名尚银泰城（淄博）商业发展有限公司	淄博万仟祥餐饮管理有限公司、罗娜	租赁合同纠纷	¥311,782.91	已取得生效法律文书，暂未履行完毕
256	名尚银泰城（淄博）商业发展有限公司	淄博蓬帕杜服饰有限公司	租赁合同纠纷	¥196,626.91	已取得生效法律文书，暂未履行完毕
257	名尚银泰城（淄博）商业发展有限公司	胥存芝、杨宇	租赁合同纠纷	¥853,022.55	已取得生效法律文书，暂未履行完毕
258	名尚银泰城（淄博）商业发展有限公司	孙哲	租赁合同纠纷	¥215,772.44	已取得生效法律文书，暂未履行完毕
259	名尚银泰城（淄博）商业发展有限公司	王珂	租赁合同纠纷	¥222,159.32	已取得生效法律文书，暂未履行完毕
260	名尚银泰城（淄博）商业发展有限公司	邢娜	租赁合同纠纷	¥82,514.85	已取得生效法律文书，暂未履行完毕
261	名尚银泰城（淄博）商业发展有限公司	山东九月天餐饮管理有限公司	租赁合同纠纷	¥1,168,758.03	已取得生效法律文书，暂未履行完毕

262	名尚银泰城（淄博）商业发展有限公司	尚可勇	租赁合同纠纷	¥119,451.49	已取得生效法律文书，暂未履行完毕
263	名尚银泰城（淄博）商业发展有限公司	牛娜	租赁合同纠纷	¥99,352.08	已取得生效法律文书，暂未履行完毕
在诉合计				¥700,197,444.94	

十一、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、收购人处罚及整改情况

适用 不适用

十二、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

适用 不适用

十三、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

十四、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	2020 年度授 权额 (万元)	2020 年 1-12 月新 增合同额 (万元)	截至 2020 年 12 月 31 日实际发 生额 (万元)
销售商品、提 供劳务	云南省康旅控股集团有限公司	物业管理服务	1,000.00		1,091.19
	云南城投项目管理有限公司				
	云南省城市更新有限公司				
	云南新世纪滇池国际文化旅游会展投资有限公司				
	云南城际物流有限公司			11.18	
	云南民族文化旅游产业有限公司			11.19	
	云南城投众和建设集团有限公司			58.45	
	云南省股权投资基金管理有限公司				
	云南城投众和装饰有限公司			16.67	
云南一乘驾驶培训股份有限公司					

	云南中兴城投信息技术有限公司				
	云南兴盛水业有限公司				
	诚泰财产保险股份有限公司云南分公司				
	云南环球世纪会展旅游开发有限公司				
	东莞云旅置业有限公司				
	广东云景旅游文化产业有限公司				
	云南省康旅控股集团有限公司及下属子公司	房屋租赁	300		
	云南金澜湄国际旅游投资开发有限公司	房屋租赁	200	20	
	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		288.28
	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		0.75
	云南城投华商之家投资开发有限公司	园林绿化	600		279.95
	云南城投众和建设集团有限公司	园林绿化	10,000.00		354.89
购买商品、接受劳务	云南城际物流有限公司	购买钢材	30,000.00		
	云南城投众和建设集团有限公司	建安工程	400,000.00	56,631.38	67,119.09
	云南城投众和装饰有限公司	装修、装饰工程	20,000.00	333.34	12,425.33
	大理水务产业投资有限公司	供水设备安装	1,000.00		
	景洪市城投管道燃气有限责任公司	煤气	400		
	景洪城投物业管理有限公司	物业服务	600		147.02
	云南云水建设工程有限公司	供水设备安装	500		
	云南海埂酒店管理有限公司	酒店服务	200		75.68
	昆明市第一人民医院	医疗服务	20		
	腾冲玛御谷温泉投资有限公司	酒店服务	50		9.18
	成都环球世纪会展旅游集团有限公司	酒店服务	30		
	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		0.07
	云南三七科技有限公司	购买商品			
	云南澄江老鹰地旅游度假区有限公司	酒店服务	250		10.21
	云南兴盛水业有限公司	购买商品	10		5.38
	景洪城投物业管理有限公司	广告位租赁	50		
	昆明官房建筑设计有限公司	工程施工	1,000.00	225.06	38.91
	云南水务二次供水有限公司	工程施工	300		
	合计		667,070.00	57,307.27	81,845.93

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

事项概述	查询索引
1、公司及全资子公司天津银润拟通过在云交所公开挂牌转让的方式,出售公司持有的苍南银泰 70% 的股权、杭州海威 70% 的股权、平阳银泰 70% 的	临 2020-41 号公告、临 2020-100 号公告、临 2021-024 号公告

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、台州银泰 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。根据云南产权交易所公开挂牌的结果,本次重大资产出售交易对方确认为:公司持有的苍南银泰 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、台州银泰 70%的股权、北京房开 90%的股权以及天津银润持有的宁波泰悦 51%的股权的交易对方均为公司控股股东康旅集团下属全资子公司云南城投康源投资有限公司;公司持有的杭州海威 70%的股权的交易对方为北京银泰置地商业有限公司。公司已于 2021 年 4 月 19 日召开股东大会审议通过了上次重大资产出售事宜。

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

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) 其他

适用 不适用

十五、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	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	是否存在反担保	是否为关联方担保	关联关系
云南城投置业股份有限公司	公司本部	云南省康旅控股集团有限公司	130,000.00		2018.3.21	2024.12.21	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	20,000.00		2020.3.30	2020.9.30	连带责任担保	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	60,000.00		2019.4.1	2020.4.1	连带责任担保	是	否		是	是	控股股东
云南城投置业股份有限公司	公司本部	云南华侨城实业有限公司	5,643.00		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	15,000.00		2016.10.25	2022.3.31	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	7,500		2020.10.10	2021.10.10	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	4,740.00		2018.3.23	2020.3.23	连带责任担保	是	否		否	是	联营公司
云南城投置业股份有限公司	公司本部	云南澄江老鹰地旅游度假区有限公司	54,583.20		2017.12.29	2022.12.29	连带责任担保	否	否		否	是	合营公司
云南城投置业股份有限公司	公司本部	云南澄江老鹰地旅游度假区有限公司	32,835.60		2018.1.19	2022.12.29	连带责任担保	否	否		否	是	合营公司
云南城投置业股份有限公司	公司本部	云南温泉山谷康养度假运营开发(集团)有限公司	37,000.00		2017.11.30	2020.11.30	连带责任担保	是	否		否	是	联营公司
云南城投置业股份有限公司	公司本部	华侨城（云南）投资有限公司	11,017.81		2019.10.29	2023.1.16	连带责任担保	否	否		否	否	其他
云南城投置业股份有限公司	公司本部	东莞云置业有限公司	5,899.00		2020.6.1	2023.6.1	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	大理满江康旅投资有限公司	8,165		2020.6.24	2022.6.24	连带责任担保	否	否		否	是	联营公司
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）												59,765.00	
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）												270,643.61	
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												51,578.00	

报告期末对子公司担保余额合计 (B)	1,295,833.65
公司担保总额情况 (包括对子公司的担保)	
担保总额 (A+B)	1,566,477.26
担保总额占公司净资产的比例(%)	841.13
其中:	
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额 (C)	130,000.00
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)	270,643.61
担保总额超过净资产50%部分的金额 (E)	1,473,359.81
上述三项担保金额合计 (C+D+E)	1,874,003.42
未到期担保可能承担连带清偿责任说明	
担保情况说明	本公司及本公司的控股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。截止至2020年12月31日，本公司及子公司提供的阶段性担保金额合计419,469.89万元。

(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

十六、其他重大事项的说明

适用 不适用

1、公司及全资子公司天津银润拟出售公司持有的苍南银泰 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，该事项构成重大资产出售。

目前，本次重大资产出售已经公司 2021 年第二次临时股东大会审议通过，公司将根据进展情况进行持续披露。

2、2020 年 11 月，公司下属公司安盛创享合伙企业拟公开挂牌转让所持有的青岛蔚蓝天地置业有限公司（下称“青岛蔚蓝天地”）34%股权，挂牌价不低于有备案权限的上级主管部门或单位备案的评估结果。（具体详见公司于 2020 年 11 月 27 日于上交所网站和《上海证券报》、《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》上刊登的临 2020-106 号公告）

经云交所组织交易，确认北京天安佳盈置业有限公司为青岛蔚蓝天地 34%股权最终受让方。目前，安盛创享合伙企业与北京天安佳盈已签署《产权交易合同》，股权变更登记已完成。

3、经公司第九届董事会第十三次会议审议通过，同意公司同意注销九江云城。（具体详见公司于 2020 年 9 月 30 日于上交所网站和《上海证券报》、《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》上刊登的临 2020-078 号公告）

目前，公司已完成九江云城注销的工商登记。

4、经公司第七届董事会第三十五次会议审议通过，同意公司在云交所公开挂牌的方式对外转让所持有的晟发地产 60%的股权，经云交所组织，确认自然人江飞符合受让资格条件。（具体事宜详见公司 2016 年 4 月 26 日在上交所网站和《上海证券报》、《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》上刊登的临 2016-019 号、临 2016-021 号公告及公司 2019 年半年度报告）

截至目前，晟发地产已完成股权变更工商登记。

5、公司下属子公司冕宁康旅于 2020 年 12 月与其全资子公司冕宁康元及冕宁县自然资源局签订了三方协议，约定冕拍 2017-3 号地块的受让人由冕宁康旅变更为冕宁康元，未来冕拍 2017-3 号地块的不动产权登记证等相关权益证书将办理至冕宁康元名下。

6、经公司第九届董事会第十三次会议及公司 2020 年第七次临时股东大会审议通过，同意公司公开挂牌转让公司下属全资子公司昆明市官渡区城中村改造置业有限公司（下称“官城改公司”）100%的股权。经云交所组织，确定云南广夏房地产开发有限责任公司（下称“广夏地产”）为摘牌方。

公司与广夏地产签订了《产权交易合同》及《债权转让协议》，广夏地产交纳的交易保证金 6.85 万元已转为股权交易价款，公司收到广夏地产支付的首笔债权转让款 30 亿元，广夏地产应于 2021 年 6 月 30 日前付清全部标的债权转让款。

十七、积极履行社会责任的工作情况

(一) 上市公司扶贫工作情况

√适用 □不适用

1. 精准扶贫规划

√适用 □不适用

根据《中共云南省委办公厅 云南省人民政府办公厅关于按照“三严三实”要求有序有力有效推进“挂包帮”“转走访”工作的通知》（云办发电〔2015〕138号）文件精神，2015年至今公司持续选派扶贫工作人员常驻在会泽县雨碌村扶贫点开展脱贫攻坚工作，落实扶贫队员各项待遇，提供必要的工作经费，用于扶贫工作人员有效开展工作及走访贫困户；公司领导干部对口帮扶贫困户，并定期开展走访慰问。2020年是脱贫攻坚的决战决胜、全面收官的关键一年，公司党委坚决贯彻习近平总书记关于脱贫攻坚工作重要指示精神，认真贯彻落实党中央、省委及上级党委相关决策部署，顺利完成各项脱贫攻坚任务。

2. 年度精准扶贫概要

√适用 □不适用

报告期内，公司积极参与扶贫工作，2020年投入扶贫资金共计112342元，具体事项如下：

（1）2020年1月，公司投入79822元用于会泽雨碌村党员活动室的设计、制作和安装；

（2）2020年3月，公司对雨碌村疫情防控工作投入5000元；

（3）2020年6月，公司党委在会泽县雨碌乡雨碌村带领党员和团员开展了“聚力助脱贫，青春暖童心”扶贫慰问公益活动，与留守儿童共同观看公益短片，赠送学习用品，并帮助3名小朋友实现了“拥有一双运动鞋”的心愿；向雨碌村党员活动室捐赠党建书籍约3780元；组织5名公司领导干部深入雨碌村开展挂联贫困户走访慰问，领导班子扶持雨碌村挂联贫困户7000元。

（4）2020年7月，公司组织员工向雨碌村扶贫点购买土豆11900元；

（5）2020年8月，公司慰问工作队捐赠慰问物品价值1540元；

（6）2020年11月，公司组织员工向扶贫点购买大米3300元。

3. 精准扶贫成效

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

指 标	数量及开展情况
一、总体情况	
其中：1.资金	0
2.物资折款	11.2342
3.帮助建档立卡贫困人口脱贫数（人）	253

4. 后续精准扶贫计划

√适用 □不适用

1、深入贯彻党的十九大精神，以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，为更好的巩固脱贫攻坚成果和乡村振兴的有效衔接，按照脱贫攻坚“摘帽不摘责任、摘帽不摘政策、摘帽不摘帮扶、摘帽不摘监管”的工作要求，继续执行帮扶政策，保证工作连续性。

2、根据集团党委统一安排部署，落实派出扶贫工作人员评优评先、回岗职位待遇提升、关怀慰问及思想宣传等各项工作。

(二) 社会责任工作情况

√适用 □不适用

为打赢脱贫攻坚战，2020 年公司共计投入 112342 元。其中为助力雨碌村政务设施提质升级，投入雨碌村党员活动室的设计、制作和安装 79822 元；雨碌扶贫点开展疫情防控工作投入 5000 元。2020 年 6 月，公司党委在会泽县雨碌乡雨碌村带领党员和团员开展了“聚力助脱贫，青春暖童心”扶贫慰问公益活动，与留守儿童共同观看公益短片，赠送学习用品，并帮助 3 名小朋友实现了“拥有一双运动鞋”的心愿，并向雨碌村党员活动室捐赠价值约 3780 元的党建书籍 125 本；公司领导班子深入雨碌村开展挂联贫困户走访慰问，扶持雨碌村挂联贫困户 7000 元。为扶贫助力雨碌村农产品销售，公司组织员工购买雨碌村扶贫点土豆、大米等农产品投入 15200 元。慰问工作队向雨碌村捐赠价值 1540 元的慰问物品。

为打赢疫情防控阻击战，响应党中央号召，充分发扬“一方有难、八方支援”的优良传统，公司工会本着自愿、量力而行的原则，先后共组织 2 次捐款，广大党员职工干部积极响应，累计共有 1668 名党员干部职工参与捐款，捐款金额共计 406546.36 元；2020 年 1 月，公司工会向全体党员干部职工发起抗击新型冠状病毒感染的肺炎疫情募捐的倡议书，共有 1632 名党员干部职工自愿捐款 400246.36 元，公司工会将

募捐款项及时捐赠至疫情防控第一线的昆明市第一人民医院，用于保障医疗机构和基层防疫物资供应；2020年3月，共有36名党员自愿捐款6300元，用于支持新冠肺炎疫情防控工作，费用统一当日缴至集团党委，并确保应缴尽缴，决不挪作他用。

坚决贯彻落实国家政策，践行企业社会责任。2020年公司积极响应、严格落实《云南省人民政府关于应对新冠肺炎疫情稳定经济运行22条措施的意见》《关于省级机关事业单位和省属国有企业减免中小企业房租的通知》（云财资〔2020〕1号）及各省外项目所在地政府出台的减免房租相关政策，制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。2020年共累计减免租房面积67.8万平方米、共计减免房租金额1.33亿元。

（三）环境信息情况

1. 属于环境保护部门公布的重点排污单位的公司及其重要子公司的环保情况说明

适用 不适用

2. 重点排污单位之外的公司的环保情况说明

适用 不适用

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

3. 重点排污单位之外的公司未披露环境信息的原因说明

适用 不适用

4. 报告期内披露环境信息内容的后续进展或变化情况的说明

适用 不适用

（四）其他说明

适用 不适用

十八、可转换公司债券情况

适用 不适用

第六节 普通股股份变动及股东情况

一、普通股股本变动情况

(一) 普通股股份变动情况表

1、普通股股份变动情况表

报告期内，公司普通股股份总数及股本结构未发生变化。

2、普通股股份变动情况说明

适用 不适用

3、普通股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) 公司普通股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

截止报告期末普通股股东总数(户)	53,196
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	54,204
截止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) 截止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	0	640,150,575	39.87	0	无	0	国有法人
云南融智投资有限公司	0	32,613,687	2.03	0	无	0	国有法人
云南省小龙潭矿务局	0	22,176,180	1.38	0	无	0	国有法人
宋晓芳	915,520	13,762,390	0.86	0	无	0	境内自然人
江成林	3,113,909	12,705,312	0.79	0	无	0	境内自然人
叶秋云	2,286,650	6,948,200	0.43	0	无	0	境内自然人
邓学峰	5,503,604	6,594,855	0.41	0	无	0	境内自然人
蒋安奕	6,000,000	6,000,000	0.37	0	无	0	境内自然人
林振洪	-8,493,132	5,256,300	0.33	0	无	0	境内自然人
李葛卫	5,000,000	5,000,000	0.31	0	无	0	境内自然人
前十名无限售条件股东持股情况							
股东名称	持有无限售条件流通股的数量			股份种类及数量			
				种类	数量		
云南省康旅控股集团有限公司	640,150,575			人民币普通股	640,150,575		
云南融智投资有限公司	32,613,687			人民币普通股	32,613,687		
云南省小龙潭矿务局	22,176,180			人民币普通股	22,176,180		
宋晓芳	13,762,390			人民币普通股	13,762,390		
江成林	12,705,312			人民币普通股	12,705,312		
叶秋云	6,948,200			人民币普通股	6,948,200		
邓学峰	6,594,855			人民币普通股	6,594,855		
蒋安奕	6,000,000			人民币普通股	6,000,000		
林振洪	5,256,300			人民币普通股	5,256,300		
李葛卫	5,000,000			人民币普通股	5,000,000		
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。③集团持有云南省水务产业投资有限公司 100% 股权，云南省水务产业投资有限公司持有“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

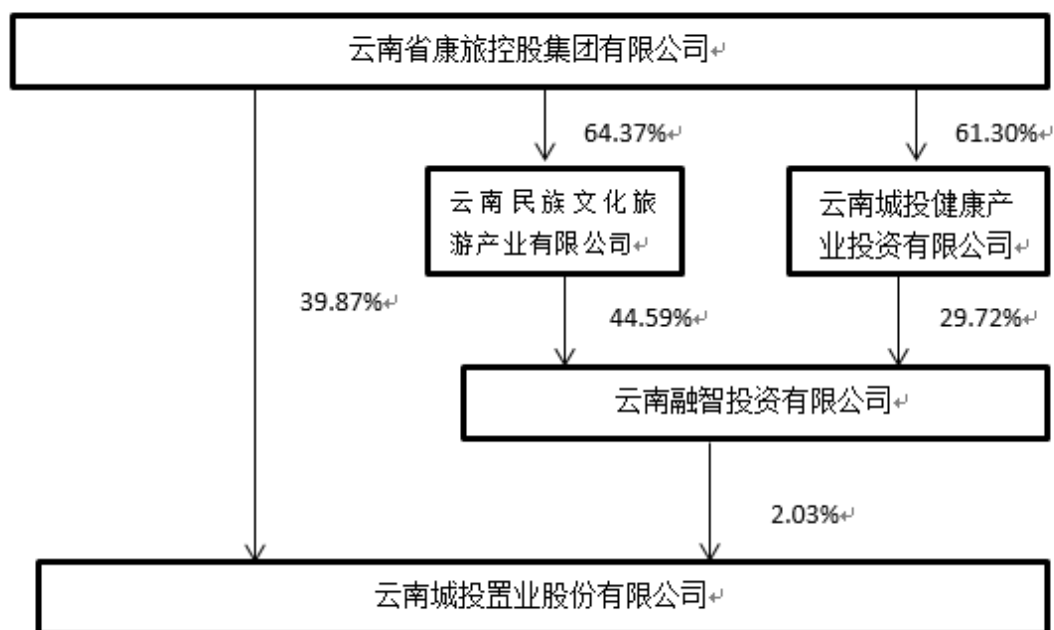
适用 不适用

4 报告期内控股股东变更情况索引及日期

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	目前暂无
成立日期	2004 年 2 月 28 日
主要经营业务	国有资产监督管理

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

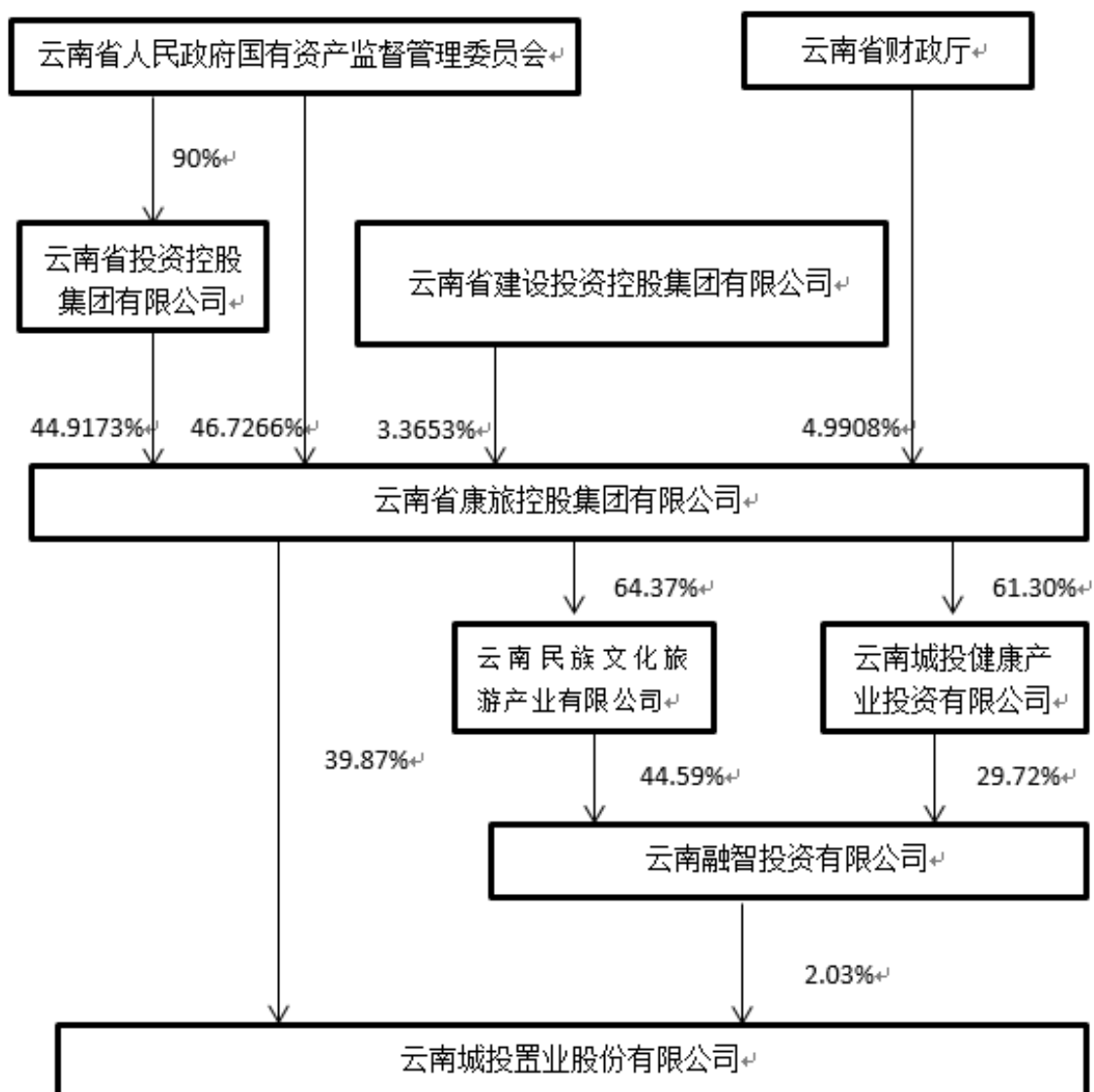
适用 不适用

4 报告期内实际控制人变更情况索引及日期

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、其他持股在百分之十以上的法人股东

适用 不适用

六、股份限制减持情况说明

适用 不适用

第七节 优先股相关情况

适用 不适用

第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、持股变动情况及报酬情况

(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	52	2020年6月24日	2022年12月19日	0	0	0	无	0	是
张建新	独立董事	男	63	2019年12月20日	2022年12月19日	0	0	0	无	20	否
陈旭东	独立董事	男	57	2019年12月20日	2022年12月19日	0	0	0	无	20	否
娄爱东	独立董事	女	54	2019年12月20日	2022年12月19日	0	0	0	无	20	否
孔薇然	董事	女	44	2020年12月29日	2022年12月19日	0	0	0	无	3.10	否
	总经理			2020年12月13日	2023年12月12日						
陈勇航	董事	男	56	2020年10月27日	2022年12月19日	0	0	0	无	0	是
杨明才	董事	男	48	2019年12月20日	2022年12月19日	0	0	0	无	46.22	否
	财务总监			2019年4月26日	2022年4月25日						
杨莉	监事会主席	女	49	2020年10月27日	2022年12月19日	0	0	0	无	0	是
刘兴灿	监事	男	44	2019年12月20日	2022年12月19日	17,550	17,550	0	无	58.81	否

2020 年年度报告

苏琳薇	职工监事	女	44	2019年12月18日	2022年12月19日	0	0	0	无	32.7	否
许斐	常务副总经理	男	48	2020年12月13日	2023年12月12日	0	0	0	无	0	是
范文武	副总经理	男	56	2019年12月20日	2022年4月25日	0	0	0	无	41.26	否
李映红	董事会秘书	女	52	2017年5月19日		0	0	0	无	37.01	否
李扬	副总经理	男	38	2020年12月13日	2023年12月12日	0	0	0	无	47.54	否
杜胜	离任董事	男	52	2019年12月20日	2020年12月11日	0	0	0	无	24.83	否
	离任总经理			2019年4月26日	2020年12月11日						
徐玲	离任董事	女	52	2019年12月20日	2020年2月23日	0	0	0	无		是
杨涛	离任董事	男	45	2019年12月20日	2020年6月24日	0	0	0	无		是
卫飏	离任董事	男	50	2020年3月11日	2020年10月10日	0	0	0	无		是
莫晓丹	离任监事	女	49	2019年12月20日	2020年10月27日	0	0	0	无		是
童一松	离任副总经理	男	36	2019年4月26日	2020年7月24日	0	0	0	无	27.66	否
郑勇强	离任副总经理	男	46	2019年4月26日	2020年10月10日	0	0	0	无	205.23	否
谭正良	离任副总经理	男	56	2019年4月26日	2020年12月11日	0	0	0	无	40.78	否
吴涛	离任副总经理	男	48	2019年4月26日	2020年12月11日	0	0	0	无	46.36	否
合计	/	/	/	/	/	17,550	17,550		/	671.5	/

姓名	主要工作经历
李家龙	曾任：昆明理工大学团委副书记、团委书记，共青团云南省委办公室副主任、主任，共青团云南省委宣传部部长，楚雄州双柏县县长、县委书记，楚雄州人民政府副州长，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；君致资本管理有限公司执行董事；云南城投置业股份有限公司独立董事。
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；云南城投置业股份有限公司、哈药集团股份有限公司、湖北凯龙化工股份有限公司、天津渤海商品交易所股份有限公司、华创证券有限责任公司、奥克斯国际有限公司独立董事。
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，云南城投置业股份有限公司、云南西仪工业股份有限公司、云南驰宏锌锗股份有限公司和一心堂药业集团股份有限公司独立董事，中国会计学会资深会员。
孔薇然	曾任：成都军区工程科研设计所二室助理工程师；云南云投建设有限公司总经理助理、副总经理、常务副总经理、总经理、法定代表人、党委委员、党委副书记；云南省投资控股集团有限公司经营管理三部副总经理、投资规划部规划总监、大健康事业部常务副总经理、大健康事业部党支部书记；云南云投康养投资有限责任公司总经理、法定代表人；云南省医疗投资管理集团有限公司党委委员；云南省体育产业投资有限公司党支部委员、总经理。现任：云南城投置业股份有限公司董事、总经理。
陈勇航	曾任：昆明电子机械设备厂副厂长；昆明凯益机械工贸有限公司党委委员、党委书记、董事长；昆明云内动力达州汽车有限公司常务副总经理、董事长、党委书记、纪委书记；云南内燃机厂副厂长；昆明云内动力股份有限公司总经理助理；云南省城市建设投资集团有限公司人力资源部副总经理、总经理。现任：云南省康旅控股集团运营管理部总经理、云南城投置业股份有限公司董事。
杨明才	曾任：云南城投置业股份有限公司财务管理中心经理；云南红河房地产开发有限公司执行董事；昆明云城西山旅游投资开发有限公司董事；成都鼎云房地产开发有限公司监事；北京云城企业管理有限公司董事；台州银泰置业有限公司董事；台州银泰商业有限公司董事；宁波银泰置业有限公司董事；杭州云泰购物中心有限公司董事；哈尔滨银旗房地产开发有限公司董事；名尚银泰城（淄博）商业发展有限公司董事；黑龙江银泰置地有限公司董事；平阳银泰置业有限公司董事；苍南银泰置业有限公司董事；杭州海威房地产开发有限公司董事；宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司董事；宁波奉化银泰置业有限公司董事；成都银泰置业有限公司董事；杭州西溪银盛置地有限公司董事。现任：云南城投置业股份有限公司董事、财务总监；云南安盛创享投资管理有限公司董事长、总经理；云南金澜湄国际旅游投资开发有限公司董事；云南融城股权投资基金管理有限公司董事长；杭州银云商业管理有限公司董事；云南太阳山度假村有限公司董事；云南华侨城实业有限公司董事；青岛蔚蓝天地置业有限公司董事；云南万城百年投资开发有限公司董事长；云泰商业管理（天津）有限公司董事长。
杨莉	曾任：云南天赢会计师事务所审计部职员；亚太中汇会计师事务所审计部职员；云南赢正会计师事务所业务部经理；昆明万霖房地产开发有限公司财务部经理；云南省城市建设投资集团有限公司财务管理部主管；云南本元健康管理有限公司财务总监；云南省城市建设投资集团有限公司审计与法律事务部主管、副总经理。现任：云南省康旅控股集团有限公司审计部总经理，云南城投置业股份有限公司监事会主席。
刘兴灿	曾任：昆明市盘龙区城中村改造置业有限公司副总经理；云南城投龙江房地产开发有限公司副总经理；云南城投项目开发事业一部副总经理；云南城投龙江房地产开发有限公司执行董事、总经理，云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司执行董事、总经理，昆明市盘龙区城中村改造置业有限公司执行董事、总经理（公司已注销）；北京房开创意港投资有限公司董事。现任：云南城投置业股份有限公司监事；云南城投项目开发事业三部常务副总经理；云南城投龙江房地产开发有限公司总经理；云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司总经理。
苏琳薇	曾任：昆明钢铁集团公司物资处财务部会计；云南大地石业集团有限公司财务部会计，信永中和会计师事务所昆明分所审计二部项目经理；云

	南城投置业股份有限公司内控管理部内控管理主管。现任：云南城投置业股份有限公司监事、内控管理部副经理。
许斐	曾任：云南建工集团总公司海南工程公司总经理助理、副总经理；上海青晨房地产开发公司副总经理；湖南益阳昌富房地产开发有限公司总经理；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。现任：云南城投置业股份有限公司常务副总经理；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；兰州云城小天鹅房地产开发有限公司董事长；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；平阳银泰置业有限公司董事；黑龙江银泰置地有限公司董事长；杭州云泰购物中心有限公司董事；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；苍南银泰置业有限公司董事。
范文武	曾任：西双版纳橄榄坝罐头食品厂厂长；西双版纳傣族园公司总经理；西双版纳橄榄坝农场党工委常委、副场长、副主任；景洪市城市投资开发有限公司副总经理、党委委员；西双版纳旅游景区协会会长；云南省景区协会副会长。现任：云南城投置业股份有限公司副总经理、云南金澜湄国际旅游投资开发有限公司董事长。
李映红	曾任：云南城投环湖东路工程建设指挥部综合办主任；云南城投置业股份有限公司监事、办公室副主任、办公室主任、人力资源部经理；云南招商城投房地产开发有限公司副总经理。现任：云南城投置业股份有限公司董事会秘书；昆明云城西山旅游投资开发有限公司董事。
李扬	曾任：曾在昆明城建投资开发有限公司战略研发中心工作；云南城投置业股份有限公司战略投资部副经理、经理。现任：云南城投置业股份有限公司副总经理；云南中海城投房地产开发有限公司董事；云南中海城投房地产开发有限公司董事；云南红河房地产开发有限公司执行董事；云南东方柏丰投资有限公司董事长；云南城投天堂岛置业有限公司执行董事；昆明云城西山旅游投资开发有限公司董事；云南城投华商之家投资开发有限公司董事长；云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司董事；云南城投龙江房地产开发有限公司董事；昆明市官渡区城中村改造置业有限公司董事；昆明市西苑房地产开发经营有限公司董事；云南城投置地有限公司执行有限公司执行董事；昆明欣江合达城市建设有限公司董事；云尚发展（淄博）有限公司董事；云尚置业（淄博）有限公司董事；云南城投康旅企业管理有限公司董事长；中建穗丰置业有限公司董事长；大理满江康旅投资有限公司董事；云南城投海东投资开发有限公司执行董事；昆明云城尊龙房地产开发有限公司董事；海南天利投资发展有限公司董事长；海南天利酒店有限公司董事长；海南天联华房地产投资有限公司执行董事；海南天利度假酒店有限公司董事长；云南招商城投房地产有限公司董事；鞍山市云投高铁新成置业有限公司董事。

其它情况说明

适用 不适用

(二) 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

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

(一) 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	2020.04	

陈勇航	云南省康旅控股集团有限公司	运营管理部总经理	2020.11	
杨莉	云南省康旅控股集团有限公司	审计与评价中心总经理	2020.11	
卫飏	云南省康旅控股集团有限公司	前董事长	2019.11	2020.04
杨涛	云南省康旅控股集团有限公司	前党委副书记、前总裁、	2016.12	2020.04
	云南省康旅控股集团有限公司	前副董事长	2014.07	2020.04
莫晓丹	云南省康旅控股集团有限公司	前财务总监	2018.03	2020.04
徐玲	云南省康旅控股集团有限公司	总经理助理	2020.11	

(二) 在其他单位任职情况

适用 不适用

详见董事、监事、高级管理人员的主要工作经历。

三、董事、监事、高级管理人员报酬情况

适用 不适用

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	公司董事、监事的报酬由公司股东大会决定；公司高级管理人员的报酬由公司董事会决定。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	公司独立董事报酬依据行业及上市公司的基本水平及其履行的职责进行确定。
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	董事、监事和高级管理人员应付报酬为 671.5 万元。
报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计	董事、监事和高级管理人员实际获得报酬为 671.5 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
李家龙	董事、董事长	选举	股东会选举、董事会选举
孔薇然	董事	选举	股东会选举
	总经理	聘任	董事会聘任
陈勇航	董事	选举	股东会选举
杨莉	监事、监事会主席	选举	股东会选举、监事会选举
许斐	常务副总经理	聘任	董事会聘任

李扬	副总经理	聘任	董事会聘任
杨涛	董事	离任	工作原因
卫飏	董事	离任	工作原因
徐玲	董事	离任	工作原因
杜胜	董事	离任	工作原因
	总经理	离任	
莫晓丹	监事	离任	工作原因
童一松	副总经理	离任	个人原因
郑勇强	副总经理	离任	个人原因
谭正良	副总经理	离任	工作原因
吴涛	副总经理	离任	工作原因

五、近三年受证券监管机构处罚的情况说明

适用 不适用

六、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	139
主要子公司在职员工的数量	3859
在职员工的数量合计	3998
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	7
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
地产开发	1019
商业管理与经营	1397
物业管理服务	440
酒店管理服务	1070
其他	72
合计	3998
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
硕士、研究生及以上	149
本科（双学位）	1,460
大专	1,137
高中、中专及以下	1,252
合计	3,998

(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，确立了由固定薪酬、绩效薪酬及利润分享组成的，分别适配职能序列管理型人才和业务序列技术型人才职业发展的双通道宽带薪酬体系。通过制定与薪酬水平匹配的定岗定编方案、参照行业水平提升任职资格、全面优化绩效考核方式和加大个人绩效与公司业绩关联度、完善薪酬评估、强化薪酬激励与约束机制等措施，明确了“为岗位付薪、为能力付薪、为业绩付薪”的价值分配导向，并根据需要适时开展市场薪酬水平调研及对标。

(三) 培训计划

√适用 □不适用

2020 年全面完成了各项培训计划，坚持以“贯彻落实建设学习型公司、培育学习型员工”为原则，优化培训管理流程，完善培训管理体系，为员工积极开发学习渠道，丰富培训形式，拓展培训内容，明确公司培训管理规划方案和重点培训领域，为员工政治素养、专业能力、管理能力等综合素能的提升奠定基础，为公司员工培训体系化、规范化、常态化夯实基础。2021 年，继续以服务公司战略为目标，以企业文化培训为导向，以关键人才培养为抓手，制定好培训管理规划，健全人才培养机制，探索人才

培养模式，加强多元化、复合型、管理能力强、专业能力强的人才培养，不断推进以服务公司战略发展为目的的培训暨人才培养体系。

(四) 劳务外包情况

适用 不适用

七、其他

适用 不适用

第九节 公司治理

一、公司治理相关情况说明

√适用 □不适用

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《上海证券交易所股票上市规则》及相关法律法规及规范性文件的要求，结合公司实际情况，不断完善公司法人治理结构，建立健全内部控制制度，持续提升公司规范运作水平，确保公司的健康持续发展。公司股东大会、董事会、监事会和管理层严格按照《公司章程》赋予的职责，各尽其责，切实维护了公司及全体股东的利益。具体情况如下：

1、关于股东和股东大会

报告期内，公司严格按照《公司法》、《公司章程》、《股东大会议事规则》等相关规定的要求，执行股东大会的召集、召开和议事程序，2020 年公司召开年度股东大会 1 次，临时股东大会 11 次，股东大会经律师现场见证并出具法律意见书，各次股东大会均采用现场表决和网络表决相结合的形式，提高股东参与股东大会的比例，充分听取参会股东意见，确保全体股东特别是中小股东对公司重大事项的知情权、参与权、表决权。报告期内，结合公司实际情况，公司对《云南城投置业股份有限公司章程》的相关条款进行了修订。

2、董事和董事会

公司董事会由 7 名董事组成，其中独立董事 3 名，董事会构成合理，权责清晰，公司董事均能勤勉尽责，认真履职。报告期内，公司董事会共召开会议 15 次，会议的召集、召开及形成决议均按照《公司章程》等有关规定执行。公司按照相关规定建立了独立董事制度，独立董事为法律、会计等方面专业人士，在董事会决策时发挥决策参考及监督作用，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专业优势，保证董事会决策的合法性、科学性、正确性。

3、监事及监事会

公司监事会由 3 名监事组成，其中职工监事 1 名，公司严格按照《公司法》、《公司章程》的相关规定选举监事，监事会的人数和人员构成符合法律、法规的要求。报告期内，公司监事会召开会议 12 次，公司监事本着对股东负责的精神，认真履行职

责，对公司定期报告进行审核并提出书面审核意见，严格检查公司财务，并对公司董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督。

4、管理层

公司高级管理人员组成的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，严格组织实施董事会及股东会决议，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《云南城投置业股份有限公司资产减值准备计提与核销管理制度》和《云南城投置业股份有限公司资产处置管理办法》。

5、上市公司独立性

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

6、关于信息披露

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

7、投资者关系管理

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

公司治理与中国证监会相关规定的要求是否存在重大差异；如有重大差异，应当说明原因
适用 不适用

二、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
2020 年第一次临时股东大会	2020 年 1 月 17 日	上海 证 券 交 易 所 (www.sse.com.cn)	2020 年 1 月 18 日
2020 年第二次临时股东大会	2020 年 3 月 5 日	上海 证 券 交 易 所 (www.sse.com.cn)	2020 年 3 月 6 日
2020 年第三次临时股东大会	2020 年 3 月 11 日	上海 证 券 交 易 所 (www.sse.com.cn)	2020 年 3 月 12 日
2020 年第四次临时股东大会	2020 年 5 月 6 日	上海 证 券 交 易 所 (www.sse.com.cn)	2020 年 5 月 7 日
2019 年年度股东大会	2020 年 5 月 19 日	上海 证 券 交 易 所 (www.sse.com.cn)	2020 年 5 月 20 日
2020 年第五次临时股东大会	2020 年 6 月 24 日	上海 证 券 交 易 所 (www.sse.com.cn)	2020 年 6 月 29 日
2020 年第六次临时股东大会	2020 年 8 月 17 日	上海 证 券 交 易 所 (www.sse.com.cn)	2020 年 8 月 18 日
2020 年第七次临时股东大会	2020 年 10 月 15 日	上海 证 券 交 易 所 (www.sse.com.cn)	2020 年 10 月 16 日
2020 年第八次临时股东大会	2020 年 10 月 27 日	上海 证 券 交 易 所 (www.sse.com.cn)	2020 年 10 月 28 日
2020 年第九次临时股东大会	2020 年 11 月 11 日	上海 证 券 交 易 所 (www.sse.com.cn)	2020 年 11 月 12 日
2020 年第十次临时股东大会	2020 年 12 月 14 日	上海 证 券 交 易 所 (www.sse.com.cn)	2020 年 12 月 15 日
2020 年第十一次临时股东大会	2020 年 12 月 29 日	上海 证 券 交 易 所 (www.sse.com.cn)	2020 年 12 月 30 日

股东大会情况说明

□适用 √不适用

三、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	9	9	9	0	0	否	2
张建新	是	15	15	14	0	0	否	0
娄爱东	是	15	15	14	0	0	否	0
陈旭东	是	15	15	14	0	0	否	0
孔薇然	否	0	0	0	0	0	否	0
陈勇航	否	3	3	3	0	0	否	3
杨明才	否	15	15	14	0	0	否	6
杨涛	否	6	6	5	0	0	否	0
卫飏	否	8	7	6	0	1	否	0
徐玲	否	1	1	1	0	0	否	0
杜胜	否	13	13	12	0	0	否	7

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

适用 不适用

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

(二) 独立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

四、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责时所提出的重要意见和建议，存在异议事项的，应当披露具体情况

适用 不适用

报告期内，公司累计召开战略及风险管理委员会 8 次，审计委员会 11 次、提名委员会 4 次、薪酬与考核委员会 1 次。各专门委员会均能够严格履行前置审议程序，切实发挥专业指导作用，重点针对公司年度投融资计划、年度审计及财务报告、重大资产重组事项、管理层业绩绩效考核、提名董事、聘任高级管理人员等相关事项进行审议并发表意见，且不存在异议事项。

五、监事会发现公司存在风险的说明

适用 不适用

六、公司就其与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面存在的不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况说明

适用 不适用

存在同业竞争的，公司相应的解决措施、工作进度及后续工作计划

适用 不适用

七、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

公司根据相关管理要求，结合往年绩效考核实际情况，持续优化高级管理人员绩效考核方式，进一步加强考核结果与业绩完成的关联度，实施个人收入与公司业绩考核结果紧密挂钩的激励机制。

八、是否披露内部控制自我评价报告

适用 不适用

为了实现“建设-运行-评价-完善”的良性循环，2020 年，内控评价小组代表公司董事会，根据全面性、重要性等原则选择评价范围，采用个别访谈、穿行测试、抽

样测试、专题讨论等多种方式进行内控评价，对公司 2020 年内控整体设计及执行的有效性发表意见。

内部控制评价报告详见上海证券交易所网站 (<http://www.sse.com.cn>)。

报告期内内部控制存在重大缺陷情况的说明

适用 不适用

九、内部控制审计报告的相关情况说明

适用 不适用

公司聘请信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）（下称“信永中和”）作为公司 2020 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、其他

适用 不适用

第十节 公司债券相关情况

√适用 □不适用

一、公司债券基本情况

单位:元 币种:人民币

债券名称	简称	代码	发行日	到期日	债券余额	利率(%)	还本付息方式	交易所
2016年非公开发行公司债券(第一期)	16滇投01	135554	2016/6/14	2021/6/14	810,000,000.00	8.00	按年付息到期还本	上海证券交易所
2018年非公开发行公司债券	18滇投01	150670	2018/8/30	2021/8/31	770,000,000.00	7.80	按年付息到期还本	上海证券交易所
2018年公开发行公司债券	18滇城01	143880	2018/10/23	2021/10/24至 2018/10/24	407,000,000.00	8.10	按年付息到期还本	上海证券交易所

公司债券付息兑付情况

√适用 □不适用

16滇投01、18滇投01、18滇城01、18滇云南城投ZR001均于2020年按时兑付兑息。

公司债券其他情况的说明

√适用 □不适用

18滇城01于2020年10月26日回售17.73亿元,转售金额为0元,目前剩余存续4.07亿元。18滇投01于2020年8月31日回售0.4亿元,转售金额为0,目前剩余存续7.7亿元。

二、公司债券受托管理联系人、联系方式及资信评级机构联系方式

债券受托管理人	名称	中信建投证券股份有限公司
	办公地址	北京市东城区朝内大街188号
	联系人	何宗辉
	联系电话	18810336410
债券受托管理人	名称	中信证券股份有限公司
	办公地址	北京市朝阳区亮马桥路48号中信证券大厦22层
	联系人	刘一欣
	联系电话	18813969763
资信评级机构	名称	联合资信评估股份有限公司
	办公地址	北京市朝阳区建国门外大街2号PICC大厦17层

其他说明：

适用 不适用

三、公司债券募集资金使用情况

适用 不适用

1、公司“16 滇投 01”非公开发行债券总规模为人民币 150,000 万元；“18 滇投 01”非公开发行债券总规模为人民币 118,000 万元、“18 滇城 01”公开发行债券总规模为人民币 218,000 万元,均已按募集说明书中列明的募集资金运用计划使用完毕。

2、公司其他债券和债务融资工具：

公司“18 滇云南城投 ZR001”债权融资计划已按募集说明书中列明的募集资金运用计划使用完毕。

公司“17 云城 A、17 云城 B、17 云城 C”商业房地产抵押贷款资产支持证券规模人民币 350,000 万元；均已按募集说明书中列明的募集资金运用计划使用完毕。

公司“云泰优 A、云泰优 B、云泰优 C”商业房地产抵押贷款资产支持证券规模人民币 330,000 万元；均已按募集说明书中列明的募集资金运用计划使用完毕。

四、公司债券评级情况

适用 不适用

1、公司“16 滇投 01、18 滇投 01”债券资信评级机构为联合资信评估股份有限公司，发行人主体信用等级为 AA-，债券信用等级为 AAA；

2、公司“18 滇城 01”债券资信评级机构为联合资信评估股份有限公司，发行人主体信用等级为 AA-，债券信用等级为 AAA；

3、公司其他债券和债务融资工具：

公司“18 滇云南城投 ZR001”无债券资信评级机构,发行人主体信用等级为 AA-；

公司“17 云城 A、17 云城 B、17 云城 C”商业房地产抵押贷款资产支持证券债券资信评级机构为中诚信评估有限公司，优先 A 类资产支持证券评级为 AAA，优先 B 类资产支持证券评级为 AAA，C 类资产支持证券评级为 AAA。

公司“云泰优 A、云泰优 B、云泰优 C”商业房地产抵押贷款资产支持证券债券资信评级机构为联合资信评估股份有限公司，优先 A 类资产支持证券评级为 AAA，优先 B 类资产支持证券评级为 AAA，C 类资产支持证券评级为 AAA。

五、报告期内公司债券增信机制、偿债计划及其他相关情况

√适用 □不适用

1、公司“16 滇投 01、18 滇投 01、18 滇城 01”债券，由公司控股股东云南省康旅控股集团有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保；

2、公司其他债券和债务融资工具：

公司“18 滇云南城投 ZR001”由公司控股股东云南省康旅控股集团有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保；

公司“17 云城 A、17 云城 B、17 云城 C”商业房地产抵押贷款资产支持证券由公司提供流动性支持、评级下调回购、贷款差额补足等增信措施，公司控股股东云南省康旅控股集团有限公司为公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

公司“云泰优 A、云泰优 B、云泰优 C”商业房地产抵押贷款资产支持证券由公司提供流动性支持、评级下调回购、贷款差额补足等增信措施，公司控股股东云南省康旅控股集团有限公司为公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。杭州西溪银盛置地有限公司持有的位于杭州市西湖区西溪银泰商业中心 1 号楼的建筑面积为 85471.73 平方米，编号为浙（2018）杭州市不动产权第 0181152 号《不动产权证书》项下房屋及其所占有范围内的国有土地使用权抵押、台州银泰商业有限公司持有的位于椒江区洪家中心大道 3899 号的台州银泰购物中心的建筑面积为 231219.93 平方米，编号为浙（2018）台州椒江不动产权第 0003152 号《不动产权证》项下-2 至 4 层的房屋及其所占有范围内的国有土地是 有权抵押、宁波市奉化银泰城商业经营管理有限公司持有的位于奉化市南山路 150 号的奉化银泰购物中心的建筑面积为 85895.57 平方米房屋及其所占有范围内的国有土地使用权抵押。杭州西溪银盛置地有限公司、台州银泰商业有限公司、宁波市奉化银泰城商业经营管理有限公司以其向承租人等第三方收取的商业租金收入、物业管理费收入及其他收入等金钱债及产生的收益作为质押。

六、公司债券持有人会议召开情况

√适用 □不适用

公司已按相关公司债发行管理办法拟定了《云南城投置业股份有限公司 2016 年非公开发行公司债券之持有人会议规则》《云南城投置业股份有限公司 2018 年公开发行公司债券之持有人会议规则》，根据上述会议规则，截止目前未出现触发召开持有人会议的情况。

七、公司债券受托管理人履职情况

√适用 □不适用

公司 2016 年非公开发行公司债券受托管理人为中信建投证券股份有限公司，该公司已按照《云南城投置业股份有限公司 2016 年非公开发行公司债券之受托管理协议》相关约定，履行受托管理人职责。

公司 2018 年公开发行公司债券受托管理人为中信证券股份有限公司，该公司已按照《云南城投置业股份有限公司 2018 年公开发行公司债券之受托管理协议》相关约定，履行受托管理人职责。

公司“17 云城 A、17 云城 B、17 云城 C”商业房地产抵押贷款资产支持证券专项资管计划管理人为开源证券股份有限公司，该公司已按照《资产证券化合作协议》相关约定，履行管理人职责。

公司“云泰优 A、云泰优 B、云泰优 C”商业房地产抵押贷款资产支持证券专项资管计划管理人为渤海汇金证券资产管理有限公司，该公司已按照《资产证券化合作协议》相关约定，履行管理人职责。

八、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	2020 年	2019 年	本期比上年同期增减 (%)	变动原因
息税折旧摊销前利润	115,072.16	-14,281.05	905.77	亏损下降，财务费用大幅上升
流动比率	0.77	0.99	-22.22	流动负债上升
速动比率	0.07	0.10	-30.00	货币资金下降
资产负债率 (%)	97.68	93.75	上升 3.93 个百分点	亏损所致
EBITDA 全部债务比	4.47%	-0.34%	上升 4.81 个百分点	金融负债余额下降
利息保障倍数	0.19	-0.03	733.33	亏损较去年同期下降
现金利息保障倍数	1.24	0.24	416.79	经营活动净现金流上升
EBITDA 利息保障倍数	0.23	-0.08	387.50	亏损较去年同期下降
贷款偿还率 (%)	100	100		
利息偿付率 (%)	100	100		

九、公司其他债券和债务融资工具的付息兑付情况

√适用 □不适用

公司 18 滇云南城投 ZR001 债权融资计划报告期内按时兑付兑息。

公司“17 云城 A、17 云城 B、17 云城 C” 商业房地产抵押贷款资产支持证券、公司“19 云城 A、19 云城 B、19 云城 C” 商业房地产抵押贷款资产支持证券均在报告期内按时兑付兑息。

十、公司报告期内的银行授信情况

适用 不适用

报告期内，公司合并口径获得的金融机构授信额度合计约为人民币 260.84 亿元，截止 2020 年 12 月 31 日，已使用授信额度人民币 257.64 亿元。

十一、公司报告期内执行公司债券募集说明书相关约定或承诺的情况

适用 不适用

报告期内，公司均严格履行上述债券募集说明书中所做的承诺。

十二、公司发生的重大事项及对公司经营情况和偿债能力的影响

适用 不适用

第十一节 财务报告

一、审计报告

√适用 □不适用

审计报告

XYZH/2021KMAA20113

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 2020 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2020 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 2020 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2020 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

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

三、 与持续经营相关的重大不确定性

我们提醒财务报表使用者关注，如财务报表附注三（2）及十五 1. 所述，云南城投 2019 年度及 2020 年度已连续两年亏损，归属于母公司的净利润分别为-277,816.83 万元、-258,631.92 万元；2019、2020 年度连续两年营运资金为负数，分别为-76,546.81 万元、-1,508,299.47 万元；截止 2020 年 12 月 31 日归属于母公司股东权益为-37,774.36 万元。云南城投已在财务报表附注十五 1. 中披露了拟采取的改善措施，但可能导致对持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况仍然存在重大不确定性。本段内容不影响已发表的审计意见。

四、 关键审计事项

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

1. 股权转让事项	
关键审计事项	审计中的应对
<p>2020 年度云南城投处置东莞云投置业有限公司、昆明欣江合达城市建设有限公司等 7 家子公司股权，产生投资收益 132,940.22 万元，由于上述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，我们将其作为关键审计事项。</p>	<p>我们执行的主要审计程序如下：</p> <p>(1) 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；</p> <p>(2) 结合股权交接手续及人员变更情况、相关决策及审批手续情况，确定丧失控制权基准日，以判断相关股权转让收益确认的期间；</p> <p>(3) 对股权转让尚未收回的款项执行函证程序，函证内容包括交易的主要条款；</p> <p>(4) 复核股权转让收益确认、成本结转的会计处理是否正确；</p> <p>(5) 复核剩余股权分类，以及账面成本转换的会计处理是否正确；</p> <p>(6) 复核相关股权转让相关披露是否正确。</p>
2. 存货减值事项	
关键审计事项	审计中的应对
<p>截止 2020 年 12 月 31 日，云南城投房地产存货账面余额 4,803,038.58 万元，跌价准备 201,614.20 万元，房地产存货账面价值占资产总额的 57.28%。存货按照成本与可变现净值孰低计量，可变现净值的确定包括对预计售价、销售费用及相关税费、待投入开发成本等的估计。鉴于云南城投房地产存货的账面金额重大，且可变现净值的确定涉及重大会计估计，我们将存货跌价准备的确认作为关键审计事项。</p>	<p>我们执行的主要审计程序如下：</p> <p>(1) 了解并评估云南城投与房地产存货跌价准备相关的内部控制，并就相关关键控制点进行测试；</p> <p>(2) 复核云南城投管理层的存货可变现净值估计，并将管理层采用的关键估计，包括预计销售价格、平均销售价格、销售费用及相关税费等，与云南城投的销售计划、实际成交数据、市场可获取数据、历史销售费用率、税负率等进行比较，结合项目所在城市房地产调控政策，在售项目的实际销售情况分析云南城投可变现净值估计的合理性；</p> <p>(3) 复核云南城投管理层存货可变现净值相关的计算过程，关注前后各期与存货可变现净值相关的会计估计的一致性；</p> <p>(4) 对存货项目进行实地观察，结合项目的实际建设情况，了解存货项目的开发进度、最新预测的项目总成本是否出现重大变化。</p>

五、 其他信息

云南城投管理层(以下简称管理层)对其他信息负责。其他信息包括云南城投 2020 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

六、 管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督云南城投的财务报告过程。

七、 注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

（2） 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（3） 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

续经营。

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

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

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

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

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

信永中和会计师事务所(特殊普通合伙) 中国注册会计师：彭让 (项目合伙人)

中国注册会计师：李秋霞

中国 北京

二〇二一年四月二十三日

二、财务报表

合并资产负债表

2020 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	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	七、1	1,296,112,975.64	2,010,214,841.06
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	126,438,543.72	295,139,557.52
应收款项融资			
预付款项	七、7	238,078,834.48	179,509,658.83
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	2,461,035,730.36	2,849,555,076.16
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	七、9	46,014,243,787.91	51,934,930,874.87
合同资产	七、10	118,497,344.64	
持有待售资产	七、11	72,094,027.43	
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	七、13	698,635,349.46	588,083,830.72
流动资产合计		51,025,136,593.64	57,857,433,839.16
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款	七、16	2,020,870,210.97	4,026,985,382.47
长期股权投资	七、17	1,052,164,627.35	1,356,036,395.52
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产	七、19	269,973,000.00	650,002,600.00
投资性房地产	七、20	21,331,187,133.75	20,557,187,145.53
固定资产	七、21	2,516,783,725.29	2,529,837,896.92
在建工程	七、22	586,463,832.72	117,504,907.27
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	七、26	408,350,044.23	416,305,960.94
开发支出			
商誉	七、28	345,932.12	345,932.12
长期待摊费用	七、29	201,451,855.92	225,410,531.49
递延所得税资产	七、30	924,195,244.92	1,143,635,155.91
其他非流动资产			
非流动资产合计		29,311,785,607.27	31,023,251,908.17
资产总计		80,336,922,200.91	88,880,685,747.33
流动负债：			
短期借款	七、32	721,548,148.14	2,913,719,994.30
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	3,050,000.00	
应付账款	七、36	5,365,735,378.93	8,516,833,815.20
预收款项	七、37	98,399,715.95	3,612,384,764.52
合同负债	七、38	3,723,903,932.86	
卖出回购金融资产款			

吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	七、39	188,792,102.66	168,140,024.16
应交税费	七、40	799,805,308.30	816,848,368.65
其他应付款	七、41	39,928,300,910.55	25,473,952,683.20
其中：应付利息			
应付股利			
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	七、43	14,932,794,438.19	17,091,570,688.94
其他流动负债	七、44	345,801,329.36	29,451,597.07
流动负债合计		66,108,131,264.94	58,622,901,936.04
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	七、45	9,709,727,893.61	19,833,970,037.81
应付债券			2,867,864,986.29
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款	七、48	398,452,745.26	
长期应付职工薪酬			
预计负债	七、50	230,646,685.82	181,176,967.90
递延收益	七、51	7,222,660.00	7,507,765.00
递延所得税负债	七、30	2,020,391,970.14	1,811,246,054.74
其他非流动负债			
非流动负债合计		12,366,441,954.83	24,701,765,811.74
负债合计		78,474,573,219.77	83,324,667,747.78
所有者权益（或股东权益）：			
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			500,000,000.00
其中：优先股			
永续债			500,000,000.00
资本公积	七、55	1,387,862,593.58	1,387,862,593.58
减：库存股			
其他综合收益	七、57	122,789,267.14	106,840,300.73
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	-3,760,531,440.00	-1,147,087,519.08
归属于母公司所有者权益（或 股东权益）合计		-377,743,556.05	2,719,751,398.46
少数股东权益		2,240,092,537.19	2,836,266,601.09
所有者权益（或股东权益） 合计		1,862,348,981.14	5,556,017,999.55
负债和所有者权益（或股 东权益）总计		80,336,922,200.91	88,880,685,747.33

法定代表人：李家龙

主管会计工作负责人：杨明才

会计机构负责人：钱宏声

母公司资产负债表

2020 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	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
流动资产:			
货币资金		57,546,337.33	512,457,594.09
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
应收款项融资			
预付款项		391,711.75	923,844.07
其他应收款	十七、2	34,439,292,158.20	34,697,027,017.30
其中: 应收利息			
应收股利		23,419,262.16	23,419,262.16
存货		60,148,201.33	292,303,362.97
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		67,842,664.37	124,026.99
流动资产合计		34,625,221,072.98	35,502,835,845.42
非流动资产:			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款		2,022,950,949.39	2,023,214,295.81
长期股权投资	十七、3	9,704,664,713.81	10,386,339,827.26
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产		956,232,000.00	598,430,000.00
投资性房地产			
固定资产		197,526,922.62	202,897,328.77
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		3,555,889.19	3,010,807.44
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		88,651,240.44	114,860,966.48
递延所得税资产		216,029,491.50	159,554,008.77
其他非流动资产			
非流动资产合计		13,189,611,206.95	13,488,307,234.53
资产总计		47,814,832,279.93	48,991,143,079.95
流动负债:			
短期借款		400,202,465.75	2,240,859,994.30
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		130,339,568.07	360,947,991.47
预收款项		389,064.36	

合同负债			
应付职工薪酬		26,038,342.15	10,123,397.86
应交税费		95,735,349.43	12,712,625.93
其他应付款		36,463,158,255.58	25,802,954,979.97
其中：应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		5,925,028,181.08	11,097,372,481.86
其他流动负债		32,148,602.02	25,648,915.28
流动负债合计		43,073,039,828.44	39,550,620,386.67
非流动负债：			
长期借款		1,851,591,772.90	3,054,005,906.49
应付债券			2,867,864,986.29
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款		398,452,745.26	
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		2,250,044,518.16	5,921,870,892.78
负债合计		45,323,084,346.60	45,472,491,279.45
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		1,605,686,909.00	1,605,686,909.00
其他权益工具			500,000,000.00
其中：优先股			
永续债			500,000,000.00
资本公积		1,325,773,650.32	1,325,773,650.32
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		266,449,114.23	266,449,114.23
未分配利润		-706,161,740.22	-179,257,873.05
所有者权益（或股东权益）合计		2,491,747,933.33	3,518,651,800.50
负债和所有者权益（或股东权益）总计		47,814,832,279.93	48,991,143,079.95

法定代表人：李家龙

主管会计工作负责人：杨明才

会计机构负责人：钱宏声

合并利润表

2020 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2020 年度	2019 年度
一、营业总收入		4,393,259,536.79	6,248,276,187.60
其中：营业收入	七、61	4,393,259,536.79	6,248,276,187.60

利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		6,790,665,644.86	8,225,747,491.63
其中：营业成本	七、61	2,287,654,596.97	3,992,000,489.55
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	591,084,317.78	782,884,024.68
销售费用	七、63	308,014,988.62	448,020,247.02
管理费用	七、64	605,759,123.2	762,204,149.95
研发费用			
财务费用	七、65	2,998,152,618.29	2,240,638,580.43
其中：利息费用		2,993,765,882.98	2,236,046,631.00
利息收入		52,386,964.83	71,942,835.86
加：其他收益	七、67	14,184,089.24	8,784,670.91
投资收益（损失以“-”号填列）	七、68	1,092,816,126.17	-17,294,998.99
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-405,238,000.90	-39,237,317.69
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	51,056,248.57	-92,498,331.94
信用减值损失（损失以“-”号填列）	七、71	-8,801,060.73	-62,953,005.74
资产减值损失（损失以“-”号填列）	七、72	-1,159,796,375.93	-914,126,145.32
资产处置收益（损失以“-”号填列）	七、73	390,507.03	455,186.46
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-2,407,556,573.72	-3,055,103,928.65
加：营业外收入	七、74	51,506,045.76	46,710,806.85
减：营业外支出	七、75	203,483,894.90	225,329,803.21
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-2,559,534,422.86	-3,233,722,925.01
减：所得税费用	七、76	534,003,979.10	248,323,458.94
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-3,093,538,401.96	-3,482,046,383.95
（一）按经营持续性分类			
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-3,093,538,401.96	-3,482,046,383.95
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）		-2,586,319,200.13	-2,778,168,305.02
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-507,219,201.83	-703,878,078.93

填列)			
六、其他综合收益的税后净额		20,759,893.56	42,668,140.52
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		15,948,966.41	28,356,171.62
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		15,948,966.41	28,356,171.62
（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		15,948,966.41	28,356,171.62
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		4,810,927.15	14,311,968.90
七、综合收益总额		-3,072,778,508.40	-3,439,378,243.43
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		-2,570,370,233.72	-2,749,812,133.40
（二）归属于少数股东的综合收益总额		-502,408,274.68	-689,566,110.03
八、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)		-1.63	-1.75
（二）稀释每股收益(元/股)		-1.63	-1.75

法定代表人：李家龙

主管会计工作负责人：杨明才

会计机构负责人：钱宏声

母公司利润表

2020 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2020 年度	2019 年度
一、营业收入	十七、4	231,860,314.13	264,310,612.28
减：营业成本	十七、4	230,594,181.82	219,090,120.76
税金及附加		15,238,115.46	14,175,802.20
销售费用		1,350,505.33	2,498,933.45
管理费用		82,535,045.31	54,430,944.59
研发费用			
财务费用		874,969,281.12	853,745,517.10
其中：利息费用		876,267,017.24	823,796,607.81
利息收入		3,602,222.35	8,443,334.91
加：其他收益		158,614.14	-

投资收益（损失以“-”号填列）	十七、5	950,885,279.75	17,730,805.20
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-399,398,937.63	-93,930,650.52
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）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-157,980,140.68	-340,255,786.74
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-282,411,161.60	-35,172,413.80
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-462,174,223.30	-1,237,328,101.16
加：营业外收入		7,694,836.67	3,777,894.42
减：营业外支出		69,536,911.68	8,251,553.79
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-524,016,298.31	-1,241,801,760.53
减：所得税费用		-24,297,362.65	-288,190,432.44
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-499,718,935.66	-953,611,328.09
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-499,718,935.66	-953,611,328.09
（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		-499,718,935.66	-953,611,328.09
七、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)			
（二）稀释每股收益(元/股)			

法定代表人：李家龙

主管会计工作负责人：杨明才

会计机构负责人：钱宏声

合并现金流量表
2020年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2020年度	2019年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		5,343,426,271.23	7,303,948,982.08
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还		41,825.62	
收到其他与经营活动有关的现金	七、78.1	1,751,065,604.44	1,365,459,714.60
经营活动现金流入小计		7,094,533,701.29	8,669,408,696.68
购买商品、接受劳务支付的现金		4,024,715,075.40	8,030,978,233.44
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		687,767,994.13	843,031,067.18
支付的各项税费		818,332,440.33	1,064,587,696.62
支付其他与经营活动有关的现金	七、78.2	1,005,809,011.28	1,467,803,220.56
经营活动现金流出小计		6,536,624,521.14	11,406,400,217.80
经营活动产生的现金流量净额		557,909,180.15	-2,736,991,521.12
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		115,744,918.73	
取得投资收益收到的现金		67,629,476.24	61,861,211.68
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		470,793.90	243,400.72
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		395,966,746.04	850,252,200.00
收到其他与投资活动有关的现金	七、78.3	2,920,049,490.42	2,707,148,798.74
投资活动现金流入小计		3,499,861,425.33	3,619,505,611.14
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		70,914,781.69	167,291,036.25
投资支付的现金			15,000,000.00
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			56,760,724.32
支付其他与投资活动有关的现金	七、78.4	46,600,000.00	1,279,138,194.39
投资活动现金流出小计		117,514,781.69	1,518,189,954.96
投资活动产生的现金流量净额		3,382,346,643.64	2,101,315,656.18
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			122,700,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			122,700,000.00

取得借款收到的现金		1,997,180,000.00	11,106,400,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	七、78.5	17,431,550,436.46	6,312,710,347.46
筹资活动现金流入小计		19,428,730,436.46	17,541,810,347.46
偿还债务支付的现金		18,164,691,336.34	12,869,762,357.70
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		2,836,153,731.19	3,486,143,891.13
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	3,042,189,450.01	1,085,233,204.40
筹资活动现金流出小计		24,043,034,517.54	17,441,139,453.23
筹资活动产生的现金流量净额		-4,614,304,081.08	100,670,894.23
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		-674,048,257.29	-535,004,970.71
加：期初现金及现金等价物余额		1,913,976,001.84	2,448,980,972.55
六、期末现金及现金等价物余额		1,239,927,744.55	1,913,976,001.84

法定代表人：李家龙

主管会计工作负责人：杨明才

会计机构负责人：钱宏声

母公司现金流量表

2020 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2020年度	2019年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		2,749,714.18	
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		329,350,632.92	7,779,196,122.29
经营活动现金流入小计		332,100,347.10	7,779,196,122.29
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		42,972,970.08	62,412,489.95
支付的各项税费		102,033,645.67	91,646,847.65
支付其他与经营活动有关的现金		558,919,791.36	9,329,723,487.54
经营活动现金流出小计		703,926,407.11	9,483,782,825.14
经营活动产生的现金流量净额		-371,826,060.01	-1,704,586,702.85
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		704,151,083.33	592,116,753.06
取得投资收益收到的现金		270,046,960.74	453,081,952.89
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			9,795.00
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		12,622,021,913.74	4,933,199,230.74
投资活动现金流入小计		13,596,219,957.81	5,978,407,731.69
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,494,541.10	3,434,857.60
投资支付的现金		90,500,000.00	280,446,564.69
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		12,929,314,793.25	5,273,781,796.32
投资活动现金流出小计		13,021,309,334.35	5,557,663,218.61
投资活动产生的现金流量净额		574,910,623.46	420,744,513.08
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			

取得借款收到的现金		1,201,400,000.00	5,244,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		20,001,182,000.00	11,338,549,647.46
筹资活动现金流入小计		21,202,582,000.00	16,582,549,647.46
偿还债务支付的现金		11,008,716,336.34	7,535,485,357.70
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,406,991,968.53	2,029,024,160.20
支付其他与筹资活动有关的现金		9,434,916,528.25	6,248,354,749.03
筹资活动现金流出小计		21,850,624,833.12	15,812,864,266.93
筹资活动产生的现金流量净额		-648,042,833.12	769,685,380.53
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		-444,958,269.67	-514,156,809.24
加：期初现金及现金等价物余额		502,502,196.26	1,016,659,005.50
六、期末现金及现金等价物余额		57,543,926.59	502,502,196.26

法定代表人：李家龙

主管会计工作负责人：杨明才

会计机构负责人：钱宏声

合并所有者权益变动表
2020 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2020 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	-	500,000,000.00	-	1,387,862,593.58	-	106,840,300.73	-	266,449,114.23	-	-1,147,087,519.08	-	2,719,751,398.46	2,836,266,601.09	5,556,017,999.55	
加：会计政策变更																
前期差错更正																
同一控制下企业合并																
其他																
二、本年期初余额	1,605,686,909.00	-	500,000,000.00	-	1,387,862,593.58	-	106,840,300.73	-	266,449,114.23	-	-1,147,087,519.08	-	2,719,751,398.46	2,836,266,601.09	5,556,017,999.55	
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)	-	-	-500,000,000.00	-	-	-	15,948,966.41	-	-	-	-2,613,443,920.92	-	-3,097,494,954.51	-596,174,063.90	-3,693,669,018.41	
(一) 综合收益总额	-	-	-	-	-	-	15,948,966.41	-	-	-	-2,586,319,200.13	-	-2,570,370,233.72	-502,408,274.68	-3,072,778,508.40	
(二) 所有者投入和减少资本	-	-	-500,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-500,000,000.00	-93,765,789.22	-593,765,789.22	
1. 所有者投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-93,765,789.22	-93,765,789.22	
2. 其他权益工具持有者投入资本																
3. 股份支付计入所有者权益的金额																
4. 其他	-	-	-500,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-500,000,000.00	-	-500,000,000.00	
(三) 利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-27,124,720.79	-	-27,124,720.79	-	-27,124,720.79	
1. 提取盈余公积																
2. 提取一般风险准备																
3. 对所有者(或股东)的分配																
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-27,124,720.79	-	-27,124,720.79	-	-27,124,720.79	
(四) 所有者权益内部结转																
1. 资本公积转增资本(或股本)																

2020 年年度报告

2. 盈余公积转增资本(或股本)															
3. 盈余公积弥补亏损															
4. 设定受益计划变动额结转留存收益															
5. 其他综合收益结转留存收益															
6. 其他															
(五) 专项储备															
1. 本期提取															
2. 本期使用															
(六) 其他															
四、本期末余额	1,605,686,909.00	-		-	1,387,862,593.58	-	122,789,267.14	-	266,449,114.23		-3,760,531,440.00		-377,743,556.05	2,240,092,537.19	1,862,348,981.14

项目	2019 年度														
	归属于母公司所有者权益													少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	小计		
	优先股	永续债	其他												
一、上年年末余额	1,605,686,909.00		500,000,000.00		1,384,066,588.99		78,484,129.11		266,449,114.23		1,816,303,981.57		5,650,990,722.90	3,369,349,514.20	9,020,340,237.10
加：会计政策变更															
前期差错更正															
同一控制下企业合并															
其他															
二、本年期初余额	1,605,686,909.00		500,000,000.00		1,384,066,588.99		78,484,129.11		266,449,114.23		1,816,303,981.57		5,650,990,722.90	3,369,349,514.20	9,020,340,237.10
三、本期增减变动金额(减少以“一”号填列)					3,796,004.59		28,356,171.62				-2,963,391,500.65		-2,931,239,324.44	-533,082,913.11	-3,464,322,237.55
(一) 综合收益总额							28,356,171.62				-2,778,168,305.02		-2,749,812,133.40	-689,566,110.03	-3,439,378,243.43
(二) 所有者投入和减少资本					3,796,004.59								3,796,004.59	156,483,196.92	160,279,201.51
1. 所有者投入的普通股														122,700,000.00	122,700,000.00

2020 年年度报告

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			3,796,004.59								3,796,004.59	33,783,196.92	37,579,201.51	
(三) 利润分配										-185,223,195.63	-185,223,195.63		-185,223,195.63	
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										-147,723,195.63	-147,723,195.63		-147,723,195.63	
4. 其他										-37,500,000.00	-37,500,000.00		-37,500,000.00	
(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	500,000,000.00	1,387,862,593.58		106,840,300.73		266,449,114.23			-1,147,087,519.08		2,719,751,398.46	2,836,266,601.09	5,556,017,999.55

法定代表人：李家龙

主管会计工作负责人：杨明才

会计机构负责人：钱宏声

母公司所有者权益变动表
2020 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2020 年度										
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	1,605,686,909.00	-	500,000,000.00	-	1,325,773,650.32	-	-	-	266,449,114.23	-179,257,873.05	3,518,651,800.50
加: 会计政策变更											
前期差错更正											
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
二、本年期初余额	1,605,686,909.00	-	500,000,000.00	-	1,325,773,650.32	-	-	-	266,449,114.23	-179,257,873.05	3,518,651,800.50
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)	-	-	-500,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-526,903,867.17	-1,026,903,867.17
(一) 综合收益总额										-499,718,935.66	-499,718,935.66
(二) 所有者投入和减少资本	-	-	-500,000,000.00	-	-	-	-	-	-		-500,000,000.00
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他	-	-	-500,000,000.00	-	-	-	-	-	-		-500,000,000.00
(三) 利润分配										-27,184,931.51	-27,184,931.51
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者 (或股东) 的分配											
3. 其他										-27,184,931.51	-27,184,931.51
(四) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本 (或股本)											
2. 盈余公积转增资本 (或股本)											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	1,605,686,909.00	-	-	-	1,325,773,650.32	-	-	-	266,449,114.23	-706,161,740.22	2,491,747,933.33

2020 年年度报告

项目	2019 年度										
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	1,605,686,909.00		500,000,000.00		1,325,773,650.32				266,449,114.23	965,480,156.96	4,663,389,830.51
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他										-5,903,506.29	-5,903,506.29
二、本年期初余额	1,605,686,909.00		500,000,000.00		1,325,773,650.32				266,449,114.23	959,576,650.67	4,657,486,324.22
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）										-1,138,834,523.72	-1,138,834,523.72
（一）综合收益总额										-953,611,328.09	-953,611,328.09
（二）所有者投入和减少资本											
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											
（三）利润分配										-185,223,195.63	-185,223,195.63
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者（或股东）的分配										-147,723,195.63	-147,723,195.63
3. 其他										-37,500,000.00	-37,500,000.00
（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		500,000,000.00		1,325,773,650.32				266,449,114.23	-179,257,873.05	3,518,651,800.50

法定代表人：李家龙

主管会计工作负责人：杨明才

会计机构负责人：钱宏声

三、公司基本情况

1. 公司概况

适用 不适用

云南城投置业股份有限公司的前身为云南光明啤酒股份有限公司，于 1992 年 12 月以定向募集方式成立，1998 年 10 月 23 日在云南省工商行政管理局变更名称为云南红河光明股份有限公司，2007 年 10 月 24 日变更名称为云南城投置业股份有限公司，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，公司以除 40646.90 平方米土地使用权（土地证号分别为：开国用（98）字 0051 号和 0278 号）外合法拥有的全部资产和负债与云南省城市建设投资集团有限公司的经营性房地产业务相关资产进行置换，置入资产公允价值高于置出资产公允价值的差额，由公司发行 79,300,973 股人民币普通股向云南省城市建设投资集团有限公司进行购买。2007 年 6 月 13 日，经股东会决议通过了股权分置改革方案，公司以资本公积金向包括云南省城市建设投资集团有限公司在内的全体股东转增股本，每 10 股转增 1.320229 股，云南省城市建设投资集团有限公司和公司的其它非流通股股东将本次获得转增的全部股份转送给流通股股东，上述对价水平若换算成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。公司与云南省城市建设投资集团有限公司置换资产和股权分置改革完成后，公司股本总额为 290,521,376.00 元。

2009 年 2 月经中国证券监督管理委员会证监许可[2009]149 号文《关于核准云南城投置业股份有限公司非公开发行股票批复》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：云南省昆明市民航路 869 号融城金阶广场 A 座，办公地址：云南省昆明市民航路 869 号融城金阶广场 A 座，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海东投资开发有限公司、宁波银泰置业有限公司、成都银城置业有限公司等 89 家公司。与上年相比，本年股权转让减少东莞云投置业有限公司、昆明欣江合达城市建设有限公司、西安云城置业有限公司、西双版纳航投置业有限公司、西双版纳云城置业有限公司、西双版纳沧江文旅开发有限公司、西双版纳云辰置业有限公司 7 家公司，投资设立增加宁波北仑云耀商业管理有限公司、宁波云尚商业管理有限公司、冕宁康元置业有限公司 3 家公司，收购云尚发展（淄博）有限公司及其子公司云尚商业地产（淄博）有限公司；因清算注销减少云南融城投资合伙企业（有限合伙）、宁波市北仑区一迦培训中心。

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

四、财务报表的编制基础

1. 编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和具体企业会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定(以下合称“企业会计准则”)进行确认和计量，在此基础上，结合中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号——财务报告的一般规定》(2014年修订)的规定，并基于本附注“四、重要会计政策及会计估计”所述会计政策和会计估计编制财务报表。

2. 持续经营

适用 不适用

本公司 2019 年度及 2020 年度已连续两年亏损，归属于母公司的净利润分别为-277,816.83 万元、-258,631.92 万元；2019 年度、2020 年连续两年营运资金为负数，分别为-76,546.81 万元、-1,508,299.47 万元；截止 2020 年 12 月 31 日归属于母公司股东权益为-37,774.36 万元。上述财务状况使公司的持续经营能力具有不确定性。本公司董事会于编制本年度财务报表时，结合公司经营形式及财务状况，对本公司的持续经营能力进行了充分详尽的评估，制定了如“财务报表附注十六、1”披露之拟采取的改善措施。基于以上所述，本公司认为仍应以持续经营为基础编制本年财务报表。

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。本公司在前一会计期间已经按照相当于金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量了损失准备，但在当期资产负债表日，该金融工具已不再属于自初始确认后信用风险显著增加的情形的，本公司在当期资产负债表日按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量该金融工具的损失准备，由此形成的损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记入商品房成本。

(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应对享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积（股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益；在丧失对子公司控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，在丧失控制权时转为当期投资收益。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

(1) 在个别财务报表中，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

(2) 在合并财务报表中, 在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额, 确认为其他综合收益, 在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

(五) 共同控制、重大影响的判断标准

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

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

重大影响, 是指投资方对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力, 但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。本公司通过以下一种或多种情形, 并综合考虑所有事实和情况后, 判断对被投资单位具有重大影响。(1) 在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表; (2) 参与被投资单位财务和经营政策制定过程; (3) 与被投资单位之间发生重要交易; (4) 向被投资单位派出管理人员; (5) 向被投资单位提供关键技术资料。

22. 投资性房地产

(1). 如果采用公允价值计量模式的:

选择公允价值计量的依据

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

本公司的投资性房地产按其成本作为入账价值, 外购投资性房地产的成本包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出; 自行建造投资性房地产的成本, 由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

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

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

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

本公司有确凿证据表明房地产用途发生改变，将投资性房地产转换为自用房地产时，以其转换当日的公允价值作为自用房地产的账面价值，公允价值与原账面价值的差额计入当期损益。自用房地产或存货转换为采用公允价值模式计量的投资性房地产时，投资性房地产按照转换当日的公允价值计价，转换当日的公允价值小于原账面价值的，其差额计入当期损益；转换当日的公允价值大于原账面价值的，其差额计入其他综合收益。

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

23. 固定资产

(1). 确认条件

√适用 □不适用

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

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

(2). 折旧方法

√适用 □不适用

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

(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

当本公司租入的固定资产符合下列一项或数项标准时，确认为融资租入固定资产：

(1) 在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给本公司。

(2) 本公司有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定本公司将会行使这种选择权。

(3) 即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分。

(4) 本公司在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值。

(5) 租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有本公司才能使用。

融资租赁租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者，作为入账价值。最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的手续费、律师费、差旅费、印花税等初始直接费用，计入租入资产价值。未确认融资费用在租赁期内各个期间采用实际利率法进行分摊。

本公司采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提融资租入固定资产折旧。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使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

24. 在建工程

√适用 □不适用

(一) 在建工程的类别

本公司自行建造的在建工程按实际成本计价，实际成本由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成，包括工程用物资成本、人工成本、交纳的相关税费、应予资本化的借款费用以及应分摊的间接费用等。

(二) 在建工程结转为固定资产的标准和时点

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

25. 借款费用

√适用 □不适用

(一) 借款费用资本化的确认原则

公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，在符合资本化条件的情况下开始资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

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

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

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

(2) 借款费用已经发生；

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

(二) 借款费用资本化期间

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

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

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

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

(三) 暂停资本化期间

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

(四) 借款费用资本化金额的计算方法

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

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

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

26. 生物资产

适用 不适用

27. 油气资产

适用 不适用

28. 使用权资产

适用 不适用

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

35. 预计负债

适用 不适用

(一) 预计负债的确认标准

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司确认为预计负债：

该义务是本公司承担的现时义务；

履行该义务很可能导致经济利益流出本公司；

该义务的金额能够可靠地计量。

(二) 预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

本公司在确定最佳估计数时，综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。对于货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

最佳估计数分别以下情况处理：

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

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

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

36. 股份支付

适用 不适用

(一) 股份支付的种类

本公司的股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

(二) 权益工具公允价值的确定方法

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

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

（三）确定可行权权益工具最佳估计的依据

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

（四）会计处理方法

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

以现金结算的股份支付，按照本公司承担的以股份或其他权益工具为基础计算确定的负债的公允价值计量。授予后立即可行权的，在授予日以本公司承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债。在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权的以现金结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按照本公司承担负债的公允价值金额，将当期取得的服务计入成本或费用和相应的负债。在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

（五）对于存在修改条款和条件的情况的，本期的修改情况及相关会计处理

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

37. 优先股、永续债等其他金融工具

适用 不适用

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

（一）符合下列条件之一，将发行的金融工具分类为金融负债：

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

(二)同时满足下列条件的，将发行的金融工具分类为权益工具：

- (1) 该金融工具不包括交付现金或其他金融资产给其他方，或在潜在不利条件下与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务；
- (2) 将来须用或可用企业自身权益工具结算该金融工具的，如该金融工具为非衍生工具，不包括交付可变数量的自身权益工具进行结算的合同义务；如为衍生工具，企业只能通过以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产结算该金融工具。

(三)会计处理方法

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

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

38. 收入

(1). 收入确认和计量所采用的会计政策

适用 不适用

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

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

交易价格是本公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项。本公司确认的交易价格不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。预期将退还给客户的款项作为退货负债，不计入交易价格。

当本公司将商品的控制权转移给客户的时间与客户实际付款的时间不一致时，如果各方以在合同中明确(或者以隐含的方式)约定的付款时间为客户或本公司就转让商品的交易提供了重大融资利益，则合同中即包含了重大融资成分。合同中存在重大融资成分的，本公司按照假定客户在取得商品或服务控制权时以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法核算。

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

(1) 客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益；

(2) 客户能够控制本公司履约过程中在建的商品；

(3) 本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司在该段时间内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

对于在某一时点履行的履约义务，本公司在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品或服务控制权时，本公司会考虑下列迹象：

(1) 本公司就该商品或服务享有现时收款权利；

(2) 本公司已将该商品的实物转移给客户；

(3) 本公司已将该商品的法定所有权或所有权上的主要风险和报酬转移给客户；

(4) 客户已接受该商品或服务。

本公司已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利作为合同资产列示，合同资产以预期信用损失为基础计提减值。本公司拥有的、无条件向客户收取对价的权利作为应收款项列示。本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务作为合同负债列示。本公司对于同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

与本公司取得收入的主要活动相关的具体会计政策描述如下：

(一) 房地产销售收入

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

(二) 租金收入

租金收入在租期内按直线法平均确认。

(三) 酒店运营收入

酒店运营收入在已提供服务的会计期间确认。

(四) 物业服务收入

物业服务收入在提供物业服务过程中确认。

(五) 商品销售收入

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

(六) 利息收入

利息收入按照基准或实际利率法确认。

(2). 同类业务采用不同经营模式导致收入确认会计政策存在差异的情况

适用 不适用

39. 合同成本

适用 不适用

合同成本包括为取得合同发生的增量成本及合同履约成本。

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

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

- 该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；
- 该成本增加了本集团未来用于履行履约义务的资源；
- 该成本预期能够收回。

40. 政府补助

适用 不适用

(一) 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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

的，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，应当将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

（二）与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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

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

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

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

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

41. 递延所得税资产/递延所得税负债

适用 不适用

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

（一）确认递延所得税资产的依据

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

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

(二)确认递延所得税负债的依据

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

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

42. 租赁

(1). 经营租赁的会计处理方法

适用 不适用

(1) 公司租入资产所支付的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，计入当期费用。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用。

资产出租方承担了应由公司承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分摊，计入当期费用。

(2) 公司出租资产所收取的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，确认为租赁收入。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用；如金额较大的，则予以资本化，在整个租赁期间内按照与租赁收入确认相同的基础分期计入当期收益。

公司承担了应由承租方承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金收入总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分配。

(2). 融资租赁的会计处理方法

适用 不适用

融资租入资产：公司在承租开始日，将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认的融资费用。融资租入资产的认定依据、计价和折旧方法详见附注五、22. 固定资产。

公司采用实际利率法对未确认的融资费用，在资产租赁期间内摊销，计入财务费用。

(2) 融资租出资产：公司在租赁开始日，将应收融资租赁款，未担保余值之和与其现值的差额确认为未实现融资收益，在将来收到租金的各期间内确认为租赁收入，公司发生的与出租交易相关的初始直接费用，计入应收融资租赁款的初始计量中，并减少租赁期内确认的收益金额。

(3). 新租赁准则下租赁的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

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

财政部于 2017 年 7 月发布了《企业会计准则第 14 号——收入》(2017 修订)(财会[2017]22 号) (以下简称“新收入准则”)，要求境内上市企业自 2020 年 1 月 1 日起施行。本公司于 2020 年 1 月 1 日首次执行新收入准则。

(2). 重要会计估计变更

适用 不适用

(3). 2020 年起首次执行新收入准则、新租赁准则调整首次执行当年年初财务报表相关情况

适用 不适用

合并资产负债表

单位:元 币种:人民币

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 1 月 1 日	调整数
流动资产:			
货币资金	2,010,214,841.06	2,010,214,841.06	
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	295,139,557.52	173,182,602.32	-121,956,955.20
应收款项融资			
预付款项	179,509,658.83	179,509,658.83	
应收保费			
应收分保账款			

应收分保合同准备金			
其他应收款	2,849,555,076.16	2,849,555,076.16	
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	51,934,930,874.87	51,861,498,101.83	-73,432,773.04
合同资产		195,389,728.24	195,389,728.24
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	588,083,830.72	588,083,830.72	
流动资产合计	57,857,433,839.16	57,857,433,839.16	
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款	4,026,985,382.47	4,026,985,382.47	
长期股权投资	1,356,036,395.52	1,356,036,395.52	
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产	650,002,600.00	650,002,600.00	
投资性房地产	20,557,187,145.53	20,557,187,145.53	
固定资产	2,529,837,896.92	2,529,837,896.92	
在建工程	117,504,907.27	117,504,907.27	
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	416,305,960.94	416,305,960.94	
开发支出			
商誉	345,932.12	345,932.12	
长期待摊费用	225,410,531.49	225,410,531.49	
递延所得税资产	1,143,635,155.91	1,143,635,155.91	
其他非流动资产			
非流动资产合计	31,023,251,908.17	31,023,251,908.17	
资产总计	88,880,685,747.33	88,880,685,747.33	
流动负债：			
短期借款	2,913,719,994.30	2,913,719,994.30	
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			
应付账款	8,516,833,815.20	8,516,833,815.20	
预收款项	3,612,384,764.52	122,602,678.93	-3,489,782,085.59
合同负债		3,248,120,715.06	3,248,120,715.06

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	168,140,024.16	168,140,024.16	
应交税费	816,848,368.65	816,848,368.65	
其他应付款	25,473,952,683.20	25,491,256,856.07	17,304,172.87
其中：应付利息			
应付股利			
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	17,091,570,688.94	17,091,570,688.94	
其他流动负债	29,451,597.07	253,808,794.73	224,357,197.66
流动负债合计	58,622,901,936.04	58,622,901,936.04	
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	19,833,970,037.81	19,833,970,037.81	
应付债券	2,867,864,986.29	2,867,864,986.29	
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债	181,176,967.90	181,176,967.90	
递延收益	7,507,765.00	7,507,765.00	
递延所得税负债	1,811,246,054.74	1,811,246,054.74	
其他非流动负债			
非流动负债合计	24,701,765,811.74	24,701,765,811.74	
负债合计	83,324,667,747.78	83,324,667,747.78	
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	1,605,686,909.00	1,605,686,909.00	
其他权益工具	500,000,000.00	500,000,000.00	
其中：优先股			
永续债	500,000,000.00	500,000,000.00	
资本公积	1,387,862,593.58	1,387,862,593.58	
减：库存股			
其他综合收益	106,840,300.73	106,840,300.73	
专项储备			
盈余公积	266,449,114.23	266,449,114.23	
一般风险准备			
未分配利润	-1,147,087,519.08	-1,147,087,519.08	
归属于母公司所有者权益（或股	2,719,751,398.46	2,719,751,398.46	

东权益) 合计			
少数股东权益	2,836,266,601.09	2,836,266,601.09	
所有者权益 (或股东权益) 合计	5,556,017,999.55	5,556,017,999.55	
负债和所有者权益 (或股东权益) 总计	88,880,685,747.33	88,880,685,747.33	

各项目调整情况的说明:

√适用 □不适用

新增“合同资产”项目，将合同履行成本及已向客户转让商品而有权收取对价的权利（该权利取决于时间流逝之外的其他因素），从“存货”和“应收账款”项目重分类至“合同资产”项目；新增“合同负债”项目，将已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务从“预收款项”项目重分类至“合同负债”和“其他流动负债”项目列报。

母公司资产负债表

单位:元 币种:人民币

项目	2019年12月31日	2020年1月1日	调整数
流动资产:			
货币资金	512,457,594.09	512,457,594.09	
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
应收款项融资			
预付款项	923,844.07	923,844.07	
其他应收款	34,697,027,017.30	34,697,027,017.30	
其中: 应收利息			
应收股利	23,419,262.16	23,419,262.16	
存货	292,303,362.97	292,303,362.97	
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	124,026.99	124,026.99	
流动资产合计	35,502,835,845.42	35,502,835,845.42	
非流动资产:			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款	2,023,214,295.81	2,023,214,295.81	
长期股权投资	10,386,339,827.26	10,386,339,827.26	

其他权益工具投资			
其他非流动金融资产	598,430,000.00	598,430,000.00	
投资性房地产			
固定资产	202,897,328.77	202,897,328.77	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	3,010,807.44	3,010,807.44	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	114,860,966.48	114,860,966.48	
递延所得税资产	159,554,008.77	159,554,008.77	
其他非流动资产			
非流动资产合计	13,488,307,234.53	13,488,307,234.53	
资产总计	48,991,143,079.95	48,991,143,079.95	
流动负债：			
短期借款	2,240,859,994.30	2,240,859,994.30	
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	360,947,991.47	360,947,991.47	
预收款项			
合同负债			
应付职工薪酬	10,123,397.86	10,123,397.86	
应交税费	12,712,625.93	12,712,625.93	
其他应付款	25,802,954,979.97	25,802,954,979.97	
其中：应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	11,097,372,481.86	11,097,372,481.86	
其他流动负债	25,648,915.28	25,648,915.28	
流动负债合计	39,550,620,386.67	39,550,620,386.67	
非流动负债：			
长期借款	3,054,005,906.49	3,054,005,906.49	
应付债券	2,867,864,986.29	2,867,864,986.29	
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			

递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计	5,921,870,892.78	5,921,870,892.78	
负债合计	45,472,491,279.45	45,472,491,279.45	
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	1,605,686,909.00	1,605,686,909.00	
其他权益工具	500,000,000.00	500,000,000.00	
其中：优先股			
永续债	500,000,000.00	500,000,000.00	
资本公积	1,325,773,650.32	1,325,773,650.32	
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	266,449,114.23	266,449,114.23	
未分配利润	-179,257,873.05	-179,257,873.05	
所有者权益（或股东权益）合计	3,518,651,800.50	3,518,651,800.50	
负债和所有者权益（或股东权益）总计	48,991,143,079.95	48,991,143,079.95	

各项目调整情况的说明：

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%
消费税	销售货物收入	5%
营业税	营改增之前的应纳税营业额	5%
城市维护建设税	实缴流转税税额	7%
企业所得税	应纳税所得额	15%、20%、25%
教育费附加	实缴流转税税额	3%
地方教育附加	实缴流转税税额	2%
土地增值税	增值额	30%-60%
文化事业建设费	营业收入	3%

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

√适用 □不适用

纳税主体名称	所得税税率（%）
云南城投海东园林绿化有限公司	20
云南云泰商业管理有限公司	20
云南金航线商业管理有限公司	20
云南城投物业管理有限公司	15

2. 税收优惠

√适用 □不适用

根据《关于进一步扩大小型微利企业所得税优惠政策范围的通知》（财税〔2018〕77号），自2018年1月1日至2020年12月31日，将小型微利企业的年应纳税所得额上限由50万元提高至100万元，对年应纳税所得额低于100万元（含100万元）的小型微利企业，其所得减按50%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税。

公司之子公司云南城投物业有限公司除北京分公司、东莞分公司、西安分公司外，依据《财政部海关总署国家税务总局关于深入实施西部大开发战略有关税收政策问题的通知》财税〔2011〕58号第二条的规定，按照15%的企业所得税率缴纳本期企业所得税。

3. 其他

□适用 √不适用

七、合并财务报表项目注释

1、货币资金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	723,994.80	548,845.47
银行存款	1,237,374,084.51	1,911,916,820.60
其他货币资金	58,014,896.33	97,749,174.99
合计	1,296,112,975.64	2,010,214,841.06
其中：存放在境外的款项总额		

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
诉讼冻结	19,943,608.78	16,663,230.63
按揭保证金	27,292,330.48	61,476,705.94
贷款保证金	534,291.83	9,683,902.65

履约保证金	8,415,000.00	8,415,000.00
合计	56,185,231.09	96,238,839.22

2、交易性金融资产

□适用 √不适用

3、衍生金融资产

□适用 √不适用

4、应收票据**(1). 应收票据分类列示**

□适用 √不适用

(2). 期末公司已质押的应收票据

□适用 √不适用

(3). 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

□适用 √不适用

(4). 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

□适用 √不适用

(5). 按坏账计提方法分类披露

□适用 √不适用

按单项计提坏账准备：

□适用 √不适用

按组合计提坏账准备：

□适用 √不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

□适用 √不适用

(6). 坏账准备的情况

□适用 √不适用

(7). 本期实际核销的应收票据情况

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

5、应收账款

(1). 按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	
其中：1 年以内分项	
1 年以内小计	88,630,601.89
1 至 2 年	24,323,872.13
2 至 3 年	12,008,791.92
3 至 4 年	5,198,846.15
4 至 5 年	4,548,008.59
5 年以上	64,150,527.24
合计	198,860,647.92

(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	42,872,431.65	21.56	42,872,431.65	100.00		49,378,477.45	12.58	49,378,477.45	100.00	
其中：										
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	39,724,395.16	19.98	39,724,395.16	100.00		48,294,335.42	12.30	48,294,335.42	100.00	
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的应收账款	3,148,036.49	1.58	3,148,036.49	100.00	-	1,084,142.03	0.28	1,084,142.03	100.00	
按组合计提坏账准备	155,988,216.27	78.44	29,549,672.55	18.94	126,438,543.72	202,251,794.47	80.38	29,069,192.15	14.37	173,182,602.32
其中：										
账龄组合	105,514,406.42	53.06	29,549,672.55	28.01	75,964,733.87	140,083,048.36	55.67	29,069,192.15	20.75	111,013,856.21
无风险组合	50,473,809.85	25.38			50,473,809.85	62,168,746.11	24.71			62,168,746.11
合计	198,860,647.92	100.00	72,422,104.20	36.42	126,438,543.72	251,630,271.92	100.00	78,447,669.60	31.18	173,182,602.32

按单项计提坏账准备:

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
陈姓自然人 1	23,303,360.00	23,303,360.00	100.00	预计无法收回
李姓自然人 1	12,368,738.00	12,368,738.00	100.00	预计无法收回
徐姓自然人	4,052,297.16	4,052,297.16	100.00	预计无法收回
胡姓自然人 1	1,933,804.26	1,933,804.26	100.00	预计无法收回
张姓自然人	373,000.00	373,000.00	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 2	105,000.00	105,000.00	100.00	预计无法收回
胡姓自然人 2	98,367.00	98,367.00	100.00	预计无法收回
刘姓自然人 1	95,211.60	95,211.60	100.00	预计无法收回
曾姓自然人	95,000.00	95,000.00	100.00	预计无法收回
刘姓自然人 2	84,680.24	84,680.24	100.00	预计无法收回
江苏垒球队	73,256.00	73,256.00	100.00	预计无法收回
邢姓自然人	44,622.00	44,622.00	100.00	预计无法收回
孙姓自然人 1	42,600.38	42,600.38	100.00	预计无法收回
其他零星款项	94,495.01	94,495.01	100.00	预计无法收回
合计	42,872,431.65	42,872,431.65	100.00	

按单项计提坏账准备的说明:

□适用 √不适用

按组合计提坏账准备:

√适用 □不适用

组合计提项目: 账龄组合

单位:元 币种:人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	58,179,516.90	2,908,975.92	5.00
1-2 年	9,200,977.33	920,097.73	10.00
2-3 年	12,007,491.92	2,401,498.38	20.00
3-4 年	4,620,075.91	1,848,030.36	40.00
4-5 年	176,371.00	141,096.80	80.00
5 年以上	21,329,973.36	21,329,973.36	100.00
合计	105,514,406.42	29,549,672.55	-

组合计提项目: 无风险组合

单位:元 币种:人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
单项金额重大经测试不减值的应收款项			
罗姓自然人	4,364,381.82		
昆明市西苑房地产开发经营有限公司	4,338,400.41		
小计	8,702,782.23		
单项金额不重大经测试不减值的应收款项			
胡姓自然人	1,770,000.00		
秦汉新城蒜泥企业管理有限公司	1,764,000.00		
西双版纳沧江文旅开发有限公司	1,200,000.00		
云南云路景观装饰工程有限公司	534,148.24		
酒店款	165,274.85		
其他零星散户租金、物业费	481,798.01		
其他	879,553.67		
小计	6,794,774.77		
关联方应收款项			
云南城投众和建设集团有限公司	15,481,832.40		
广东云景旅游文化产业有限公司	6,340,806.17		
西双版纳云城置业有限公司	5,948,777.40		
东莞云旅置业有限公司	2,250,633.00		
腾冲玛御谷温泉投资有限公司	2,057,967.50		
云南温泉山谷康养度假运营开发(集团)有限公司	1,814,587.12		
腾冲玛御谷润禾园置业有限公司	362,710.21		
昆明欣江合达城市建设有限公司	272,566.42		
云南一乘驾驶培训股份有限公司	182,004.61		
云南城投华商之家投资开发有限公司	124,053.04		
昆明中营津桥科教有限公司	78,558.83		
云南城投众和装饰有限公司	39,360.15		
云南城投中民昆建科技有限公司	10,000.00		
云南城际物流有限公司	9,360.00		
景洪市城市投资开发有限公司	3,036.00		
小计	34,976,252.85		
合计	50,473,809.85		

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	49,378,477.45	44,622.00	4,630,170.00		-1,920,497.80	42,872,431.65
组合计提	29,069,192.15	8,195,134.73	5,180,893.75		-2,533,760.58	29,549,672.55
合计	78,447,669.60	8,239,756.73	9,811,063.75	-	-4,454,258.38	72,422,104.20

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
罗姓自然人	4,630,170.00	因判决和和解协议判定款项可收回
田姓自然人	2,475,161.18	商品房销售合同解除
李姓自然人 2	325,000.00	正常收回
郭姓自然人	299,000.00	正常收回
扈姓自然人	250,000.00	正常收回
孙姓自然人 2	172,000.00	正常收回
合计	8,151,331.18	—

(4). 本期实际核销的应收账款情况

□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

单位名称	年末余额	账龄	占应收账款年末余额合计数的比例(%)	坏账准备年末余额
陈姓自然人 1	23,303,360.00	5 年以上	11.72	23,303,360.00
杜姓自然人	18,377,918.00	5 年以上	9.24	18,377,918.00
云南城投众和建设集团有限公司	15,481,832.40	1 年以内、1-2 年	7.79	-
李姓自然人 1	12,368,738.00	5 年以上	6.22	12,368,738.00
孟姓自然人	8,000,000.00	2-3 年	4.02	1,600,000.00
合计	77,531,848.40		38.99	55,650,016.00

(6). 因金融资产转移而终止确认的应收账款

□适用 √不适用

(7). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

6、 应收款项融资

□适用 √不适用

7、 预付款项

(1). 预付款项按账龄列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	94,050,522.57	39.50	57,708,288.41	32.15
1 至 2 年	40,670,110.49	17.08	25,681,651.97	14.31
2 至 3 年	9,708,778.58	4.08	760,115.05	0.42
3 年以上	93,649,422.84	39.34	95,359,603.40	53.12
合计	238,078,834.48	100.00	179,509,658.83	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	期末余额	账龄	未及时结算原因
景洪市土地储备交易中心	91,237,427.00	3 年以上	土地尚未挂牌
淄博市公共资源交易中心	38,170,000.00	1-2 年	土地尚未移交
江西建工第一建筑有限责任公司	8,681,569.48	2-3 年	未完工结算
昆明市官渡区人民政府关上街道办事处	2,082,965.00	3-4 年	未完工结算
安宁泰鼎经贸有限公司	1,000,000.00	1-2 年	未完工结算
合计	141,171,961.48		

(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	年末余额	账龄	占预付款项年末余额合计数的比例(%)
景洪市土地储备交易中心	91,237,427.00	3 年以上	38.32
淄博市公共资源交易中心	67,170,000.00	1 年以内、1-2 年	28.21
江西建工第一建筑有限责任公司	15,521,214.72	1 年以内、2-3 年	6.52
黑龙江军达捷信智能科技有限公司	8,927,319.38	1 年以内	3.75
黑龙江龙唐电力投资有限公司	8,356,227.32	1 年以内	3.51

合计	191,212,188.42	-	80.31
----	----------------	---	-------

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	2,461,035,730.36	2,849,555,076.16
合计	2,461,035,730.36	2,849,555,076.16

其他说明：

适用 不适用

应收利息

(1). 应收利息分类

适用 不适用

(2). 重要逾期利息

适用 不适用

(3). 坏账准备计提情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

应收股利

(1). 应收股利

适用 不适用

(2). 重要的账龄超过 1 年的应收股利

适用 不适用

(3). 坏账准备计提情况

适用 不适用

其他说明：

□适用 √不适用

其他应收款**(1). 按账龄披露**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	
其中：1 年以内分项	
1 年以内小计	675,627,220.91
1 至 2 年	635,825,659.18
2 至 3 年	297,369,810.49
3 至 4 年	360,686,060.33
4 至 5 年	69,465,380.37
5 年以上	537,373,354.98
合计	2,576,347,486.26

(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	1,252,835,385.20	1,754,380,025.78
股权转让款	91,626,328.15	
保证金	1,020,566,459.06	1,047,147,882.84
押金	3,032,240.10	1,112,185.09
员工借款	2,532,063.78	2,873,775.41
代垫款	132,410,856.10	133,283,927.74
应收土地补偿款	54,327,556.52	
其他	19,016,597.35	20,000,000.00
合计	2,576,347,486.26	2,958,797,796.86

(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)	
2020年1月1日余额	44,909,870.19	64,332,850.51		109,242,720.70
2020年1月1日余额在本期	—	—	—	—
--转入第二阶段	-6,536,768.49	6,536,768.49		

--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	23,131,798.86	1,433,662.48		24,565,461.34
本期转回	1,391,593.59	12,801,500.00		14,193,093.59
本期转销				
本期核销	30,000.00			30,000.00
其他变动	-4,095,478.16	-177,854.39		-4,273,332.55
2020年12月31日余额	55,987,828.81	59,323,927.09		115,311,755.90

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	74,834,421.83	4,217,961.20	13,546,546.31		-3,378,833.67	62,127,003.05
组合计提	34,408,298.87	20,347,500.14	646,547.28	30,000.00	-894,498.88	53,184,752.85
合计	109,242,720.70	24,565,461.34	14,193,093.59	30,000.00	-4,273,332.55	115,311,755.90

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
杭州临平新城开发建设有限公司	10,000,000.00	银行存款
龙马社区第四居民小组	2,000,000.00	银行存款
宁波市东部新城开发建设指挥部	800,000.00	银行存款
郑姓自然人	745,046.31	银行存款
九江市八里湖新区兴城建设有限公司	505,000.00	银行存款
合计	14,050,046.31	/

(5). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	核销金额

实际核销的其他应收款	30,000.00
其中：押金	30,000.00

其中重要的其他应收款核销情况：

适用 不适用

其他应收款核销说明：

适用 不适用

(6). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
云南柏丰投资（集团）有限公司	往来款	304,930,591.55	3-4年、5年以上	11.84	
北京国俊投资有限公司	往来款	276,911,057.10	1年以内、1-2年、3-4年	10.75	
昆明市西苑房地产开发经营有限公司	往来款	216,646,294.93	1年以内、1-2年、2-3年	8.41	69,449.54
昆明市官渡区城市更新改造局	保证金	195,302,104.63	1-2年	7.58	
北京银泰置地商业有限公司	往来款	155,822,177.48	1年以内、3-4年	6.05	
合计		1,149,612,225.69		44.63	69,449.54

(7). 涉及政府补助的应收款项

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	政府补助项目名称	期末余额	期末账龄	预计收取的时间、金额及依据
宁波市北仑区商务局	减租减息减支补贴	3,000,000.00	1年以内	2021年2月9日
宁波市鄞州区商务局	减租减息减支补贴	2,833,422.99	1年以内	2021年4月2日
合计	—	5,833,422.99	—	—

其他说明

注：上述宁波市北仑区商务局补助款已于2021年2月收取，宁波市鄞州区商务局补助款已于2021年4月2日收取。

(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	478,853.01		478,853.01	368,575.83		368,575.83
库存商品	72,031,679.11		72,031,679.11	59,828,227.68		59,828,227.68
周转材料	715,059.04		715,059.04	1,433,526.94		1,433,526.94
合同履约成本	4,689,679.19		4,689,679.19			
开发成本	37,062,519,794.02	826,204,186.00	36,236,315,608.02	42,737,755,589.29	252,842,225.87	42,484,913,363.42
开发产品	10,889,950,715.22	1,189,937,805.68	9,700,012,909.54	10,031,070,998.96	716,116,591.00	9,314,954,407.96
合计	48,030,385,779.59	2,016,141,991.68	46,014,243,787.91	52,830,456,918.70	968,958,816.87	51,861,498,101.83

(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	
开发成本	252,842,225.87	608,145,170.54			34,783,210.41	826,204,186.00
开发产品	716,116,591.00	498,445,869.05		24,624,654.37		1,189,937,805.68
合计	968,958,816.87	1,106,591,039.59		24,624,654.37	34,783,210.41	2,016,141,991.68

(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	11,711,413,340.96		2,069,821,421.79	467,084,716.67	673,086,924.23	12,641,063,121.85

注：利息资本化本年其他减少主要原因系：1. 公司本期处置子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、西安云城置业有限公司、西双版纳云城置业有限公司、西双版纳云辰置业有限公司、西双版纳沧江文旅开发有限公司等公司股权导致存货利息资本化金额减少 42,339.15 万元；2. 子公司昆明云城尊龙房地产开发有限公司、云南城投海东投资开发有限公司、云南城投洱海置业有限公司、成都民生喜神投资有限公司等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 24,947.05 万元。

(4). 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	2019 年起陆续竣工	1,090,087.55	535,012,034.98	2,877,490,978.48
融城昆明湖二期	2016 年	2021 年起陆续竣工	460,488.45	7,192,619,070.26	6,428,695,707.76
融城昆明湖中小学地块	2009 年	2019 年起陆续竣工	417,246.00		
融城昆明湖西北绕城以北土地一级开发	2015 年	2023 年	1,395,988.00		
梦云南 雨林澜山	2012 年		499,404.00		544,591,585.71
山海荟	2016 年	2020 年起陆续竣工	326,614.00	1,852,390,534.91	2,432,120,482.35
梦云南 海东方	2012 年		169,811.00	1,194,125,569.32	1,719,999,546.98
黄河春城一级开发	2014 年	2022 年	842,194.96	3,378,130,008.52	3,065,536,850.23
融城天阶	2016 年		944,496.84	5,066,511,129.94	4,568,133,633.74
茶马花街	2015 年		31,426.00	50,247,864.64	50,247,864.64
春城十八里	2015 年	2021 年	198,289.00	666,124,393.03	531,231,903.22
天堂岛	2016 年		983,670.00	3,127,914,036.28	2,861,220,240.38
东方首座	2012 年		106,259.00	146,076,847.06	150,774,465.93
时光汇	2016 年	2022 年	626,800.00	5,587,643,728.43	5,173,207,622.55
秦岭皇冠健康小镇	2014 年	2023 年起陆续竣工		328,570,359.35	326,500,445.26
理想银泰城	2014 年	2022 年	574,883.30	178,851,738.37	707,179,323.65
梦享云麓	2020 年	2023 年	217,642.89	411,326,195.38	409,469,645.48
银泰农旅小镇-城南商业中心	2018 年	2022 年起陆续竣工	237,000.00	1,208,866,908.81	941,772,925.46
梦享·春山可望	2018 年	2021 年起陆续竣工	584,546.00	2,055,375,543.13	1,817,621,685.76
金海新区	2013 年				232,155,161.64
楠景新城	2018 年	2021 年起陆续竣工	250,513.00	1,313,578,054.14	1,182,547,015.80
江心岛-版纳云辰			223,526.00		266,687,212.99
华阳花园	2019 年	2020 年	212,919.00		1,189,502,031.93
蔚蓝山海	2019 年	2020 年起陆续竣工	1,584,678.33		2,424,134,888.92
梦享·龙腾湾二期	2017 年	2021 年	141,742.52	1,503,100,174.79	1,315,253,356.51

海南天联华项目地块			90,000.00	276,699,599.85	276,699,599.85
海港中心	2019 年	2023 年	40,215.71	44,424,662.84	43,278,559.27
融城璟荟	2018 年	2021 年起陆续竣工	144,072.83	466,213,176.47	319,606,780.65
长安国金中心	2019 年	2022 年	59,305.11	372,756,282.38	288,081,799.93
蔚蓝城			25,597.78		71,023,357.94
江心岛-沧江文化			222,850.05		417,029,035.14
其他				105,961,881.14	105,961,881.14
合计				37,062,519,794.02	42,737,755,589.29

(5). 开发产品明细

项目名称	竣工时间	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
融城昆明湖	2014 年起陆续竣工	1,701,262,066.60	2,900,532,157.91	714,525,299.20	3,887,268,925.31
融城金阶	2013 年	216,836,921.43	5,561,238.67	613,840.69	221,784,319.41
融城优郡一期	2013 年	43,132,443.80		6,517,081.97	36,615,361.83
融城优郡二期	2016 年	712,006,333.24	97,600,777.30	654,963,024.07	154,644,086.47
梦云南 雨林澜山	2014 年起陆续竣工	23,311,794.11	3,006,113.05	26,317,907.16	
梦云南 海东方	2012 年起陆续竣工	12,675,124.39	-92,529.00		12,582,595.39
梦云南 洱海天域	2007 年起陆续竣工	11,656,374.20			11,656,374.20
艺术家园	2015 年	1,039,609,793.27		44,912,482.55	994,697,310.72
融城东海	2016 年	74,002,133.72	17,195,717.98	17,799,100.00	73,398,751.70
天麓小区	2016 年	255,207,633.74	2,171,849.08		257,379,482.82
海威国际	2009 年起陆续竣工	27,320,416.97		-9,305,062.79	36,625,479.76
平阳银泰城	2016 年	94,868,633.88		42,762,322.91	52,106,310.97
苍南银泰城	2016 年	15,715,734.68		14,352,201.90	1,363,532.78
泰悦湾	2014 年	60,377,662.96		4,317,085.68	56,060,577.28
成都银泰中心	2017 年	109,855,977.36	-129,758.48	56,654,155.82	53,072,063.06
北仑银泰城	2014 年	899,366,270.28			899,366,270.28
奉化银泰城	2013 年	19,687,951.56	10,626,507.47	2,365,997.74	27,948,461.29
秦岭皇冠健康小镇	2015 年	47,823,361.40			47,823,361.40
融城春晓	2017 年	489,811,722.41		60,355,189.13	429,456,533.28
春城十八里	2017 年	58,390,691.62	15,475,719.70	27,403,196.14	46,463,215.18
东部新城银泰城	2017 年起陆续竣工	572,913,042.15		245,215,902.57	327,697,139.58
西溪银泰城	2017 年	95,189,188.62		4,222,871.11	90,966,317.51
台州银泰城	2017 年	506,520,188.38		1,087,204.24	505,432,984.14
哈尔滨银泰城二期	2017 年	374,542,704.73		26,585,067.57	347,957,637.16
哈尔滨银泰城一期	2015 年	592,274,421.98		42,923,698.80	549,350,723.18
淄博银泰城	2014 年	51,357,883.46	1,882,630.98		53,240,514.44
理想银泰城	2016 年起陆续竣工	50,688,304.82	525,325,030.86	369,176,239.32	206,837,096.36
城投湖畔四季城（二期）	2018 年	4,077,564.86			4,077,564.86

上坝 10#地块写字楼					
融城云谷	2018 年	304,617,273.66		304,617,273.66	
山海荟一期	2018 年	925,083,488.50	964,747.45	53,269,207.96	872,779,027.99
天利龙腾湾	2015 年	639,791,501.71		9,589,199.31	630,202,302.40
其他		1,096,394.47			1,096,394.47
合计		10,031,070,998.96	3,580,120,202.97	2,721,240,486.71	10,889,950,715.22

(6). 合同履行成本本期摊销金额的说明

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

10、合同资产

(1). 合同资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
应收房款	51,918,150.00	20,128,520.00	31,789,630.00	140,803,567.00	18,846,611.80	121,956,955.20
工程款	86,707,714.64		86,707,714.64	73,432,773.04		73,432,773.04
合计	138,625,864.64	20,128,520.00	118,497,344.64	214,236,340.04	18,846,611.80	195,389,728.24

(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	-90,167,325.20	款项收回
合计	-90,167,325.20	/

(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	10,064,260.00	8,782,351.80		
合计	10,064,260.00	8,782,351.80		/

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)	
2020 年 1 月 1 日余额	18,846,611.80			18,846,611.80
2020 年 1 月 1 日合同资产账面余额在本年	—	—	—	—
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本年计提	10,064,260.00			10,064,260.00
本年转回	8,782,351.80			8,782,351.80
本年转销				
本年核销				
其他变动				
2020 年 12 月 31 日余额	20,128,520.00			20,128,520.00

其他说明：

适用 不适用

11、持有待售资产

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	减值准备	期末账面价值	公允价值	预计处置费用	预计处置时间
青岛蔚蓝天地置业有限公司股权	72,094,027.43		72,094,027.43	213,377,805.28		2021 年 3 月
合计	72,094,027.43		72,094,027.43	213,377,805.28		/

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	276,246,866.55	264,322,722.06
待抵扣进项税	348,066,311.01	319,001,854.75

待摊担保费	67,812,573.51	
预缴所得税	5,388,421.55	3,605,196.18
其他	1,121,176.84	1,154,057.73
合计	698,635,349.46	588,083,830.72

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
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值	

							间
融资租赁款							
其中：未实现融资收益							
分期收款销售商品							
分期收款提供劳务							
实质上构成对被投资单位净投资的长期债权	2,309,547,234.68	288,677,023.71	2,020,870,210.97	4,260,226,922.35	233,241,539.88	4,026,985,382.47	
合计	2,309,547,234.68	288,677,023.71	2,020,870,210.97	4,260,226,922.35	233,241,539.88	4,026,985,382.47	/

(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)	
2020年1月1日余额	233,241,539.88			233,241,539.88
2020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	55,435,483.83			55,435,483.83
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2020年12月31日余额	288,677,023.71			288,677,023.71

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

(3). 长期应收款坏账准备为公司承担的联合营企业的超额亏损

单位名称	坏账准备 年初余额	本年计提 坏账准备	坏账准备 年末余额
云南城投华商之家投资开发有限公司	137,191,343.98	39,016,567.88	176,207,911.86
云南万城百年投资开发有限公司	44,150,516.64	12,842,221.96	56,992,738.60
云南温泉山谷康养度假运营开发（集团）有限公司	51,899,679.26	-3,362,503.96	48,537,175.30
西双版纳云城置业有限公司		6,939,197.95	6,939,197.95
合计	233,241,539.88	55,435,483.83	288,677,023.71

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). 因金融资产转移而终止确认的长期应收款

适用 不适用

(5). 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											
深圳市云置业有限公司											
佛山茂隆投资发展有限公司	1,861,876.88			1,138,123.12					-3,000,000.00	-	
小计	1,861,876.88			1,138,123.12					-3,000,000.00	-	
二、联营企业											
云南万科城投房地产有限公司	5,630,556.78								-5,630,556.78		
云南华侨城实业有限公司	630,713,703.03			-286,807,079.35						343,906,623.68	
云南中海城投房地产开发有限公司	60,079,318.89			-22,351,051.40					133,415.27	37,861,682.76	
鞍山市云投高铁新城置业有限公司											
云南招商城投房地产有限公司	105,084,188.30			940,257.39					-964,411.71	105,060,033.98	
云南温泉水谷康养度假运营开发（集团）有限公司											
云南金澜湄国际旅游投资开发有限公司	11,417,198.04			-1,926,917.66						9,490,280.38	
云南城投众和装饰有限公司	17,979,049.57			942,872.24						18,921,921.81	
东方环球国际会展集团有限公司	1,173,784.86			-1,173,784.86						-0.00	
重庆城海实业发展有限公司	58,482,559.32			-11,706,959.44						46,775,599.88	
大理满江康旅投资有限公司	132,555,755.21			-8,251,456.48					-151,531.31	124,152,767.42	
昆明七彩云南城市建设投资有限公司	250,890,335.09			-10,583,625.70						240,306,709.39	
青岛蔚蓝天地置业有限公司	79,734,848.54			-7,640,821.11					-72,094,027.43		
淄博名尚银泰城喜悦体育文化发展有限公司	433,221.01								433,221.01		433,221.01

2020 年年度报告

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				-2,100,000.00					37,322,518.45	35,222,518.45	
东莞云投置业有限公司				-4,186,612.32					13,258,576.25	9,071,963.93	
昆明欣江合达城市建设有限公司				-1,623,438.86					83,017,964.53	81,394,525.67	
小计	1,354,174,518.64			-356,468,617.55				433,221.01	54,891,947.27	1,052,164,627.35	433,221.01
合计	1,356,036,395.52	-	-	-355,330,494.43	-	-	-	433,221.01	51,891,947.27	1,052,164,627.35	433,221.01

18、其他权益工具投资**(1). 其他权益工具投资情况**

□适用 √不适用

(2). 非交易性权益工具投资的情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

19、其他非流动金融资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
可供出售权益工具	100,000,000.00	100,000,000.00
其他	169,973,000.00	550,002,600.00
合计	269,973,000.00	650,002,600.00

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	20,557,187,145.53	20,557,187,145.53
二、本期变动	773,999,988.22	773,999,988.22
加：外购		
存货\固定资产\在建工程转入	713,210,411.09	713,210,411.09
企业合并增加		

减：处置		
其他转出	17,946,529.51	17,946,529.51
公允价值变动	78,736,106.64	78,736,106.64
三、期末余额	21,331,187,133.75	21,331,187,133.75

(2)未办妥产权证书的投资性房地产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
哈尔滨银泰城购物中心	1,833,177,367.70	尚在办理中
茶马花街	233,074,875.00	尚在办理中
融城昆明湖	137,999,200.00	尚在办理中
融城优郡	658,849,000.00	尚在办理中
融城东海	142,041,200.00	尚在办理中
金帝酒楼	24,029,900.00	尚在办理中
合计	3,029,171,542.70	

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	2,516,530,343.29	2,529,837,896.92
固定资产清理	253,382.00	
合计	2,516,783,725.29	2,529,837,896.92

其他说明：

□适用 √不适用

固定资产**(1). 固定资产情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	办公及电子设备	酒店设备	合计
一、账面原值：						
1.期初余额	2,824,509,488.91	67,322,373.91	40,856,716.84	66,058,724.40	16,752,519.29	3,015,499,823.35
2.本期增加金额	154,779,743.28		2,805.31	4,925,629.35	8,562.25	159,716,740.19
（1）购置			2,805.31	2,304,329.35	8,562.25	2,315,696.91
（2）在建工程转入						
（3）企业合并增加						
（4）存货转入	154,779,743.28					154,779,743.28
（5）其他				2,621,300.00		2,621,300.00
3.本期减少金额	51,955,873.71	755,633.23	6,513,244.78	4,083,309.75	343,997.00	63,652,058.47
（1）处置或报废		562,564.26	3,360,926.09	2,287,227.50	343,997.00	6,554,714.85
（2）其他减少	51,955,873.71	193,068.97	3,152,318.69	1,796,082.25		57,097,343.62
4.期末余额	2,927,333,358.48	66,566,740.68	34,346,277.37	66,901,044.00	16,417,084.54	3,111,564,505.07
二、累计折旧						
1.期初余额	320,473,701.95	42,343,441.75	32,370,825.59	49,947,681.41	11,241,314.45	456,376,965.15
2.本期增加金额	76,013,826.00	6,304,223.59	2,203,712.84	6,934,585.18	2,129,734.32	93,586,081.93
（1）计提	76,013,826.00	6,304,223.59	2,203,712.84	6,934,585.18	2,129,734.32	93,586,081.93
3.本期减少金额	10,782,567.43	535,848.57	5,358,452.95	3,380,424.86	333,677.10	20,390,970.91
（1）处置或报废	-	503,671.75	3,250,435.43	1,926,934.75	333,677.10	6,014,719.03
（2）其他减少	10,782,567.43	32,176.82	2,108,017.52	1,453,490.11		14,376,251.88
4.期末余额	385,704,960.52	48,111,816.77	29,216,085.48	53,501,841.73	13,037,371.67	529,572,076.17
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	36,159,124.33		132,448.00		-	36,291,572.33
（1）计提	36,159,124.33		132,448.00		-	36,291,572.33
3.本期减少金额	-		114,448.00	-	-	114,448.00
（1）处置或报废	-		114,448.00	-	-	114,448.00
4.期末余额	65,444,085.61		18,000.00	-	-	65,462,085.61
四、账面价值						

1.期末账面价值	2,476,184,312.35	18,454,923.91	5,112,191.89	13,399,202.27	3,379,712.87	2,516,530,343.29
2.期初账面价值	2,474,750,825.68	24,978,932.16	8,485,891.25	16,111,042.99	5,511,204.84	2,529,837,896.92

注：房屋及建筑物本期增加主要为子公司成都民生喜神投资有限公司、杭州云泰购物中心有限公司存货转为固定资产；减少额的“其他”为本期处置的子公司持有固定资产的转出。

(2). 暂时闲置的固定资产情况

□适用 √不适用

(3). 通过融资租赁租入的固定资产情况

□适用 √不适用

(4). 通过经营租赁租出的固定资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面价值
房屋建筑物	97,104,425.88
合计	97,104,425.88

(5). 未办妥产权证书的固定资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
房屋及建筑物	154,939,121.38	尚在办理过程中
合计	154,939,121.38	

其他说明：

□适用 √不适用

固定资产清理

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
运输工具	159,882.17	
办公及电子设备	93,499.83	
合计	253,382.00	

22、在建工程

项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
在建工程	586,463,832.72	117,504,907.27
工程物资		
合计	586,463,832.72	117,504,907.27

其他说明：

□适用 √不适用

在建工程**(1). 在建工程情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
海南天利酒店	121,078,967.99	2,570,000.00	118,508,967.99	120,074,907.27	2,570,000.00	117,504,907.27
悦榕庄酒店	356,688,275.29		356,688,275.29			
海东方三期	161,248,434.65	49,981,845.21	111,266,589.44			
合计	639,015,677.93	52,551,845.21	586,463,832.72	120,074,907.27	2,570,000.00	117,504,907.27

(2). 重要在建工程项目本期变动情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固定 资产 金额	本期其他 减少 金额	期末 余额	工程 累计 投入 占预 算比 例(%)	工程 进度	利息资本化累 计金额	其中： 本期 利息 资本 化金 额	本期 利息 资本 化率 (%)	资金 来源
海南天利酒店	79,577.66 万元	120,074,907.27	1,004,060.72			121,078,967.99			27,025,413.08			自筹
悦榕庄酒店			356,688,275.29			356,688,275.29			89,068,319.24			自筹
海东方三期			161,248,434.65			161,248,434.65			59,339,811.04			自筹
合计	79,577.66 万元	120,074,907.27	518,940,770.66			639,015,677.93	—	—	175,433,543.36		/	/

(3). 本期计提在建工程减值准备情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期计提金额	计提原因
海东方三期	15,198,634.80	预计可收回金额低于账面价值
合计	15,198,634.80	/

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

26、无形资产

(1). 无形资产情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	土地使用权	专利权	计算机软件	合计
一、账面原值				
1.期初余额	466,625,486.89	12,621.36	24,616,500.94	491,254,609.19
2.本期增加金额			12,317,918.34	12,317,918.34
(1)购置			12,317,918.34	12,317,918.34
3.本期减少金额			1,369,134.78	1,369,134.78
(1)处置			1,182,242.47	1,182,242.47
(2)其他			186,892.31	186,892.31
4.期末余额	466,625,486.89	12,621.36	35,565,284.50	502,203,392.75
二、累计摊销				
1.期初余额	60,353,000.86	8,204.04	14,587,443.35	74,948,648.25
2.本期增加金额	13,378,729.06	2,524.32	6,431,693.54	19,812,946.92
(1)计提	13,378,729.06	2,524.32	6,431,693.54	19,812,946.92
3.本期减少金额			908,246.65	908,246.65

(1)处置			790,115.46	790,115.46
(2)其他			118,131.19	118,131.19
4.期末余额	73,731,729.92	10,728.36	20,110,890.24	93,853,348.52
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	392,893,756.97	1,893.00	15,454,394.26	408,350,044.23
2.期初账面价值	406,272,486.03	4,417.32	10,029,057.59	416,305,960.94

(2). 未办妥产权证书的土地使用权情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
天利酒店项目	99,212,666.62	尚在办理中

其他说明：

□适用 √不适用

27、开发支出

□适用 √不适用

28、商誉

(1). 商誉账面原值

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

(2). 商誉减值准备

□适用 √不适用

(3). 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

□适用 √不适用

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

□适用 √不适用

(5). 商誉减值测试的影响

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

29、长期待摊费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
待摊融资服务费	138,693,769.15	589,440.44	38,053,249.24		101,229,960.35
装修改造费	86,530,488.78	61,479,644.23	47,885,673.98	265,095.27	99,859,363.76
租金	186,273.56	428,896.19	252,637.94		362,531.81
合计	225,410,531.49	62,497,980.86	86,191,561.16	265,095.27	201,451,855.92

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	303,316,363.25	75,685,991.46	296,410,800.03	74,102,700.01
内部交易未实现利润	184,585,568.52	46,146,392.13	187,687,785.92	46,921,946.48
可抵扣亏损	342,418,236.58	85,604,559.15	955,653,703.28	238,913,425.82
广告及业务宣传费	383,748.56	95,937.14	20,178,819.26	5,044,704.82
房地产预售收入计算的预计利润	363,564,182.49	90,891,045.62	472,505,242.39	118,126,310.60
预提土地增值税	2,323,976,105.24	580,994,026.34	2,288,472,432.59	572,118,108.15
预提开发成本			2,628,405.36	657,101.34
预提费用	8,337,098.00	2,084,274.50	58,873,566.74	14,718,391.69
非同一控制下企业合并资产评估减值			218,038,443.44	54,509,610.86
其他	170,772,074.32	42,693,018.58	74,091,424.44	18,522,856.14
合计	3,697,353,376.96	924,195,244.92	4,574,540,623.45	1,143,635,155.91

(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	2,771,001,321.11	692,750,330.28	2,799,976,660.12	699,994,165.03
投资性房地产公允价值调整	3,008,401,865.51	752,100,466.38	2,640,911,529.73	660,227,882.44
投资性房地产折旧调整	1,859,027,795.17	464,756,948.79	1,311,766,892.44	327,941,723.11
合伙企业利润	163,690,386.52	40,922,596.63	206,351,335.24	51,587,833.81
未到纳税时点的利息收入	33,077,194.12	8,269,298.53	9,592,598.87	2,398,149.72
其他	246,369,318.12	61,592,329.53	276,385,202.43	69,096,300.63
合计	8,081,567,880.55	2,020,391,970.14	7,244,984,218.83	1,811,246,054.74

(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	3,178,223,283.79	1,239,260,101.95
可抵扣亏损	6,487,288,344.82	4,322,668,167.01
合计	9,665,511,628.61	5,561,928,268.96

(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
2020 年		294,515,393.89	
2021 年	406,178,053.39	343,346,874.02	
2022 年	911,450,544.31	856,488,320.01	
2023 年	1,231,279,701.81	1,127,334,289.67	
2024 年	1,494,977,636.87	1,700,983,289.42	
2025 年	2,443,402,408.44		
合计	6,487,288,344.82	4,322,668,167.01	/

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		
抵押借款	689,440,000.00	2,905,860,000.00
保证借款	30,000,000.00	
信用借款		1,000,000.00
加：短期借款的应付利息	2,108,148.14	6,859,994.30
合计	721,548,148.14	2,913,719,994.30

短期借款分类的说明：

1) 抵押借款

借款单位	贷款发放机构	借款余额	抵押物
本公司	信托 3	399,000,000.00	康旅集团提供连带保证担保；由公司下属子公司昆明市官渡区城中村改造置业有限公司在信托计划成立后 3 个月内提供位于官渡区 2 宗商用土地（E 地块 11465.15 m ² 、D2 地块 36663.35 m ² ）进行抵押担保。
本公司之子公司	信托 6	182,300,000.00	公司为秦汉实业的回购义务提供全额连带责任保证担保；秦汉实业股东杨蕾为秦汉实业的回购义务提供全额连带责任保证担保；康旅集团承诺对公司的担保义务提供连带保证担保；公司持有 51% 及杨蕾持有 49% 的秦汉实业股权质押；秦汉实业以融城璟荟项目 148083 平方米的在建工程及其对应的 73327 平方米（陕（2018）西咸新区不动产权第 0000032 号）土地作抵押担保。
本公司之子公司	信托 5	108,140,000.00	康旅集团提供连带保证担保；天利投资提供位于海口市秀英区滨海大道北侧长流起步区 01 号地块 2#楼 3-28 层工 494 套产权式酒店（抵押面积约 26748.54 平方米）5#楼（抵押面积约 23837.34 平方米）7#楼在建工程及对应土地使用权（抵押面积不小于 43191.61 平方米）；公司以持有天利投资的 75% 股权质押担保；公司提供保证担保。
合计	—	689,440,000.00	—

2) 保证借款

借款单位	贷款发放机构	借款余额	保证人
本公司之子公司	银行 2	30,000,000.00	杭州海威房地产有限公司
合计		30,000,000.00	

(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

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	3,050,000.00	
银行承兑汇票		
合计	3,050,000.00	

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	5,126,216,733.82	7,023,725,759.32
应付土地款	197,120,978.83	1,340,846,552.35
应付销售佣金	10,398,500.30	6,754,111.18
应付物业管理相关费用	25,202,886.43	141,110,546.21
其他	6,796,279.55	4,396,846.14
合计	5,365,735,378.93	8,516,833,815.20

(2). 账龄超过 1 年的重要应付账款

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
云南城投众和建设集团有限公司	515,475,045.33	尚未决算
中国有色金属工业第十四冶金建设公司	162,006,275.47	尚未决算
中国建筑第八工程局有限公司	156,369,021.76	尚未决算
广东电白二建集团有限公司	104,931,787.46	尚未决算

冕宁县自然资源局	99,058,197.57	存在争议
昆明呈贡新区管理委员会	67,192,955.70	尚未决算
北京大唐首邑建筑集团有限责任公司	47,736,372.66	尚未决算
中建三局集团有限公司	40,172,154.21	尚未决算
中航天建设工程集团有限公司	29,722,758.77	尚未决算
云南华洲建设工程有限公司	28,519,043.82	尚未决算
湖南省花门建筑工程有限公司	27,662,145.06	尚未决算
中铁建工集团建筑安装有限公司	25,122,735.58	尚未决算
合计	1,303,968,493.39	

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	95,388,913.39	121,703,497.91
其他	3,010,802.56	899,181.02
合计	98,399,715.95	122,602,678.93

(2). 账龄超过 1 年的重要预收款项

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
四川翌峰建设工程有限公司	500,000.00	暂未结算
昆明市花儿胡同餐饮管理有限公司	257,142.86	暂未结算
合计	757,142.86	/

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	3,602,786,677.70	3,128,166,643.61
会员储值卡	7,363,630.30	10,555,810.34
物业费	75,634,689.01	86,435,205.05
酒店收入	8,569,666.33	10,810,190.22
其他	29,549,269.52	12,152,865.84
合计	3,723,903,932.86	3,248,120,715.06

(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	474,620,034.09	存在新开盘的房地产项目
会员储值卡	-3,192,180.04	预收款已实现收入
物业费	-10,800,516.04	预收款已实现收入
酒店收入	-2,240,523.89	预收款已实现收入
其他	17,396,403.68	新增工程项目预收款
合计	475,783,217.80	—

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 (%)
融城昆明湖	37,395,213.42	2014 年陆续竣工	69.71
山海荟	7,960,241.28	2018 年	48.01
融城春晓	4,936,837.24	2019 年	54.06
融城优郡	19,738,817.88	2013 年一期 2016 年二期	71.93
梦云南 洱海天域	11,649,696.19	2007 年起陆续竣工	99.31
梦云南 海东方	71,693,245.23	2013 年起陆续竣工	79.41
成都银泰中心	68,322,711.44	2016 年	99.16
泰悦湾	153,809.52	2014 年	89.81
平阳银泰城	17,591,959.06	2016 年	97.02
春城十八里一期	18,876,522.86	2017 年	93.12
春城十八里二期	493,345,113.76	2021 年	32.60
融城东海	7,282,832.38	2016 年	80.83
理想银泰城	49,603,471.45	2020 年	95.78
东部新城银泰城	43,218,633.36	2014 年	89.89
哈尔滨银泰城二期	1,020,669.73	2017 年	80.00
城投湖畔四季城（二期）	1,026,373,135.81	2021 年	42.84
梦享.龙腾湾（一期）	2,382,866.00	2017 年	61.47
梦享.龙腾湾（二期）	266,373,852.38	2021 年	9.61
楠景新城	68,116,052.36	2021 年	15.44
融城金阶	1,142,857.14	2013 年	75.62
梦享 春山可望	556,774,062.54	2021 年起陆续竣工	34.17
融城璟荟	2,807,780.00	2021 年 11 月起陆续竣工	2.37
银泰农旅小镇-城南商业中心	826,026,296.67	2021 年起陆续竣工	72.51
合计	3,602,786,677.70		—

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	166,060,145.18	699,014,608.32	676,658,564.64	188,416,188.86
二、离职后福利-设定提存计划	1,385,847.43	7,462,990.30	8,472,923.93	375,913.80
三、辞退福利	694,031.55	9,889,870.96	10,583,902.51	
四、一年内到期的其他福利				
合计	168,140,024.16	716,367,469.58	695,715,391.08	188,792,102.66

(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	160,841,204.30	592,279,915.34	570,055,380.66	183,065,738.98
二、职工福利费	412,263.57	26,150,140.88	26,157,101.24	405,303.21
三、社会保险费	1,062,230.83	29,601,654.33	29,458,721.34	1,205,163.82
其中：医疗保险费	972,356.97	28,367,472.89	28,160,156.36	1,179,673.50
工伤保险费	31,822.84	169,232.11	195,904.00	5,150.95
生育保险费	58,051.02	722,458.11	760,169.76	20,339.37
其他		342,491.22	342,491.22	
四、住房公积金	439,149.53	40,229,016.30	40,415,655.51	252,510.32
五、工会经费和职工教育经费	3,301,844.22	10,313,599.96	10,127,971.65	3,487,472.53
六、其他短期薪酬	3,452.73	440,281.51	443,734.24	
合计	166,060,145.18	699,014,608.32	676,658,564.64	188,416,188.86

(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	1,257,650.36	7,251,555.69	8,186,641.90	322,564.15
2、失业保险费	128,197.07	211,434.61	286,282.03	53,349.65
合计	1,385,847.43	7,462,990.30	8,472,923.93	375,913.80

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	80,383,827.69	125,108,507.83
消费税	162,434.45	151,584.08
营业税	1,147,194.13	1,147,194.13
资源税	1,996.00	87,245.51
企业所得税	226,943,638.21	210,553,483.11
契税	6,463,095.37	25,180,363.37
教育费附加	2,106,079.59	2,212,936.80
地方教育费附加	1,356,346.66	1,354,698.42
土地增值税	383,233,080.44	380,652,746.15
房产税	35,103,693.21	37,756,726.92
土地使用税	8,425,172.96	13,168,784.89
个人所得税	3,416,770.88	5,154,167.59
城市维护建设税	4,952,557.45	5,400,813.76
耕地占用税	1,733,732.00	1,733,732.00
印花税	2,014,073.32	2,946,580.09
代扣工程税金	42,184,388.48	4,098,151.31
其他	177,227.46	140,652.69
合计	799,805,308.30	816,848,368.65

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		
应付股利		
其他应付款	39,928,300,910.55	25,491,256,856.07
合计	39,928,300,910.55	25,491,256,856.07

应付利息

(1). 分类列示

□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	32,066,136,321.01	13,349,949,896.74
其他往来款	2,111,075,076.60	3,799,796,324.96
非金融机构借款及利息	2,154,187,165.64	2,658,229,049.12
代收代付款项	102,613,725.10	74,582,704.96
保证金及押金	356,574,235.72	473,464,255.60
项目合作款		2,200,000,000.00
认购金	488,891,998.24	333,917,337.22
应付股权收购款	163,590,735.27	35,772,463.75
预提费用	2,439,472,310.85	2,516,755,555.77
拆迁补偿款	45,759,342.12	48,789,267.95
合计	39,928,300,910.55	25,491,256,856.07

(2). 账龄超过 1 年的重要其他应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
云南省康旅控股集团有限公司	4,666,828,458.43	未到偿付期
云南民族文化旅游产业有限公司	1,794,749,768.35	未到偿付期
云南城投健康产业投资有限公司	1,150,000,000.00	未到偿付期
天利（海南）旅游开发有限公司	822,522,076.98	逐步偿付
云南文化产业投资控股集团有限责任公司	400,231,207.87	诉讼中
北京创意港商务服务有限公司	349,822,401.02	未到偿付期
合计	9,184,153,912.65	/

其他说明：

□适用 √不适用

42、持有待售负债

□适用 √不适用

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	10,556,357,185.09	12,481,655,765.25
1 年内到期的应付债券	3,987,000,000.00	4,470,000,000.00
1 年内到期的长期应付款	160,555,220.29	
加：一年内到期的应付利息	228,882,032.81	139,914,923.69
合计	14,932,794,438.19	17,091,570,688.94

其他说明：

一年内到期的长期借款

项目	期末余额	期初余额
质押借款	224,139,185.09	74,713,061.25
抵押借款	8,962,118,000.00	5,797,642,704.00
保证借款	1,370,100,000.00	6,109,300,000.00
信用借款		500,000,000.00
合计	10,556,357,185.09	12,481,655,765.25

一年内到期的长期借款分类明细及抵押、质押等情况

1) 质押借款

借款单位	贷款发放机构	借款余额	质押物
本公司	银行 8	224,139,185.09	康旅集团提供连带保证担保，质押以下项目公司 70% 股权：黑龙江银泰，哈尔滨银旗，台州置业，台州商业，淄博银泰，宁波银泰，杭州西溪。
合计		224,139,185.09	

2) 抵押借款

借款单位	贷款发放机构	借款余额	抵押物
本公司之子公司	银行 1	10,000,000.00	康旅集团提供连带保证担保；公司持有的“融城金阶”项目 26,487.18 平方米及 16,776.54 平方米物业抵押
本公司之子公司	银行 3	215,000,000.00	康旅集团提供连带保证担保，融城优郡项目二期土地抵押
本公司之子公司	银行 4	20,000,000.00	银泰国际商务中心 1-15 层，面积 45,068.93 平米房屋抵押，公司提供 70% 保证担保，北京国俊提供 30% 保证担保
本公司之子公司	银行 5	40,000,000.00	平阳银泰自持商业抵押；中国银泰、宁波银泰投资有限公司提供 30% 保证担保，公司提供 70% 保证担保
本公司之子公司	银行 6	30,000,000.00	宁波泰悦提供 88,275.99 平方米房产（共 124 个土地及房屋所有权）抵押担保，北仑泰悦租金收入质押，并由宁波溪口银泰旅游开发有限公司、中国银泰提供 30% 保证担保，公司提供 70% 保证担保
本公司之子公司	银行 7	68,000,000.00	以宁波泰悦 100,951.88 m ² 房产抵押，并由公司提供 70% 连带

借款单位	贷款发放机构	借款余额	抵押物
			保证担保、北京国俊、中国银泰提供 30% 连带保证担保
本公司之子公司	银行 9	413,000,000.00	山海荟二期的 A1\A2\A5 地块约 188 亩抵押，中建穗丰提供自有名下的英迪格酒店（不动产权证号：云（2017）大理市不动产权第 0009370 号，占地面积 11,367.45 m ² ，房屋建筑面积 33,034.28 m ² ，）及对应保障商业用房营运的附属设施抵押，由公司提供全额连带责任保证。云南城投海东投资开发有限公司提供名下（土地证号：云（2017）大理市不动产权第 000643 号）面积 170,168.02 平米的餐饮旅馆用地抵押；大理洱海天域酒店有限公司提供全额连带责任保证。
本公司之子公司	银行 10	3,450,000.00	成都鼎云 29,817.37 平米自持物业抵押，评估值 29,236.5 万元。成都鼎云租赁收入、物业收入应收账款质押，公司提供连带保证担保。
本公司之子公司	银行 11	327,628,000.00	龙瑞公司持有的中 8 云（2017）盘龙区不动产权第 0059662 号土地抵押，公司提供连带责任担保
本公司	银行 12	12,000,000.00	康旅集团提供连带责任担保；昆明市盘龙区龙泉街道办事处商务金融用地 36.4 亩、摩根道 43 套约 9,976.1 m ² 评估值约 80,129.84 万元顺位抵押；成都银城持有的位于“成都银泰中心”的商铺及写字楼约 11190.38 m ² ，评估值约 24,116.59 万元及宁波泰悦持有的位于宁波市北仑区“银泰城”的 79 套商业房地产约 8,255.62 m ² ，评估值约 11,580.76 万元提供抵押担保。
本公司之子公司	资产管理 1	160,000,000.00	公司提供连带保证担保；云南城投洱海置业有限公司名下位于昆明市宜良县华侨城的 84 套别墅和 66 套公寓，别墅面积合计 20,222.57 平米，公寓面积合计 3,556.87 平米。
本公司之子公司	资产管理 1	250,000,000.00	以台州置业持有的商铺（409 套，面积约 37,313.29 m ² ，评估值约 42,088 万元）抵押
本公司	信托 2	100,000,000.00	康旅集团提供担保；龙江公司以位于云南省昆明市西山区福海街道办事处金成财郡商业中心 43 处共计 9,976.10 平方米的房屋所有权提供抵押担保；龙瑞公司以位于昆明市盘龙区龙泉街道办事处上坝 10 号地块共计 24,305.75 平方米土地使用权提供抵押担保
本公司之子公司	信托 5	252,560,000.00	康旅集团提供连带保证担保；天利投资提供位于海口市秀英区滨海大道北侧长流起步区 01 号地块 2#楼 3-28 层工 494 套产权式酒店（抵押面积约 26,748.54 平方米）5#楼（抵押面积约 23,837.34 平方米）7#楼在建工程及对应土地使用权（抵押面积不小于 43,191.61 平方米）；公司以持有天利投资的 75% 股权质押担保；公司提供保证担保。
本公司之子公司	证券 1	3,482,980,000.00	康旅集团提供连带保证担保；成都银城提供位于四川成都高新区天府大道北段 1199 号的成都银泰 in99 购物中心及成都华尔道夫酒店的房屋、部分车位及其占有范围内的国有土地使用权作为抵押担保。

借款单位	贷款发放机构	借款余额	抵押物
本公司之子公司	融资租赁 1	145,000,000.00	位于宁波市鄞州区邱隘镇中山东路 2338 弄 6、18、38 号/德厚街 123 号/河清南路 65 号/中山东路 2266 号的东部新城银泰城项目中的购物中心抵押；公司提供 100% 连带保证担保；中国银泰提供 30% 连带保证担保；康旅集团提供 100% 连带保证担保
本公司之子公司	信托 4	150,000,000.00	龙瑞公司以昆明市盘龙区龙泉街道办事处 30.9 亩商务金融用地（中坝 11）提供抵押担保；评估价值约 27,775 万元；公司提供最高额保证担保。
本公司之子公司	证券 2	3,282,500,000.00	康旅集团、公司提供连带责任担保；杭州西溪持有的位于杭州市西湖区西溪银泰商业中心 1 号楼的建筑面积为 85,471.73 平方米，编号为浙（2018）杭州市不动产权第 0181152 号《不动产权证书》项下房屋及其所占有范围内的国有土地使用权抵押；台州商业持有的位于椒江区洪家中心大道 3899 号的台州银泰购物中心的建筑面积为 231,219.93 平方米，编号为浙（2018）台州椒江不动产权第 0003152 号《不动产权证》项下-2 至 4 层的房屋及其所占有范围内的国有土地是有权抵押；奉化银泰持有的位于奉化市南山路 150 号的奉化银泰购物中心的建筑面积为 85,895.57 平方米房屋及其所占有范围内的国有土地使用权抵押；杭州西溪、台州商业、奉化银泰以其向承租人等第三方收取的商业租金收入、物业管理费收入及其他收入等金钱债及产生的收益作为质押。
合计	—	8,962,118,000.00	—

3) 保证借款

借款单位	贷款发放机构	借款余额	担保人
本公司	信托 1	750,000,000.00	康旅集团
本公司之子公司	保理 1	20,100,000.00	康旅集团
本公司	保险 4	600,000,000.00	康旅集团
合计	—	1,370,100,000.00	—

44、其他流动负债

其他流动负债情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
待转销项税额	345,795,329.36	240,946,896.02
其他	6,000.00	12,861,898.71
合计	345,801,329.36	253,808,794.73

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	1,045,982,863.72	1,270,122,049.26
抵押借款	4,677,279,097.71	13,239,299,254.77
保证借款	3,924,600,000.00	5,044,700,000.00
信用借款		
加：长期借款的应付利息	61,865,932.18	279,848,733.78
合计	9,709,727,893.61	19,833,970,037.81

(2). 长期借款分类明细及抵押、质押等情况

1) 质押借款

贷款单位	贷款发放机构	借款余额	质押物及抵押物
本公司	银行 8	1,045,982,863.72	康旅集团提供连带保证担保，质押以下项目公司 70%股权：黑龙江银泰，哈尔滨银旗，台州置业，台州商业，淄博银泰，宁波银泰，杭州西溪。
合计	—	1,045,982,863.72	—

2) 抵押借款

贷款单位	贷款发放机构	借款金额	抵押物
本公司之子公司	银行 1	606,000,000.00	康旅集团提供连带保证担保；昆明城海 26,487.18 平方米物业抵押；公司持有的“融城金阶项目”16,776.54 平方米物业抵押
本公司之子公司	银行 4	450,000,000.00	银泰国际商务中心 1-15 层，面积 45,068.93 平米房屋抵押，公司提供 70% 保证担保，北京国俊提供 30% 保证担保
本公司之子公司	银行 5	200,000,000.00	平阳银泰自持商业抵押；中国银泰、宁波银泰投资有限公司提供 30% 保证担保，公司提供 70% 保证担保
本公司之子公司	银行 6	287,000,000.00	宁波泰悦提供 88,275.99 平方米房产（共 124 个土地及房屋所有权）抵押担保，北仑泰悦租金收入质押，并由宁波溪口银泰旅游开发有限公司、中国银泰提供 30% 保证担保，公司提供 70% 保证担保
本公司之子公司	银行 7	272,000,000.00	以宁波泰悦 100,951.88 m ² 房产抵押，并由公司提供 70% 连带保证担保、北京国俊、中国银泰提供 30% 连带保证担保
本公司之子公司	银行 9	1,227,739,097.71	山海荟二期的 A1\A2\A5 地块约 188 亩抵押，中建穗丰提供自有名下的英迪格酒店（不动产权证号：云（2017）大理市不动产权第 0009370 号，占地面积 11,367.45 m ² ，房屋建筑面积 33,034.28 m ² ，）及对应保障商业用房营运的附属设施抵押，由公司提供全额连带责任保证。云南城投海东投资开发有限公司提供名下（土地证号：云（2017）大理市不动产权第 000643 号）面积 170,168.02 平米的餐饮旅游用地抵押；大理洱海天域酒店有限公司提供全额连带责任保证。
本公司之子公司	银行 10	81,300,000.00	成都鼎云 29,817.37 平米自持物业抵押，评估值 29,236.5 万元。成都鼎云租赁收入、物业收入应收账款质押，公司提供连带保证担保。
本公司	银行 12	68,000,000.00	康旅集团连带责任担保；昆明市盘龙区龙泉街道办事处商务金融用地 36.4 亩、摩根道 43 套约 9,976.1 m ² 评估值约 80,129.84 万元顺位抵押；成都银城持有的位于“成都银泰中心”的商铺及写字楼约 11,190.38 m ² ，评估值约 24,116.59 万元及宁波泰悦持

贷款单位	贷款发放机构	借款金额	抵押物
			有的位于宁波市北仑区“银泰城”的 79 套商业房地产约 8,255.62 m ² ，评估值约 11,580.76 万元提供抵押担保。
本公司	信托 2	300,000,000.00	康旅集团提供担保；龙江公司以位于云南省昆明市西山区福海街道办事处金成财郡商业中心 43 处共计 9976.10 平方米的房屋所有权提供抵押担保；龙瑞公司以位于昆明市盘龙区龙泉街道办事处上坝 10 号地块共计 24305.75 平方米土地使用权提供抵押担保
本公司之子公司	信托 5	85,240,000.00	康旅集团提供连带保证担保；天利投资提供位于海口市秀英区滨海大道北侧长流起步区 01 号地块 2#楼 3-28 层工 494 套产权式酒店（抵押面积约 26,748.54 平方米）5#楼（抵押面积约 23,837.34 平方米）7#楼在建工程及对应土地使用权（抵押面积不小于 43,191.61 平方米）；公司以持有天利投资的 75%股权质押担保；公司提供保证担保。
本公司之子公司	融资租赁 1	1,100,000,000.00	位于宁波市鄞州区邱隘镇中山东路 2338 弄 6、18、38 号/德厚街 123 号/河清南路 65 号/中山东路 2266 号的东部新城银泰城项目中的购物中心抵押；公司提供 100%连带保证担保；中国银泰提供 30%连带保证担保；康旅集团提供 100%连带保证担保
合计	—	4,677,279,097.71	—

3) 保证借款

借款单位	贷款发放机构	借款余额	担保人
本公司之子公司	保险 3	3,500,000,000.00	康旅集团
本公司	保险 4	100,000,000.00	康旅集团
本公司之子公司	保理 1	24,600,000.00	康旅集团
本公司	资产管理 3	300,000,000.00	康旅集团
合计	—	3,924,600,000.00	—

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：4.9%-11.7%。

46、应付债券

(1). 应付债券

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
其他应付债券	3,987,000,000.00	7,280,000,000.00
减：一年到期的应付债券	-3,987,000,000.00	-4,470,000,000.00
加：应付债券的利息		57,864,986.29
合计		2,867,864,986.29

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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
2016年非公开发行公司债券	100.00	2016年6月14日	3+2年	1,500,000,000.00	810,000,000.00					810,000,000.00
2016年非公开发行公司债券	100.00	2016年9月5日	2+2+1年	1,500,000,000.00	160,000,000.00				160,000,000.00	
2017年非公开定向债务融资工具	100.00	2017年11月22日	3年	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00				1,000,000,000.00	
2018年非公开发行公司债券第一期	100.00	2018年8月31日	3年 (1+1+1)	1,180,000,000.00	810,000,000.00				40,000,000.00	770,000,000.00
2018年度第一期债权融资计划	100.00	2018年10月19日	3年	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00					2,000,000,000.00

2018 年公开发行公司债券 第一期	100.00	2018 年 10 月 24 日	3 年 (1+1+1)	2,180,000,000.00	2,180,000,000.00				1,773,000,000.00	407,000,000.00
2019 年公开发行公司债券	100.00	2019 年 8 月 27 日	3 年 (1+1+1)	320,000,000.00	320,000,000.00				320,000,000.00	
合计	/	/	/	9,680,000,000.00	7,280,000,000.00				3,293,000,000.00	3,987,000,000.00

(3). 可转换公司债券的转股条件、转股时间说明

适用 不适用

(4). 划分为金融负债的其他金融工具说明

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

适用 不适用

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

适用 不适用

其他金融工具划分为金融负债的依据说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

47、 租赁负债

适用 不适用

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	398,452,745.26	
专项应付款		
合计	398,452,745.26	

其他说明：

适用 不适用

长期应付款**(1). 按款项性质列示长期应付款**

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	期末余额
其他长期借款		398,452,745.26
		398,452,745.26

公司取得其他长期借款明细如下：

债务人名称	债权人名称	借款余额	借款期限	担保方式	抵（质）押品/担保人
本公司	资管 1	45,000,000.00	2020年5月28日至2022年5月28日	抵押	康旅集团提供连带责任保证担保；公司所持有的城投大厦物业(2935m)房产提供抵押担

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
					保：昆明云城西山旅游投资开发有限公司所属的茶马花街项目土地及房产提供协议抵押担保。
本公司	资管 2	353,452,745.26	2020 年 5 月 28 日至 2025 年 5 月 28 日	保证	康旅集团

49、长期应付职工薪酬

适用 不适用

50、预计负债

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	期末余额	形成原因
待执行的亏损合同	89,051,334.45	71,241,067.55	注 1
逾期交房违约金	55,147,833.45	46,348,068.27	注 2
土地出让违约金	36,977,800.00	103,184,550.00	注 3
其他		9,873,000.00	注 4
合计	181,176,967.90	230,646,685.82	/

其他说明，包括重要预计负债的相关重要假设、估计说明：

注 1：本公司之子公司北仑泰悦根据售后返租合同约定计提履约期限内的预计亏损 7,124.11 万元。

注 2：本公司之子公司龙瑞公司、杭州云泰、淄博银泰、云南城投海东投资开发有限公司等，因部分物业不能按期交付，根据合同约定计提逾期交房违约金 4,634.81 万元。

注 3：本公司之子公司冕宁康旅因未能按期支付土地出让金，根据土地出让合同约定计提逾期付款违约金 10,318.46 万元。

注 4：本公司之子公司昆明云城尊龙房地产开发有限公司因未能按期办理不动产权证，根据合同约定计提逾期办证违约金 987.30 万元。

51、递延收益

递延收益情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
----	------	------	------	------	------

政府补助	7,507,765.00		285,105.00	7,222,660.00	财政扶持项目奖励
合计	7,507,765.00		285,105.00	7,222,660.00	/

涉及政府补助的项目：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

负债项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期计入其他收益金额	其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关
契税返还款	7,507,765.00			285,105.00		7,222,660.00	与资产相关
合计	7,507,765.00			285,105.00		7,222,660.00	

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	16,056,869,099.00						16,056,869,099.00

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

发行在外的金融工具	期初		本期增加		本期减少		期末	
	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值
2017 年度第一期长期限含权中期票据	5,000,000.00	500,000,000.00			5,000,000.00	500,000,000.00		
合计	5,000,000.00	500,000,000.00			5,000,000.00	500,000,000.00		

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

注：（1）2017 年 9 月 7 日，本公司在银行间市场发行 2017 年度第一期长期限含权中期票据，注册金额 20 亿元，本次发行总额 5 亿元。票据期限为 3+N 年，面值人民币 100 元。中期票据于发行人依照发行条款的约定赎回之前长期存续，并在发行人依据发行条款的约定赎回时到期。本期中期票据采用固定利率计息，前 3 个计息年度的票面利率为初始基准利率加上初始利差，如果发行人不行使赎回权，则从第 4 个计息年度开始票面利率调整为当期基准利率加上初始利差再加上 300 个基点。

（2）永续债为可续期中期票据，在未发生强制付息条款时，永续债本金和利息可以递延，并不受递延次数的限制，所以本公司将其确认为其他权益工具。该永续债于本年度偿还完毕。

其他说明：

适用 不适用

55、资本公积

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	1,295,720,631.37			1,295,720,631.37
其他资本公积	92,141,962.21			92,141,962.21
合计	1,387,862,593.58			1,387,862,593.58

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	
一、不能重分类进损益的其他综合收益								
其中：重新计量设定受益计划变动额								
权益法下不能转损益的其他综合收益								
其他权益工具投资公允价值变动								
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	106,840,300.73	27,679,858.08			6,919,964.52	15,948,966.41	4,810,927.15	122,789,267.14
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	106,840,300.73	27,679,858.08			6,919,964.52	15,948,966.41	4,810,927.15	122,789,267.14
其他综合收益合计	106,840,300.73	27,679,858.08			6,919,964.52	15,948,966.41	4,810,927.15	122,789,267.14

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	-1,147,087,519.08	1,816,303,981.57
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	-1,147,087,519.08	1,816,303,981.57
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-2,586,319,200.13	-2,778,168,305.02
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		147,723,195.63
转作股本的普通股股利		
其他利润分配	27,124,720.79	37,500,000.00
期末未分配利润	-3,760,531,440.00	-1,147,087,519.08

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	3,906,614,725.20	1,885,689,311.83	5,601,294,376.51	3,541,724,471.13
其他业务	486,644,811.59	401,965,285.14	646,981,811.09	450,276,018.42
合计	4,393,259,536.79	2,287,654,596.97	6,248,276,187.60	3,992,000,489.55

(2). 营业收入具体情况

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
营业收入	4,393,259,536.79	/
减：与主营业务无关的业务收入	300,041,568.87	/
减：不具备商业实质的收入		/
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	4,093,217,967.92	/

62、税金及附加

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
消费税	1,318,936.15	1,657,409.61
营业税	661,530.00	-101,814.06
城市维护建设税	23,437,768.69	23,790,359.94
教育费附加	10,248,787.17	10,285,361.45
资源税	291,661.53	289,560.00
房产税	89,674,742.63	96,195,260.94
土地使用税	23,912,345.66	19,576,658.62
车船使用税	383,400.25	557,157.02
印花税	4,658,714.53	7,855,204.06
土地增值税	429,697,143.60	615,415,432.75
地方教育费附加	6,392,300.05	6,864,747.10
其他	406,987.52	498,687.25
合计	591,084,317.78	782,884,024.68

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	115,837,838.95	168,140,456.77
销售代理、佣金策划费	149,561,625.88	206,992,955.17
销售部门业务经费	28,682,675.97	43,315,876.26
折旧摊销费	6,470,356.44	7,405,799.50
酒店费用	3,372,848.59	17,834,118.82
其他	4,089,642.79	4,331,040.50
合计	308,014,988.62	448,020,247.02

其他说明：

注：本年销售费用较上年减少主要系本年执行新收入准则的影响。

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	397,988,532.45	424,306,199.50
业务经费	73,731,571.34	115,752,489.49
中介机构服务费	62,310,171.95	67,910,989.50
折旧、摊销费	61,404,350.60	139,529,822.85
酒店费用（水电费等）	9,621,032.79	14,158,712.49
其他	703,464.07	545,936.12
合计	605,759,123.20	762,204,149.95

其他说明：

注：本年管理费用较上年减少主要系本年执行新收入准则的影响。

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
利息支出	2,993,765,882.98	2,236,046,631.00
减：利息收入	-52,386,964.83	-71,942,835.86
汇兑损益	-4,304.15	12,873.29
其他	56,778,004.29	76,521,912.00
合计	2,998,152,618.29	2,240,638,580.43

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
代扣代缴个税返还	1,258,939.92	1,180,306.40
进项税加计扣除	5,325,257.99	4,852,067.41
企业发展奖励	6,457,900.00	2,065,700.00
其他	1,141,991.33	686,597.10
合计	14,184,089.24	8,784,670.91

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	-405,238,000.90	-39,237,317.69
处置长期股权投资产生的投资收益	1,329,402,201.78	
其他非流动金融资产在持有期间的投资收益	26,276,209.67	18,831,063.61
处置其他非流动金融资产取得的投资收益	38,780,162.68	91,000.00
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得	103,595,552.94	
其他		3,020,255.09
合计	1,092,816,126.17	-17,294,998.99

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	51,056,248.57	-92,498,331.94
合计	51,056,248.57	-92,498,331.94

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	1,571,307.02	-10,030,556.44
其他应收款坏账损失	-10,372,367.75	-52,922,449.30
合计	-8,801,060.73	-62,953,005.74

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	-1,106,591,039.59	-914,126,145.32
三、长期股权投资减值损失	-433,221.01	
四、投资性房地产减值损失		
五、固定资产减值损失	-36,291,572.33	
六、工程物资减值损失		

七、在建工程减值损失	-15,198,634.80	
八、生产性生物资产减值损失		
九、油气资产减值损失		
十、无形资产减值损失		
十一、商誉减值损失		
十二、其他		
十三、合同资产减值损失	-1,281,908.20	
合计	-1,159,796,375.93	-914,126,145.32

其他说明：

注：本年计提的存货跌价损失金额较大，主要是结合公司的销售政策、去化速度及周边市场情况对融城·昆明湖计提存货跌价准备 30,998.13 万元，对梦享·春山可望计提存货跌价准备 27,125.94 万元，对楠景新城计提存货跌价准备 16,501.53 万元，对梦享·龙腾湾计提跌价准备 14,995.13 万元。

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
非流动资产处置收益	390,507.03	455,186.46
合计	390,507.03	455,186.46

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
非流动资产毁损报废利得	94,362.26	174,537.18	94,362.26
政府补助	18,588,675.53	29,054,960.87	18,588,675.53
违约赔偿收入	24,855,824.14	14,922,023.86	24,855,824.14
其他	7,967,183.83	2,559,284.94	7,967,183.83
合计	51,506,045.76	46,710,806.85	51,506,045.76

注：其他主要为子公司九江云城与政府的合作项目终止，政府支付补偿款 367.79 万元。

计入当期损益的政府补助

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

补助项目	本期发生金额	上期发生金额	与资产相关/与收益相关
税收返还	2,370,000.00	3,110,000.00	与收益相关

财政扶持资金	1,528,571.77	20,000,000.00	与收益相关
政府奖励	539,500.00	254,000.00	与收益相关
稳岗补贴	1,613,580.63	214,264.38	与收益相关
专项补助	12,044,483.93	2,177,000.00	与收益相关
递延收益摊销		3,272,463.79	与资产相关
其他补贴	492,539.20	27,232.70	与收益相关
合计	18,588,675.53	29,054,960.87	

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
非流动资产毁损报废损失	143,764.82	2,018,591.41	143,764.82
对外捐赠	52,831.35		52,831.35
罚款支出	1,216,562.04	2,246,192.33	1,216,562.04
赔偿金、违约金支出	165,615,554.35	178,197,868.84	165,615,554.35
其他	36,455,182.34	42,867,150.63	36,455,182.34
合计	203,483,894.90	225,329,803.21	203,483,894.90

其他说明：

注：（1）赔偿金、违约金支出主要包括：①因冕宁项目土地争议，公司未能按期支付剩余土地出让金，本年按合同约定计提逾期利息违约金 6,621.74 万元，该违约金尚未缴纳；②根据“天堂岛项目合作意向协议”，北京中航油置业有限公司累计向本公司支付合作意向金 3 亿元，协议约定若双方不能正式签订新项目合作协议，应向其退还合作意向金并支付自收款日至还款日的资金占用费，公司按协议计提逾期还本付息违约金 3,218.88 万元；③根据“国有产权交易合同”，本公司受让四川省川瑞发展投资有限公司持有子公司成都民生喜神的 32% 股权及相应债权，本期根据合同计提逾期支付交易价款违约金 2,562.89 万元；④子公司云城尊龙因未能按期办理房产证，根据合同约定计提逾期办证违约金 1,112.90 万元。

（2）其他主要是子公司城投置地 A6、A8、A10 地块因政府城市规划调整，按照市、区相关工作安排进行土地使用权收回产生的损失。

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	186,069,933.63	144,886,247.90
递延所得税费用	347,934,045.47	103,437,211.04
合计	534,003,979.10	248,323,458.94

(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	-2,559,534,422.86
按法定/适用税率计算的所得税费用	-639,883,605.72
子公司适用不同税率的影响	-2,772,853.33
调整以前期间所得税的影响	321,649,462.77
非应税收入的影响	59,074,652.66
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	9,791,122.74
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-4,578,553.86
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	790,723,753.84
所得税费用	534,003,979.10

其他说明：

□适用 √不适用

77、其他综合收益

√适用 □不适用

详见附注 57

78、现金流量表项目**(1). 收到的其他与经营活动有关的现金**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
往来款	1,413,139,021.80	673,619,884.68
投标及履约保证金	139,107,794.08	284,776,287.83
认筹金	229,036.07	2,075,000.00
契税、维修基金等购房代收款项	44,117,523.51	383,350,782.67
利息收入	11,630,143.00	17,426,667.32
其他	81,530,992.31	4,211,092.10
解冻资金	61,311,093.67	
合计	1,751,065,604.44	1,365,459,714.60

(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	500,008,607.90	132,094,621.59
管理费用及销售费用支出	345,561,153.65	441,372,339.52
营业外支出	21,727,814.40	42,775,105.79
支付各类暂收款	118,220,052.73	837,329,518.23
支付的备用金	779,225.68	
银行手续费	2,396,776.46	3,683,092.27
其他	10,630,989.64	10,548,543.16
冻结资金	6,484,390.82	
合计	1,005,809,011.28	1,467,803,220.56

(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	2,920,049,490.42	390,416,240.02
收委托贷款利息		38,063,804.17
收回分期支付投资款的利息		78,668,754.55
合作项目意向金		2,200,000,000.00
合计	2,920,049,490.42	2,707,148,798.74

(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	16,600,000.00	506,663,635.90
处置子公司及其他营业单位的现金净支出		5,356,398.07
购买基金和债券份额		100,000,000.00
支付债权投资款	30,000,000.00	667,118,160.42
合计	46,600,000.00	1,279,138,194.39

(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	17,250,396,000.00	5,764,741,700.00
收回信托保障基金	49,944,436.46	11,092,049.76
收到企业间借款	131,210,000.00	536,876,597.70
合计	17,431,550,436.46	6,312,710,347.46

(6). 支付的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
偿还控股股东借款本金	210,077,777.74	733,677,708.35
支付企业间借款	2,730,115,007.95	131,720,591.56
支付融资费用	68,569,664.32	113,912,304.49
购买信托保障基金	9,677,000.00	83,922,600.00
支付贷款保证金	23,750,000.00	22,000,000.00
合计	3,042,189,450.01	1,085,233,204.40

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
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	-3,093,538,401.96	-3,482,046,383.95
加：资产减值准备	1,159,796,375.93	914,126,145.32
信用减值损失	8,801,060.73	62,953,005.74
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	93,586,081.93	130,718,475.07
使用权资产摊销		
无形资产摊销	19,812,946.92	17,808,731.90
长期待摊费用摊销	86,191,561.16	82,766,202.62
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）	-390,507.03	-455,186.46
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	52,194.56	1,844,054.23
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-51,056,248.57	92,498,331.94
财务费用（收益以“-”号填列）	3,052,012,089.94	2,274,107,787.99
投资损失（收益以“-”号填列）	-1,092,816,126.17	17,294,998.99
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	219,439,910.99	589,014,792.88
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	208,174,421.42	-485,577,581.84
存货的减少（增加以“-”号填列）	6,249,960,056.81	-4,514,220,360.62
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-2,019,982,318.95	501,640,560.48
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-4,282,133,917.56	1,060,534,904.59

其他		
经营活动产生的现金流量净额	557,909,180.15	-2,736,991,521.12
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	1,239,927,744.55	1,913,976,001.84
减: 现金的期初余额	1,913,976,001.84	2,448,980,972.55
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	-674,048,257.29	-535,004,970.71

(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

项目	金额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	441,022,795.67
其中: 西双版纳航空投资有限公司	9,774,150.00
西安云城置业有限公司	32,824,629.00
西双版纳云辰置业有限公司	384,679,600.00
西双版纳沧江文旅开发有限公司	13,744,416.67
减: 丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	45,056,049.63
东莞云投置业有限公司	8,224,070.68
昆明欣江合达城市建设有限公司	38,773.09
西安云城置业有限公司	29,482,379.01
西双版纳航投置业有限公司	95,634.36
西双版纳云城置业有限公司	667,596.08
西双版纳云辰置业有限公司	14,780.57
西双版纳沧江文旅开发有限公司	6,532,815.84
加: 以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	
处置子公司收到的现金净额	395,966,746.04

(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	1,239,927,744.55	1,913,976,001.84
其中：库存现金	723,994.80	548,845.47
可随时用于支付的银行存款	1,237,374,084.51	1,910,896,820.60
可随时用于支付的其他货币资金	1,829,665.24	2,530,335.77
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	1,239,927,744.55	1,913,976,001.84
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

其他说明：

适用 不适用

80、所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

适用 不适用

81、所有权或使用权受到限制的资产

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	56,185,231.09	为金融机构借款以及客户按揭提供担保、履约保证、诉讼冻结
应收账款	9,269,421.59	为金融机构借款提供担保
存货	14,968,990,392.28	为金融机构提供担保、法院查封
固定资产	2,200,019,766.57	为金融机构借款提供担保
无形资产	295,223,646.17	为金融机构借款提供担保
投资性房地产	17,461,848,240.60	为金融机构借款提供担保
合计	34,991,536,698.30	/

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
减租减息补贴	7,533,422.99	营业外收入	7,533,422.99
“北仑银泰城商业项目”-退税款	2,370,000.00	营业外收入	2,370,000.00
非税资金专户一企一策补助	1,838,100.00	营业外收入	1,838,100.00
稳岗补贴	1,613,580.63	营业外收入	1,613,580.63
政策性补助	1,098,300.00	营业外收入	1,098,300.00
商务局补贴	998,385.00	营业外收入	998,385.00
企业发展金拨付	754,370.77	营业外收入	754,370.77
财政贴息补助资金	374,599.00	营业外收入	374,599.00
青年新兴业态发展扶持政策奖励资金	300,000.00	营业外收入	300,000.00
契税返还摊销	285,105.00	其他收益	285,105.00
疫情扶持资金	260,000.00	营业外收入	260,000.00
惠民生促消费活动补贴	237,604.00	营业外收入	237,604.00
社保返还	200,434.47	营业外收入	200,434.47
培训补贴	158,150.00	营业外收入	158,150.00
困难企业补助	139,602.00	营业外收入	139,602.00
宁波北仑购物节暨消费促进月补助	120,000.00	营业外收入	120,000.00
招商引资奖励补助	110,500.00	营业外收入	110,500.00
“停车大脑”停车系统建设补助资金	10,000.00	营业外收入	10,000.00
2019 年失业保险费全额返还	83,954.73	营业外收入	83,954.73
银泰节能补贴	79,800.00	营业外收入	79,800.00
经济发展奖励	66,000.00	营业外收入	66,000.00
企业发展奖励	55,500.00	营业外收入	55,500.00
财政补贴	50,000.00	营业外收入	50,000.00
复工补助以及新冠专用款	46,371.94	营业外收入	46,371.94
专项补助	42,500.00	营业外收入	42,500.00
土地使用税返还	41,126.64	其他收益	41,126.64
LED 公益广告补助	40,000.00	营业外收入	40,000.00
引才奖励和交通补贴	7,500.00	营业外收入	7,500.00
合计	18,914,907.17		18,914,907.17

(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

(1). 本期发生的非同一控制下企业合并

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例(%)	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
云尚发展(淄博)有限公司	2020年7月1日	51,000,000.00	51.00	现金收购	2020年7月13日	支付投资款,且工商变更手续完成		13,830.16

(2). 合并成本及商誉

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

合并成本	云尚发展(淄博)有限公司
--现金	0.00
--非现金资产的公允价值	
--发行或承担的债务的公允价值	
--发行的权益性证券的公允价值	
--或有对价的公允价值	
--购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	
--其他	
合并成本合计	0.00
减: 取得的可辨认净资产公允价值份额	0.00
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	

(3). 被购买方于购买日可辨认资产、负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	云尚发展(淄博)有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值
资产:	67,264,169.42	67,264,169.42
货币资金	94,169.42	94,169.42
预付款项	67,170,000.00	67,170,000.00
负债:	18,580,000.00	18,580,000.00
其他应付款	18,580,000.00	18,580,000.00

净资产	48,684,169.42	48,684,169.42
减：少数股东权益	48,684,169.42	48,684,169.42
取得的净资产	0.00	0.00

(4). 购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失

是否存在通过多次交易分步实现企业合并并且在报告期内取得控制权的交易

适用 不适用

(5). 购买日或合并当期期末无法合理确定合并对价或被购买方可辨认资产、负债公允价值的相关说明

适用 不适用

(6). 其他说明

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
西安云城置业有限公司	8,280.76	51	挂牌转让	2020.5.31	收款 50%以上, 工商变更完成, 董事会重组	2,485.56					按省国资委备案的公允价值评估报告估值	
昆明欣江合达城市建设有限公司	49,124.54	60	协议转让	2020.3.31	收款 50%以上, 工商变更完成, 董事会重组	42,669.16	10	1,075.90	8,185.62	7,109.72	按省国资委备案的公允价值评估报告估值	
西双版纳航投置业有限公司	1,916.50	80	挂牌转让	2020.5.31	收款 50%以上, 工商变更完成, 董事会重组	1,285.26					按省国资委备案的公允价值评估报告估值	
东莞云投置业有限公司	9,555.10	90	协议转让	2020.1.14	收款 50%以上, 工商变更完成, 董事会重组	2,831.24	10	735.82	1,061.68	325.86	按省国资委备案的公允价值评估报告估值	
西双版纳云城置业有限公司	31,700.27	90	挂牌转让	2020.7.31	收款 50%以上, 工商变更完成, 董事会重组	21,666.14	10	676.59	3,522.25	2,845.66	按省国资委备案的公允价值评估报告估值	
西双版纳沧江文旅开发	38,467.96	100	挂牌转让	2020.8.31	收款 50%以上, 工商变更	28,844.83					按省国资委备案的公允价值	

有限公司					完成，董事会重组						评估报告估值	
西双版纳云辰置业有限公司	13,135.19	51	挂牌转让	2020.9.30	收款 50%以上，工商变更完成，董事会重组	29,548.38					按省国资委备案的公允价值评估报告估值	

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

2020 年 3 月，本公司之子公司云泰商业管理（天津）有限公司设立宁波北仑云耀商业管理有限公司及宁波云尚商业管理有限公司；2020 年 12 月，冕宁康旅投资开发有限公司设立冕宁康元置业有限公司，持股比例均为 100%；2020 年 6 月，公司将云南融城投资合伙企业（有限合伙）清算注销；2020 年 7 月，公司将宁波市北仑区银泰一迦培训中心清算注销。

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	
云南城投海东投资开发有限公司	大理	大理	房地产	100.00		同一控制下企业合并
云南城投洱海置业有限公司	大理	大理	房地产		100.00	同一控制下企业合并
云南城投海东园林绿化有限公司	大理	大理	绿化施工		100.00	同一控制下企业合并
云南城投海东方物业服务服务有限公司	大理	大理	物业管理		100.00	同一控制下企业合并
云南城投置地有限公司	昆明	昆明	房地产	100.00		非同一控制下企业合并
云南城投物业服务服务有限公司	昆明	昆明	物业管理	100.00		设立
成都城鼎物业服务服务有限公司	成都	成都	物业管理		100.00	设立
云南红河房地产开发有限公司	昆明	昆明	房地产	100.00		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		100.00	非同一控制下企业合并
昆明市官渡区城中村改造置业有限公司	昆明	昆明	房地产	100.00		设立
云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司	昆明	昆明	房地产	100.00		设立
昆明云城尊龙房地产开发有限公司	昆明	昆明	房地产	74.00		设立
昆明云城西山旅游投资开发有限公司	昆明	昆明	房地产	70.00		设立
云南融城股权投资基金管理有限公司	昆明	昆明	投资	60.00		设立
云南城投园林园艺有限公司	昆明	石林	园林园艺	100.00		设立
云南城投龙江房地产开发有限公司	昆明	昆明	房地产	100.00		设立
中建穗丰置业有限公司	大理	大理	房地产	70.00		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		100.00	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		100.00	非同一控制下企业合并
昆明城海房地产开发有限公司	昆明	昆明	房地产	100.00		同一控制下企业合并
云南金航线商业管理有限公司	昆明	昆明	投资管理		100.00	设立
云南安盛创享投资管理有限公司	昆明	昆明	投资	100.00		设立
云南安盛创享旅游产业投资合伙企业(有限合伙)	昆明	昆明	投资	100.00		设立
兰州云城小天鹅房地产开发有限公司	兰州	兰州	房地产		60.00	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	51.00		设立
西安东智房地产有限公司	西安	西安	房地产	100.00		非同一控制下企业合并
陕西普润达投资发展有限公司	西安	西安	房地产	100.00		非同一控制下企业合并
成都鼎云房地产开发有限公司	成都	成都	房地产	100.00		非同一控制下企业合并
云南城投天堂岛置业有限公司	昆明	昆明	房地产	100.00		设立
云南艺术家园房地产开发经营有限公司	昆明	昆明	房地产	51.00		非同一控制下企业合并

云南东方柏丰投资有限责任公司	昆明	昆明	房地产	51.00		非同一控制下企业合并
北京房开创意港投资有限公司	北京	北京	房地产	90.00		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	100.00		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	19.00	51.00	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		100.00	非同一控制下企业合并
宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司	宁波	宁波	房地产	19.00	51.00	非同一控制下企业合并
宁波北仑泰悦商业经营管理有限公司	宁波	宁波	商业运营管理		100.00	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	19.00	51.00	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		100.00	设立
平阳银泰置业有限公司	温州	温州	房地产	70.00		非同一控制下企业合并
苍南银泰置业有限公司	温州	温州	房地产	70.00		非同一控制下企业合并
杭州海威房地产开发有限公司	杭州	杭州	房地产	70.00		非同一控制下企业合并
杭州云泰购物中心有限公司	杭州	杭州	房地产	70.00		非同一控制下企业合并
杭州西溪银盛置地有限公司	杭州	杭州	房地产	70.00		非同一控制下企业合并
台州银泰商业有限公司	台州	台州	房地产	70.00		非同一控制下企业合并
台州银泰置业有限公司	台州	台州	房地产	70.00		非同一控制下企业合并
宁波银泰置业有限公司	宁波	宁波	房地产	70.00		非同一控制下企业合并
宁波银泰城商业管理有限公司	宁波	宁波	房地产		100.00	非同一控制下企业合并
哈尔滨银旗房地产开发有限公司	哈尔滨	哈尔滨	房地产	70.00		非同一控制下企业合并
黑龙江银泰置地有限公司	哈尔滨	哈尔滨	房地产	70.00		非同一控制下企业合并
哈尔滨银悦商业管理有限公司	哈尔滨	哈尔滨	房地产		100.00	非同一控制下企业合并
名尚银泰城(淄博)商业发展有限公司	淄博	淄博	房地产	70.00		非同一控制下企业合并
杭州银云商业管理有限公司	杭州	杭州	房地产	70.00		设立
深圳市云佳投资有限公司	深圳	深圳	房地产	51.00		设立
北京云城企业管理有限公司	北京	北京	房地产	70.00		设立
九江市云城旅游综合开发有限公司	九江	九江	房地产	67.00		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	30.00		设立
深圳前海云彩投资有限公司	深圳	深圳	房地产	100.00		设立
上海云城置业有限公司	上海	上海	房地产	100.00		设立
西双版纳云宇置业有限公司	西双版纳	西双版纳	房地产	65.00		设立
西双版纳盛璟新城投资开发有限公司	西双版纳	西双版纳	房地产		100.00	非同一控制下企业合并
西双版纳明天农业发展有限公司	西双版纳	西双版纳	农业		100.00	非同一控制下企业合并
西双版纳盛璟文化体育发展有限公司	西双版纳	西双版纳	商务服务		100.00	非同一控制下企业合并
云泰商业管理(天津)有限公司	天津	天津	商业运营管理	43.00		设立
云成商业管理(北京)有限公司	北京	北京	商业运营管理		100.00	设立
云泰创新文化发展(天津)有限公司	天津	天津	市场营销		100.00	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		100.00	设立
云南云泰商业管理有限公司	昆明	昆明	商业运营管理		100.00	设立
云创商业管理（杭州）有限公司	杭州	杭州	商业运营管理		100.00	设立
杭州云西商业管理有限公司	杭州	杭州	商业运营管理		100.00	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		100.00	设立
宁波云尚商业管理有限公司	宁波	宁波	商业运营管理		100.00	设立
冕宁康旅投资开发有限公司	冕宁	冕宁	房地产	100.00		设立
冕宁康元置业有限公司	冕宁	冕宁	房地产		100.00	设立
杭州萧山银城置业有限公司	杭州	杭州	房地产	67.00		设立
海南天联华房地产投资有限公司	海口	海口	房地产	75.00		非同一控制下企业合并
海南天利度假酒店有限公司	海口	海口	酒店管理	75.00		非同一控制下企业合并
海南天利酒店有限公司	海口	海口	酒店管理	75.00		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	75.00		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	67.00		设立
七彩（天津）贸易有限公司	天津	天津	批发	100.00		设立
成都民生喜神投资有限公司	成都	成都	房地产	100.00		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	60.00		设立
陕西云城康旅投资开发有限公司	西安	西安	房地产	51.00		设立
陕西西咸新区秦汉新城秦迎实业有限公司	西安	西安	房地产	51.00		非同一控制下企业合并
西安国际港务区海荣实业有限公司	西安	西安	房地产	51.00		非同一控制下企业合并
西安海荣青东村房地产开发有限公司	西安	西安	房地产	51.00		非同一控制下企业合并
云尚发展（淄博）有限公司	淄博	淄博	房地产	51.00		非同一控制下企业合并
云尚商业地产（淄博）有限公司	淄博	淄博	房地产		100.00	非同一控制下企业合并

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：
无

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

①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）29.40%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，其中中吉金投资资产管理有限公司作为普通合伙人（2020 年 3 月该份额已转让至北京保利艺术投资管理有限公司），认缴出资份额为人民币 1000 万元，尚未出资；中国人寿保险股份有限公司作为优先级有限合伙人，认缴出资份额为人民币 35 亿元；本公司作为次级有限合伙人，认缴出资份额为人民币 15 亿元。因本公司本金及收益的收回及分配顺序处于劣后级，且享有合伙企业进行上述分配后的剩余清算资产，故本公司将其纳入合并范围。

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

（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。

于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：

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

确定公司是代理人还是委托人的依据：

无

其他说明：

无

(2). 重要的非全资子公司

√适用 □不适用

单位: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
云南艺术家园房地产开发经营有限公司	49	-8,362.39		-46,236.56
成都银城置业有限公司	30	-815.02		71,414.87
宁波银泰置业有限公司	30	-1,522.91		23,112.70
杭州西溪银盛置地有限公司	30	-1,050.54		48,339.11
杭州云泰购物中心有限公司	30	11,569.78		50,823.14

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
云南艺术家园房地产开发经营有限公司	56,571.31	44.52	56,615.83	150,976.15		150,976.15	65,294.24	49.83	65,344.07	142,638.30		142,638.30
成都银城置业有限公司	341,903.77	393,728.91	735,632.68	470,960.09	25,215.17	496,175.26	365,532.86	399,956.75	765,489.61	152,654.59	372,068.70	524,723.29
宁波银泰置业有限公司	51,206.18	245,096.87	296,303.05	98,530.03	120,676.05	219,206.08	93,228.02	245,104.16	338,332.18	124,689.03	131,524.44	256,213.47
杭州西溪银盛置地有限公司	293,455.33	209,605.76	503,061.09	123,174.03	218,756.69	341,930.72	370,685.79	210,434.11	581,119.90	200,553.57	215,934.15	416,487.72
杭州云泰购物中心有限公司	81,282.11	225,563.44	306,845.55	112,549.81	24,996.72	137,546.53	164,596.38	224,765.86	389,362.24	236,512.06	22,005.66	258,517.72

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

								流量
云南艺术家园房地产开发经营有限公司	5,812.40	-17,066.10	-17,066.10	1,478.56	5,443.95	-62,214.10	-62,214.10	-242.49
成都银城置业有限公司	52,649.83	-2,716.74	-1,308.90	16,320.91	51,681.39	22,731.43	26,222.48	16,813.84
宁波银泰置业有限公司	36,300.47	-5,076.38	-5,021.74	21,494.81	17,494.80	-12,947.19	-12,947.19	18,320.06
杭州西溪银盛置地有限公司	10,821.87	-3,501.80	-3,501.80	10,579.25	13,585.11	-15,230.48	-15,230.48	-106,734.82
杭州云泰购物中心有限公司	75,304.05	38,565.93	38,454.50	-6,642.88	10,497.91	45,003.58	45,003.58	2,603.50

(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		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		权益法
云南华侨城实业有限公司	昆明	昆明	房地产	30		权益法
云南招商城投房地产有限公司	昆明	昆明	房地产	40		权益法
云南温泉山谷康养度假运营开发(集团)有限公司	昆明	昆明	房地产	39		权益法
云南中海城投房地产开发有限公司	昆明	昆明	房地产	35		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	10.5		权益法
大理满江康旅投资有限公司	大理	大理	房地产	20		权益法
深圳市云投置业有	深圳	深圳	房地产	51		权益法

限公司						
东莞云投置业有限公司	东莞	东莞	房地产	10		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		权益法
青岛蔚蓝天地置业有限公司	青岛	青岛	房地产		34	权益法

在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明：

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

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

(2) 持有半数以上表决权但仍作为权益法核算的原因详见本附注“八、1. (1) 企业集团的构成”相关披露。

(2). 重要合营企业的主要财务信息

√适用 □不适用

单位:万元 币种:人民币

项目	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	127,409.26	409,151.77	164,911.93	503,923.44
其中：现金和现金等价物	149.08	5,213.38	425.93	9,848.75
非流动资产	2,407.43	174,134.44	2,482.83	135,342.44
资产合计	129,816.69	583,286.21	167,394.76	639,265.88
流动负债	166,277.04	352,359.99	192,285.85	404,845.35
非流动负债		242,829.95		242,829.95
负债合计	166,277.04	595,189.94	192,285.85	647,675.30
少数股东权益		1,600.76		1,950.18
归属于母公司股东权益	-36,460.35	-13,504.49	-24,891.09	-10,359.60
按持股比例计算的净资产份额	-14,584.14	-5,401.80	-9,956.44	-4,143.84
调整事项	14,584.14	5,401.80	9,956.44	4,143.84
--商誉				
--内部交易未实现利润	-726.04	-307.68	-3,762.70	-188.10
--其他	15,310.18	5,709.48	13,719.14	4,331.94
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	33,833.59	173,981.27	4,331.94	112,265.67
财务费用	13,061.72	3.49	15,527.47	7,298.25
所得税费用	75.03	-1,115.62	33.36	123.44
净利润	-11,569.25	-3,346.74	-13,200.99	-516.98
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	-11,569.25	-3,346.74	-13,200.99	-516.98
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

项目	期末余额/ 本期发生额		期初余额/ 上期发生额	
	云南华侨城实业有限公司	云南招商城投房地产有限公司	云南华侨城实业有限公司	云南招商城投房地产有限公司
流动资产	87,085.32	47,433.50	95,099.95	51,352.06
非流动资产	204,852.01	3,865.85	205,105.94	4,257.03
资产合计	291,937.33	51,299.35	300,205.89	55,609.09
流动负债	152,004.76	24,286.79	108,583.14	28,831.60
非流动负债	37,409.24		93,145.00	
负债合计	189,414.00	24,286.79	201,728.14	28,831.60
少数股东权益				
归属于母公司股东权益	102,523.33	27,012.56	98,477.75	26,777.49
按持股比例计算的净资产份额	30,757.00	10,805.02	29,543.32	10,711.00
调整事项	3,633.66	-299.02	33,528.05	-202.58
--商誉				
--内部交易未实现利润	-4,077.22	-299.02	-4,077.22	-202.58
--其他	7,710.88		37,605.27	
对联营企业权益投资的账面价值	34,390.66	10,506.00	63,071.37	10,508.42
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值				
营业收入			1,350.30	7,857.61
净利润	2,051.44	195.45	69,947.93	2,967.17
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	4,019.09	235.06	69,947.93	2,967.17
本年度收到的来自联营企业的股利				

项目	期末余额/ 本期发生额		期初余额/ 上期发生额	
	云南温泉山谷康养度假运营开发(集团)有限公司	昆明七彩云南城市建设投资有限公司	云南温泉山谷康养度假运营开发(集团)有限公司	昆明七彩云南城市建设投资有限公司
流动资产	298,139.51	455,326.72	281,867.18	365,945.20
非流动资产	87,920.13	206.17	78,685.45	20.13
资产合计	386,059.64	455,532.89	360,552.63	365,965.33
流动负债	371,474.27	301,071.73	342,885.11	160,542.69
非流动负债	31,831.17	135,400.00	35,109.80	199,400.00
负债合计	403,305.44	436,471.73	377,994.91	359,942.69
少数股东权益				
归属于母公司股东权益	-17,245.80	19,061.16	-17,442.28	6,022.64
按持股比例计算的净资产份额	-6,725.86	2,001.42	-6,802.49	632.38
调整事项	6,725.86	22,029.25	6,802.49	24,456.65
--商誉				
--内部交易未实现利润			-334.95	
--其他	6,725.86	22,029.25	7,137.44	24,456.65
对联营企业权益投资的账面价值	-	24,030.67		25,089.03
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值				
营业收入	11,716.00	3,765.91	49,169.63	4,483.09
净利润	196.48	-11,743.49	-35,682.03	-5,179.87
终止经营的净利润				
其他综合收益				

综合收益总额	196.48	-11,743.49	-35,682.03	-5,179.87
本年度收到的来自联营企业的股利				

项目	期末余额/ 本期发生额		期初余额/ 上期发生额	
	大理满江康旅投资有限公司		大理满江康旅投资有限公司	青岛蔚蓝天地置业有限公司
流动资产	278,713.23		247,437.06	108,968.91
非流动资产	2,052.96		778.52	485.09
资产合计	280,766.19		248,215.58	109,454.00
流动负债	239,339.92		43,959.35	28,824.41
非流动负债	40,825.00		199,750.00	55,180.72
负债合计	280,164.92		243,709.35	84,005.13
少数股东权益				
归属于母公司股东权益	601.27		4,506.23	25,448.87
按持股比例计算的净资产份额	120.25		901.25	8,652.61
调整事项	12,295.02		12,354.33	-679.13
--商誉				
--内部交易未实现利润				-436.6
--其他	12,295.02		12,354.33	-242.53
对联营企业权益投资的账面价值	12,415.28		13,255.58	7,973.48
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值				
营业收入				73,103.04
净利润	-3,904.96		-2,346.89	13,891.72
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	-3,904.96		-2,346.89	13,891.72
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
合营企业：		
投资账面价值合计		
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润		
--其他综合收益		
--综合收益总额		
联营企业：		
投资账面价值合计	23,873.85	15,705.76
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-15,143.90	388.28
--其他综合收益		
--综合收益总额	-15,143.90	388.28

(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	7,280,211.26	78,817.69	7,359,028.95

其他说明

除鞍山市云投高铁新城置业有限公司外,其他合营及联营企业发生的超额亏损已调整债权投资价值。因本公司未对鞍山市云投高铁新城置业有限公司进行债权投资,故未确认超额亏损。

(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 129,625.80 万元,担保金额代表合营企业及联营企业违约将给本公司造成的最大损失。由于不符合预计负债确认条件,本财务担保属于未确认的或有负债。

4、重要的共同经营

□适用 √不适用

5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明:

□适用 √不适用

6、其他

□适用 √不适用

十、与金融工具相关的风险

√适用 □不适用

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

1. 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2020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：77,531,848.40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
一、持续的公允价值计量				
(四) 投资性房地产		21,331,187,133.75		21,331,187,133.75
1.出租用的土地使用权				
2.出租的建筑物		21,331,187,133.75		21,331,187,133.75
3.持有并准备增值后转让的土地使用权				
持续以公允价值计量的资产总额		21,331,187,133.75		21,331,187,133.75
持续以公允价值计量的负债总额		21,331,187,133.75		21,331,187,133.75

2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

□适用 √不适用

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

√适用 □不适用

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

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

□适用 √不适用

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

□适用 √不适用

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

√适用 □不适用

本公司金融工具公允价值计量所属层次在三个层次之间在本期无重大的变动。

7、 本期内发生的估值技术变更及变更原因

□适用 √不适用

8、 不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

√适用 □不适用

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

上述不以公允价值计量的金融资产和负债的账面价值与公允价值相差很小。

9、 其他

□适用 √不适用

十二、 关联方及关联交易**1、 本企业的母公司情况**

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

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

企业最终控制方是本企业最终控制方是云南省国有资产监督管理委员会。

2、 本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注

√适用 □不适用

详见附注九、1 在子公司中的权益

3、 本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注九.3。

√适用 □不适用

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
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
云南城投众和装饰有限公司	联营企业
云南澄江老鹰地旅游度假村有限公司	联营企业
云南华侨城实业有限公司	联营企业
云南金澜湄国际旅游投资开发有限公司	联营企业
云南温泉山谷康养度假运营开发（集团）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
云南中海城投房地产开发有限公司	联营企业
淄博名尚银泰城喜悦体育文化发展有限公司	联营企业
重庆城海实业发展有限公司	联营企业
鞍山市云投高铁新城置业有限公司	联营企业
西双版纳云城置业有限公司	联营企业
东莞云投置业有限公司	联营企业
昆明欣江合达城市建设有限公司	联营企业

其他说明

适用 不适用

4、其他关联方情况

适用 不适用

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
云南省城市更新有限公司	受同一控股股东控制
上海东方航空宾馆有限公司	受同一控股股东控制
上海云源实业有限公司	受同一控股股东控制
云南城际物流有限公司	受同一控股股东控制
云南城投教育投资管理有限公司	受同一控股股东控制
云南城投康养产业研究有限责任公司	受同一控股股东控制
云南城投康源投资有限公司	受同一控股股东控制
云南城投项目管理有限公司	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
云南省水务产业投资有限公司	受同一控股股东控制
东莞云旅置业有限公司	受同一控股股东控制
广东云景旅游文化产业有限公司	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
景洪市城市投资开发有限公司	受同一控股股东控制
景洪市给排水有限责任公司	受同一控股股东控制
昆明官房建筑设计有限公司	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
云南城投健康产业投资有限公司	受同一控股股东控制
云南城投众和建设集团有限公司	受同一控股股东控制
云南国际玉石珠宝交易中心有限公司	受同一控股股东控制
云南民族文化旅游产业有限公司	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
云南兴盛水业有限公司	受同一控股股东控制
云南一乘驾驶培训股份有限公司	受同一控股股东控制
云南中兴城投信息技术有限公司	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
迪庆州满百欣酒店管理有限公司	受同一控股股东控制
淮安中茵置业有限公司	受同一控股股东控制
景洪城投园林景观有限责任公司	受同一控股股东控制
景洪市城投管道燃气有限责任公司	受同一控股股东控制
景洪市曼听公园有限责任公司	受同一控股股东控制
腾冲玛御谷润禾园置业有限公司	受同一控股股东控制
云南城投中民昆建科技有限公司	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
云南西翥投资有限公司	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
云南云水建设工程有限公司	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
昆明中营津桥科教有限公司	受同一控股股东控制
西双版纳旅游文化产业有限责任公司	受同一控股股东控制
云南城投康养产业研究院责任公司	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
昆明乘云出行科技有限公司	其他关联方
昆明悟空出行国际旅行社有限公司	其他关联方
云南新世纪滇池国际文化旅游会展管理有限公司	其他关联方
诚泰财产保险股份有限公司	其他关联方
南京莱蒙水榭花都房地产开发有限公司	其他关联方
云南省土地储备运营有限公司	其他关联方
安宁云储土地开发有限责任公司	其他关联方
云南温泉山谷物业管理有限公司	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

5、关联交易情况

(1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
云南城投康养产业研究有限责任公司	购买商品	-	581,830.19
云南国际玉石珠宝交易中心有限公司	购买商品	-	272,035.40
景洪市曼听公园有限公司	购买商品	-	1,980.00
云南兴盛水业有限公司	购买商品	53,805.30	47,677.75
云南省水务产业投资有限公司	购买商品	176,896.84	
诚泰财产保险股份有限公司	接受保险劳务	408,000.63	12,235.91
云南省康旅控股集团有限公司	接受担保	247,438,595.82	182,350,000.00
景洪市城投管道燃气有限责任公司	接受工程施工服务	-	4,000.00
昆明官房建筑设计有限公司	接受工程施工服务	389,104.53	127,566.04
云南城投众和建设集团有限公司	接受工程施工服务	671,190,938.68	948,365,412.59
云南城投众和装饰有限公司	接受工程施工服务	124,253,268.71	59,183,699.58
云南水务二次供水有限公司	接受工程施工服务		498,289.43
云南民族文化旅游产业有限公司	接受工程施工服务	549,473.44	
腾冲玛御谷温泉投资有限公司	接受酒店劳务	91,800.00	160,235.00
云南澄江老鹰地旅游度假村有限公司	接受酒店劳务	102,070.00	149,380.00
云南海埂酒店管理有限公司	接受酒店劳务	756,848.24	1,231,502.43
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	656.00	12,062.00
景洪城投物业管理有限公司	接受物业服务	1,470,198.36	2,932,488.62
环球融创会展文旅集团有限公司	利息支出	-	231,532,469.94

成都时代环球实业有限公司	利息支出	-	52,166,666.67
大理满江康旅投资有限公司	利息支出	21,013,539.57	48,721,556.10
景洪市城市投资开发有限公司	利息支出	17,711,521.99	5,019,866.67
昆明七彩云南城市建设投资有限公司	利息支出	37,296,888.88	40,592,883.77
云南城投健康产业投资有限公司	利息支出	93,533,333.33	93,277,777.78
云南城投众和建设集团有限公司	利息支出	10,107,777.77	7,688,888.86
云南民族文化旅游产业有限公司	利息支出	133,040,959.37	131,916,801.69
云南融智投资有限公司	利息支出	-	5,261,666.68
云南省康旅控股集团有限公司	利息支出	1,472,475,255.36	534,806,273.84
合计		2,832,058,808.93	2,346,915,246.94

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
大理水务产业投资有限公司	酒店收入		4,820.00
昆明悟空出行国际旅行社有限公司	酒店收入		14,649.06
云南海埂酒店管理有限公司	酒店收入		4,000.00
大理满江康旅投资有限公司	利息收入	81,557,358.49	162,085,574.20
昆明七彩云南城市建设投资有限公司	利息收入	35,331,236.88	53,104,821.77
青岛蔚蓝天地置业有限公司	利息收入	32,223,721.59	51,612,159.34
云南城投华商之家投资开发有限公司	利息收入	83,373,957.33	86,644,736.64
云南澄江老鹰地旅游度假村有限公司	利息收入	5,754,716.98	5,866,766.56
云南华侨城实业有限公司	利息收入	2,423,806.51	2,563,547.49
云南温泉山谷康养度假运营开发(集团)有限公司	利息收入	55,272,109.77	47,352,958.42
东莞云投置业有限公司	利息收入	3,295,911.94	
云南城投华商之家投资开发有限公司	提供劳务	2,799,539.02	1,192,024.40
云南城投众和建设集团有限公司	提供劳务	3,548,867.88	19,833,793.95
云南省康旅控股集团有限公司	提供劳务	296,314.15	
云南温泉山谷康养度假运营开发(集团)有限公司	提供劳务	7,501.08	
云南省康旅控股集团有限公司	酒店收入		13,360.01
昆明欣江合达城市建设有限公司	提供物业服务	348,742.05	
诚泰财产保险股份有限公司	提供物业服务	2,188,437.00	908,342.28
广东云景旅游文化产业有限公司	提供物业服务	5,660,377.20	2,330,891.46
东莞云旅置业有限公司	提供物业服务	1,353,566.04	958,351.87
景洪市城市投资开发有限公司	提供物业服务	58,364.43	38,588.82
昆明乘云出行科技有限公司	提供物业服务	147,067.13	127,262.93
腾冲玛御谷润禾园置业有限公司	提供物业服务	1,790,595.99	546,325.60
腾冲玛御谷温泉投资有限公司	提供物业服务	546,932.54	2,869,802.72

云南城际物流有限公司	提供物业服务	8,830.19	105,494.94
云南城投教育投资管理有限公司	提供物业服务	279,978.04	441,920.57
云南城投康源投资有限公司	提供物业服务	285,326.39	114,991.48
云南城投中民昆建科技有限公司	提供物业服务	57,759.88	42,334.78
云南城投众和建设集团有限公司	提供物业服务	780,228.77	901,476.05
云南城投众和装饰有限公司	提供物业服务	227,544.94	162,943.41
云南环球世纪会展旅游开发有限公司	提供物业服务		701,886.80
云南金澜湄国际旅游投资开发有限公司	提供物业服务		954.72
云南民族文化旅游产业有限公司	提供物业服务	212,393.37	251,342.77
云南省土地储备运营有限公司	提供物业服务	327,590.10	354,149.22
云南西翥投资有限公司	提供物业服务	75.43	14,355.28
云南兴盛水业有限公司	提供物业服务	49,304.72	43,635.69
云南一乘驾驶培训股份有限公司	提供物业服务	348,561.14	216,308.97
云南中兴城投信息技术有限公司	提供物业服务	82,644.38	80,107.47
云南瑞景供应链有限公司	提供物业服务	13,597.75	
昆明中营津桥科教有限公司	提供物业服务	74,112.10	
云南城投众和建设集团有限公司	能源费收入	1,731,033.07	3,256.61
云南城投众和装饰有限公司	能源费收入	29,473.28	4,740.97
淄博名尚银泰城喜悦体育文化发展有限公司	能源费收入		272,924.00
云南省康旅控股集团有限公司	销售商品	2,882,798.10	
云南城投众和建设集团有限公司	销售商品	442,477.88	
合计		325,812,853.53	441,785,601.25

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21日	行业标准	

关联托管/承包情况说明

适用 不适用

注: 本公司之子公司西安东智房地产有限公司 2017 年 11 月 22 日与本公司控股股东康旅集团签署了《委托经营管理合同》, 接受本公司控股股东康旅集团委托, 对其合法拥有的位于陕西省西安市融城东海项目的物业(总建筑面积为 16170.03 平方米)进行经营管理。委托

期限 8 年，西安东智房地产有限公司参照行业标准拟向康旅集团收取的管理费总计不超过 2,000 万元。

本公司委托管理/出包情况表

适用 不适用

关联管理/出包情况说明

适用 不适用

(3). 关联租赁情况

本公司作为出租方：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
云南省土地储备运营有限公司	办公楼	1,451,854.59	
昆明欣江合达城市建设有限公司	办公楼	259,047.60	
大理满江康旅投资有限公司	底商		867,702.86
云南金澜湄国际旅游投资开发有限公司	办公楼		190,476.19
西双版纳环球世纪会展旅游开发有限公司	办公楼		190,476.19
淄博名尚银泰城喜悦体育文化发展有限公司	商铺		142,236.68
合计		1,710,902.19	1,390,891.92

注：本公司之子公司云城尊龙与控股股东康旅集团签订物业租赁协议，康旅以市场价格承租云城尊龙房持有的融城优郡项目 A4 栋写字楼，承租面积 22575 m²，租赁期限为 5 年（2021 年 1 月 1 日-2025 年 12 月 31 日），租赁期内租金合计 148,039,076.56 元，该关联交易事项已提交公司 2020 年第九次临时股东大会审议通过，截止 2020 年 12 月 31 日，该交易尚未达到收入确认条件。

本公司作为承租方：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
景洪市城市投资开发有限公司	办公楼	179,894.18	42,328.05
云南城投教育投资管理有限公司	办公楼	269,306.81	
合计		449,200.99	42,328.05

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：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
集团合并范围外被担保方				

云南华侨城实业有限公司	5,643.00	2015.9.16	2025.9.16	否
云南华侨城实业有限公司	15,000.00	2016.10.25	2022.3.31	否
云南华侨城实业有限公司	7,500.00	2020.10.10	2021.10.10	否
云南温泉山谷康养度假运营开发(集团)有限公司	37,000.00	2017.12.19	2020.12.19	是
云南澄江老鹰地旅游度假村有限公司	87,418.80	2017.12.29	2022.12.29	否
云南华侨城实业有限公司	4,740.00	2018.3.23	2020.3.23	是
云南省康旅控股集团有限公司	130,000.00	2018.3.21	2024.12.21	否
云南省康旅控股集团有限公司	60,000.00	2019.4.1	2020.4.1	是
云南省康旅控股集团有限公司	20,000.00	2020.3.30	2020.9.30	是
东莞云投置业有限公司	5,899.00	2020.6.1	2023.6.1	否
大理满江康旅投资有限公司	8,165.00	2020.6.24	2022.6.24	否
小计	381,365.80			
集团合并范围内被担保方				
云南城投龙江房地产开发有限公司	80,000.00	2017.3.3	2020.3.3	是
平阳银泰置业有限公司	16,800.00	2016.11.3	2026.11.3	否
宁波北仑泰悦商业经营管理有限公司	22,190.00	2015.9.17	2025.9.10	否
宁波北仑泰悦商业经营管理有限公司	23,800.00	2015.9.9	2025.8.10	否
杭州海威房地产开发有限公司	8,400.00	2017.7.14	2037.7.14	否
杭州海威房地产开发有限公司	2,800.00	2017.7.25	2037.7.25	否
杭州海威房地产开发有限公司	840.00	2017.7.28	2037.7.28	否
杭州海威房地产开发有限公司	1,680.00	2017.9.22	2037.9.22	否
杭州海威房地产开发有限公司	2,100.00	2017.9.27	2037.9.27	否
杭州海威房地产开发有限公司	3,500.00	2017.10.13	2037.10.13	否
杭州海威房地产开发有限公司	2,100.00	2017.11.21	2037.11.21	否
杭州海威房地产开发有限公司	11,480.00	2017.11.30	2037.11.30	否
兰州云城小天鹅房地产开发有限公司	100,000.00	2017.7.14	2020.7.14	是
云南城投龙江房地产开发有限公司	88,500.00	2017.9.8	2020.9.8	是
云南城投龙江房地产开发有限公司	50,000.00	2017.11.21	2020.11.20	是
成都银城置业有限公司	348,298.00	2017.12.14	2036.12.14	否
宁波银泰置业有限公司	124,500.00	2018.5.25	2026.5.15	否
中建穗丰置业有限公司	27,400.00	2018.6.22	2028.6.22	否
云南城投置地有限公司	67,500.00	2018.7.5	2023.7.5	否
云南城投置地有限公司	30,000.00	2018.9.3	2023.9.3	否
成都鼎云房地产开发有限公司	8,475.00	2018.7.26	2032.7.26	否
云南城投海东投资开发有限公司	28,500.00	2018.7.26	2033.7.26	否
云南城投海东投资开发有限公司	40,500.00	2018.9.4	2033.9.4	否
云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司	22,556.80	2018.9.20	2021.9.20	是
云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司	18,354.80	2018.11.23	2021.9.20	否
云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司	14,408.00	2019.3.15	2021.9.20	否

陕西普润达投资发展有限公司	800.00	2018.9.21	2020.3.21	是
陕西普润达投资发展有限公司	800.00	2018.9.21	2020.9.21	是
陕西普润达投资发展有限公司	670.00	2018.9.28	2020.9.28	是
陕西普润达投资发展有限公司	900.00	2018.10.12	2020.4.12	是
陕西普润达投资发展有限公司	100.00	2018.10.12	2020.10.12	是
陕西普润达投资发展有限公司	28,430.00	2018.10.18	2020.10.18	是
陕西普润达投资发展有限公司	4,600.00	2018.10.19	2020.4.19	是
陕西普润达投资发展有限公司	3,700.00	2018.10.26	2020.4.26	是
陕西普润达投资发展有限公司	16,000.00	2018.12.26	2021.12.26	否
杭州萧山银城置业有限公司	10,000.00	2019.4.4	2020.10.4	是
杭州萧山银城置业有限公司	20,000.00	2019.4.19	2020.10.19	是
杭州萧山银城置业有限公司	15,000.00	2019.4.19	2020.10.19	是
杭州西溪银盛置业有限公司、台州银泰商业有限公司、宁波市奉化银泰城商业经营管理有限公司	328,250.00	2019.4.25	2042.4.25	否
海南天利度假酒店有限公司	74,400.00	2019.4.30	2036.12.20	是
海南天利投资发展有限公司	3,656.00	2019.12.20	2021.12.19	否
海南天利投资发展有限公司	7,070.00	2019.12.20	2021.6.19	否
海南天利投资发展有限公司	1,600.00	2019.12.27	2021.12.26	否
海南天利投资发展有限公司	1,820.00	2019.12.27	2021.6.26	否
海南天利投资发展有限公司	2,286.00	2019.12.27	2020.12.26	是
海南天利投资发展有限公司	1,850.00	2020.1.3	2022.1.2	否
海南天利投资发展有限公司	700.00	2020.1.3	2021.7.2	否
海南天利投资发展有限公司	2,900.00	2020.1.3	2021.1.2	是
海南天利投资发展有限公司	5,690.00	2020.1.10	2021.7.9	否
海南天利投资发展有限公司	9,855.00	2020.1.10	2021.1.9	否
海南天利投资发展有限公司	5,380.00	2020.1.10	2022.1.9	否
海南天利投资发展有限公司	4,720.00	2020.1.17	2021.7.16	否
海南天利投资发展有限公司	959.00	2020.1.17	2021.1.16	否
海南天利投资发展有限公司	1,294.00	2020.1.17	2022.1.16	否
云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司	3,000.00	2019.10.14	2021.4.14	否
云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司	8,424.00	2019.11.8	2021.5.8	否
云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司	3,576.00	2019.11.14	2021.5.14	否
陕西西咸新区秦汉新城秦迎实业有限公司	7,373.00	2020.1.17	2021.1.17	否
陕西西咸新区秦汉新城秦迎实业有限公司	2,727.00	2020.1.22	2021.1.22	否
陕西西咸新区秦汉新城秦迎实业有限公司	4,910.00	2020.2.21	2021.2.21	否
陕西西咸新区秦汉新城秦迎实业有限公司	3,220.00	2020.2.28	2021.2.28	否
昆明城海房地产开发有限公司	61,600.00	2014.12.19	2026.12.19	否
云南城投龙江房地产开发有限公司	8,533.85	2018.11.30	城投置业及龙江公司履行完《合作协议》、《代建协议》项下义务及责	否

			任时	
小计	1,801,476.45			
合计	2,182,842.25			

本公司作为被担保方

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
云南省康旅控股集团有限公司	61,600.00	2014.12.19	2026.12.19	否
云南省康旅控股集团有限公司	10,000.00	2016.6.13	2020.6.13	是
云南省康旅控股集团有限公司	81,000.00	2016.6.14	2021.6.14	否
云南省康旅控股集团有限公司	20,000.00	2016.11.23	2020.1.18	是
云南省康旅控股集团有限公司	75,000.00	2016.12.08	2021.12.08	否
云南省康旅控股集团有限公司	21,500.00	2016.12.9	2021.12.9	否
云南省康旅控股集团有限公司	50,000.00	2017.1.5	2020.1.5	是
云南省康旅控股集团有限公司	127,000.00	2017.1.12	2022.1.12	是
云南省康旅控股集团有限公司	70,000.00	2017.6.22	2022.6.22	是
云南省康旅控股集团有限公司	80,000.00	2017.6.28	2022.6.28	是
云南省康旅控股集团有限公司	150,000.00	2017.7.5	2022.7.5	是
云南省康旅控股集团有限公司	100,000.00	2017.7.14	2020.7.14	是
云南省康旅控股集团有限公司	127,012.21	2017.8.23	2024.8.15	否
云南省康旅控股集团有限公司	13,000.00	2017.8.31	2022.8.31	是
云南省康旅控股集团有限公司	50,000.00	2017.9.7	2020.9.7	是
云南省康旅控股集团有限公司	100,000.00	2017.11.22	2020.11.20	是
云南省康旅控股集团有限公司	37,000.00	2017.11.30	2020.11.30	是
云南省康旅控股集团有限公司	163,298.00	2017.12.14	2036.2.14	否
云南省康旅控股集团有限公司	180,000.00	2017.12.14	2036.2.14	否
云南省康旅控股集团有限公司	5,000.00	2017.12.14	2036.2.14	否
云南省康旅控股集团有限公司	350,000.00	2018.3.2	2025.12.24	否
云南省康旅控股集团有限公司	124,500.00	2018.5.25	2026.5.15	否
云南省康旅控股集团有限公司	77,000.00	2018.8.31	2021.8.31	否
云南省康旅控股集团有限公司	40,000.00	2018.9.15	2020.6.22	是
云南省康旅控股集团有限公司	800.00	2018.9.21	2020.3.21	是
云南省康旅控股集团有限公司	800.00	2018.9.21	2020.9.21	是
云南省康旅控股集团有限公司	670.00	2018.9.28	2020.9.28	是
云南省康旅控股集团有限公司	900.00	2018.10.12	2020.4.12	是
云南省康旅控股集团有限公司	100.00	2018.10.12	2020.10.12	是
云南省康旅控股集团有限公司	28,430.00	2018.10.18	2020.10.18	是
云南省康旅控股集团有限公司	4,600.00	2018.10.19	2020.4.19	是
云南省康旅控股集团有限公司	3,700.00	2018.10.26	2020.4.26	是
云南省康旅控股集团有限公司	39,782.77	2018.9.29	2020.9.29	是
云南省康旅控股集团有限公司	28,600.00	2018.10.24	2020.9.29	是
云南省康旅控股集团有限公司	1,400.00	2018.10.30	2020.9.29	是
云南省康旅控股集团有限公司	200,000.00	2018.10.19	2021.10.19	否
云南省康旅控股集团有限公司	40,700.00	2018.10.24	2021.10.24	否
云南省康旅控股集团有限公司	32,000.00	2019.8.28	2022.8.28	否
云南省康旅控股集团有限公司	60,000.00	2018.11.2	2021.11.1	否
云南省康旅控股集团有限公司	10,000.00	2019.9.23	2022.9.23	否
云南省康旅控股集团有限公司	35,000.00	2019.1.16	2020.1.16	是

云南省康旅控股集团有限公司	20,000.00	2019.1.22	2020.1.22	是
云南省康旅控股集团有限公司	2,000.00	2019.1.25	2020.1.25	是
云南省康旅控股集团有限公司	4,000.00	2019.2.22	2020.2.22	是
云南省康旅控股集团有限公司	6,000.00	2019.2.25	2020.2.25	是
云南省康旅控股集团有限公司	173,250.00	2019.4.25	2042.4.25	否
云南省康旅控股集团有限公司	150,000.00	2019.4.25	2042.4.25	否
云南省康旅控股集团有限公司	5,000.00	2019.4.25	2042.4.25	否
云南省康旅控股集团有限公司	69,400.00	2019.4.30	2036.12.20	是
云南省康旅控股集团有限公司	5,000.00	2019.4.30	2036.12.20	是
云南省康旅控股集团有限公司	10,363.00	2019.5.24	2020.5.24	是
云南省康旅控股集团有限公司	6,942.00	2019.5.31	2020.5.31	是
云南省康旅控股集团有限公司	7,466.00	2019.6.6	2020.6.6	是
云南省康旅控股集团有限公司	1,861.00	2019.6.14	2020.6.14	是
云南省康旅控股集团有限公司	3,368.00	2019.6.28	2020.6.28	是
云南省康旅控股集团有限公司	1,556.00	2019.5.31	2020.5.31	是
云南省康旅控股集团有限公司	2,487.00	2019.6.6	2020.6.6	是
云南省康旅控股集团有限公司	11,933.00	2019.6.14	2020.6.14	是
云南省康旅控股集团有限公司	3,473.00	2019.6.21	2020.6.21	是
云南省康旅控股集团有限公司	551.00	2019.6.25	2020.6.25	是
云南省康旅控股集团有限公司	10,000.00	2019.7.9	2021.7.9	否
云南省康旅控股集团有限公司	30,000.00	2019.8.2	2022.8.2	否
云南省康旅控股集团有限公司	29,680.00	2019.9.30	2020.9.30	是
云南省康旅控股集团有限公司	60,830.00	2019.10.25	2020.10.25	是
云南省康旅控股集团有限公司	14,190.00	2019.11.20	2020.11.20	是
云南省康旅控股集团有限公司	300.00	2020.1.7	2021.1.7	否
云南省康旅控股集团有限公司	4,500.00	2019.9.30	2020.9.30	是
云南省康旅控股集团有限公司	7,940.00	2019.10.25	2020.10.25	是
云南省康旅控股集团有限公司	39,160.00	2019.11.20	2020.11.20	是
云南省康旅控股集团有限公司	11,000.00	2020.1.7	2021.1.7	否
云南省康旅控股集团有限公司	28,900.00	2020.2.14	2021.2.14	否
云南省康旅控股集团有限公司	4,470.00	2019.12.9	2021.12.8	否
云南省康旅控股集团有限公司	3,656.00	2019.12.20	2021.12.19	否
云南省康旅控股集团有限公司	7,070.00	2019.12.20	2021.6.19	否
云南省康旅控股集团有限公司	1,600.00	2019.12.27	2021.12.26	否
云南省康旅控股集团有限公司	1,820.00	2019.12.27	2021.6.26	否
云南省康旅控股集团有限公司	2,286.00	2019.12.27	2020.12.26	是
云南省康旅控股集团有限公司	1,850.00	2020.1.3	2022.1.2	否
云南省康旅控股集团有限公司	700.00	2020.1.3	2021.7.2	否
云南省康旅控股集团有限公司	2,900.00	2020.1.3	2021.1.2	是
云南省康旅控股集团有限公司	5,690.00	2020.1.10	2021.7.9	否
云南省康旅控股集团有限公司	9,855.00	2020.1.10	2021.1.9	否
云南省康旅控股集团有限公司	5,380.00	2020.1.10	2022.1.9	否
云南省康旅控股集团有限公司	4,720.00	2020.1.17	2021.7.16	否
云南省康旅控股集团有限公司	959.00	2020.1.17	2021.1.16	否
云南省康旅控股集团有限公司	1,294.00	2020.1.17	2022.1.16	否
云南省康旅控股集团有限公司	7,373.00	2020.1.17	2021.1.16	否
云南省康旅控股集团有限公司	2,727.00	2020.1.22	2021.1.21	否
云南省康旅控股集团有限公司	4,910.00	2020.2.21	2021.2.21	否
云南省康旅控股集团有限公司	3,220.00	2020.2.28	2021.2.28	否
云南省康旅控股集团有限公司	8,740.00	2020.3.13	2021.3.13	是
云南省康旅控股集团有限公司	15,950.00	2020.3.18	2021.3.18	是

云南省康旅控股集团有限公司	8,460.00	2020.3.19	2021.3.19	是
云南省康旅控股集团有限公司	5,310.00	2020.3.20	2021.3.20	是
云南省康旅控股集团有限公司	11,180.00	2020.3.27	2021.3.27	是
云南省康旅控股集团有限公司	30,000.00	2020.4.22	2021.4.22	否
云南省康旅控股集团有限公司	18,325.24	2020.5.27	2025.5.27	否
云南省康旅控股集团有限公司	25,197.20	2020.5.28	2025.5.28	否
云南省康旅控股集团有限公司	12,000.00	2020.5.28	2021.5.28	否
云南省康旅控股集团有限公司	8,000.00	2020.11.27	2022.5.27	否
云南温泉山谷康养度假运营开发(集团)有限公司	20,503.21	2018.1.25	2020.6.22	是
云南省康旅控股集团有限公司	116,770.81	2018.12.12	城投置业及龙江公司履行完《合作协议》、《代建协议》项下义务及责任时	否
云南省康旅控股集团有限公司	195,000.00	2019.10.21	按照城投置业与广州金地签署的正式合作协议约定向广州金地或其指定主体转让各合作标的所对应的项目公司股权及债权时	是
云南省康旅控股集团有限公司	220,000.00	2019.10.21	2020.4.21	是
合计	4,089,459.44			

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	933,000,000.00	2020/1/10	2021/1/9	公司向其取得借款
云南省康旅控股集团有限公司	27,000,000.00	2020/1/10	2021/1/9	公司向其取得借款
云南省康旅控股集团有限公司	80,000,000.00	2020/1/17	2021/1/16	公司向其取得借款
云南省康旅控股集团有限公司	75,692,930.00	2020/1/17	2021/1/16	公司向其取得借款
云南省康旅控股集团有限公司	150,000,000.00	2020/1/17	2021/1/16	公司向其取得借款
云南省康旅控股集团有限公司	70,000,000.00	2020/1/17	2021/1/16	公司向其取得借款
云南省康旅控股集团有限公司	81,000,000.00	2020/1/17	2021/1/16	公司向其取得借款
云南省康旅控股集团有限公司	68,000,000.00	2020/1/17	2021/1/16	公司向其取得借款
云南省康旅控股集团有限公司	89,307,070.00	2020/1/17	2021/1/16	公司向其取得借款

云南省康旅控股集团有限公司	73,000,000.00	2020/1/17	2021/1/16	公司向其取得借款
云南省康旅控股集团有限公司	133,140,615.43	2020/2/3	2021/2/2	公司向其取得借款
云南省康旅控股集团有限公司	100,000,000.00	2020/2/27	2021/2/26	公司向其取得借款
云南省康旅控股集团有限公司	310,000,000.00	2020/2/27	2021/2/26	公司向其取得借款
云南省康旅控股集团有限公司	250,000,000.00	2020/3/18	2021/3/17	公司向其取得借款
云南省康旅控股集团有限公司	200,000,000.00	2020/4/11	2021/4/10	公司向其取得借款
云南省康旅控股集团有限公司	60,000,000.00	2020/4/16	2021/4/16	公司向其取得借款
云南省康旅控股集团有限公司	70,000,000.00	2020/4/16	2021/4/16	公司向其取得借款
云南省康旅控股集团有限公司	50,000,000.00	2020/4/18	2021/4/18	公司向其取得借款
云南省康旅控股集团有限公司	300,000,000.00	2020/4/23	2023/4/23	公司向其取得借款
云南省康旅控股集团有限公司	150,000,000.00	2020/4/26	2021/4/26	公司向其取得借款
云南省康旅控股集团有限公司	483,000,000.00	2020/4/30	2021/4/30	公司向其取得借款
云南省康旅控股集团有限公司	240,000,000.00	2020/5/11	2021/5/11	公司向其取得借款
云南省康旅控股集团有限公司	100,000,000.00	2020/5/11	2021/5/11	公司向其取得借款
云南省康旅控股集团有限公司	80,000,000.00	2020/6/12	2021/6/12	公司向其取得借款
云南省康旅控股集团有限公司	310,000,000.00	2020/6/15	2021/6/15	公司向其取得借款
云南省康旅控股集团有限公司	270,000,000.00	2020/6/15	2021/6/15	公司向其取得借款
云南省康旅控股集团有限公司	402,000,000.00	2020/6/15	2021/6/15	公司向其取得借款
云南省康旅控股集团有限公司	290,000,000.00	2020/6/15	2021/6/15	公司向其取得借款
云南省康旅控股集团有限公司	298,000,000.00	2020/6/15	2021/6/15	公司向其取得借款
云南省康旅控股集团有限公司	870,000,000.00	2020/6/20	2021/6/20	公司向其取得借款
云南省康旅控股集团有限公司	990,000,000.00	2020/7/6	2021/7/6	公司向其取得借款
云南省康旅控股集团有限公司	1,000,000,000.00	2020/7/6	2021/7/6	公司向其取得借款
云南省康旅控股集团有限公司	310,000,000.00	2020/7/6	2021/7/6	公司向其取得借款
云南省康旅控股集团有限公司	550,000,000.00	2020/7/10	2021/7/10	公司向其取得借款
云南省康旅控股集团有限公司	100,000,000.00	2020/7/19	2021/7/19	公司向其取得借款

云南省康旅控股集团有限公司	170,000,000.00	2020/8/26	2021/8/26	公司向其取得借款
云南省康旅控股集团有限公司	65,000,000.00	2020/8/26	2021/8/26	公司向其取得借款
云南省康旅控股集团有限公司	142,000,000.00	2020/9/3	2021/9/3	公司向其取得借款
云南省康旅控股集团有限公司	537,000,000.00	2020/9/3	2021/9/3	公司向其取得借款
云南省康旅控股集团有限公司	600,000,000.00	2020/9/3	2021/9/3	公司向其取得借款
云南省康旅控股集团有限公司	390,000,000.00	2020/9/3	2021/9/3	公司向其取得借款
云南省康旅控股集团有限公司	60,000,000.00	2020/9/3	2021/9/3	公司向其取得借款
云南省康旅控股集团有限公司	265,000,000.00	2020/9/3	2021/9/3	公司向其取得借款
云南省康旅控股集团有限公司	328,000,000.00	2020/9/3	2021/9/3	公司向其取得借款
云南省康旅控股集团有限公司	1,000,000.00	2020/9/3	2021/9/3	公司向其取得借款
云南省康旅控股集团有限公司	250,000,000.00	2020/9/3	2021/9/3	公司向其取得借款
云南省康旅控股集团有限公司	40,000,000.00	2020/9/19	2021/9/19	公司向其取得借款
云南省康旅控股集团有限公司	42,000,000.00	2020/9/19	2021/9/19	公司向其取得借款
云南省康旅控股集团有限公司	750,000,000.00	2020/9/29	2021/9/29	公司向其取得借款
云南省康旅控股集团有限公司	234,000,000.00	2020/9/29	2021/9/29	公司向其取得借款
云南省康旅控股集团有限公司	50,000,000.00	2020/9/29	2021/9/29	公司向其取得借款
云南省康旅控股集团有限公司	146,000,000.00	2020/9/29	2021/9/29	公司向其取得借款
云南省康旅控股集团有限公司	415,000,000.00	2020/9/29	2021/9/29	公司向其取得借款
云南省康旅控股集团有限公司	62,000,000.00	2020/10/15	2021/10/15	公司向其取得借款
云南省康旅控股集团有限公司	287,000,000.00	2020/10/15	2021/10/15	公司向其取得借款
云南省康旅控股集团有限公司	126,000,000.00	2020/10/15	2021/10/15	公司向其取得借款
云南省康旅控股集团有限公司	96,000,000.00	2020/10/17	2021/10/17	公司向其取得借款
云南省康旅控股集团有限公司	1,810,000,000.00	2020/10/22	2021/10/22	公司向其取得借款
云南省康旅控股集团有限公司	690,000,000.00	2020/10/22	2021/10/22	公司向其取得借款
云南省康旅控股集团有限公司	140,000,000.00	2020/10/22	2021/10/22	公司向其取得借款
云南省康旅控股集团有限公司	503,500,000.00	2020/11/15	2021/11/15	公司向其取得借款

云南省康旅控股集团有限公司	54,950,000.00	2020/11/15	2021/11/15	公司向其取得借款
云南省康旅控股集团有限公司	30,000,000.00	2020/11/15	2021/11/15	公司向其取得借款
云南省康旅控股集团有限公司	1,030,100,000.00	2020/11/19	2021/11/18	公司向其取得借款
云南省康旅控股集团有限公司	1,030,000,000.00	2020/11/19	2021/11/18	公司向其取得借款
云南省康旅控股集团有限公司	40,000,000.00	2020/11/19	2021/11/18	公司向其取得借款
云南省康旅控股集团有限公司	240,000,000.00	2020/11/19	2021/11/18	公司向其取得借款
云南省康旅控股集团有限公司	9,900,000.00	2020/11/19	2021/11/18	公司向其取得借款
云南省康旅控股集团有限公司	200,000,000.00	2020/11/22	2021/11/22	公司向其取得借款
云南省康旅控股集团有限公司	460,000,000.00	2020/11/26	2021/11/26	公司向其取得借款
云南省康旅控股集团有限公司	390,000,000.00	2020/12/7	2021/12/7	公司向其取得借款
云南省康旅控股集团有限公司	300,000,000.00	2020/12/16	2021/12/15	公司向其取得借款
云南省康旅控股集团有限公司	22,000,000.00	2020/12/16	2021/12/15	公司向其取得借款
云南省康旅控股集团有限公司	640,000,000.00	2020/12/16	2021/12/15	公司向其取得借款
云南省康旅控股集团有限公司	99,000,000.00	2020/12/16	2021/12/15	公司向其取得借款
云南省康旅控股集团有限公司	500,000,000.00	2020/12/18	2021/12/17	公司向其取得借款
云南省康旅控股集团有限公司	208,000,000.00	2020/12/18	2021/12/17	公司向其取得借款
云南省康旅控股集团有限公司	200,000,000.00	2020/12/18	2021/12/17	公司向其取得借款
云南省康旅控股集团有限公司	34,480,000.00	2020/12/18	2021/12/18	公司向其取得借款
云南省康旅控股集团有限公司	150,000,000.00	2020/12/18	2021/12/17	公司向其取得借款
云南省康旅控股集团有限公司	140,000,000.00	2020/12/19	2021/12/19	公司向其取得借款
云南省康旅控股集团有限公司	180,000,000.00	2020/12/21	2021/12/20	公司向其取得借款
云南省康旅控股集团有限公司	140,000,000.00	2020/12/21	2021/12/20	公司向其取得借款
云南省康旅控股集团有限公司	15,000,000.00	2020/12/21	2021/12/20	公司向其取得借款
云南省康旅控股集团有限公司	45,000,000.00	2020/12/21	2021/12/20	公司向其取得借款
云南省康旅控股集团有限公司	70,000,000.00	2020/12/21	2021/12/20	公司向其取得借款
云南省康旅控股集团有限公司	30,000,000.00	2020/12/21	2021/12/20	公司向其取得借款

云南省康旅控股集团有 限公司	670,000,000.00	2020/12/29	2021/12/29	公司向其取得借款
云南省康旅控股集团有 限公司	85,000,000.00	2020/12/29	2021/12/29	公司向其取得借款
云南省康旅控股集团有 限公司	3,238,062,598.54	2020/12/29	2021/12/29	公司向其取得借款
云南省康旅控股集团有 限公司	25,000,000.00	2020/12/31	2021/12/31	公司向其取得借款
云南民族文化旅游产业 有限公司	72,931,174.99	2018/12/27	2024/12/21	公司向其取得借款
云南民族文化旅游产业 有限公司	72,862,222.22	2019/1/2	2024/12/21	公司向其取得借款
云南民族文化旅游产业 有限公司	1,261,026,666.65	2019/1/24	2024/12/21	公司向其取得借款
云南民族文化旅游产业 有限公司	267,362,847.23	2019/4/23	2024/12/21	公司向其取得借款
云南城投健康产业投资 有限公司	1,150,000,000.00	2017/12/25	2024/12/21	公司向其取得借款
景洪市城市投资开发有 限公司	100,000,000.00	2020/1/3	2021/1/3	公司向其取得借款
景洪市城市投资开发有 限公司	107,395,629.12	2020/12/31	2021/12/30	公司向其取得借款
合计	31,070,711,754.18			

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆出				
云南城投华商之家投资开 发有限公司	453,899,850.02	2019-01-01	2019-12-31	向关联方提供借款
云南城投华商之家投资开 发有限公司	50,215,555.55	2018-12-12	2019-12-12	向关联方提供借款
云南城投华商之家投资开 发有限公司	454,545,000.00	2019-06-13	2020-06-13	向关联方提供借款
云南华侨城实业有限公司	42,006,853.29	2020-12-31	2021-12-31	向关联方提供借款
云南澄江老鹰地旅游度假 村有限公司	50,000,000.00	2020-02-22	2021-02-21	向关联方提供借款
云南温泉山谷康养度假运 营开发（集团）有限公司	534,754,530.77	2020-10-01	2021-09-30	向关联方提供借款
云南温泉山谷康养度假运 营开发（集团）有限公司	57,085,399.80	2020-12-20	2021-12-19	向关联方提供借款
云南万城百年投资开发有 限公司	111,640,135.28			向关联方提供借款
大理满江康旅投资有限公 司	64,080,559.46	2020-11-08	2021-11-07	向关联方提供借款
大理满江康旅投资有限公 司	2,919,440.54	2020-01-13	2021-01-13	向关联方提供借款
大理满江康旅投资有限公 司	9,400,000.00	2020-03-13	2021-03-13	向关联方提供借款
大理满江康旅投资有限公 司	13,000,000.00	2020-06-12	2021-06-11	向关联方提供借款
西双版纳云城置业有限公 司	131,287,484.37			向关联方提供借款

昆明欣江合达城市建设有限公司	268,407,909.80			向关联方提供借款
合计	2,243,242,718.88			

(6). 关联方资产转让、债务重组情况

□适用 √不适用

(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	671.50	985.87

(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	云南城投众和建设集团有限公司	15,481,832.40		13,195,598.42	
应收账款	广东云景旅游文化产业有限公司	6,340,806.17		2,840,806.17	
应收账款	西双版纳云城置业有限公司	5,948,777.40			
应收账款	东莞云旅置业有限公司	2,250,633.00		815,853.00	
应收账款	腾冲玛御谷温泉投资有限公司	2,057,967.50		2,067,338.67	
应收账款	云南温泉山谷康养度假运营开发(集团)有限公司	1,814,587.12			
应收账款	腾冲玛御谷润禾园置业有限公司	362,710.21			
应收账款	昆明欣江合达城市建设有限公司	272,566.42			
应收账款	云南一乘驾驶培训股份有限公司	182,004.61			
应收账款	云南城投华商之家投资开发有限公司	124,053.04			
应收账款	昆明中营津桥科教有限公司	78,558.83			
应收账款	云南城投众和装饰有限公司	39,360.15			
应收账款	云南城投中民昆建科技有限公司	10,000.00			
应收账款	云南城际物流有限公司	9,360.00			
应收账款	景洪市城市投资开发有限公司	3,036.00			
应收账款	云南省城市建设投资集团有限公司			216,586.87	
应收账款	云南省黄金投资交易有限责任公司	342,786.26			
合同资产	云南城投众和建设集团有限公司	37,615,965.78		41,130,898.89	
合同资产	昆明理工大学津桥学院	75,471.70		75,471.70	
合同资产	云南城投华商之家投资开发有限公司	507,936.49		1,951,786.60	
合同资产	云南温泉山谷康养度假运营开发(集团)有限公司	24,611.86		2,866,314.68	
合同资产	昆明欣江合达城市建设有限公司	300,187.59			

预付款项	昆明官房建筑设计有限公司	18,780.00			
预付款项	云南城投众和建设集团有限公司			1,489,307.80	
预付款项	上海东方航空宾馆有限公司			20,000.00	
其他应收款	云南城投众和建设集团有限公司	2,569,728.38		1,017,221.67	
其他应收款	淄博名尚银泰城喜悦冰场文化发展有限公司	1,131,409.33		1,131,409.33	
其他应收款	云南新世纪滇池国际文化旅游会展管理有限公司	2,494.84		2,494.84	
其他应收款	大理满江康旅投资有限公司			4,629,462.52	
其他应收款	云南温泉山谷康养度假运营开发(集团)有限公司	930.00		33,113.20	
其他应收款	南京莱蒙水榭花都房地产开发有限公司			10,000.00	
其他应收款	云南城投康养产业研究有限责任公司	616,658.40		616,658.40	
其他应收款	上海云源实业有限公司			141,326.34	
其他应收款	淮安中茵置业有限公司			114,157.32	
其他应收款	云南城投健康产业投资有限公司			74,181.83	
其他应收款	景洪市给排水有限责任公司			70,000.00	
其他应收款	昆明乘云出行科技有限公司	10,000.00		10,000.00	
其他应收款	景洪市城市投资开发有限公司	20,460.00			
其他应收款	云南省康旅控股集团有限公司	24,255.80			
其他应收款	云南华侨城实业有限公司	49,528.65			
其他应收款	云南温泉山谷物业管理有限公司	150			
其他应收款	云南金澜湄国际旅游投资开发有限公司	3,390.00			
其他应收款	云南新滇土地开发投资有限公司	3,581.00			
其他应收款	昆明理工大学津桥学院	19,120.00			
其他应收款	云南省土地储备运营有限公司	44,266.90			
其他应收款	昆明七彩云南城市建设投资有限公司	1,600.00			
其他应收款	西双版纳云城置业有限公司	63,870.16			
其他应收款	昆明欣江合达城市建设有限公司	9,399.20			
长期应收款	云南温泉山谷康养度假运营开发(集团)有限公司	606,392,972.03	48,537,175.30	547,818,535.68	51,899,679.26
长期应收款	云南城投华商之家投资开发有限公司	958,660,405.57	176,207,911.86	1,118,518,410.79	137,191,343.98
长期应收款	云南华侨城实业有限公司	42,006,853.29		35,837,618.39	
长期应收款	青岛蔚蓝天地置业有限公司			386,553,333.33	
长期应收款	云南澄江老鹰地旅游度假区有限公司	61,316,666.66		55,216,666.66	
长期应收款	云南万城百年投资开发有限公司	111,680,135.28	56,992,738.60	111,680,135.28	44,150,516.64
长期应收款	大理满江康旅投资有限公司	109,812,278.96		2,004,602,222.22	
长期应收款	西双版纳云城置业有限公司	136,273,373.92			
长期应收款	昆明欣江合达城市建设有限公司	283,404,548.97			

(2). 应付项目

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款	云南城投众和建设集团有限公司	910,854,156.40	854,983,301.53
应付账款	云南城投众和装饰有限公司	85,010,305.62	16,179,571.08
应付账款	云南省城市更新有限公司	1,271,665.00	1,371,665.00
应付账款	云南水务二次供水有限公司	1,587,073.70	1,587,073.70
应付账款	云南云水建设工程有限公司	2,937,549.33	3,057,549.33

应付账款	昆明官房建筑设计有限公司	2,962,020.91	2,042,838.25
应付账款	大理水务产业投资有限公司	513,185.55	483,593.38
应付账款	景洪城投物业管理有限公司	1,954,958.61	1,908,913.66
应付账款	云南城投康养产业研究院责任公司		557,830.19
应付账款	云南国际玉石珠宝交易中心有限公司		215,180.00
应付账款	景洪文化旅游投资开发有限公司	306,339.62	
其他应付款	云南省康旅控股集团有限公司	28,620,641,394.76	9,230,196,045.69
其他应付款	云南民族文化旅游产业有限公司	1,927,790,727.72	1,794,749,768.35
其他应付款	云南城投健康产业投资有限公司	1,243,533,333.33	1,299,616,166.66
其他应付款	景洪市城市投资开发有限公司	184,925,833.10	152,214,311.11
其他应付款	云南融智投资有限公司	42,216,687.70	42,410,313.86
其他应付款	云南招商城投房地产有限公司	16,000,000.00	
其他应付款	云南城投众和建设集团有限公司	7,832,253.89	207,802,253.86
其他应付款	东莞云投置业有限公司	5,079,810.45	
其他应付款	昆明中营津桥科教有限公司	487,101.52	
其他应付款	云南澄江老鹰地旅游度假村有限公司	457,694.00	501,012.00
其他应付款	云南温泉山谷康养度假运营开发(集团)有限公司	289,003.78	317,203.78
其他应付款	云南省黄金投资交易有限责任公司	222,516.00	
其他应付款	云南新世纪滇池国际文化旅游会展商贸有限公司	77,320.00	77,320.00
其他应付款	云南城投众和装饰有限公司	55,500.94	50,000.00
其他应付款	云南城投中民昆建科技有限公司	10,000.00	10,000.00
其他应付款	淄博名尚银泰城喜悦体育文化发展有限公司	10,000.00	
其他应付款	西双版纳云城置业有限公司	1,650.00	
其他应付款	安宁云储土地开发有限责任公司	3,634.10	
其他应付款	诚泰财产保险股份有限公司	1,279.00	
其他应付款	云南省城市更新有限公司	400.00	400.00
其他应付款	云南省水务产业投资有限公司	400.00	400.00
其他应付款	云南城投教育投资管理有限公司	200.00	200.00
其他应付款	云南省土地储备运营有限公司	193,626.16	197,260.26
其他应付款	大理满江康旅投资有限公司		505,875,786.56
其他应付款	东方环球国际会展集团有限公司	13,918,175.48	13,918,175.48
其他应付款	昆明七彩云南城市建设投资有限公司	2,261,274.08	2,413,896.29
其他应付款	昆明官房建筑设计有限公司	100,000.00	100,000.00
其他应付款	云南一乘驾驶培训股份有限公司		800.00
其他应付款	景洪城投园林景观有限责任公司		100,000,000.00
其他应付款	西双版纳旅游文化产业有限责任公司		22,408.92
其他应付款	迪庆州满百欣酒店管理有限公司		145,072.16
其他应付款	昆明欣江合达城市建设有限公司	26,505.00	
预收款项	西双版纳旅游文化产业有限责任公司		9,332,059.28
预收款项	昆明欣江合达城市建设有限公司	97,313.71	
合同负债	云南城投众和建设集团有限公司	5,998,958.06	
合同负债	西双版纳云城置业有限公司	10,690.17	
合同负债	云南城投华商之家投资开发有限公司	448,700.27	

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) 本公司子公司天利投资、天利度假、天利酒店在被本公司收购前，因与海口市人民政府就《海口国际会展中心项目招商框架协议书》及相关协议的争议，与海南国际会展中心有限责任公司、天利（海南）旅游开发有限公司共同作为申请人（以下统称为“申请人”），以海口市人民政府为被申请人，就海南国际会展中心合作纠纷事宜向中国国际经济贸易仲裁委员会（下称“中国贸仲”）提起仲裁，涉案金额 774,852,859.16 元。中国贸仲已作出（2019）中国贸仲京裁字第 0514 号《裁决书》，海口市人民政府认为中国贸仲作出的（2019）中国贸仲京裁字第 0514 号的仲裁裁决内容不属于仲裁协议约定的仲裁范围，且违反《中国国际经济贸易仲裁委员会仲裁规则》的规定，故向北京市第四中级人民法院（下称“北京第四中院”）申请撤销中国贸仲作出的（2019）中国贸仲京裁字第 0514 号的仲裁裁决。北京第四中院已作出（2019）京 04 民特 254 号《民事裁定书》，裁定驳回海口市人民政府撤销仲裁裁决的申请，目前仲裁裁决内容尚未被有效执行。申请人已向海南省海口市中级人民法院申请强制执行。

(2) 云南文化产业投资控股集团有限责任公司（以下简称文投集团）因多个借款合同纠纷，分别向昆明市中级人民法院及昆明市官渡区人民法院起诉公司下属子公司云南艺术家园房地产开发经营有限公司（以下简称艺术家园），涉案金额暂合计为 425,400,594.19 元。截止目前，涉案标的本金为 500 万元的案件文投集团已申请强制执行，其余六个案件云南省高级人民法院二审判

决结果为维持一审判决结果，判决艺术家园需偿还文投集团借款本金及相应利息，艺术家园根据二审判决结果，已在 2019 年及 2020 年度财务报表中对相关费用进行计提。

(3) 2019 年 7 月 30 日，昆明市五华区人民医院（昆明市五华区中医院，以下简称五华医院）因房屋拆迁安置补偿合同纠纷，向云南省昆明市中级人民法院起诉公司下属子公司云南东方柏丰投资有限责任公司（以下简称东方柏丰），涉案金额暂为人民币 27,910 万元，东方柏丰已就本案提起反诉。昆明市中级人民法院已作出一审判决，尚未生效。2021 年 3 月 1 日，公司收到五华医院提交的《民事上诉状》。截止目前，二审开庭时间尚未确定。因本案尚未取得生效判决，暂无法判断对公司的具体影响。

根据本公司与云南柏丰投资（集团）有限公司（以下简称“柏丰集团”，东方柏丰原股东，现持有东方柏丰 49%的股权）签署的《增资协议》，对因五华医院用地拆迁所产生的总款项（包括但不限于：违约金、按市场价格向五华医院赔偿款、安置过渡费等）负担方式的约定，东方柏丰需承担的义务为：交付东方首座 A-04 号地块面积为 1,930 平方米的安置房屋，如不能交付房屋，则向五华医院支付不超过人民币 3,860 万元的货币补偿款，以及过渡费和《回迁协议》约定的租赁费，其他费用由柏丰集团最终承担。东方柏丰已计提应付五华医院的拆迁补偿款 3,860 万元。

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 .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)提供了超股比担保 7,500 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：

本公司及本公司的控股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。截止至 2020 年 12 月 31 日，本公司及子公司提供的阶段性担保金额合计 419,469.89 万元。

3.其他或有事项

本公司及子公司因延期交房，预计赔偿金额 4,634.81 万元，因未能按期支付土地出让金，预计违约金 10,318.46 万元，因执行亏损合同，预计履约期间亏损 7,124.11 万元，已作为预计负债列报。

除存在上述或有事项外，截至 2020 年 12 月 31 日止，本公司无其他应披露未披露的重要或有事项。

(2). 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明：

适用 不适用

3、其他

适用 不适用

十五、资产负债表日后事项

1、重要的非调整事项

适用 不适用

(1) 重大资产重组

公司拟通过在云南产权交易所公开挂牌转让的方式，出售公司持有苍南银泰置业有限公司（以下简称苍南银泰）70%的股权、杭州海威房地产开发有限公司（以下简称杭州海威）70%的股权、平阳银泰置业有限公司（以下简称平阳银泰）70%的股权、杭州银泰购物中心有限公司（以下简称杭州云泰）70%的股权、宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司（以下简称宁波泰悦）19%的股权、宁波银泰置业有限公司（以下简称宁波银泰）70%的股权、黑龙江银泰置地有限公司（以下简称黑龙江银泰）70%的股权、名尚银泰城（淄博）商业发展有限公司（以下简称淄博银泰）70%的股权、哈尔滨银旗房地产开发有限公司（以下简称哈尔滨银旗）70%的股权、台州银泰置业有限公司（以下简称台州银泰）70%的股权、北京房开创意港投资有限公司 90%的股权以及天津银润持有宁波泰悦 51%的股权（前述拟转让股权下称“标的资产”，前述资产出售下称“本次重大资产出售”，前述被转让股权公司下称“标的公司”）。

2020 年 4 月 29 日，公司第九届董事会第八次会审议通过了《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暨关联交易预案〉及其摘要的议案》等于本次重大资产重组相关的议案，2020 年 5 月 6 日，公司披露了《云南城投置业股份有限公司重大资产出售暨关联交易预案》及相关公告。2020 年 12 月 14 日，公司的第十次临时股东大会审议通过了《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》以及《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〉》等与本次重大资产重组相关的议案。公司已在云南产权交易所就拟转让的标的资产进行正式挂牌，经云南产权交易所组织交易，确定北京银泰置地商业有限公司（以下简称北京银泰）为杭州海威 70%股权的最高报价方；确定云南省康旅控股集团有限公司下属全资子公司云南城投康源投资有限公司（以下简称康源公司）为苍南银泰 70%股权等其他 10 家标的资产的最高报价方。

2021 年 4 月 19 日，公司 2021 年第二次临时股东大会审议通过了《关于〈云南城投置业股份有限公司重大资产出售暨关联交易报告书（草案）（修订稿）及其摘要的议案〉》、《关于公司本次交易拟对外签署〈产权交易合同〉的议案》。2021 年 3 月 22 日，公司与北京银泰就杭州海威 70%

股权转让事宜签订了附生效条件的《产权交易合同》，公司与康源公司就苍南银泰 70%股权等其他 10 家标的资产的转让事宜签订了附生效条件的《产权交易合同》。

（2）转让及收购股权

1) 本公司之子公司安盛创享合伙企业拟公开挂牌转让所持有的青岛蔚蓝天地置业有限公司（以下简称青岛蔚蓝天地）34%股权。2020 年 12 月 25 日，安盛创享合伙企业、青岛蔚蓝天地与北京天安佳盈置业有限公司签订《产权交易合同》，相关股权转让事宜于 2021 年 3 月 18 日办理完毕。

2) 本公司以公开挂牌的方式转让下属全资子公司昆明市官渡区城中村改造置业有限公司（以下简称官城改公司）100%股权，2021 年 1 月 15 日，公司收到云南产权交易所有限公司（以下简称云交所）的《交易结果通知书》，确定受让方为云南广夏房地产开发有限责任公司（以下简称广夏房地产）。2021 年 4 月 14 日，公司与广夏房地产签署了《产权交易合同》，截止报告日，公司已收到股权及债权转让款 30 亿元。

3) 2021 年 4 月 9 日，本公司第九届董事会第二十二次会议审议通过《关于公司对外出售下属公司股权的议案》，本公司拟以公开挂牌及非公开协议转让的方式对外出售 20 家下属公司股权，包括云南城投置地有限公司 100%股权、云南安盛创享投资管理有限公司 100%股权、云南安盛创享旅游产业投资合伙企业（有限合伙）100%股权、成都民生喜神投资有限公司 100%股权、云南城投海东投资开发安有限公司 100%股权、成都鼎云房地产开发有限公司 100%股权、昆明云城西山旅游投资开发有限公司 70%股权、海南天利度假酒店有限公司 75%股权、海南天利酒店有限公司 75%股权、云南艺术家园房地产开发经营有限公司 51%股权、西双版纳云宇置业有限公司 65%股权、云南华侨城实业有限公司 30%股权、云南温泉山谷康养度假运营开发（集团）有限公司 39%股权、云南中海城投房地产开发有限公司 35%股权、云南招商城投房地产有限公司 40%股权、云南城投众和装饰有限公司 30%股权、云南金澜湄国际旅游投资开发有限公司 35%股权、重庆城海实业发展有限公司 31.05%股权、鞍山市云投高铁新城置业有限公司 20%股权以及昆明七彩云南城市建设投资有限公司 10.50%股权（以上拟出售的股权简称“20 家标的股权”）。本次交易构成关联交易，但不属于重大资产重组事项，交易尚存在不确定性。

（3）签署土地使用权收回协议

1) 2021 年 2 月，本公司之子公司海南天利酒店有限公司（以下简称天利酒店）收到海口市自然资源和规划局出具的《海口市自然资源和规划局关于收回海南国际会展中心北侧地块的函》，海口市自然资源和规划局拟对天利酒店拥有部分土地权益的海南国际会展中心北侧地块启动收回程序，相关事项如下：一、解除原海口市国土资源局与天利酒店签订的《国有建设用地使用权出让合同》[海口市国让（合）字（2009）110 号]项下 50 亩土地的国有建设用地使用权，并将项目地块纳入政府储备地范围；二、收回已完成填海项目 70 亩土地对应的天利酒店名下的海域使用权（国海证 114600058 号）至市政府指定的政府单位名下；三、对于天利酒店提出的投入成本及合

理必要支出费用，由海口市自然资源和规划局于天利酒店共同委托有资质的第三方审计机构，对海口千禧酒店填海项目成本予以审计，海口市审计局将全程监督。目前，相关审计工作正在开展。

2) 2021 年 3 月，本公司之子公司云南城投天堂岛置业有限公司（以下简称天堂岛置业）与昆明市土地矿产储备中心签订《国有土地使用权收回补偿协议书》，根据昆明市人民政府及呈贡区人民政府对天堂岛置业七宗土地的相关处置意见，收回天堂岛置业位于昆明市呈贡新区斗南片区的七宗国有土地使用权，土地总面积为 608.34 亩，收回补偿费总额为 310,491.88 万元，昆明市土地矿产储备中心应于 2021 年 4 月 10 日付清全部补偿费。截止本报告报出日，天堂岛置业已全额收回补偿费，并已完成土地使用权证注销手续。

(4) 与控股股东的担保及申请借款额度

1) 2021 年 1 月 20 日，根据公司召开的《2021 年第一次临时股东大会决议》，出于公司与公司控股股东康旅集团业务发展需要，公司拟向康旅集团申请新增总额不超过 200 亿元的担保额度，并拟与康旅集团建立互保关系。

2) 2021 年 1 月 20 日，根据公司召开的《2021 年第一次临时股东大会决议》，为顺利实施公司的年度经营计划，公司拟向康旅集团及其下属公司申请新增 180 亿元的借款额度。

2、利润分配情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

拟分配的利润或股利	0.00
经审议批准宣告发放的利润或股利	0.00

2021 年 4 月 23 日，本公司董事会审议通过 2020 年度利润分配预案，本年度不拟分配股利，此预案尚需提交 2020 年度股东大会通过实施。

除上述资产负债表日后事项外，本公司无其他需要说明的重大资产负债表日后事项。

3、销售退回

适用 不适用

4、其他资产负债表日后事项说明

适用 不适用

除存在上述资产负债表日后事项披露事项外，本公司无其他重大资产负债表日后事项。

十六、其他重要事项

1、持续经营能力改善的说明项

截至 2020 年 12 月 31 日，公司资产总额 803.37 亿元，权益总额 18.62 亿元，归属于母公司股东-3.78 亿元，2020 年度公司实现收入 43.93 亿元，净利润-30.94 亿元。为尽快提升经营水平，

改善管理体制，优化经营环境，持续改善提升经营能力，公司结合自身实际情况，拟定 2021 年改善提升持续经营能力措施如下：

(1) 坚定不移的实施战略转型。

结合云南省“十四五”规划目标及康旅集团文化旅游、健康服务两个万亿级产业龙头企业的战略定位，公司将逐步剥离不符合战略转型的资产和业务，拓展优质文旅康养资产和能带来稳定现金流的业务，培育符合战略方向的优质项目，逐步实现轻资产运营，主营业务向文化旅游、健康服务、物业服务及房地产代建业务四大板块聚焦。

(2) 逐步剥离不符合战略转型的、低效的资产和业务。

①2020 年 1 月，公司与康旅集团签署了《合作意向协议》，以市场公允价值向康旅集团转让银泰系等 17 家子公司的部分股权。截止目前，其中 11 家子公司股权已在云南产权交易所进行挂牌转让并由受让方成功摘牌，公司可收回大额前期投入资金；剩余 6 家子公司的股权处置将于年内择机推进。本次重大资产重组完成后，可有效降低资产规模及有息负债，优化资产结构、减轻经营压力。

②公司于 2021 年已完成 2 项资产处置，分别为：公司之子公司云南城投天堂岛置业有限公司与昆明市土地矿产储备中心呈贡分中心就有偿收回项目 608.34 亩土地签订《国有土地使用权收回补偿协议书》；经云南产权交易所有限公司组织交易，云南广厦房地产开发有限责任公司受让公司之子公司昆明市官渡区城中村改造置业有限公司 100%股权，并已签署《产权交易合同》及《债权转让协议》。

③转让 20 家下属公司：公司拟以公开挂牌及非公开协议转让的方式对外出售下属 20 家公司股权；经公司初步判断，20 家标的股权均为低效资产和参股公司。目前公司正研究论证交易方案，并积极与有关各方积极沟通与协商；本次交易完成后，有利于公司业务转型、优化财务结构，增强盈利能力和可持续发展能力。

除上述资产处置事项外，本着瘦身健体、聚焦主业的原则，公司将 对 现有项目进一步梳理和评估后，有计划、有步骤的剥离不符合公司战略转型的、低效的资产和业务，继续分批、分步置出公司部分资产，减轻经营压力，降低公司的资产规模及有息负债，优化资产结构，进一步提高公司质量。

(3) 拓展优质资产和优质业务。

鉴于公司目前物业服务及商业运营管理面积超千万平米，年营业收入突破 10 亿元，盈利稳定，已具备较强的专业化运营能力和市场影响力；公司下一步将整合内外部优质文旅资产、物业服务和康养服务等资源，打造成为综合性城市服务平台，以实现公司战略转型目标。

(4) 多举措确保可持续经营发展。

除分批、分步置出公司现有资产回收资金外，公司还将通过以下方面保障可持续经营发展：①因情施策、多元并举加强存货去化及债权清收力度；②加大新增融资力度，推进资产证券化、

银行、信托及保险类等资金落地；③加强成本管控、优化公司组织架构及人力资源配置；④争取项目属地政府支持，解决项目历史遗留问题，盘活公司现有资产。

2、债务重组

√适用 □不适用

(1) 本公司与云南城投健康产业投资有限公司、昆明市西苑房地产开发经营有限公司签订的《债务抵偿协议》

2020年8月，本公司与云南城投健康产业投资有限公司（以下简称健康公司）、昆明市西苑房地产开发经营有限公司（以下简称西苑公司）签订《债务抵偿协议》，由西苑公司以其持有的“融城园城”项目面积约29,421.24平方米的商业及写字楼（以下简称抵偿资产）代本公司向健康公司偿还部分债务。截止2020年7月31日，健康公司对本公司享有债权129,961.62万元（包含资金占用费14,961.62万元），本公司对西苑公司享有债权35,198.56万元，抵偿资产经过评估确定的公允价值为32,942.73万元。三方约定在健康公司和西苑公司签订《商品房买卖合同》和《人防车位租赁协议》当天，健康公司原对本公司享有的资金占用费14,961.62万元的债权即抵消；健康公司取得抵偿资产中的商品房的不动产证书且西苑公司将人防车位交付给健康公司当天，健康公司原对公司享有的与抵偿资产价格减去已抵消债权后剩余价格同等金额的债权即抵消。本年公司已抵消14,961.62万元的债权债务，剩余17,981.11万元债权债务尚未达到抵消条件。

(2) 本公司与云南百年置业房地产开发有限公司、云南云岭天籁投资有限公司及云南城投华商之家投资开发有限公司签订的《华商之家债务清偿及资产分配协议》

2020年12月，本公司与云南百年置业房地产开发有限公司（以下简称百年置业）、云南云岭天籁投资有限公司（以下简称云岭天籁）及云南城投华商之家投资开发有限公司（以下简称华商之家）签订《华商之家债务清偿及资产分配协议》，协议约定：本公司、百年置业、云岭天籁作为华商之家的股东，在华商之家清偿除股东方的其他债务的前提下，对华商之家剩余资产进行分配；三方股东对华商之家享有的债权均自资金支付至华商之家之日起以按照各自协议约定的利率计息，并同时于2020年9月30日停止计息，本公司对华商之家享有债权111,049.21万元，百年置业、云岭天籁对华商之家享有债权58,243.23万元；华商之家下属子公司云南太阳山度假村有限公司将其应收债权6,443.44万元转让给华商之家，再由华商之家转让给公司，其中5,627.66万元等额冲减公司对华商之家享有的债权，剩余815.78万元在公司收回后支付给华商之家，目前已预收的四套房屋拟销售总价为17,521.28万元，在扣除必要的税费后，将剩余预计可收取的销售款项8,265.76万元由华商之家直接支付给公司，华商之家现有货币资金中的1,000万元有限用于偿还公司的债权；三方股东同意通过分配华商之家剩余未售房屋的方式清偿华商之家对股东所负债务，各方同意并确认，优先分配给公司的房屋建筑面积为23,297.91平方米，之后三方股东按照对华商之家享有债权比例对剩余25,306.96平方米可售房源进行分配，并按照经过评估确定

的公允价值 134,600.00 万元进行抵偿；三方股东确认所分配房源后，由三方股东或三方股东指定第三方在协议签订后 30 个工作日内，完成与华商之间签订《商品房买卖合同》、网签备案及《不动产权证》办理等工作，协议签订后的第 30 个工作日即为资产交割日。由于 2020 年仅签署了《华商之家债务清偿及资产分配协议》及选房，后续选房手续尚未办理完毕，因此债务重组事项未在本年进行确认。

3、梦云南·海东方项目

公司及下属全资子公司云南城投洱海置业有限公司（下称“洱海置业”）收到了大理海东开发管理委员会出具的《关于进一步做好海东方项目涉及违建别墅问题整改事项的通知》（下称“《通知》”）、《关于大理海东方项目后续处置的回复意见》（下称“《回复意见》”），具体情况如下：

（1）根据《通知》要求，海东方项目须在 2020 年 3 月 30 日前完成以下工作：在评估区现状绿化的基础上，制订增绿覆绿方案并即行组织实施，通过增植乔木、灌木的措施，增加其绿化覆盖率；所供住宅用地中已批未建的 545 亩不再审批建设项目，由海东方项目负责绿化提升、增植补绿；结合海东开发区停建处置方案，开展分类整治，海东方项目已取得审批手续的一、二、三期 94 栋别墅，保留 69 栋，现状封顶 13 栋，取消 12 栋；

（2）以上分类整治项目的后续问题处置，《回复意见》明确：将对海东方项目未建的项目转移到大理新区进行安置。

2021 年公司收到大理海东开发管理委员会出具的《大理海东开发管理委员会关于海东方项目相关问题后续解决方案有关事宜的复函》，函复如下：

（1）公司于 2021 年 4 月 30 日前自行依法委托具备资质的第三方审计单位，对项目已取得但未开发的 1,374 亩土地及 1,353.28 亩租赁用地的全部前期投入进行审计；

（2）大理市国土资源局海东开发管理委员会国土资源分局于 2021 年 4 月 30 日前与洱海置业就所租赁用地依法签署解除租赁协议；

（3）已取得但未开发的 1,374 亩土地及 1,353.28 亩租赁用地，不再开发和租用，大理海东开发管理委员会同意在双方协商一致的前提下，积极协助本公司以大理市范围内的其他土地按评估价给予等价置换，签署相关协议。若 2021 年 11 月 30 日前双方就土地置换事宜未能达成一致，大理海东开发管理委员会在 2021 年 12 月 31 日前就 1,374 亩未开发土地与洱海置业签署土地有偿收回协议；

（4）洱海置业及时启动对悦榕庄酒店主体建筑进行装修完善并在 2022 年 12 月底前投入运营，按大滇西旅游环线半山酒店申报，大理海东开发管理委员会协调纳入州市宜居文旅项目给予支持；

（5）海东方项目涉及违建别墅问题专项整治已完成，根据整治措施，海东方已建成并投入使用的一期配套及一、二期保留，三期已建成封顶的 19 栋保留，按现状封顶的 13 栋建筑保留，项目尽快启动 32 栋保留建筑的规划变更，2022 年 12 月 31 日前完成收尾工程；

(6)大理海东开发管理委员会将严格按照相关法律法规及有关政策要求与本公司协调解决云南城投洱海置业有限公司投资开发的海东方项目目前存在的各项历史遗留问题，后续本公司如参与大理关巍新区的开发和建设，大理海东开发管理委员会协调在招商政策方面予以优惠扶持。

公司正积极地与政府进行沟通协商，以利尽快妥善解决未建项目转移到大理新区进行安置等相关事宜。

4、子公司艺术家园破产清算事项

公司第八届董事会第五十八次会议、2019年第五次临时股东大会审议通过了《关于公司申请控股子公司云南艺术家园房地产开发经营有限公司破产清算的议案》，同意公司以债权人身份向人民法院申请对公司控股子公司云南艺术家园房地产开发经营有限公司进行破产清算。公司已于2019年12月25日向昆明市官渡区人民法院提交申请材料，截止目前，法院尚未裁定受理。

5、除上述其他重要事项外，本公司无其他需说明的其他重要事项。

十七、 母公司财务报表主要项目注释

1、 应收账款

(1). 按账龄披露

适用 不适用

(2). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

适用 不适用

(3). 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

(4). 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

其中重要的应收账款核销情况

适用 不适用

(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

适用 不适用

(6). 因金融资产转移而终止确认的应收账款

适用 不适用

(7). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

2、其他应收款

项目列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利	23,419,262.16	23,419,262.16
其他应收款	34,415,872,896.04	34,673,607,755.14
合计	34,439,292,158.20	34,697,027,017.30

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	23,419,262.16
合计	23,419,262.16	23,419,262.16

(5). 重要的账龄超过 1 年的应收股利

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目(或被投资单位)	期末余额	账龄	未收回的原因	是否发生减值及其判断依据
昆明城海房地产开发有限公司	23,419,262.16	3-4年	支持项目发展	否
合计	23,419,262.16	/	/	/

(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 年以内小计	16,064,864,268.41
1 至 2 年	8,460,345,616.09
2 至 3 年	7,004,389,005.13
3 至 4 年	1,797,348,750.04
4 至 5 年	767,377,871.34
5 年以上	820,128,120.44
合计	34,914,453,631.45

(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	34,773,064,068.27	35,012,983,216.83
本次股权转让款	96,769,878.15	
保证金	43,750,000.00	1,107,507.06
代垫款	829,685.03	
备用金	40,000.00	117,625.98
合计	34,914,453,631.45	35,014,208,349.87

(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)	
2020年1月1日余额	389,694.84	340,210,899.89		340,600,594.73
2020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	181,842.42	157,899,427.29		158,095,669.71
本期转回	101,129.03			101,129.03
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2020年12月31日余额	470,408.23	498,110,327.18		498,595,135.41

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	340,210,899.89	157,899,427.29				498,110,327.18
组合计提	389,694.84	181,842.42	101,129.03			470,408.23
合计	340,600,594.73	158,081,269.71	101,129.03			498,580,735.41

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
------	-------	------	----	---------------------	----------

昆明市官渡区城中村改造置业有限公司	往来款	6,060,569,647.85	1 年以内、1-2 年、2-3 年、3-4 年	17.36	
兰州云城小天鹅房地产开发有限公司	往来款	3,524,557,186.29	1 年以内、1-2 年、2-3 年、3-4 年	10.09	
云南城投天堂岛置业有限公司	往来款	2,833,353,502.02	2-3 年 3-4 年、4-5 年	8.12	
云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司	往来款	2,605,781,760.65	1 年以内、1-2 年、2-3 年	7.46	
北京房开创意港投资有限公司	往来款	2,546,287,360.27	1 年以内、1-2 年	7.29	
合计	/	17,570,549,457.08	/	50.32	

(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	9,494,556,990.75	317,583,575.40	9,176,973,415.35	9,575,577,329.15	35,172,413.80	9,540,404,915.35
对联营、合营企业投资	575,644,953.61	47,953,655.15	527,691,298.46	893,888,567.06	47,953,655.15	845,934,911.91
合计	10,070,201,944.36	365,537,230.55	9,704,664,713.81	10,469,465,896.21	83,126,068.95	10,386,339,827.26

(1) 对子公司投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
云南城投置地有限公司	198,276,535.80			198,276,535.80		
云南城投物业服务服务有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
云南红河房地产开发有限公司	256,824,550.74			256,824,550.74		
昆明市官渡区城中村改造置业有限公司	100,000,000.00	182,479,661.60		282,479,661.60	282,411,161.60	282,411,161.60
云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司	160,000,000.00			160,000,000.00		
昆明云城尊龙房地产开发有限公司	46,620,000.00			46,620,000.00		
成都鼎云房地产开发有限公司	138,000,000.00			138,000,000.00		
西双版纳云城置业有限公司	20,000,000.00	1,000,000.00	21,000,000.00			
昆明云城西山旅游投资开发有限公司	35,000,000.00			35,000,000.00		
云南融城股权投资基金管理有限公司	12,000,000.00			12,000,000.00		
云南城投园林园艺有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00		
云南安盛创享投资管理有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00		
中建穗丰置业有限公司	329,000,000.00			329,000,000.00		
云南城投龙江房地产开发有限公司	360,000,000.00			360,000,000.00		
西安东智房地产有限公司	118,452,295.00			118,452,295.00		
陕西普润达投资发展有限公司	214,120,000.00			214,120,000.00		
云南城投天堂岛置业有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00		
云南艺术家园房地产开发经营有限公司	35,172,413.80			35,172,413.80		35,172,413.80
云南东方柏丰投资有限责任公司	104,081,632.65			104,081,632.65		
北京房开创意港投资有限公司	26,345,329.58			26,345,329.58		

宁陕县云海房地产开发有限公司	289,489,097.07			289,489,097.07		
宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司	40,100,615.90			40,100,615.90		
成都银城置业有限公司	213,264,447.06			213,264,447.06		
宁波奉化银泰置业有限公司	20,661,024.39			20,661,024.39		
天津银润投资有限公司	1.00			1.00		
苍南银泰置业有限公司	496,630,628.31			496,630,628.31		
杭州海威房地产开发有限公司	11,183,399.15			11,183,399.15		
平阳银泰置业有限公司	199,113,648.64			199,113,648.64		
杭州云泰购物中心有限公司	366,979,319.50			366,979,319.50		
杭州西溪银盛置地有限公司	832,461,647.55			832,461,647.55		
黑龙江银泰置地有限公司	73,465,041.45			73,465,041.45		
台州银泰置业有限公司	169,083,405.77			169,083,405.77		
哈尔滨银旗房地产开发有限公司	142,013,698.76			142,013,698.76		
台州银泰商业有限公司	193,794,966.90			193,794,966.90		
宁波银泰置业有限公司	661,145,448.00			661,145,448.00		
名尚银泰（淄博）商业发展有限公司	465,677,394.30			465,677,394.30		
深圳市云佳投资有限公司	5,100,000.00			5,100,000.00		
九江市云城旅游综合开发有限公司	16,750,000.00			16,750,000.00		
国寿云城（嘉兴）健康养老产业投资合伙企业（有限合伙）	1,500,000,000.00			1,500,000,000.00		
冕宁康旅投资开发有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00		
杭州萧山银城置业有限公司	67,000,000.00			67,000,000.00		
云泰商业管理（天津）有限公司	12,900,000.00			12,900,000.00		
海南天利投资发展有限公司	46,579,112.42			46,579,112.42		
海南天联华投资有限公司	7,500,000.00			7,500,000.00		

海南天利酒店有限公司	7,500,000.00			7,500,000.00		
海南天利度假酒店有限公司	37,500,000.00			37,500,000.00		
东莞云投置业有限公司	100,000,000.00		100,000,000.00			
成都民生喜神投资有限公司	44,680,383.45			44,680,383.45		
昆明欣江合达城市建设有限公司	84,000,000.00		84,000,000.00			
西双版纳云辰置业有限公司	40,500,000.00		40,500,000.00			
西双版纳航空投资有限公司	17,800,000.00			17,800,000.00		
西双版纳沧江文旅开发有限公司	100,000,000.00		100,000,000.00			
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	52,500,000.00	18,500,000.00		71,000,000.00		
上海云城置业有限公司	49,500,000.00	11,500,000.00		61,000,000.00		
西双版纳云宇置业有限公司	195,000,000.00			195,000,000.00		
昆明城海房地产开发有限公司	152,229,006.88			152,229,006.88		
云南城投海东投资开发有限公司	349,404,356.53			349,404,356.53		
云尚发展（淄博）有限公司		51,000,000.00		51,000,000.00		
合计	9,575,577,329.15	264,479,661.60	345,500,000.00	9,494,556,990.75	282,411,161.60	317,583,575.40

(2) 对联营、合营企业投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

投资单位	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备		
一、合营企业										
云南城投华商之家投资开发有限公司										
云南万城百年投资开发有限公司										
小计										
二、联营企业										
西双版纳云城置业有限公司	-2,100,000.00								2,100,000.00	
云南温泉山谷康养度假运营开发（集团）有限公司	47,953,655.15									47,953,655.15
昆明七彩云南城市建设投资有限公司	38,351,986.33			-12,330,663.82					6,000,000.00	32,021,322.51
东莞云投置业有限公司	-2,641,776.25			-1,544,836.07					10,000,000.00	5,813,387.68
昆明欣江合达城市建设有限公司	-1,161,730.04			-461,708.82					12,000,000.00	10,376,561.14
大理满江康旅投资有限公司	6,626,238.03			-7,962,188.43					2,500,000.00	1,164,049.60
云南城投众和装饰有限公司	17,979,049.57			942,872.24						18,921,921.81
东方环球国际会展集团有限公司	1,173,784.86			-1,173,784.86						
云南万科城投房地产有限公司	5,630,556.79								-5,630,556.79	
云南华侨城实业有限公司	534,390,924.52			-286,807,079.35						247,583,845.17
重庆城海实业发展有限公司	71,105,172.87			-11,706,959.44						59,398,213.43
云南中海城投房地产有限公司	60,079,318.89			-22,217,636.13						37,861,682.76
鞍山市云投高铁新城置业有限公司										
云南招商城投房地产有限公司	105,084,188.30			-24,154.32						105,060,033.98
云南金澜湄国际旅游投资开发有限公司	11,417,198.04			-1,926,917.66						9,490,280.38
小计	893,888,567.06			-345,213,056.66					26,969,443.21	575,644,953.61
合计	893,888,567.06			-345,213,056.66					26,969,443.21	575,644,953.61

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	231,860,314.13	230,594,181.82	264,310,612.28	219,090,120.76
合计	231,860,314.13	230,594,181.82	264,310,612.28	219,090,120.76

(2). 营业收入具体情况

项目	本年发生额	上年发生额
营业收入	231,860,314.13	—
减：与主营业务无关的业务收入	229,038,098.22	—
不具备商业实质的收入		—
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	2,822,215.91	—

5、投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-399,398,937.63	-93,930,650.52
处置长期股权投资产生的投资收益	1,083,012,796.99	-1,501,546.94
其他非流动金融资产等取得的投资收益	40,745,150.20	18,831,063.61
处置其他非流动金融资产取得的投资收益	38,780,162.68	91,000.00
其他	187,746,107.51	94,240,939.05
合计	950,885,279.75	17,730,805.20

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	1,407,866,448.44	项目转让收益
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）	8,618,852.54	

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	-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		
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	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	-170,517,122.11	计提逾期违约金等
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-125,847,396.59	因政府规划调整停工产生的财务费用等
所得税影响额	-339,607,575.49	
少数股东权益影响额	-19,094,072.90	
合计	810,230,329.09	

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因。

适用 不适用

2、净资产收益率及每股收益

适用 不适用

报告期利润	加权平均净资产收益率(%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	-286.30	-1.63	-1.63
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-375.06	-2.13	-2.13

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

第十二节 备查文件目录

备查文件目录	<ol style="list-style-type: none">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、注册会计师对控股股东及其他关联方资金占用情况的专项说明原件；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。
--------	---

董事长：李家龙

董事会批准报送日期：2021 年 4 月 23 日

修订信息

适用 不适用