

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  
2019 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）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。
- 四、公司负责人杨涛、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2019年度归属于上市公司股东的净利润为-2,778,168,305.02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

本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、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、 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 .....	6
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 .....	35
第六节	普通股股份变动及股东情况 .....	68
第七节	优先股相关情况 .....	74
第八节	董事、监事、高级管理人员和员工情况 .....	75
第九节	公司治理 .....	86
第十节	公司债券相关情况 .....	92
第十一节	财务报告 .....	97
第十二节	备查文件目录 .....	271

## 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
省城投集团、集团公司、控股股东	指	云南省城市建设投资集团有限公司
报告期	指	2019年1月1日至2019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
北金所	指	北京金融资产交易所
海东方	指	云南城投海东投资开发有限公司
官城改	指	昆明市官渡区城中村改造置业有限公司
艺术家园	指	云南艺术家园房地产开发经营有限公司
东莞云投	指	东莞云投置业有限公司
欣江合达	指	昆明欣江合达城市建设有限公司
泰悦置业	指	宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司
泰悦商管	指	宁波北仑泰悦商业经营管理有限公司
宁波银泰	指	宁波银泰置业有限公司
宁波奉化	指	宁波奉化银泰置业有限公司
名尚淄博	指	名尚银泰城(淄博)商业发展有限公司
杭州西溪	指	杭州西溪银盛置地有限公司
杭州海威	指	杭州海威房地产开发有限公司
苍南银泰	指	苍南银泰置业有限公司
平阳银泰	指	平阳银泰置业有限公司
台州置业	指	台州银泰置业有限公司
台州商业	指	台州银泰商业有限公司
天堂岛	指	云南城投天堂岛置业有限公司
云城尊龙	指	昆明云城尊龙房地产开发有限公司
中建穗丰	指	中建穗丰置业有限公司
洱海天域	指	大理洱海天域酒店有限公司
洱海置业	指	云南城投洱海置业有限公司
陕西普润达	指	陕西普润达投资发展有限公司
北京房开	指	北京房开创意港投资有限公司
民生喜神	指	成都民生喜神投资有限公司
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
版纳旅投	指	西双版纳旅游投资开发有限公司
海荣青东村、青东村	指	西安海荣青东村房地产开发有限公司
海荣实业	指	西安国际港务区海荣实业有限公司
秦迎实业	指	陕西西咸新区秦汉新城秦迎实业有限公司
天利投资	指	海南天利投资发展有限公司
天联华公司	指	海南天联华房地产投资有限公司
天利度假	指	海南天利度假酒店有限公司
天利酒店	指	海南天利酒店有限公司
城投物业	指	云南城投物业服务服务有限公司
东方柏丰	指	云南东方柏丰投资有限责任公司

## 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 DevelopmentCo.Ltd
公司的外文名称缩写	YMRD
公司的法定代表人	杨涛

### 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	魏勇、刘泽芬
报告期内履行持续督导职责的财务顾问	名称	广发证券股份有限公司
	办公地址	广州市天河区马场路26号广发证券大厦
	签字的财务顾问主办人姓名	罗青、陈佳
	持续督导的期间	2019年2月15日至2020年4月29日

## 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	2019年	2018年	本期比上年同期 增减(%)	2017年
营业收入	6,248,276,187.60	9,542,983,232.62	-34.52	14,390,839,245.91
归属于上市公司股东的 净利润	-2,778,168,305.02	491,409,892.98	-665.35	264,014,368.56
归属于上市公司股东的 扣除非经常性损益的净 利润	-2,189,671,992.99	-821,171,985.66	-166.65	112,081,284.08
经营活动产生的现金流 量净额	-2,736,991,521.12	-2,242,630,605.72	-22.04	3,668,374,830.96
	2019年末	2018年末	本期末比上年同 期末增减(%)	2017年末
归属于上市公司股东的 净资产	2,719,751,398.46	5,650,990,722.90	-51.87	5,281,236,518.25
总资产	88,880,685,747.33	84,868,113,040.83	4.73	78,803,015,018.43

## (二) 主要财务指标

主要财务指标	2019年	2018年	本期比上年同期 增减(%)	2017年
基本每股收益(元/股)	-1.75	0.28	-725.00	0.16
稀释每股收益(元/股)	-1.75	0.28	-725.00	0.16
扣除非经常性损益后的基本每股收 益(元/股)	-1.39	-0.53	-162.26	0.07
加权平均净资产收益率(%)	-76.41	9.15	减少85.56个百 分点	5.44
扣除非经常性损益后的加权平均净 资产收益率(%)	-60.44	-17.31	减少43.13个百 分点	2.31

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 3750 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、2019 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	869,896,759.51	1,015,213,449.48	2,967,042,113.95	1,396,123,864.66
归属于上市公司股东的净利润	-375,330,008.60	-409,666,614.78	-277,888,960.82	-1,715,282,720.82
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-380,852,711.19	-424,025,148.55	-234,201,364.22	-1,150,592,769.03
经营活动产生的现金流量净额	-762,202,671.92	-477,943,129.78	290,180,012.30	-1,787,025,731.72

本公司在 2019 年末对艺术家园及海东方等项目计提减值准备后,导致四季度净利润大幅下降。

## 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	2019 年金额	附注(如适用)	2018 年金额	2017 年金额
非流动资产处置损益	15,304,386.72	主要为转让投资性房地产的收益	1,528,478,492.01	37,461,026.83
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	29,054,960.87	详见附注七、72 政府补助	18,023,351.17	60,144,107.2
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	50,652,164.08		23,787,610.19	39,101,237.36
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				1,959,633.79
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、交易性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、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益				
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减值准备转回			7,609,608.29	25,852,399.22
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回	2,159,286.21			
对外委托贷款取得的损益				
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	-92,498,331.94		-60,346,308.66	25,112,341.99
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响				
受托经营取得的托管费收入			566,037.60	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-205,829,903.00	土地逾期违约金及交房违约金等	-36,373,863.64	54,727,312.76
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-402,866,057.48	海东方计提的存货减值准备及财务费用等	292,596,866.09	
少数股东权益影响额	15,046,273.74		-17,557,609.94	-31,274,246.94
所得税影响额	480,908.77		-443,379,829.56	-61,150,727.73
合计	-588,496,312.03		1,312,581,878.64	151,933,084.48

## 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
------	------	------	------	------------

以公允价值计量的投资性房地产	18,261,465,411.67	20,557,187,145.53	2,295,721,733.86	-92,498,331.94
合计	18,261,465,411.67	20,557,187,145.53	2,295,721,733.86	-92,498,331.94

报告期内主要新增哈尔滨银泰城、昆明摩根道商铺、金帝酒楼及昆明湖幼儿园等投资性房地产。

## 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，已逐步形成“融城/春城”系城市住宅综合体、“梦云南/梦享”系旅游地产、“银泰”系商业综合体运营三大产品线，主要开发产品包括住宅、办公楼、商铺、车位、酒店，并涉及土地一级开发、物业管理、商品房租赁等业务。

公司成立以来，在“投资+开发”的发展模式引领下，公司资产规模得以迅速扩张。根据外部宏观环境变化及公司整体经营情况，公司于2019年调整经营策略，围绕向产业地产商全面转型的目标，加快从规模化增长为主向质量和效益型增长转变。报告期内，公司聚焦昆明、西双版纳地区，通过市场招拍挂新增获取土地2284亩，新增可建计容建筑面积约296万平方米。产业转型方面，新成立西双版纳文化旅游投资开发有限公司、联康云养新生活科技有限公司，并通过选取有条件的项目整合各方优势资源，积极推进文旅、康养产业落地。

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

**得天独厚的区位优势：**云南省有着得天独厚的气候及生态优势，具备发展康养产业的天然优势。本着“绿水青山就是金山银山”的理念以及云南省政府提出全力打造世界一流的“绿色能源”、“绿色食品”、“健康生活目的地”这“三张牌”的战略发展要求，具备发展“文化+土地+开发”、“旅游+土地+开发”及“康养+土地+开发”的良好外部环境。

**优势资源整合能力：**公司依托集团在康养产业方面的医疗、教育、景区、金融等优势资源，整合国内外一流产业发展商资源，助推向产业地产商全面转型，提升康养产业综合开发能力、运营能力及服务能力，实施差异化竞争。

**多元化的项目拓展能力：**除公开市场招拍挂方式以外，公司还通过政企合作、旧城改造、合作开发、兼并收购等灵活的拓展方式获取项目资源，通过增加项目储备增强了公司的可持续发展能力。

## 第四节 经营情况讨论与分析

### 一、经营情况讨论与分析

2019年3月至5月，“小阳春”再现，部分城市因房价增长过快，被监管层重点关注。2019年三季度起，房地产市场调控加码，市场降温明显，销售增幅持续回落。随着金融监管政策全面收紧，房地产融资渠道收窄，融资成本持续升高，受金融监管政策收紧及公司原董事长事件影响，公司融资额明显下降，公司面临资金紧张的局面，新增融资额及销售回款主要用于保障金融机构还款，后续开发资金不足，导致2019年公司部分项目未能如期竣工结转，房地产开发销售收入降至38.47亿元，较去年同期下降48.81%。

#### （1）2019年公司经营成果

公司实现营业收入62.48亿元，同比下降34.52%；归属于股东的净利润-27.78亿元，同比下降665.35%。房地产项目平均销售毛利率27.26%，与各规模房企的平均销售毛利率基本持平，较公司去年同期下降3.49个百分点。

#### （2）有效盘活资产，积极去库存增收益。

根据公司整体经营计划，对目前一些成熟项目，通过对外合作的方式进行有效盘活资产，实现资金回收，增加公司现金流动性。报告期内，公司已与广州金地签署关于古滇二期、关坡二期、雨林澜山、华阳花园四个项目的合作框架协议，并已收取交易诚意金22亿元。

#### （3）聚焦云南区域市场，加强土地储备。

报告期内，公司通过招拍挂新增获取昆明晋宁古滇未来城二期、关坡二期项目、西双版纳江心岛项目、航空小镇项目国有建设用地使用权，土地面积合计2284亩，可建计容建筑面积约296万平方米；公司新增收购西安国金中心、海港中心、秦汉创业中心项目、成都青城山项目的部分股权。通过招拍挂拿地及股权收购，延续公司稳健的拿地政策，加强了土地储备，并有利的推动成都青城山项目的开发和建设。

#### （4）完善配套产业，提升品牌影响力，完善相关服务平台。

报告期内，由云泰商业管理（天津）有限公司管理经营的12个项目，管理面积170万平方米，不断提升精细化运营效率并持续开展业态创新，茶马花街、茶马鲜花市集、花神庙街、HAHA市集、微度假公园、邻里中心等产品线逐渐丰富。云南城投物业服务管理有限公司管理项目30个，管理面积1042.76万m<sup>2</sup>，围绕“提品质、促增值、抗风险、扩规模”打造物业品牌。经第三方调查，住宅客户满意度76%、写字楼客户满意度89%。云南城投园林园艺有限公司服务运营体系逐步完善，完成四个资质增项、三项体系认证。七彩（天津）贸易有限公司承担着

公司集中采购的功能，已建立供应商库，贸易规模和贸易质量不断提升。以上配套产业已经初具规模，助力公司运营服务水平的提升，为公司的提质增效、产业转型奠定基础。

#### （5）精细成本管理和销售目标管理

报告期内，公司多次协调组织设计优化，通过合理的优化降低工程成本，建立以目标成本为标尺，以责任成本为指引，以合约规划为前置，以动态成本为重点，以监督评价为手段，以结果运用为导向的成本策划控制体系，适时编制并宣贯了《工程动态成本编制指引》、《区域价格水平测算指引》，作为降本增效的措施。营销方面，公司加强政策研究与市场监测，完善研究机制，努力提高市场应变能力。在面对正常可售存货和去化困难的商业、办公、车位存货等问题上，公司围绕年度销售目标，从策略、激励等方面，多维度促进存货去化，推动和保障销售成交与回款的实现。

#### （6）终止重大资产重组工作

公司收购成都环球世纪会展旅游集团有限公司 100%股权的重大资产重组工作自启动以来，公司及相关各方积极推进本次重大资产重组的相关工作，公司、交易对方及中介机构就交易方案及核心交易条款进行了多轮沟通和谈判，但因国内市场环境、经济环境等客观情况发生了较大变化，交易各方在部分重要条款上无法达成一致意见。经充分审慎研究，交易各方均认为本次重大资产重组不具备继续推进的条件。从充分保障全体股东利益的角度出发，经交易各方友好协商，一致决定终止本次重大资产重组，并向中国证监会申请撤回本次重大资产重组相关申请文件。

#### （7）坚定落实两个责任，推动全面从严治党向纵深发展

公司党委始终坚持党建及党风廉政建设与生产经营同部署同落实同检查，扎实开展“不忘初心、牢记使命”主题教育，围绕“基层党建创新提质年”各项工作要求深入开展党支部规范化建设，严格对照巡视巡察反馈问题逐项整改落实，不断完善制度、健全机制，对公司章程进行再次修订，充分发挥国有企业党组织“把方向、管大局、保落实”的作用，助力企业扭亏为盈；同时，公司纪委聚焦主责主业，以巡视巡察审计反馈问题为导向，开展一系列专项清理整治工作，持续深入开展违反中央八项规定精神和纠治四风工作，强化监督执纪问责和监督调查处置工作力度，严肃查处了一批违规违纪问题，为公司改革转型发展提供有力的纪律保障。

## 二、报告期内主要经营情况

2019 年公司实现营业收入 62.48 亿元，较 2018 年的 95.43 亿元下降 34.52%；归属于股东的净利润-27.78 亿元，较 2018 年的 4.91 亿元下降 665.35%。主营业务毛利率 36.77%，较 2018 年的 35.69%上升 1.08 个百分点。

### （一） 主营业务分析

#### 1. 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例（%）
营业收入	6,248,276,187.60	9,542,983,232.62	-34.52
营业成本	3,992,000,489.55	6,225,070,675.86	-35.87
销售费用	448,020,247.02	418,427,895.05	7.07
管理费用	762,204,149.95	975,943,533.28	-21.90
财务费用	2,240,638,580.43	1,750,343,926.91	28.01
经营活动产生的现金流量净额	-2,736,991,521.12	-2,242,630,605.72	-22.04
投资活动产生的现金流量净额	2,101,315,656.18	-355,305,229.71	691.41
筹资活动产生的现金流量净额	100,670,894.23	-97,434,574.84	203.32

#### 2. 收入和成本分析

√适用 □不适用

2019 年，公司实现主营业务收入 56.01 亿元，较去年同期下降 37.16%，其中房地产开发收入 38.47 亿元，较去年同期下降 48.81%，占营业收入的比例从 2018 年的 78.75%下降到 61.56%。

随着银泰城逐渐由培育期向成熟期转变，2019 年商业管理收入 10.45 亿元，较去年同期增加 28.25%，占营业收入的比例由 2018 年的 8.54%上升至 2019 年的 16.72%。

2019 年公司主营业务成本 35.41 亿元，较去年同期下降 38.22%，主营业务毛利率 36.77%，较去年同期上升 1.08 个百分点。

##### （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	3,846,634,607.82	2,798,167,986.07	27.26	-48.81	-46.23	减少 3.49 个百分点
商业管理	1,044,792,734.60	374,345,496.38	64.17	28.25	38.35	减少 2.62 个百分点
物业管理	320,935,367.83	289,371,708.95	9.83	28.98	43.41	减少 9.08 个百分点
酒店运营	388,931,666.26	79,839,279.73	79.47	16.05	42.00	减少 3.75 个百分点

合计	5,601,294,376.51	3,541,724,471.13	36.77	-37.16	-38.22	增加 1.08 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	1,182,116,207.11	852,470,151.36	27.89	-58.50	-60.65	增加 3.95 个百分点
其他房地产业态	2,664,518,400.71	1,945,697,834.71	26.98	-42.90	-35.94	减少 7.93 个百分点
商业管理	1,044,792,734.60	374,345,496.38	64.17	28.25	38.35	减少 2.62 个百分点
物业管理	320,935,367.83	289,371,708.95	9.83	28.98	43.41	减少 9.08 个百分点
酒店收入	388,931,666.26	79,839,279.73	79.47	16.05	42.00	减少 3.75 个百分点
合计	5,601,294,376.51	3,541,724,471.13	36.77	-37.16	-38.22	增加 1.08 个百分点
主营业务分地区情况						
分地区	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
云南区域	3,305,999,323.26	2,499,168,855.29	24.40	7.06	11.15	减少 2.79 个百分点
成都区域	480,771,019.95	64,445,279.12	86.60	-53.78	-85.90	增加 30.52 个百分点
西安区域	223,096,885.56	144,717,094.06	35.13	-78.64	-80.61	增加 6.57 个百分点
浙江区域	1,258,543,070.97	609,291,456.11	51.59	-63.11	-71.37	增加 13.96 个百分点
东北及华北区域	254,754,555.89	165,760,283.85	34.93	-14.71	20.27	减少 18.93 个百分点
海南区域	78,129,520.88	58,341,502.70	25.33	158.09	290.53	减少 25.32 个百分点
合计	5,601,294,376.51	3,541,724,471.13	36.77	-37.16	-38.22	增加 1.08 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	本期金额较上年同期	情况说明

					例(%)	变动比例(%)	
房地产开发	房地产销售及在建工程转让	2,798,167,986.07	70.09	5,203,781,786.77	86.50	-46.23	
商业管理	商业租赁及管理成本	374,345,496.38	9.38	270,570,515.08	4.50	38.35	
物业服务	物业管理成本	289,371,708.95	7.25	201,779,175.27	3.35	43.41	
酒店运营	酒店运营成本	79,839,279.73	2.00	56,223,945.64	0.93	42.00	
合计		3,541,724,471.13	88.72	5,732,355,422.76	95.29	-38.22	
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	住宅销售成本	852,470,151.36	21.35	2,166,557,707.92	36.02	-60.65	
其他房地产业态	其他业态销售成本	1,945,697,834.71	48.74	3,037,224,078.85	50.49	-85.13	
物业服务	物业管理成本	289,371,708.95	7.25	201,779,175.27	3.35	30.27	
商业管理	商业租赁成本	374,345,496.38	9.38	270,570,515.08	4.50	38.35	
酒店服务	酒店管理成本	79,839,279.73	2.00	56,223,945.64	0.93	42.00	
合计		3,541,724,471.13	88.72	5,732,355,422.76	95.29	-38.22	

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 196,407.89 万元，占年度销售总额 51.06%；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 159,758.03 万元，占年度采购总额 21.91%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 94,836.54 万元，占年度采购总额 13%。

其他说明

无

### 3. 费用

√适用 □不适用

单位：元

项目	本年金额	上年金额	变动幅度(%)	变动原因分析
----	------	------	---------	--------



销售费用	448,020,247.02	418,427,895.05	7.07%	新增项目开盘或预售,广告费用增加
管理费用	762,204,149.95	975,943,533.28	-21.90%	经营目标未达成,职工薪酬下降
财务费用	2,240,638,580.43	1,750,343,926.91	28.01%	费用化项目增加,融资成本上升

#### 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

单位：元

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	-2,736,991,521.12	-2,242,630,605.72	-22.04	销售收入减少,销售回款下降
投资活动产生的现金流量净额	2,101,315,656.18	-355,305,229.71	691.41	收到项目合作诚意金,同时对外投资减少
筹资活动产生的现金流量净额	100,670,894.23	-97,434,574.84	203.32	本期偿还到期债务低于去年同期

#### (二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

适用 不适用

1、本期公司以债权人身份申请艺术家园项目破产清算,经评估师按快速变现原则对项目公司的主要资产存货评估测算,计提了存货减值准备 4.59 亿元;

2、海东方项目因政府规划调整,体育公园被取消、住宅三期可售面积减少并且项目暂停建设。公司将体育公园的相关建设支出全额计提了 2.18 亿元减值准备,同时计提了 3478 万元存货减值准备,项目借款利息全部费用化,财务费用相应增加 1.53 亿元,同时计提了违约金及相关损失 3722.52 万元。

#### (三) 资产、负债情况分析

适用 不适用

##### 1. 资产及负债状况

单位：元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例(%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例(%)	本期期末金额较上期期末变动比例(%)	情况说明
应收账款	295,139,557.52	0.33	500,019,727.98	0.59	-40.97	收回前期销售款

预付账款	179,509,658.83	0.20	433,587,026.90	0.51	-58.60	前期预付工程款已结算
其他应收款	2,849,555,076.16	3.21	4,052,631,307.38	4.78	-29.69	收回前期股权转让款
存货	51,934,930,874.87	58.43	47,378,384,381.46	55.83	9.62	土地储备增加
递延所得税资产	1,143,635,155.91	1.29	1,815,638,982.78	2.14	-37.01	利润预期下降, 转回递延所得税资产
短期借款	2,913,719,994.30	3.28	280,000,000.00	0.33	940.61	本期短期融资增加
预收账款	3,612,384,764.52	4.06	2,586,854,714.08	3.05	39.64	预售项目增加
应付职工薪酬	168,140,024.16	0.19	253,183,875.94	0.30	-33.59	经营目标未完成, 职工薪酬下降
其他应付款	25,473,952,683.20	28.66	17,654,236,048.31	20.80	44.29	向控股股东借款增加
一年内到期的非流动负债	17,091,570,688.94	19.23	12,193,593,061.70	14.37	40.17	一年内到期的借款及债券增加
长期借款	19,833,970,037.81	22.32	28,395,913,247.32	33.46	-30.15	本期偿还借款及转入流动负债
预计负债	181,176,967.90	0.20	1,606,588.88	0.00	11,177.12	计提逾期违约金增加

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 359.15 亿元, 详见附注七、79 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——关坡片区（二期）	93,091	/	397,181	否	/	/
9	云南省昆明市——蔚蓝山海	768,055	/	723,500	是	506,450	70
10	云南省昆明市——山海荟	37,166	/	24,903	否	/	/
11	云南省昆明市——天堂岛	405,565	/	425,219	否	/	/
12	云南省昆明市——东方首座	3,556	/	/	是	/	51
13	云南省昆明市——小哨地块	109,661	/	/	否	/	/

14	云南省昆明市——白鱼口	56,454	/	/	否	/	/
15	云南省大理市——海东方	607,256	/	769,895	否	/	/
16	云南省西双版纳州——楠景新城	361,798	/	646,191	是	420,024	65
17	云南省西双版纳州——雨林澜山	303,062	/	691,627	否	/	/
18	云南省西双版纳州——江心岛项目-沧江文旅	79,512	/	34,503	否	/	/
19	陕西省安康市——秦岭皇冠健康小镇	526,669	/	530,766	是	270,691	51
20	陕西省西安市——海港中心项目	15,420	/	56,838	是	28,987	51
21	四川省成都市——成都梦享青城	241,655	/	192,717	否	/	/
22	海南省海口市——天利会展别墅项目	39,954	/	13,984	是	10,488	75
合计		3,700,314	1,225,999	4,683,606		1,236,640	/

## 备注：

1、小哨地块：项目情况-昆国用（2007）第 00759 号，座落：官渡区小哨乡，用途为住宅用地，使用权类型：出让，终止日期：2075 年 8 月 22 日，证载面积折合约 164,49 亩。于 2007 年 11 月 2 日取得国有土地使用证。该地块位于官渡区小哨乡白汉场村旁，距昆明约 40 公里。南离昆曲高速路 8 公里，东临杨官庄水。南面为长水国际机场。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-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，证载面积折合约 84.68 亩。未开发原因为该片区规划仍在调整中。

3、山海荟地块：为了积极配合政府相关工作，城投置地与昆明市官渡区人民政府签订了《国有土地使用权收回协议》。2020 年 2 月，昆明市官渡区人民政府已收回该地块国有土地使用权。

4、天堂岛地块：项目位于昆明市呈贡区斗南街道办事处西部，目前正在处于方案设计阶段。

5、大理海东方：因政府规划调整原因暂缓开发，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。

## 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	682,620	187,728	1,688,500	102,769
2	云南昆明	茶马花街	商业	竣工	16,185	10,647	13,856	0	0	31,426	2,519
3	云南昆明	山海荟	商业	在建+竣工	307,473	181,237	262,386	148,476	0	560,500	54,723
4	云南昆明	融城春晓	住宅/商业	竣工	52,797	296,941	455,308	0	0	149,834	5,664
5	云南昆明	艺术家园	住宅/商业	竣工	224,781	403,441	595,076	0	0	370,703	9,145
6	云南昆明	融城优郡	住宅/商业 /办公	竣工	60,948	392,831	419,166	0	0	240,400	8,159
7	云南昆明	东方首座	办公	竣工	6,402	48,429	66,848	0	0	106,259	2,805
8	云南昆明	融城金阶	住宅/办公 /商业	竣工	47,687	221,027	313,444	0	0	218,620	2,138
9	云南昆明	梦云南 蔚 蓝山海 (一、二 期)	住宅/商业	在建	134,292	208,912	302,457	302,457	0	229,064	8,208
10	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	63,773	0	774,014	30,603
11	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	0	0	164,170	16,442
12	云南版纳	梦云南 雨	住宅/商业	在建+竣工	563,951	830,400	1,067,729	23,604	13,574	515,787	21,189

		林澜山										
13	云南版纳	梦云南 楠景新城 (1-3 期)	住宅/商业	在建	622,670	478,112	564,600	71,044	0	250,513	7,890	
14	四川成都	梦享 春山可望	商业	在建	410,195	378,770	444,059	108,982	0	584,546	20,200	
15	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	0	0	666,866	54,622	
16	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	0	0	92,574	178	
17	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	258,400	0	315,789	39,438	
18	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	0	0	253,300	14,231	
19	北京房山	时光汇	商务办公	在建	52,456	163,118	248,486	248,486	0	626,800	48,673	
20	山东淄博	淄博银泰城	商业	竣工	78,874	203,372	258,048	0	0	116,484	2,285	
21	浙江杭州	西溪银泰城	商业	竣工	71,303	169,848	312,050	0	0	253,580	32,369	
22	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	100,900	0	574,883	59,174	
23	浙江杭州	杭州银泰国际	酒店/办公	竣工	23,143	110,139	169,673	0	0	134,475	7,481	
24	浙江杭州	城南银泰城	住宅/商业	在建	55,422	143,731	259,644	133,542	0	255,721	48,105	
25	浙江宁波	宁波银泰城	住宅/办公/商业	竣工	149,725	396,810	600,359	0	60,262	576,143	41,826	

26	浙江宁波	北仑银泰城	商业	竣工	85,354	181,749	315,150	0	0	247,602	6,548
27	浙江宁波	奉化银泰城	住宅/商业	竣工	60,687	259,550	336,733	0	0	231,737	3,758
28	浙江温州	苍南银泰城	住宅/商业	竣工	61,607	219,148	428,123	0	0	201,942	6,693
29	浙江温州	平阳银泰城	住宅/办公/商业	竣工	99,040	323,581	380,536	0	0	235,095	17,080
30	浙江台州	台州银泰城	住宅/办公/商业	竣工	57,729	215,614	297,227	0	0	172,804	8,201
31	浙江台州	台州银泰城	商业	竣工	66,321	137,680	232,468	0	0	123,364	10,298
32	陕西西安	梦云南 春城十八里	住宅	在建+竣工	155,334	152,504	235,332	158,493	0	184,306	24,407
33	陕西西安	融城云谷	办公/商业	在建	14,667	101,681	134,460	134,459	0	95,171	4,461
34	陕西西安	融城东海	办公/商业	竣工	11,005	81,868	109,329	0	0	60,488	3,127
35	陕西安康	梦享·皇冠健康小镇	住宅/酒店	竣工	71,430	72,431	72,431	0	0	19,149	28
36	陕西西安	融城璟荟	办公/商业	在建	73,327	148,083	235,850	78,945	0	147,672	4,681
37	陕西西安	海港中心	办公/商业	在建	15,416	56,838	62,758	4,938	0	41,110	431
38	陕西西安	天汉中心	办公/商业	在建	11,959	59,794	81,088	81,088	0	78,715	2,288
39	甘肃兰州	黄河春城	住宅/商业/办公	在建	61,967	296,098	367,700	367,709	0	294,682	20,058
41	广州东莞	一湖	住宅/商业	在建	85,766	128,472	190,389	157,614	0	200,590	9,827
42	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	0	308,767	23,487
合计					6,126,741	11,907,425	16,283,109	3,289,685	261,563	12,394,144	786,207

## 3. 报告期内房地产销售情况

√适用 □不适用

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积 (平方米)	已预售面积 (平方米)
1	陕西安康	梦享·皇冠健康小镇	商业、住宅	10,792	-
2	云南西双版纳	梦云南 楠景新城	住宅	69,080	9,626
3	云南西双版纳	梦云南 雨林澜山	商业、住宅	8,139	6,452
4	四川成都	成都银泰中心	办公、车位、住宅	27,560	1,988
5	四川成都	梦享 春山可望	办公、住宅	25,776	21,511
6	云南大理	梦云南 洱海天域	商业、住宅	3,471	730
7	云南大理	梦云南 海东方	住宅	2,424	-
8	黑龙江哈尔滨	哈尔滨银泰城 E13	商业	24,341	8,985
9	黑龙江哈尔滨	哈尔滨银泰城 E9	办公、商业、住宅	37,388	4,622
10	海南海口	梦享 龙腾湾	办公、商业、住宅	61,433	5,509
11	浙江杭州	杭州银泰国际	办公、住宅	924	210
12	浙江杭州	临平银泰城	办公、商业	31,212	18,484
13	浙江杭州	城南银泰城	住宅	7,031	-
14	云南昆明	融城春晓	车位、商业、住宅	127,980	18,230
15	云南昆明	融城金阶	办公、商业、车位	67,097	1,130
16	云南昆明	融城昆明湖	车位、商业、住宅	361,415	77,689
17	云南昆明	融城优郡	办公、车位、其他、商业、住宅	90,054	473
18	云南昆明	山海荟	车位、商业	31,262	9,077
19	云南昆明	艺术家园	车位、商业、住宅	110,936	5,997
20	浙江宁波	奉化银泰城	车位、商业、住宅	6,319	202
21	浙江宁波	宁波银泰城	办公、车位、商业	60,658	17,968
22	浙江台州	台州银泰城	办公、车位、其他、商业、住宅	86,146	1,995
23	浙江温州	苍南银泰城	商业、住宅	2,148	1,942
24	浙江温州	平阳银泰城	办公、商业、住宅	9,888	2,543



25	陕西西安	梦云南 春城十八里	商业、住宅	33,878	25,591
26	陕西西安	融城东海	办公、商业	25,065	6,321
27	陕西西安	融城云谷	办公、商业	31,935	4,107
	合计			1,354,352	251,382

报告期内，公司共计实现签约销售金额 375,017 万元，销售面积 251,382 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	是否采用公允价值计量模式	租金收入/房地产公允价值(%)
1	东部	东部地区商业城	商业	608,942.54	56,435.86	是	4.16
2	西部及东北	西部及东北地区商业城	商业、办公、公寓	266,687.71	16,739.25	是	2.39

注：

- 1、本期东北区域哈尔滨银泰城自 2019 年 10 月正式开业经营。
- 2、出租房地产的建筑面积指截止 2019 年 12 月 31 日累计已出租面积。
- 3、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、中庭场租金收入、户外场地出租收入，未包含综合管理费；
- 4、东部地区包括：浙江省杭州市、温州市、宁波市，山东省淄博市；西部及东北地区包括：云南省昆明市、陕西省西安市、四川省成都市及黑龙江省哈尔滨市。

## 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
4,222,263.71	7.84	217,617.49

备注：公司部分融资由省城投集团提供担保，省城投集团按照担保金额收取担保费，年化担保费率区间为0.8%-1%。

## 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5.5亿元，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	西双版纳文化旅游投资开发有限公司	二级	20000	12000	60%	新成立
2	成都民生喜神投资有限公司	二级	1000	200	100%	收购股权
3	陕西云城康旅投资开发有限公司	二级	50000	25500	51%	新成立
4	西安海荣青东村房地产开发有限公司	二级	2000	983	51%	收购股权
5	西安国际港务区海荣实业有限公司	二级	5000	2208	51%	收购股权
6	陕西西咸新区秦汉新城秦迎实业有限公司	二级	5000	2527	51%	收购股权
7	成都民生喜神投资有限公司	二级	10000	9000	100%	增资
8	联康云养新生活科技有限公司	二级	10000	2000	20%	新成立
9	西双版纳航投置业有限公司	三级	800	640	80%	新成立

合计			103800	55058		
----	--	--	--------	-------	--	--

## (2) 重大的非股权投资

√适用 □不适用

序号	地块编号	土地面积 (m <sup>2</sup> )	土地用途	容积率	计容建筑面 积 (m <sup>2</sup> )	出让年限 (年)	成交金额 (万元)	开发主体
1	5328010100 02GB00081	11712.14	商业	≤0.6	7027.28	40	1195	西双版纳 沧江文旅 开发有限 公司
2	5328010100 02GB00082	53316.03	商业	≤1.0	53316.03	40	5599	
3	5328010100 02GB00084	22687.86	商业	≤2.5	56719.65	40	2893	
4	5328010100 02GB00087	23844.18	商业	≤0.6	14306.51	40	2433	
5	5328010100 02GB00088	10290.28	商业	≤0.6	6174.17	40	1050	
6	5328010100 02GB00089	19126.89	商业	≤0.6	11476.13	40	1951	
7	5328010100 02GB00093	7069.46	商业	≤0.6	4241.68	40	722	
8	5328010100 02GB00097	23180.85	商业	≤0.6	13908.51	40	2365	
9	5328010100 02GB00098	172940.41	商业	≤0.6	103764.25	40	17640	
10	5328010100 02GB00083	41025.65	商业	≤2.5	102564.13	40	5231	西双版纳 云辰置业 有限公司
11	5328010100 02GB00085	62193.53	商业	≤0.6	37316.12	40	6344	
12	5328010100 02GB00086	31422.76	商业	≤1.8	56560.97	40	3865	
13	JN2018-46 号	30522.82	城镇住宅	>1.0 且 ≤3.2	97673.02	70	1437	昆明欣江 合达城市 建设有限 公司
14	JN2018-47 号	30233.21	城镇住宅	>1.0 且 ≤3.2	96746.27	70	1424	
15	JN2018-48 号	36774.23	城镇住宅	>1.0 且 ≤3.2	117677.54	70	1732	
16	JN2018-49 号	12168.47	城镇住宅	>1.0 且 ≤3.2	38939.10	70	573	

17	JN2018-52号	29259.55	城镇住宅	$>1.0$ 且 $\leq 3.2$	93630.56	70	1378
18	JN2018-54号	54068.17	城镇住宅	$>1.0$ 且 $\leq 1.5$	81102.26	70	2547
19	JN2018-55号	39532.79	城镇住宅	$>1.0$ 且 $\leq 1.5$	59299.19	70	1862
20	JN2018-57号	44061.93	城镇住宅	$>1.0$ 且 $\leq 1.5$	66092.90	70	2075
21	JN2018-58号	46144.31	城镇住宅	$>1.0$ 且 $\leq 1.5$	69216.47	70	2174
22	JN2018-61号	50325.47	城镇住宅	$>1.0$ 且 $\leq 1.2$	60390.56	70	2370
23	JN2018-62号	38017.97	城镇住宅	$>1.0$ 且 $\leq 3.2$	121657.50	70	1791
24	JN2018-64号	34563.63	城镇住宅	$>1.0$ 且 $\leq 3.2$	110603.62	70	1628
25	JN2018-65号	13298.69	城镇住宅	$>1.0$ 且 $\leq 3.2$	42555.81	70	626
26	JN2018-67号	53670.77	城镇住宅	$>1.0$ 且 $\leq 3.2$	171746.46	70	2528
27	JN2018-70号	22461.07	城镇住宅	$>1.0$ 且 $\leq 3.2$	71875.42	70	1058
28	JN2018-51号	41063.21	商务金融	$\leq 2.0$	82126.42	40	1881
29	JN2018-63号	42853.93	批发零售, 住宿餐饮, 商务金融	$\leq 3.2$	137132.58	40	1963
30	JN2018-53号	86224.29	城镇住宅, 批发零售, 住宿餐饮, 商务金融	$>1.0$ 且 $\leq 2.4$	206938.30	70/40	4061
31	JN2018-56号	86696.43	城镇住宅, 批发零售, 住宿餐饮, 商务金融	$>1.0$ 且 $\leq 2.4$	208071.43	70/40	4083
32	JN2018-59号	60758.47	医卫慈善	$\leq 1.2$	72910.16	50	1823
33	JN2018-72号	34821.75	科教	$\leq 0.8$	27857.40	50	1045

34	J2008-058-C	26361.66	城镇住宅用地	容积率>1且≤5.05	133126.38	70	55667	昆明市官渡区城中村改造置业有限公司	
35	J2008-058-D2	36663.35	城镇住宅用地	容积率>1且≤4.65	170484.58	70	76704		
36	J2008-058-E	11465.15	零售商业、批发市场、餐饮、旅馆、商务金融	容积率≤1.1	12611.67	40	13719		
37	J2008-058-G	16610.49	零售商业、批发市场、餐饮、旅馆、商务金融	容积率≤4.5	74747.21	40	26370		
38	J2008-058-H1	7019.51	教育	容积率≤0.85	5966.58	50	3872		
39	J2008-058-H2	1990.78	零售商业、批发市场、餐饮、旅馆、商务金融	容积率≤3.04	6051.97	40	2828		
40	532801010002GB00113	19243.57	商业用地	≤0.6	11546.14	40	2685		西双版纳沧江文旅开发有限公司
41	532801010002GB00114	661.93	商业用地	≤0.6	397.16	40	93		
42	532801010002GB00115	43.7	商业用地	≤0.6	26.22	40	6		
43	532801010002GB00116	197.43	商业用地	≤0.6	118.46	40	28		
44	532801010002GB00117	252.27	商业用地	≤0.6	151.36	40	35		
45	532801010002GB00118	383.31	商业用地	≤0.6	229.99	40	54		
46	532801010002GB00123	7069.2	商业用地	≤0.6	4241.52	40	986	西双版纳云辰置业有限公司	
47	532801009005GB00027	28363.58	商住混合用地	1.0<r≤1.5	42545.37	70/40	6775	西双版纳航投置业有限公司	
合计		1522657.13			2963862.98		281168		

## (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

## (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
云南艺术家园房地产开发运营有限公司	6,896.55	商品房开发	65,344.07	-77,294.23	5,433.95	-62,214.10
云南城投海东投资开发有限公司	25,000.00	商品房开发	226,760.82	-19,427.14	0.00	-47,175.44
成都银城置业有限公司	55,000.00	商品房开发、商业及酒店运营	765,489.61	240,766.31	51,681.39	22,731.43
宁波银泰置业有限公司	30,000.00	商品房开发及商业运营	338,332.19	82,118.71	17,494.80	-12,947.19
杭州银泰购物中心有限公司	20,000.00	商品房开发及商业运营	389,362.25	130,844.53	10,497.91	45,003.58
云南城投龙江房地产开发有限公司	36,000.00	商品房开发	797,271.07	62,446.10	233,867.16	-3,621.04
昆明市官渡区城中村改造置业有限公司	10,000.00	商品房开发	564,794.89	-13,654.59	17,554.30	-4,764.17
宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司	10,000.00	商品房开发及商业运营	274,823.00	29,379.86	6,751.57	-14,979.38

## 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	167,394.76	-24,891.09	4,331.94	-13,200.99
云南万城百年投资开发有限公司	40	639,265.88	-10,359.60	112,265.67	-516.98
云南招商城投房地产有限公司	40	55,609.09	26,777.49	7,857.61	2,967.17
云南华侨城实业有限公司	30	300,205.88	98,477.74	1,350.30	69,947.93
青岛蔚蓝天地置业有限公司	34	109,454.00	25,448.87	73,103.04	13,891.72

云南温泉山谷房地产开发(集团)有限公司	39	360,552.63	-17,442.28	49,169.63	-35,682.03
---------------------	----	------------	------------	-----------	------------

### (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
云南融城投资合伙企业(有限合伙)	执行事务合伙人为云南融城股权投资基金管理有限公司	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		项目投资、投资管理
云南安盛创享投资管理有限公司	公司实际享有 100% 的股权，实质控制云南安盛创享投资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		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

中共中央政治局召开会议分析研究 2020 年经济工作，要求全面做好“六稳”工作，统筹推进稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险、保稳定，保持经济运行在合理区间，确保全面建成小康社会和“十三五”规划圆满收官，并将“稳增长”放到 2020 年最重要的地位。会议强调，当前和今后一个时期，我国经济稳中向好、长期向好的基本趋势没有变，2020 年房地产仍然是支柱产业，仍然带动几十个行业的实体经济，仍然会成为中国城镇化的最大的推手。

在目前经济新常态下，房地产市场趋于理性增长，房地产企业在夯实主业的同时，可适度拓宽相关产业链寻求业务协同。从行业领先房企的布局方向来看，物业、商业、产业和养老等领域成为重点关注方向。此外，受消费、产业升级和人口结构变化的影响，商业、产业和养老等细分领域也将孕育新的发展机遇。整体来看，当前大型房企得益于过去业绩的快速增长和良好的品牌效益，现阶段可继续围绕主业适度发展协同业务，以实现主业资源再挖掘和业绩的可持续增长。而部分中小房企仍需找准定位，在扩大地产主业规模基础上适度打造“专而美的特色业务”。

综上所述，在我国经济和房地产行业进入高质量发展的背景下，行业调控政策和融资环境总体仍将保持从严态势，企业销售业绩分化也会加速行业格局洗牌及市场集中度的持续提升。着眼未来，房地产市场调整压力尚存，部分具备规模及资金优势、经营策略坚持快速周转的企业将会继续保持竞争优势。对于多数企业来说，未来仍需顺应市场发展大势，优化城市布局结构、升级产品与服务水平，并紧抓政策机遇扩大融资规模，防范自身资金风险，通过高质量的发展内核实现可持续的规模化发展。

## （二） 公司发展战略

√适用 □不适用

2020年，云南省委、省政府对公司控股股东省城投集团提出了新的战略定位，省城投集团将聚焦打造成为云南省文化旅游、健康服务两个万亿级产业的龙头企业。公司将围绕省城投集团新的战略定位，充分发挥公司资源获取等自身的核心竞争力，构建“文化+土地+开发”、“旅游+土地+开发”及“康养+土地+开发”的三大业务板块，继续推进向产业地产商全面转型的战略目标，实现公司“瘦身健体”、提质增效和持续健康发展。

## （三） 经营计划

√适用 □不适用

鉴于公司2019年业绩出现大幅亏损，公司经营压力较大，2020年，公司将持续通过强化内部管理、优势资源整合及重大资产重组等方式，确保公司稳健发展。

（1）云南省人民政府正筹划公司控股股东省城投集团层面的混合所有制改革，2020年公司将全力推进配合省城投集团的混改工作。

（2）强化内部管理。按照集团化管控、专业化管理、集约化运营的要求，对现有事业部和项目公司管理架构进行压缩精简，缩短管理链条，实现扁平化管理；根据



“完善职能、明确权责、高效务实”原则，对公司组织架构和人员配置进行优化调整，进一步提升管理效率和人均效能；通过进一步建立健全奖惩机制，严格实施奖优罚劣，提升公司运营效率。

(3) 优化公司资产结构、降低资产规模、补充流动资金。2020年1月，公司与省城投集团签署了《合作意向协议》，拟以市场公允价值向省城投集团转让银泰系等17家子公司的部分股权，从而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。除上述银泰系重大资产重组外，公司还将对现有项目进行梳理和评估，对投资回收周期长或可实现较高收益的项目，进行市场化股权交易，尽快实现资金回笼，缓解公司资金压力。

(4) 公司将围绕文化旅游、健康服务两大战略产业，在改善公司基本面的同时，获取更多的优质资源，增加公司土地储备，并对已有的产业地产区域做重点布局，通过“自主开发+合作开发”、“开发收益及投资+收益相结合”的方式，增强公司持续经营能力和盈利能力。

#### (四) 可能面对的风险

√适用 □不适用

2020年，我们将面临实体经济投资回报率低迷、抑制房地产投机属性、复杂国际环境等深刻的环境变化，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：**2020年1月底爆发的新型冠状病毒疫情对国家经济、全球经济带来了较为强烈的冲击。疫情发生前，全球经济已经增速放缓，新冠疫情加之中美贸易战对中国经济的短期影响明显，经济下行压力加大，困境中的中国企业将面临巨大的压力和挑战。同时，房地产政策并无实质变动，基本上没有明显突破限购、限贷红线的调整，限制房企融资情形仍然存在，房住不炒和落实长效调控机制仍是主基调。

**内部风险：**在外部市场环境疲软的形势下，2019年公司经营业绩大幅下滑，资产负债率及有息负债额不断攀升，资产结构不合理，导致公司资金压力加大、销售收入及经营业绩不能快速得到改善。为快速改善公司基本面，2020年公司将积极推进重大资产重组，鉴于重组工作后续推进存在不确定性，若重组工作推进缓慢，存在短期内不能有效降低资产规模及有息负债的风险，从而影响公司对外投融资工作及各项目开发进度，增加项目财务成本。

(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

经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，本公司 2018 年度归属于上市公司股东的净利润 491,409,892.98 元，可供股东分配利润为 965,480,157.00 元。经公司第八届董事会第四十九次会议及 2018 年年度股东大会审议批准 2018 年利润分配方案：以 2018 年 12 月 31 日公司总股本 1,605,686,909 股为基数，按每 10 股派发现金股利 0.92 元（含税），共计分配利润 147,723,195.63 元。该利润分配方案已于 2019 年 7 月 18 日实施完毕。

经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计，本公司 2019 年度归属于上市公司股东的净利润为-2,778,168,305.02 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普通股股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率（%）
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
2017 年	0	0.50	5	80,284,345.45	264,014,368.56	30.62

#### (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	云南省城市建设投资集团有限公司	1、云南省城市建设投资集团有限公司及云南省城市建设投资集团有限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。如云南省城市建设投资集团有限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，云南省城市建设投资集团有限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、云南省城市建设投资集团有限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	云南省城市建设投资集团有限公司	1、云南省城市建设投资集团有限公司承诺，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，云南省城市建设投资集团有限公司作出以下承诺：云南省城市建设投资集团有限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。如云南省城市建设投资集团有限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，云南省城市建设投资集团有限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，云南城市建设投资集团有限公司承诺，将尽量规避与上市公	2007年5月17日	否	是		

		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。					
解决 同业 竞争	云南 省城 市建 设投 资集 团有 限公 司	<p>1、昆明未来城开发有限公司（下称“昆明未来城”）成立于2006年11月，注册资本为15亿元。云南省城市建设投资集团有限公司持有昆明未来城100%的股权。昆明未来城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。云南省城市建设投资集团有限公司承诺：昆明未来城不存在商品房及商业项目开发业务，如果昆明未来城计划从事商品房及商业项目开发业务，则将在昆明未来城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、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。2017年腾冲玛御谷净利润为-2,750.17万元，且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，云南省城市建设投资集团有限公司承诺：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，云南省城市建设投资集团有限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，民族文化持有景洪城投50.94%的股权，景洪市国有资产投资有限公司持有景洪城投49.06%的股权。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</p>	2019 年2月 2日	是	是		

		<p>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，云南省城市建设投资集团有限公司承诺：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，云南省城市建设投资集团有限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，注册资本 7,000 万元。云南省城市建设投资集团有限公司持有南昌金燕 60% 的股权。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，云南省城市建设投资集团有限公司承诺：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，云南省城市建设投资集团有限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，注册资本 1 亿元。云南省城市建设投资集团有限公司持有城投医疗 65% 的股权。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，云南省城市建设投资集团有限公司承诺：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，注册资本为 2,000 万元。云南省城市建设投资集团有限公司持有陵水顺泽 80% 的股权。陵水顺泽主要从事房地产开发业务。2017 年陵水顺泽营业收入为 0.00 亿元，净利润为 0.00 亿元，且其土地至今尚未取得立项批复、建设用地规划许可证、建筑工程规划许可证等建设手续，</p>					
--	--	---	--	--	--	--	--

		<p>短期内暂无开发计划，因此，暂不符合注入上市公司的条件。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，云南省城市建设投资集团有限公司承诺：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，云南省城市建设投资集团有限公司将按照相关法律法规和行业政策完成上述资产的整合梳理，并依法行使股东权，提出资产注入的提案，将上述涉及房地产开发的业务资产以合法合规的方式注入上市公司。7、云南新世纪滇池国际文化旅游会展投资有限公司（下称“滇池会展”）成立于2012年10月，注册资本为51,041万元。云南省城市建设投资集团有限公司持有滇池会展53.8783%的股权。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有限公司经营管理。由于滇池会展10号地块因艺术学院未按期搬迁致使该地块至今未移交给公司，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；同时与云南省城市建设投资集团有限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，云南省城市建设投资集团有限公司承诺：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，云南省城市建设投资集团有限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。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，注册资本1,000万元。云南省城市建设投资集团有限公司持有海埂酒店100%的股权。云南海埂酒店管理有限公司涉及酒店业务。海埂酒店主要业务为旅游接待，亏损的主要原因是：酒店开业时间不长，投资较大，折旧摊销较大，承担部分省云南省城市建设投资集团有限公司资金占用费。2017年净利润为-17,080,014.39元，其盈利能力暂不符合注入上市公司的条件。为避免海埂酒店的酒店业务与上市公司存在同业竞争，云南省城市建设投资集团有限公司承诺：云南省城市建设投资集团有限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</p>						
--	--	---	--	--	--	--	--	--

		<p>正，且届时与上市公司存在实质性的同业竞争，云南省城市建设投资集团有限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。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，注册资本为1,000万元。云南省城市建设投资集团有限公司持有东方宾馆100%的股权。上海东方航空宾馆有限公司涉及酒店业务。东方宾馆重新装修后，每年存在较大的折旧摊销，且承接部分云南省在沪商务活动接待指标，2017年净利润为-2,012.65万元，其盈利能力暂不符合注入上市公司的条件。为避免东方宾馆的酒店业务与上市公司存在同业竞争，云南省城市建设投资集团有限公司承诺：云南省城市建设投资集团有限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，云南省城市建设投资集团有限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。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，注册资本为13.89亿元。云南省城市建设投资集团有限公司持有昆明会展100%的股权。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，云南省城市建设投资集团有限公司承诺：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	云南省城市建设投资集团有限公司	<p>1、云南省城市建设投资集团有限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，云南省城市建设投资集团有限公司及云南省城市建设投资集团有限公司控制的其他公司或经济组织（指云南省城市建设投资集团有限公司控制的除上市公司及其控制企业之外的企业，下同）将尽量避免与云南城投置业股份有限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，切实保护云南城投置业股份有限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云南省城市建设投资</p>	2019年2月2日	否	是		



			集团有限公司及云南省城市建设投资集团有限公司的关联企业发生不可避免或合理存在的关联交易，云南省城市建设投资集团有限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、云南省城市建设投资集团有限公司及云南省城市建设投资集团有限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；云南省城市建设投资集团有限公司及云南省城市建设投资集团有限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。如违反上述承诺与云南城投置业股份有限公司及其控制的企业进行交易而造成损失的，云南省城市建设投资集团有限公司将依法承担相应的赔偿责任。					
与重大资产重组相关的承诺	其他	云南省城市建设投资集团有限公司	不越权干预公司经营管理活动，不侵占公司利益。如违反上述承诺或拒不履行上述承诺给公司或股东造成损失的，云南省城市建设投资集团有限公司同意根据法律、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	云南省城市建设投资集团有限公司	1、云南省城市建设投资集团有限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**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

2017 年度，财政部颁布了修订的《企业会计准则第 22 号-金融工具确认和计量》（财会[2017]7 号）、《企业会计准则第 23 号-金融资产转移》（财会[2017]8 号）、《企业会计准则第 24 号套期保值》（财会[2017]9 号）以及《企业会计准则第 37 号-金融工具列报》（财会[2017]14 号）（以上四项简称新金融工具准则）。本公司自 2019 年 1 月 1 日起执行上述新修订的企业会计准则，对会计政策相关内容进行调整；根据相关衔接规定，对可比期间信息不予调整，首日执行新准则与现行准则的差异追溯调整本报告期期初未分配利润或其他综合收益。详见附注五、41 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

	原聘任	现聘任
境内会计师事务所名称	大华会计师事务所(特殊普通合伙)	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	1,225,000.00	1,230,000.00
境内会计师事务所审计年限	5 年	1 年

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）	700,000.00

#### 聘任、解聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

截止 2018 年 12 月 31 日，大华会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司提供审计服务已满 5 年，本年度根据招投标结果，公司聘请信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2019 年年度报告提供审计服务，并于 2019 年 9 月 11 日经公司 2019 年第三次临时股东大会审议通过。

#### 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
公司下属控股子公司天利投资、天利度假、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贸易仲裁委员会（下称“中国贸	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。

<p>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。</p>	

## (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
云南东方柏丰投资有限责任公司	云南柏丰投资(集团)有限公司、金新国际有限公司	无	民事诉讼	2019年4月8日,公司控股子公司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,请求(1)判令柏丰集团向东方柏丰偿还贷款本金人民币296,924,056.07元,并偿还2015年12月14日至2019年4月13日的利息人民币130,489,874.75元(以贷款本金为基数,按年利率13%的标准计算)以及2019年4月14日至实际还款之日的利息(以贷款本金为基数,按年利率23%的标准计算);(2)判令东方柏丰对金新国际质押的呼伦贝尔金新化工有限公司30.79%的股权在第一项诉讼请求范围内享有优先受偿权;(3)判令柏丰集团、金新国际承担本案全部诉讼费用、保全费用。东方柏丰已就本案向云南省高级人民法院申请财产保全,已保全柏丰集团、金新国际如下财产:(1)冻结被保全人金新国际持有的呼伦贝尔金新化工有限公司(注册资本138,000万元)35.58%股权,价值49100.318674万元人民币。冻结期限为三年(自2019年5月22日至2022年5月21日止)。(2)冻结被保全人柏丰集团持有的呼伦贝尔金新房地产开发有限责任公司(注册资本2000万元)100%股权,价值2000万元人民币。冻结期限为三年(自2019年5月22日至2022年5月21日止)。(3)冻结被保全人柏丰	427,413,930.82	否	云南省高级人民法院已于2019年12月17日开庭审理本案,截止目前,本案尚未判决。	截止目前,本案尚未判决。因此,公司暂无法确定具体影响。	

				集团持有的黑龙江省云天商贸有限责任公司(注册资本1000万元)100%股权,价值1000万元人民币。冻结期限为三年(自2019年5月24日至2022年5月23日止)。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。					
云南文化产业投资控股集团有限责任公司	云南艺术家园房地产开发有限公司	无	民事诉讼	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。其中,涉案标的本金为500万元的借款合同纠纷案件已取得昆明市中级人民法院二审判决,其余案件已取得昆明市中级人民法院一审判决。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。	425,400,594.19	否	文投集团对涉案标的本金为500万元的借款合同纠纷案件已向昆明市官渡区人民法院申请强制执行;艺术家园对其余案件已向云南省高级人民法院提起上诉,现案件已开庭审理,尚未判决。	涉案标的本金为500万元的借款合同纠纷案件,艺术家园已按生效判决确定的年利率对借款计提利息,预计不会对公司本期利润或期后利润造成重大影响;文投集团起诉艺术家园的其余案件尚未取得生效判决,暂无法判断对公司产生的具体影响。	
云南城投	云南	无	民事	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	597,421,536.42	否	艺术家园未	公司与艺术	

置业股份 有限公司	艺术 家园 房地 产开 发经 营有 限公 司		诉讼	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。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。			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，公司已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。	家园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》，确认了公司享有的债权金额。	
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）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 27,910 万元，东方柏丰已就本案提起反诉。本案已于 2019 年 9 月 19 日开庭，尚未判决。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。	279,100,000.00	否	本案现由法院委托昆明诚跃房地产土地资产评估有限责任公司对案涉房屋价值进行司法鉴定，尚未判决。	因双方对诉讼标的争议较大，截止目前，本案尚未判决。因此，公司暂无法确定具体影响。	
中国 建筑	宁 波	云 南	民事	中国建筑第八工程局有限公司（下称“中建八局”）因与公司及	142,435,382.91	否	公司及宁波	因宁波银泰	

第八工程局有限公司	银泰置业股份有限公司、云南城投置业股份有限公司	城投置业股份有限公司	诉讼	<p>公司下属子公司宁波银泰置业有限公司（下称“宁波银泰置业”）建设工程价款优先受偿权纠纷，向浙江省宁波市中级人民法院提起诉讼，请求：1. 宁波银泰置业支付工程款 141,435,382.91 元；2. 确认中建八局在宁波银泰置业欠付的工程款 141,435,382.91 元的范围内对中建八局所承建的宁波银泰城 D3-1 至 D3-6 地块的地上建筑折价或拍卖的价款享有优先受偿的权利；3. 宁波银泰置业支付暂计算至 2019 年 12 月 25 日的欠付利息 25,560,042.33 元；4. 云南城投置业股份有限公司对宁波银泰置业应支付的工程款及利息承担连带赔偿责任；5. 本案诉讼费、保全费、诉讼财产保全责任保险费由宁波银泰置业、云南城投置业股份有限公司负担。后中建八局就上述第 3 项诉讼请求变更为：支付欠付利息 100 万元。本案经宁波市中级人民法院调解后作出（2019）浙 020 民初 1107 号《民事调解书》，调解书内容如下：一、宁波银泰置业于 2020 年 1 月 14 日支付中建八局工程款 4000 万元整；二、中建八局收到上述 4000 万元工程款后，一个工作日内向法院递交所有已查封银行账号的解封申请；三、宁波银泰置业于 2020 年 2 月 29 日前支付中建八局剩余工程款 101,435,382.91 元（包括未到期的 1000 万元保修金）；四、中建八局于 2020 年 2 月 28 日前，向宁波银泰置业有限公司开具 1000 万元的银行保函，保函有效期至 2022 年 8 月 10 日，如中建八局未按期提交上述银行保函，则上述 1000 万元保修金宁波银泰置业有权于 2022 年 8 月 10 日前支付；五、宁波银泰置业支付中建八局违约金及利息共计 100 万元，该款由宁波银泰置业收到本案调解书之日起三个工作日内支付给中建八局；六、如宁波银泰置业未按期足额支付上述款项，则中建八局有权就未付本金部分向法院申请强制执行，宁波银泰置业需另支付中建八局违约金 3000 万元及未支付款项的利息（利息按 2019 年 11 月 2 日三方当事人签订的《宁波银泰项目工程款支付补</p>			<p>银泰置业、中建八局已按宁波市中级人民法院作出的（2019）浙 020 民初 1107 号《民事调解书》履行完毕各自的相关义务。</p>	<p>置业于中建八局起诉前已在公司账目中计提了应付中建八局的工程款，现公司及宁波银泰置业已按宁波市中级人民法院作出的（2019）浙 020 民初 1107 号《民事调解书》履行相关义务，故不会对公司本期利润或期后利润造成重大影响。</p>	
-----------	-------------------------	------------	----	--	--	--	--	---	--



			<p>充协议》约的利息计算，计算至 2019 年 12 月 25 日为 25,560,042.33 元，需扣除已支付的 100 万元的利息)；七、云南城投置业股份有限公司对本协议中宁波银泰置业所有的付款义务承担连带担保责任；八、案件受理费 748,976 元，减半收取 374,488 元，财产保全费 5000 元，保全责任保险费用 83,497.71 元，均由被告宁波银泰置业、云南城投置业股份有限公司共同负担。公司及宁波银泰置业、中建八局已按宁波市中级人民法院作出的 (2019)浙 020 民初 1107 号《民事调解书》履行完毕各自的相关义务。</p>					
--	--	--	--	--	--	--	--	--

### (三)其他说明

适用 不适用

#### 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

2019年5月24日,根据中共云南省纪律检查委员会、云南省监察委员会网站消息,公司前董事长许雷涉嫌严重违纪违法,主动投案,目前正在接受纪律审查和监察调查,该事项不会对公司正常生产经营造成影响。2019年5月27日,因公司前董事长许雷不能履行职责,公司第八届董事会第五十次会议同意免去其董事长职务;2019年6月12日,公司2019年第二次临时股东大会同意免去许雷董事职务及董事会下设战略及风险管理委员会、薪酬与考核委员会、提名委员会委员的职务。

2020年2月24日,根据云南省人民检察院网站消息,公司前董事长许雷涉嫌受贿罪、行贿罪、国有公司人员滥用职权罪一案,经云南省人民检察院指定管辖,由大理州人民检察院向大理州中级人民法院提起公诉。

#### 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	2019 年度授权额 (万元)	截至 2019 年 12 月 31 日合同额 (万元)	截至 2019 年 12 月 31 日实际发生额 (万元)	2020 年预计合同金额 (万元)
销售商品、提供劳务	云南省城市建设投资集团有限公司	物业管理服务	1,000.00	28.44	666.08	1,000.00
	云南城投项目管理有限公司					
	昆明未来城开发有限公司					
	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					
	云南民族文化旅游产业有限公司					
	云南城投众和建设集团有限公司					
	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					
	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					
云南省城市建设投资集团有限公司及下属子公司	房屋租赁	300.00	19.05	19.05	300.00	
云南金澜湄国际旅游投资开发有限公司	房屋租赁	200.00	19.05	19.05	200.00	
云南省城市建设投资集团有限公司及下属子公司	销售物业	200,000.00			200,000.00	
云南温泉山谷康养度假	园林绿化	500.00				

	运营开发(集团)有限公司					500.00
	云南城投华商之家投资开发有限公司	园林绿化		559.63	119.20	600.00
	云南城投众和建设集团有限公司	园林绿化	10,000.00	165.7	1,983.38	10,000.00
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			30,000.00
	云南城投众和建设集团有限公司	建安工程	400,000.00	105,272.89	94,836.54	400,000.00
	云南城投众和装饰有限公司	装修、装饰工程	20,000.00	370	5,918.37	20,000.00
	大理水务产业投资有限公司	供水设备安装	1,000.00			1,000.00
	景洪市城投管道燃气有限责任公司	煤气	400.00		0.40	400.00
	景洪城投物业管理有限公司	物业服务	500.00		293.25	600.00
	云南云水建设工程有限公司	供水设备安装	500.00			500.00
	云南海埂酒店管理有限公司	酒店服务	200.00		123.15	200.00
	昆明市第一人民医院	医疗服务	20.00			20.00
	腾冲玛御谷温泉投资有限公司	酒店服务	50.00		16.02	50.00
	成都环球世纪会展旅游集团有限公司	酒店服务	30.00			30.00
	云南温泉山谷康养度假运营开发(集团)有限公司	酒店服务	60.00		1.2	60.00
	云南三七科技有限公司	购买商品	10.00			10.00
	云南澄江老鹰地旅游度假村有限公司	酒店服务	250.00		14.94	250.00
	云南兴盛水业有限公司	购买商品	10.00		4.77	10.00
	景洪城投物业管理有限公司	广告位租赁	50.00			50.00
	昆明官房建筑设计有限公司	工程施工	1,000.00		12.76	1,000.00
	云南水务二次供水有限公司	工程施工	300.00	4.54	49.83	300.00
合计		666,380.00	106,439.31	104,077.99		667,080.00

**3、临时公告未披露的事项**适用 不适用**(二) 资产或股权收购、出售发生的关联交易****1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项**适用 不适用**2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项**适用 不适用**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

经公司 2019 年第八届董事会第五十八次会议及 2019 年第五次临时股东大会审议，通过了《关于提请股东大会对公司向控股股东省城投集团及其下属公司申请新增 100 亿元借款额度进行授权》的议案。在上述新增借款额度与省城投集团及其下属公司为公司提供的借款余额（截止 2019 年 12 月 31 日）累计金额范围内，公司可循环办理借款事宜，借款成本在参考省城投集团综合融资成本以及宏观经济形势的基础上确定，借款年利率不超过公司新增贷款的综合融资成本且不超过 10%。截止报告期末，公司向省城投集团及其下属公司的借款本息余额为 1,282,698.89 万元。

经公司 2019 年第八届董事会第五十八次会议及 2019 年第五次临时股东大会审议，通过了《关于提请股东大会对公司向下属参股公司提供借款进行授权》及《关于提请股东大会对公司向云南温泉山谷康养度假运营开发（集团）有限公司提供借款进行授权》的议案。为确保参股公司开发运作的项目顺利推进，公司拟按持股比例为青岛蔚蓝天地置业有限公司、云南城投华商之家投资开发有限公司、云南澄江老鹰地旅游度假村有限公司、云南万科城投房地产有限公司、云南招商城投房地产有限公司、云南华侨城实业有限公司、云南中海城投房地产开发有限公司、鞍山市云投高铁新城置业有限公司、云南金澜湄国际旅游投资开发有限公司、云南万城百年投资开发有限公司、重庆城海实业发展有限公司、大理满江康旅投资有限公司及云南温泉山谷康养度假运营开发（集团）有限公司共 13 家参股公司提供借款，借款利率按照不低于股东平均融资成本的原则确定。截止报告期末，公司向上述参股公司提供的借款本息余额 426,022.69 万元。

### 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	云南省城市建设投资集团有限公司	40,000.00		2018.3.30	2019.3.30	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	云南省城市建设投资集团有限公司	50,000.00		2018.4.4	2019.4.4	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	云南省城市建设投资集团有限公司	160,000.00		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	云南省城市建设投资集团有限公司	60,000.00		2019.4.1	2020.4.1	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	云南省城市建设投资集团有限公司	30,000.00		2018.12.19	2019.12.19	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	云南省城市建设投资集团有限公司	40,000.00		2019.4.1	2021.4.1	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	5,967.00		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	22,500.00		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	4,740.00		2018.3.23	2020.3.23	连带责任担保	否	否		否	是	联营公司
云南城投置业股份有限公司	公司本部	云南城投华商之家投资开发有限公司	44,000.00		2016.6.13	2019.6.13	连带责任担保	是	否		是	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	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	否	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	1,500.00		2018.11.22	2019.9.30	连带责任担保	是	否		否	否	其他
西双版纳盛璟新城投资开发有限公司	控股子公司	南充东方花园酒店有限公司	6,078.00		2016.9.17	2019.9.16	连带责任担保	是	否		否	否	其他
云南城投置业股份有限公司	公司本部	华侨城（云南）投资有限公司	7,500.00		2019.10.29	2022.10.22	连带责任担保	否	否		否	否	其他
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）							107,500.00						
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）							385,125.80						
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							499,902.50						
报告期末对子公司担保余额合计（B）							1,838,899.30						
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）													
担保总额（A+B）							2,224,025.10						
担保总额占公司净资产的比例（%）							400.29						
其中：													
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）							257,000.00						
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）							344,418.80						
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）							1,946,224.20						
上述三项担保金额合计（C+D+E）							2,588,350.00						
未到期担保可能承担连带清偿责任说明													
担保情况说明							公司为商品房承购人向银行申请按揭贷款提供阶段性保证担保。截至2019年12月31日，累计银行按揭担保余额为381,153.14万元。公司可能因购房客户出现银行按揭贷款违约而在保证责任范围内承担违约本息金额。此种情况下，本公司可以根据相关购房合同的约定，通过有权解除商品房买卖合同、有权不予办理房屋交付或权属转移登记等措施实施追偿。由于上述担保连带责任而发生重大损失的可能性较小，因此上述担保事项将不会对公司财务状况造成重大影响						



(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、云南省人民政府正筹划公司控股股东省城投集团层面的混合所有制改革。截至本报告披露日，经公司了解，本次混合所有制改革的方式、时间安排等事项尚未明确，该事项尚存在一定的不确定性。

2、公司第八届董事会第五十三次会议审议通过了《关于公司全资子公司成都民生喜神投资有限公司增加注册资本金的议案》（具体事宜详见公司 2019 年 8 月 28 日在上海证券交易所网站和《上海证券报》、《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》上刊登的临 2019-087 号公告。）

截至本报告披露日，民生喜神增资事宜已完成，注册资本金由 1,000 万元增加至 10,000 万元。

3、公司第九届董事会第一次会议审议通过了《关于公司注销云南万科城投房地产有限公司的议案》。（具体事宜详见公司 2019 年 12 月 21 日在上海证券交易所网站和《上海证券报》、《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》上刊登的临 2019-128 号公告。）

截至本报告披露日，万科城投已完成注销。

4、经公司第八届董事会第四十五次会议审议，同意版纳航投就北京至西双版纳直航航线的开通事宜与西双版纳州政府、东方航空及北京天衢开展合作，并签署相关协议。（具体事宜详见公司 2019 年 1 月 29 日在上海证券交易所网站和《上海证券报》、《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》上刊登的临 2019-015 号公告。）

经版纳航投、东方航空、北京天衢协商，同意解除《航线运营定额补贴协议》、《合作协议》，航线合作事宜已终止。

5、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》。（具体事宜详见公司 2019 年 12 月 5 日在上海证券交易所网站和《上海证券报》、《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》上刊登的临 2019-116 号公告。）

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，截止本报告披露日，法院尚未裁定受理。

6、2019 年 3 月，公司下属子公司海南天利度假酒店有限公司因安全事故，被海口市秀英区安全生产监督管理局罚款 220000 元。截至目前，公司已缴纳罚款。

7、2019年6月，公司下属子公司西安东智房地产有限公司因未经验收提前交房，被西安高新区交通和住房建设局罚款246122.45元。截至目前，公司已缴纳罚款。

8、2019年8月，公司全资子公司陕西普润达投资发展有限公司因存在未获文物部门的审批而进行建设工程的行为，陕西省西咸新区秦汉新城文物局给予陕西普润达罚款50万元的行政处罚，并责令改正。截至目前，陕西普润达已缴纳罚款。

## 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

#### 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，具体事项如下：

(1) 2019年公司持续推进雨碌村党群服务中心软硬件设施建设，9月公司捐赠约14.8万用于办公设施配备和安装，2019年10月该中心正式投入使用；2020年1月公司投入约8万元用于党员活动室的设计、制作和安装。

(2) 公司领导干部深入会泽县雨碌乡雨碌村开展挂联贫困户走访慰问活动3次。

(3) 以“小爱燃希望，携手促脱贫”为主题，开展爱心物资捐赠活动，助力“爱心”超市项目。

#### 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	24
3. 帮助建档立卡贫困人口脱贫数(人)	100
二、分项投入	
1. 教育脱贫	
其中：1.1 资助贫困学生投入金额	0.65
1.2 资助贫困学生人数(人)	5

#### 4. 后续精准扶贫计划

√适用 □不适用

(一) 2020 年根据对口帮扶任务分配表及联系人员名单, 组织公司领导干部赴所挂包贫困户家中开展入户慰问活动;

(二) 加强领导, 确保扶贫工作按期完成。及时与村委会联系、沟通, 做好新一年扶贫调研工作; 加强与贫困户的联系, 掌握贫困户实际情况, 进一步完善帮扶工作责任制, 为切实解决贫困群众实际困难提供保障;

(三) 做好派出扶贫工作人员的日常管理工作, 对驻村扶贫工作提供有力支持; 加强对驻村工作人员的关心爱护, 坚持保障落实扶贫好派出工作人员各项待遇政策; 在坚持以季度报告掌握扶贫工作情况的基础上, 公司领导干部要经常与派出工作人员谈心谈话, 了解思想动态。

(四) 根据集团统一规划, 在基础设施建设、教育和产业扶贫方面给予一定的帮助, 助力挂包扶贫点按期完成扶贫攻坚任务。

#### (二) 社会责任工作情况

√适用 □不适用

##### 关于我们

##### 一、理念与目标

公司将围绕向产业地产商全面转型的目标, 依托资源整合优势及拿地能力, 着力构建“文化+土地+开发”、“旅游+土地+开发”及“康养+土地+开发”的三大业务板块。力争成为中国健康休闲地产引领者。

##### 二、社会责任观

公司将秉承对社会高度负责的勇气和干事业的激情坚守着永续经营的信念, 打造一个资源整合能力强、富于创新精神的行业标杆企业, 共同创造绿色、环保、低碳的社会环境和美好生活!

##### 业绩篇：勤练内功 行稳致远

截止 2019 年, 公司总资产达 8,888,068.57 万元, 实现营业收入 62.48 亿元。报告期内, 公司通过招拍挂新增获取土地面积合计 2284 亩, 可建计容建筑面积约 296 万平方米。在国家对房地产行业融资严监管的情况下, 公司充分利用现有资源, 做实做

好信托、银行等传统融资方式。同时，积极研究资本市场政策和规定，在资产证券化融资方面取得突破，完成全国首单多城市购物中心组合 CMBS 以及公司首单 CMBN。

我们认为，只有能够实现可持续发展的企业，才能更好的履行社会责任。

### **环境篇：绿化、节能、环保**

公司从项目定位、方案设计开始在严格按照相关法律法规及文件要求的前提下，遵循绿色、节能、环保理念，加强对产品的绿化、环境提升、节能环保、绿色运营等方面的设计及运营管理工作，着力打造云南城投的绿色品牌。

#### **一、项目建设过程中的环境管理**

公司积极推进海绵城市建设工作，配套建设雨水收集系统及再利用系统，目前已初见成效。坚决贯彻落实项目属地政府对施工现场绿色、节能、环保的安全文明施工要求，推进绿色施工，全面布置喷淋降尘系统和“三池一设备”及 PM10 自动检测装置，规范施工现场排水（泄洪）系统做到污水达标排放，硬化施工场地减少扬尘，制定“四节一环保”标准，切实做到项目现场文明施工“八个必须”，达到“六个百分之百”要求。

#### **二、运维过程中的环境管理**

公司每年持续对已投入运营物业（购物中心、写字楼、酒店、住宅小区）的环保设施提升改造作为重点工作，组织公司专业力量对已投入运营项目的环保设施进行定期不定期调试检查，发现问题责成责任单位立行立改、见人见事。

#### **三、新技术的运用推广**

2019 年公司继续推广由城投物业试验实践的“绿化无遮蔽防寒技术”为居民提供更美丽的居住环境。为响应国家产业结构调整 and 建筑行业绿色节能建筑理念，实现建筑工业化，以便最大限度地节约资源，保护环境和减少污染，公司在古滇绿色康养健康城一期工程率先试点装配式建筑，为后续开发建设项目摸索积累经验。

#### **四、提高政治站位加大生态保护**

公司积极参与生态文明建设，认真贯彻习近平总书记视察大理时“一定要保护好洱海”的重要指示精神，充分认识环境生态保护的重大意义，坚持生态优先、绿色发展，深入践行“绿水青山就是金山银山”的发展理念，把海东方项目环保整改和生态

修复作为公司最大的政治任务和政治责任，累计投入资金 10345.78 万元，为洱海生态环境保护贡献上市企业应有的社会责任。下一步，公司将紧紧围绕洱海保护治理工作大局，全面落实企业主体责任，体现上市企业政治担当、责任担当，进一步提高政治站位，强化政治意识，把思想和行动统一到习近平总书记对洱海保护治理的重要指示批示精神上来，全面践行习近平生态文明思想，确保海东方项目环保整改和生态修复按时完成。

## 利益相关方篇：合作共赢，共同发展

### 一、持续回报股东 保障股东权益

公司自 2007 年 11 月 30 日复牌上市以来，一直重视对广大投资者的合理投资回报，以回馈股东为己任，严格按照《公司章程》对利润分配的相关规定，根据公司当年利润实现情况，并酌情考虑公司未来发展需要，积极主动的进行利润分配，公司近年来的利润分配情况详见下表：

年度	利润分配	现金分红数 (万元)	当年归属于母公司的净利润(万元)	占可分配的比例
2016	每 10 股转增 5 股, 并派发现金股利 1.14 元(含税)	12,206.97	24,413.94	49.98%
2017	每 10 股派发现金股利 0.5 元(含税)	8,028.43	26,401.44	30.62%
2018	每 10 股派发现金股利 0.92 元(含税)	14,772.32	49,140.99	30.06%

### 二、关注员工培养，加强文化建设

#### 1. 关爱员工，加强人才队伍建设

一是坚持依法用工，切实保障员工合法权益，严格按照《劳动法》、《劳动合同法》等法律法规的相关规定，本着员工自愿、双向选择、协商一致等原则确保劳动合同签约覆盖率达 100%，不断建立、健全包括员工招聘管理、考勤休假管理、绩效考核管理、离职管理等系列的人力资源管理制度和流程，规范劳动用工行为，为构建和谐劳动关系提供保障。二是坚持民主集中，优化干部管理机制。根据中共中央《党政领导干部选拔任用工作条例》的相关要求，结合公司人力资源管理的实际情况，拟定并发布了《中层管理人员管理办法（试行）》，进一步明确和固化了公司中层管理人员任职资格、选拔、任用、转换、监督、退出等管理流程，通过落实群众对管理人员选

拔任用的知情权、参与权、选择权、监督权和完善各环节决策机制，加强扩大民主，增强管理人员任用的开放性、竞争性，推进公司干部管理的制度化进程。三是坚持加强培养，拓宽员工提升渠道。不断完善线下培训与线上网络培训相结合的标准化培训体系，拓宽员工自我提升的渠道。搭建公司与城投集团公司培训资源整合和共享平台，进一步充实员工线上网络学习平台课程，并通过参照员工层级、专业类别划分班级，规定必修和选修课程，学习时长与考核挂钩等方式，提高员工学习积极性。目前，员工可以通过公司线上网络学习分享平台或移动手机 APP 观看包含职场通用类、专业技能类、管理提升类、线下培训视频类课程 1626 个、累计时长 200 小时以上的学习视频。

## 2. 强化群团组织作用，促进企业文化建设

一是通过不断完善人事管理制度及工会工作各项制度，建立职工共享改革发展成果制度保障。在重要节假日均为员工准备了工会福利，及时在员工生日、生病、分娩、家人丧葬等情况送上公司的慰问。持续整合优质商家服务资源，多次组织内购会，为职工提供增值福利。每年组织全体员工进行体检，为全体职工办理医疗互助参互。及时了解员工在工作生活中的重要情况，排忧解难。二是坚持以党的十九大精神为指导，围绕生产经营中心工作推动工会工作创新发展。做到服务大局，情系职工，持续完善工会会员资料，职工入会率达到 99%以上；准时按照《云南省企业工资集体协商条例》签订工资专项集体合同及女职工权益保护专项集体合同；发挥工会的纽带作用，持续开展服务员工活动，主动倾听员工呼声，为公司健康稳定发展做出应有的贡献。三是创新开展企业文化活动，宣传积极向上的企业文化，促进企业人才培养和队伍综合素质提升。邀请了全国五一劳动奖章获得者李扬同志在主题实践活动分享个人事迹，弘扬劳模精神，凝聚榜样力量，引导员工树立爱岗敬业、勇于创新、乐于奉献的理念。开展了手工口红制作课堂、“无奋斗，不青春”主题团建活动、《特别追踪》及《我和我的祖国》观影活动形式多样的学习实践活动，让员工在企业发展的同时实现自我成长和提升。同时，按需添置员工健身房设备，组织瑜伽、足球、篮球等各类健身运动兴趣小组，鼓励员工工作之余加强锻炼、增强体质；升级职工书屋，完善职工书屋相关管理制度，根据职工需求添加书柜及书籍配置，对书籍进行分类整理，优化了书屋借阅环境。

### 三、客户回馈

“云客会”作为云南城投专属客户俱乐部，创立于2012年，奉行“服务、沟通、分享”的理念。2017年“云客会”整合云南城投旗下“梦云南旅居度假平台”，全面升级，成为一站式服务平台。平台资源整合13地16家酒店、5个高尔夫球场、2个景区和本元联盟商家，为会员提供酒店、温泉、高尔夫、景区门票、医院挂号等线上预定服务，同时支持社区营地、业主专属活动等线下服务。截止2019年12月，“云客会”共吸纳会员2.1万余组，其中2019年新增会员800组。“云客会”公众号定期推送企业动态、时事热点、互动游戏、活动预告。梦云南会员作为“云客会”优质旅居客户，拥有酒店免费入住兑换权等会员专属权益。截止2019年年底梦云南会员累计1506组，当年新增111组。

2019年客户活动体系紧扣年度品牌主题“理想生活，温暖发生”，联动昆明、大理、版纳、西安、成都多地10余个项目，落地以“温暖入户入心”年度主题着力打造奖励计划、惊喜计划、营地计划、邻里计划四个维度的主题客户活动IP。陆续成功举办第二届云采采摘节和首届夏令营（北京站）活动；昆明地区物业及社区营地举办社区节日主题活动近百场。

2019年，品牌客服管理部重新审视云南城投现阶段客户服务取得的成果以及存在的问题，初步梳理出一套可以逐步推行的客户关系管理体系，已从三个方向落地：第一，案场神秘客考核持续进行，考核主体调整为“责任到人”，加大考核力度；第二，总部计划开通400全国统一投诉热线，通过月报的形式加快项目和事业部之间回访、投诉处理机制的竞争性健全；第三，重大客户事件/客户满意度纳入考核体系，实行扣分项。将延期交付、群诉事件、第三方客户满意度调查、400中心投诉四项客户服务的重要指标管理纳入考核体系，促进客户管理的时效、态度、能力的整体提升。。

#### 社区篇：积极回馈 构建和谐

##### 一、依法经营、依法纳税

作为国有控股公司，从成立以来，公司始终遵照依法经营、依法纳税的原则，做到账实相符、账目清楚，向国家和向社会尽责。

##### 二、扶贫工作及爱心捐赠



2019 年公司领导多次深入会泽雨碌挂包建档立卡户家中与贫困户家庭成员进行交流，鼓励贫困户要勤劳致富，争取早日脱贫奔小康，开展“小爱燃希望·携手助脱贫”活动，捐赠爱心超市 2 万余元物资；累计投入 22 万余元开展雨碌村党群服务中心软硬件设施建设，助力雨碌村政务设施提质升级，完善规范雨碌村党员活动阵地建设，该中心于 2019 年 12 月底正式投入使用，大大提升了雨碌村基础设施建设和对外服务形象。2019 年 10 月投入 6 仟余元购买办公电脑两台，捐赠给云南省第三女子监狱，用于改善其办公条件。

面对目前的突发公共卫生事件，公司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，1668 位党员干部职工积极响应工会倡议，自愿捐款 406546.36 元，及时捐赠至疫情防控一线用于抗击疫情，保障医疗机构和基层防疫物资供应。同时，公司党委从集团党委划拨的党费和公司党委留存管理党费中划拨 10.5 万元，用于支持公司本部、下属企业及集团挂联扶贫点疫情防控工作。

### 荣誉榜

公司 2019 年获得的主要荣誉

2019 年，公司荣获“扶贫济困 爱心企业”称号

2019 年，公司荣获“2019 年中国上市公司品牌价值版 100”、“2019 中国价值地产总评榜年度价值地产上市公司”称号

2019 年 12 月 山海荟项获颁“2019 年度昆明市优质工程春城杯一等奖”

2019 年 12 月 云南城投物业服务有限公司荣获“昆明市物业品质服务领先奖”

2019 年 12 月 云南城投物业服务有限公司荣获“昆明市物业服务企业综合实力 20 强”称号

### (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

##### (1) 排污信息

适用 不适用

##### (2) 防治污染设施的建设和运行情况

适用 不适用

**(3) 建设项目环境影响评价及其他环境保护行政许可情况**适用 不适用**(4) 突发环境事件应急预案**适用 不适用**(5) 环境自行监测方案**适用 不适用**(6) 其他应当公开的环境信息**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**(一) 转债发行情况**适用 不适用**(二) 报告期转债持有人及担保人情况**适用 不适用**(三) 报告期转债变动情况**适用 不适用

报告期转债累计转股情况

适用 不适用

**(四) 转股价格历次调整情况**

适用 不适用

**(五) 公司的负债情况、资信变化情况及在未来年度还债的现金安排**

适用 不适用

**(六) 转债其他情况说明**

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

单位：股 币种：人民币

股票及其衍生 证券的种类	发行日期	发行价格 (或利率)	发行数量	上市日期	获准上市 交易数量	交易终止日期
可转换公司债券、分离交易可转债、公司债类						
2019 年公开发行 公司债券	2019/8/27	7.8%	320,000,000	2019/9/4	3.2 亿	2022/8/28

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)	48,989
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	49,006
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	
云南省城市建设投资集团有限公司	80,284,346	640,150,575	39.87	0	无	0	国有法人
陈中一	810,000	37,500,000	2.34	0	无	0	境内自然人
云南融智投资有限公司	0	32,613,687	2.03	0	无	0	未知
云南省小龙潭矿务局	0	22,176,180	1.38	0	无	0	国有法人
郑满珊	22,083,700	22,083,700	1.38	0	无	0	境内自然人
中军天信(北京)投资有限公司	-9,608,910	13,858,704	0.86	0	无	0	未知
林振洪	709,492	13,749,432	0.86	0	无	0	境内自然人
宋晓芳	5,768,920	12,846,870	0.80	0	无	0	境内自然人
四川省高标建设工程有限公司	0	10,930,000	0.68	0	无	0	未知
江成林	-3,350,450	9,591,403	0.60	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	种类	数量			
云南省城市建设投资集团有限公司		640,150,575	人民币普通股	640,150,575			
陈中一		37,500,000	人民币普通股	37,500,000			
云南融智投资有限公司		32,613,687	人民币普通股	32,613,687			
云南省小龙潭矿务局		22,176,180	人民币普通股	22,176,180			
郑满珊		22,083,700	人民币普通股	22,083,700			
中军天信(北京)投资有限公司		13,858,704	人民币普通股	13,858,704			
林振洪		13,749,432	人民币普通股	13,749,432			
宋晓芳		12,846,870	人民币普通股	12,846,870			
四川省高标建设工程有限公司		10,930,000	人民币普通股	10,930,000			
江成林		9,591,403	人民币普通股	9,591,403			
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省城投集团下属控股子公司外,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	云南省城市建设投资集团有限公司
单位负责人或法定代表人	卫飏
成立日期	2005 年 4 月 28 日
主要经营业务	①市道路及基础设施的投资建设；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 26.22%。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”35,875.7162 万股，占股比例 30.665%
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

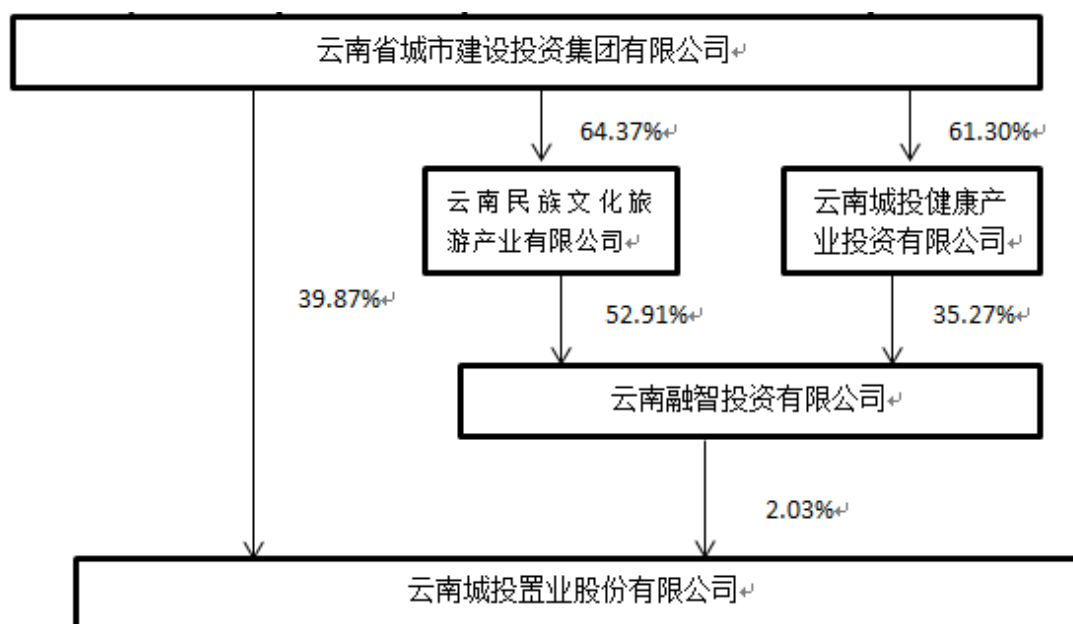
适用 不适用

#### 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	罗昭斌
成立日期	2004年2月28日
主要经营业务	<p>(1) 根据云南省人民政府授权，依照《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国企业国有资产法》等法律、法规履行出资人职责，监管省属企业（不含金融类企业）的国有资产；(2) 承担监督所监管企业国有资产保值增值的责任。按照国家颁布的国有资产保值增值指标体系，制定考核标准，通过统计、稽核对所监管企业国有资产的保值增值情况进行监管，负责所监管企业工资分配管理工作，制定所监管企业负责人收入分配政策并组织实施；(3) 指导推进所监管企业改革和重组，推进所监管企业的现代企业制度建设，完善公司治理结构，按照国家和省的战略部署推动国有经济布局和调整；(4) 通过法定程序对所监管企业负责人进行建议任免或任免、考核并根据其经营业绩进行奖惩，建立符合社会主义市场经济体制和现代企业制度要求的选人、用人机制，完善经营者激励和约束制度；(5) 按照有关规定，代表云南省人民政府向所监管企业派出监事会，负责监事会的日常管理工作；(6) 负责组织所监管企业上交国有资本收益，参与制定国有资本经营预算有关管理制度和办法，按照有关规定负责国有资本经营预算编制和执行等工作；(7) 按照出资人职责，负责督促检查所监管企业贯彻落实国家和省安全生产等政策及有关法律法规、标准等工</p>

	作；（8）负责所监管企业国有资产基础管理，起草国有资产管理的地方性法规、政府规章草案，制定有关制度、措施，依法对全省国有资产管理工作进行指导和监督；（9）承办云南省人民政府交办的其他事项
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	无
其他情况说明	无

## 2 自然人

适用 不适用

## 3 公司不存在实际控制人情况的特别说明

适用 不适用

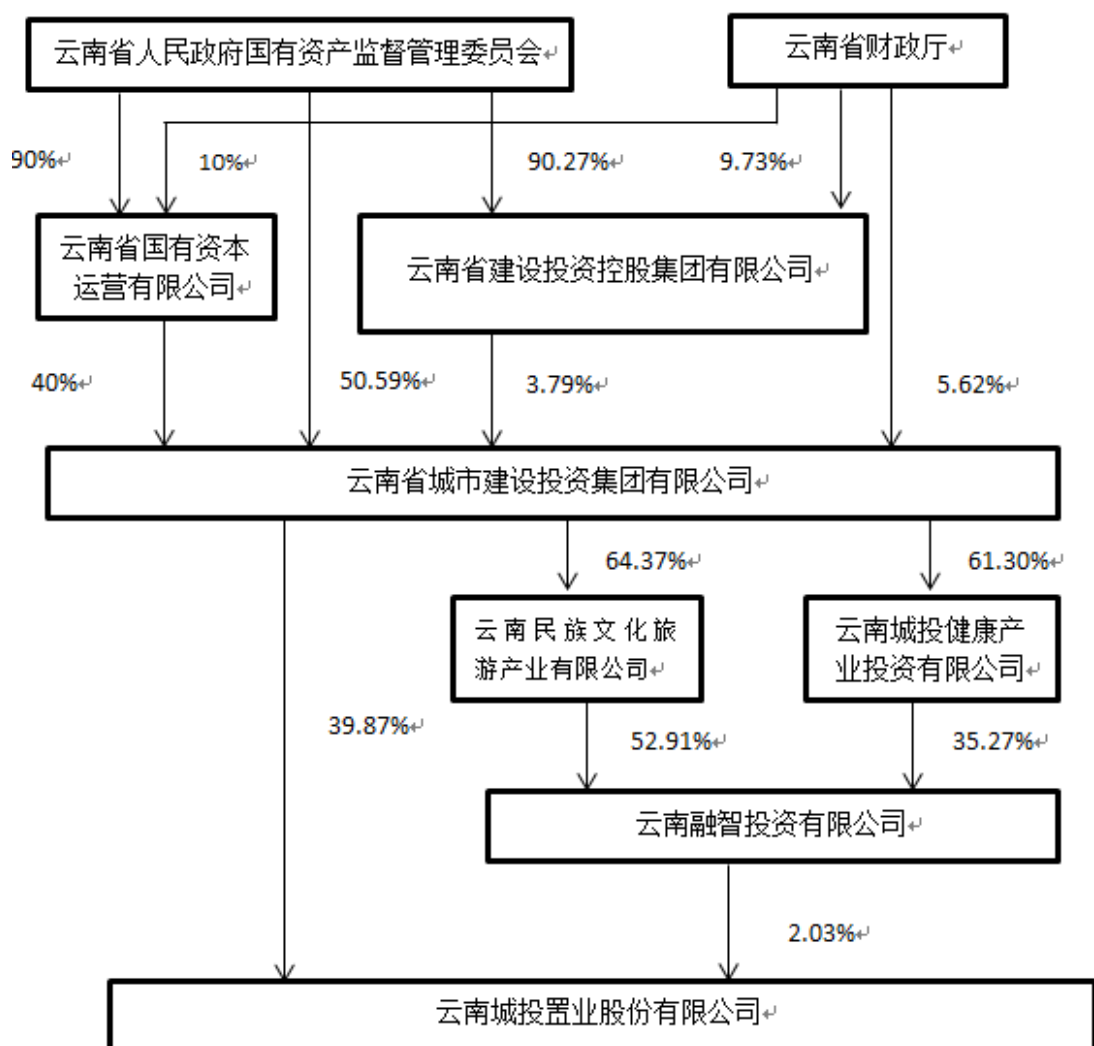
## 4 报告期内实际控制人变更情况索引及日期

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
卫飏	董事	男	49	2020年3月11日	2022年12月19日	0	0	0		0	是
杨涛	董事长	男	44	2019年12月20日	2022年12月19日	0	0	0		0	是
徐玲	董事	女	51	2019年12月20日	2020年2月23日	0	0	0		0	是
张建新	独立董事	男	62	2019年12月20日	2022年12月19日	0	0	0		16.63	否
娄爱东	独立董事	女	53	2019年12月20日	2022年12月19日	0	0	0		16.63	否
陈旭东	独立董事	男	56	2019年12月20日	2022年12月19日	0	0	0		16.63	否
杜胜	董事	男	51	2019年12月20日	2022年12月19日	0	0	0		114.90	否
	总经理			2019年4月26日	2022年4月25日						
杨明才	董事	男	47	2019年12月20日	2022年12月19日	0	0	0		79.99	否
	财务总监			2019年4月26日	2022年4月25日						
莫晓丹	监事会主席	女	48	2019年12月20日	2022年12月19日	0	0	0		0	是
刘兴灿	监事	男	43	2019年12月20日	2022年12月19日	17,550	17,550	0		42.37	否
苏琳薇	监事	女	43	2019年12月20日	2022年12月19日	0	0	0		27.99	否
谭正良	副总经理	男	55	2019年4月26日	2022年4月25日	0	0	0		88.05	否
吴涛	副总经理	男	47	2019年4月26日	2022年4月25日	0	0	0		80.09	否
范文武	副总经理	男	55	2019年4月26日	2022年4月25日	0	0	0		71.26	否
郑勇强	副总经理	男	45	2019年4月26日	2022年4月25日	0	0	0		304.73	否
李映红	董事会秘书	女	51	2017年5月19日		0	0	0		63.45	否
童一松	副总经理	男	35	2019年4月26日	2022年4月25日	0	0	0		63.15	否
许雷	原董事长	男	53	2016年12月23日	2019年5月27日	0	0	0		0	是

合计	/	/	/	/	/	17,550	17,550	/	985.87	/
----	---	---	---	---	---	--------	--------	---	--------	---

姓名	主要工作经历
卫飏	曾任：中国保利集团公司总经理助理、副总工程师兼保利置业集团有限公司（上海）副总经理兼总工程师，北京新保利大厦房地产开发有限公司董事长、党支部书记（其间挂任安徽省阜阳市常委、副市长）；中国保利集团公司副总工程师兼房地产部主任，北京新保利大厦房地产开发有限公司党支部书记；中国保利集团公司副总工程师兼战略投资中心房地产部部长；中国保利集团有限公司副总工程师兼战略投资中心房地产部部长。现任：云南省城市建设投资集团有限公司董事长、党委书记。
杨涛	曾任：云南建工集团副总经理；中共西双版纳州委常委、州委秘书长、州委统战部部长；云南省城市建设投资集团有限公司党委书记、副董事长。现任：云南省城市建设投资集团有限公司党委副书记、副董事长、总裁；云南水务投资股份有限公司非执行董事、董事会主席；云南城投置业股份有限公司董事长。
徐玲	曾任：云南建工城建投资开发有限公司综合管理部经理；云南省城市建设投资集团有限公司招标采购部经理、工程技术管理中心主任；成都环球世纪会展旅游集团有限公司董事长、总经理；成都时代环球实业有限公司董事长、总经理；四川彭祖文化旅游开发有限公司董事长；四川三岔湖长岛国际旅游度假中心有限公司董事长；四川黑龙滩长岛国际旅游度假中心有限公司执行董事。现任：云南省城市建设投资集团有限公司总裁助理兼任工程技术管理中心主任。
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、广东景兴健康护理事业股份有限公司、天津渤海商品交易所股份有限公司、奥克斯国际有限公司独立董事，欧伏电气股份有限公司董事。
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，云南省司法鉴定人协会会员。
杜胜	曾任：景洪市给排水公司经理；景洪市城市投资开发有限公司总经理；云南省水务产业投资有限公司常务副总经理；云南民族文化旅游产业有限公司总经理；景洪市城市投资开发有限公司党委书记；深圳市云佳投资有限公司董事；成都银城置业有限公司董事长；杭州银云商业管理有限公司董事长、总经理；深圳云城创建开发有限公司董事长、云南城投华商之家投资开发有限公司董事长。现任：云南城投置业股份有限公司董事、总经理；景洪市城市投资开发有限公司董事长；广东云景旅游文化产业有限公司董事长；云南温泉山谷康养度假运营开发（集团）有限公司董事；北京云城企业管理有限公司董事长；天津银润投资有限公司董事长；台州银泰置业有限公司董事长；台州银泰商业有限公司董事长；黑龙江银泰置地有限公司董事长；杭州西溪银盛置地有限公司董事长；杭州云泰购物中心有限公司董事长；哈尔滨银旗房地产开发有限公司董事长；名尚银泰城（淄博）商业发展有限公司董事长；宁波银泰置业有限公司董事长；宁波奉化银泰置业有限公司董事长；宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司董事长；平阳银泰置业有限公司董事长；苍南银泰置业有限公司董事长；杭州海威房地产开发有限公司董事长。
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。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、

	<p>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；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；杭州银云商业管理有限公司董事；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；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。</p>
莫晓丹	<p>曾任：云南省城市建设投资集团有限公司财务管理中心副总经理、财务管理中心总经理，总裁助理；云南城投创业投资公司董事长；瑞滇投资管理有限公司董事长。现任：云南省城市建设投资集团有限公司财务总监；曲靖市商业银行股份有限公司董事；云南城投置业股份有限公司监事会主席。</p>
刘兴灿	<p>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。</p>
苏琳薇	<p>曾任：昆明钢铁集团公司物资处财务部会计；云南大地实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。</p>
谭正良	<p>曾任：景洪市城市投资开发有限公司党委副书记兼总经理，兼云南民族文化旅游产业有限公司副总经理；现任：云南城投置业股份有限公司副总经理；景洪城市投资开发有限公司党委书记；九江市云城旅游综合开发有限公司董事长；海南天利投资发展有限公司董事；海南天利酒店有限公司董事；海南天联华投资有限公司董事；海南天利度假酒店有限公司董事。</p>
吴涛	<p>曾任：云南天祐房地产有限公司总经理；昆明云城尊龙房地产开发有限公司董事长、总经理；昆明城海房地产开发有限公司董事长；昆明市官渡区城中村改造置业有限公司董事长；云南城投置地有限公司执行董事；云南城投天堂岛置业有限责任公司执行董事、总经理；云南艺术家园房地产开发经营有限公司董事、总经理；北京房开创意港投资有限公司董事；云南城投物业服务有限公司执行董事。现任：云南城投置业股份有限公司副总经理；云南城投众和装饰有限公司董事；云南中海城投房地产开发有限公司董事；七彩（天津）贸易有限公司董事长、总经理；云南招商城投房地产有限公司董事；鞍山市云投高铁新城置业有限公司董事；兰州云城小天鹅房地产开发有限公司董事；北京云城企业管理有限公司董事；成都银城置业有限公司董事；平阳银泰置业有限公司董事；苍南银泰置业有限公司董事；杭州海威房地产有限公司董事；杭州云泰购物中心有限公司董事；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；名尚银泰城（淄博）商业发展有限公司董事；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；黑龙江银泰置地有限公司董事；哈尔滨银旗房地产开发有限公司董事。</p>
范文武	<p>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。</p>

郑勇强	曾任：成都银城置业有限公司总经理；现任：云南城投置业股份有限公司副总经理；云南城投银泰事业部总经理；北京云城企业管理有限公司总经理；北京房开创意港投资有限公司董事长；成都鼎云房地产开发有限公司执行董事；成都民生喜神投资有限公司董事长；杭州萧山银城置业有限公司董事长；黑龙江银泰置地有限公司董事；哈尔滨银旗房地产开发有限公司董事；宁波银泰置业有限公司董事；平阳银泰置业有限公司董事；苍南银泰置业有限公司董事；西安海荣青东村房地产开发有限公司董事；陕西西咸新区秦汉新城秦迎实业有限公司董事；西安国际港务区海荣实业有限公司董事；陕西云城康旅游投资开发有限公司董事；宁陕县云海房地产开发有限公司董事；云泰商业管理（天津）有限公司董事。
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。
童一松	曾任：云南省城市建设投资有限公司副总建筑师助理；云南城投海东投资开发有限公司规划设计部副经理（主持工作）；云南省城市建设投资集团有限公司总工程师办公室副主任；昆明未来城开发有限公司副总经理；云南城投置业股份有限公司总经理助理。现任：云南城投置业股份有限公司副总经理；云南城投项目开发事业部总经理；云南城投康旅企业管理有限公司董事长；云南城投海东投资开发有限公司执行董事；中建穗丰置业有限公司董事长；大理满江康旅投资开发有限公司董事。
许雷	曾任：云南省城市建设投资集团有限公司董事长、党委书记、党委副书记；云南水务投资股份有限公司董事长；云南新世纪滇池国际文化旅游会展投资有限公司董事；云南城投置业股份有限公司董事长；彩云国际投资有限公司董事局主席、非执行董事；成都环球世纪会展旅游集团有限公司董事长。

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
卫飏	云南省城市建设投资集团有限公司	董事长	2019年11月	
	云南省城市建设投资集团有限公司	党委书记	2019年10月	
杨涛	云南省城市建设投资集团有限公司	党委副书记	2014年7月	
	云南省城市建设投资集团有限公司	副董事长	2014年8月	

	云南省城市建设投资集团有限公司	总裁	2014年8月	
徐玲	云南省城市建设投资集团有限公司	总裁助理	2015年8月	
	云南省城市建设投资集团有限公司	工程技术管理中心主任	2015年8月	
莫晓丹	云南省城市建设投资集团有限公司	财务总监	2018年8月	
许雷	云南省城市建设投资集团有限公司	前董事长	2009年7月	2019年6月
	云南省城市建设投资集团有限公司	前党委书记	2016年12月	2019年6月
在股东单位任职情况的说明				

## (二) 在其他单位任职情况

√适用 □不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
杨涛	云南水务投资股份有限公司	非执行董事、董事会主席		
张建新	中国商业对外贸易总公司	党委书记		
	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		
娄爱东	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		
	广东景兴健康护理事业股份有限公司	独立董事		
	天津渤海商品交易所股份有限公司	独立董事		
	奥克斯国际有限公司	独立董事		
	欧伏电气股份有限公司	董事		
陈旭东	云南财经大学会计学院	教授		
	云南驰宏锌锗股份有限公司	独立董事		
	一心堂药业集团股份有限公司	独立董事		
杜胜	云南城投华商之家投资开发有限公司	董事	2016年11月	2019年9月
	云南温泉山谷康养度假运营开发(集团)有限公司	董事	2017年6月	
	成都银城置业有限公司	董事长	2016年11月	2019年1月
	杭州银云商业管理有限公司	董事长总经理	2017年9月	2019年9月

	北京云城企业管理有限公司	董事长	2017年9月	
	天津银润投资有限公司	执行董事	2016年11月	
	台州银泰置业有限公司	董事长	2017年9月	
	台州银泰商业有限公司	董事长	2017年9月	
	黑龙江银泰置地有限公司	董事长	2017年9月	
	杭州西溪银盛置地有限公司	董事长	2017年9月	
	杭州云泰购物中心有限公司	董事长	2017年9月	
	哈尔滨银旗房地产开发有限公司	董事长	2017年9月	
	名尚银泰城（淄博）商业发展有限公司	董事长	2017年9月	
	宁波银泰置业有限公司	董事长	2017年9月	
	宁波奉化银泰置业有限公司	董事长	2016年11月	
	宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司	董事长	2016年11月	
	平阳银泰置业有限公司	董事长	2016年11月	
	苍南银泰置业有限公司	董事长	2016年11月	
	杭州海威房地产开发有限公司	董事长	2016年11月	
杨明才	云南安盛创享投资管理有限公司	董事长、总经理	2017年9月	
	云南金澜湄国际旅游投资开发有限公司	董事	2017年4月	
	云南融城股权投资基金管理有限公司	董事长	2014年11月	
	杭州银云商业管理有限公司	董事	2017年9月	
	北京云城企业管理有限公司	董事	2017年9月	
	台州银泰商业有限公司	董事	2017年9月	
	台州银泰置业有限公司	董事	2017年9月	
	黑龙江银泰置地有限公司	董事	2017年9月	
	杭州西溪银盛置地有限公司	董事	2017年9月	
	杭州云泰购物中心有限公司	董事	2017年9月	
	哈尔滨银旗房地产开发有限公司	董事	2017年9月	
	名尚银泰城（淄博）商业发展有限公司	董事	2017年9月	
	宁波银泰置业有限公司	董事	2017年9月	
	宁波奉化银泰置业有限公司	董事	2016年11月	
	宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司	董事	2016年11月	
	成都银城置业有限公司	董事	2016年11月	



	平阳银泰置业有限公司	董事	2016 年 11 月	
	苍南银泰置业有限公司	董事	2016 年 11 月	
	杭州海威房地产开发有限公司	董事	2016 年 11 月	
	云南万城百年投资开发有限公司	董事长	2019 年 5 月	
	云南华侨城实业有限公司	董事	2018 年 4 月	
	青岛蔚蓝天地置业有限公司	董事	2018 年 4 月	
	云南太阳山度假村有限公司	董事	2018 年 4 月	
	云泰商业管理（天津）有限公司	董事	2018 年 5 月	
莫晓丹	曲靖市商业银行股份有限公司	董事		
刘兴灿	云南城投龙江房地产开发有限公司	总经理	2016 年 8 月	
	云南城投龙瑞房地产开发有限公司	总经理	2016 年 8 月	
谭正良	海南天利投资发展有限公司	董事	2018 年 6 月	
	海南天利酒店有限公司	董事	2018 年 6 月	
	海南天联华投资有限公司	董事	2018 年 6 月	
	海南天利度假酒店有限公司	董事	2018 年 6 月	
	九江市云城旅游综合开发有限公司	董事长	2019 年 3 月	
吴涛	云南城投众和装饰有限公司（更名）	董事	2017 年 3 月	
	云南中海城投房地产开发有限公司	董事	2017 年 9 月	
	七彩（天津）贸易有限公司	董事长、总经理	2018 年 12 月	
	云南招商城投房地产有限公司	董事	2018 年 4 月	
	鞍山市云投高铁新成置业有限公司	董事	2018 年 4 月	
	兰州云城小天鹅房地产开发有限公司	董事	2019 年 3 月	
	成都银城置业有限公司	董事	2019 年 3 月	
	平阳银泰置业有限公司	董事	2019 年 3 月	
	苍南银泰置业有限公司	董事	2019 年 3 月	
	杭州海威房地产有限公司	董事	2019 年 3 月	
	宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司	董事	2019 年 3 月	
	宁波奉化银泰置业有限公司	董事	2019 年 3 月	
	北京云城企业管理有限公司	董事	2019 年 3 月	
	台州银泰商业有限公司	董事	2019 年 3 月	
	台州银泰置业有限公司	董事	2019 年 3 月	

	黑龙江银泰置地有限公司	董事	2019年3月	
	杭州西溪银盛置地有限公司	董事	2019年3月	
	杭州云泰购物中心有限公司	董事	2019年3月	
	哈尔滨银旗房地产开发有限公司	董事	2019年3月	
	名尚银泰城（淄博）商业发展有限公司	董事	2019年3月	
	宁波银泰置业有限公司	董事	2019年3月	
范文武	云南金澜湄国际旅游投资开发有限公司	董事长	2017年4月	
郑勇强	北京云城企业管理有限公司	总经理	2017年9月	
	北京房开创意港投资有限公司	董事长	2017年9月	
	成都鼎云房地产开发有限公司	执行董事	2017年9月	
	成都民生喜神投资有限公司	董事长	2018年11月	
	杭州萧山银城置业有限公司	董事长	2018年8月	
	平阳银泰置业有限公司	董事	2016年11月	
	苍南银泰置业有限公司	董事	2016年11月	
	黑龙江银泰置地有限公司	董事	2016年11月	
	哈尔滨银旗房地产开发有限公司	董事	2016年11月	
	宁波银泰置业有限公司	董事	2016年11月	
	云泰商业管理（天津）有限公司	董事	2018年5月	
	西安海荣青东村房地产开发有限公司	董事	2019年3月	
	陕西西咸新区秦汉新城秦迎实业有限公司	董事	2019年3月	
	西安国际港务区海荣实业有限公司	董事	2019年3月	
	陕西云城康旅游投资开发有限公司	董事	2019年3月	
	宁陕县云海房地产开发有限公司	董事	2019年4月	
李映红	昆明云城西山旅游投资开发有限公司	董事	2017年7月	
童一松	云南城投康旅企业管理有限公司	董事长	2019年2月	
	云南城投海东投资开发有限公司	执行董事	2019年3月	
	中建穗丰置业有限公司	董事长	2019年3月	
	大理满江康旅投资有限公司	董事	2019年3月	
在其他单位任职情况的说明				

### 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 985.87 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 985.87 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
卫飏	董事	选举	工作原因
杨涛	董事长	选举	工作原因
徐玲	董事	选举	工作原因
童一松	副总经理	聘任	工作原因
许雷	董事长	离任	无法履职

### 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	156
主要子公司在职员工的数量	4,516
在职员工的数量合计	4,672
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	3
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	0
销售人员	589
技术人员	1,424
财务人员	405
行政人员	465
其他	1,789
合计	4,672
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
硕士、研究生及以上	185
本科（双学位）	1,678
大专	1,405
高中、中专及以下	1,404
合计	4,672

### (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，以“为岗位付薪、为能力付薪、为业绩付薪”的价值分配导向为基础，建立了适配管理人员和专业技术人员发展的职能和业务双序列，由固定薪酬、绩效薪酬和利润分享为核心组成部分的双通道宽带薪酬体系，制定了与市场水平保持竞争力的员工薪酬方案。实施以持续提升人均效能的目标，以各级组织人工成本与经营业绩、劳动生产率联动管理的薪酬管控为手段，执行员工薪酬水平与个人综合能力同步提升的评估和动态调整机制，同时通过全面优化绩效考核提高个人绩效与公司组织业绩关联度、强化薪酬激励与约束机制，并根据需要适时开展市场薪酬调研及对标的薪酬政策。

### (三) 培训计划

适用  不适用

2019 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，发挥移动学习平台，为员工积极拓展学习渠道，明确公司培训管理规划和重点培训领域，为员工专业能力、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。2020 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标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，2019 年公司召开年度股东大会 1 次，临时股东大会 5 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，公司分别对《云南城投置业股份有限公司章程》、《云南城投置业股份有限公司股东大会议事规则》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 18 次，会议的召集、召开及形成决议均按照《公司章程》等有关规定执行。公司按照相关规定建立了独立董事制度，独立董事为法律、会计等方面专业人士，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。报告期内，结合公司实际情况，公司分别对《云南城投置业股份有限公司董事会议事规则》、《云南城投置业股份有限公司独立董事工作制度》、《云南城投置业股份有限公司董事会专门委员会实施细则》的相关条款进行了修订。

#### 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 15 次，公司监事本着对股东负责的精神，认真履行职责，对公司定期报告进行审核并提出书面审核意见，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。

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监事会议事规则》的相关条款进行了修订。

#### 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，公司对《云南城投置业股份有限公司董事会秘书管理办法》的相关条款进行了修订。

#### 5、上市公司独立性

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

#### 6、关于信息披露

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，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
2019 年第一次临时股东大会	2019 年 4 月 12 日	上海 证 券 交 易 所 (www.sse.com.cn)	2019 年 4 月 13 日
2018 年年度股东大会	2019 年 5 月 20 日	上海 证 券 交 易 所 (www.sse.com.cn)	2019 年 5 月 21 日
2019 年第二次临时股东大会	2019 年 6 月 12 日	上海 证 券 交 易 所 (www.sse.com.cn)	2019 年 6 月 13 日
2019 年第三次临时股东大会	2019 年 9 月 11 日	上海 证 券 交 易 所 (www.sse.com.cn)	2019 年 9 月 12 日
2019 年第四次临时股东大会	2019 年 10 月 25 日	上海 证 券 交 易 所 (www.sse.com.cn)	2019 年 10 月 26 日
2019 年第五次临时股东大会	2019 年 12 月 20 日	上海 证 券 交 易 所 (www.sse.com.cn)	2019 年 12 月 21 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
张建新	是	18	18	17	0	0	否	0
娄爱东	是	18	18	17	0	0	否	0
陈旭东	是	18	18	17	0	0	否	6
杨涛	否	10	10	10	0	0	否	0
徐玲	否	11	11	11	0	0	否	0
杜胜	否	18	18	17	0	0	否	6
杨明才	否	18	18	17	0	0	否	2
许雷	否	8	7	6	0	1	否	0

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

适用 不适用

年内召开董事会会议次数	18
其中：现场会议次数	1
通讯方式召开会议次数	17
现场结合通讯方式召开会议次数	0



**(二) 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

公司董事会下设战略及风险管理委员会、审计委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会。报告期内，公司董事会各专门委员会进行了人员调整，各专门委员会委员按照《公司章程》和公司《董事会专门委员会实施细则》的相关要求，充分发挥了专业优势，勤勉尽责，认真履职。具体履职情况如下：

**1、董事会战略及风险管理委员会的履职情况**

报告期内，公司董事会战略及风险管理委员会召开会议 14 次，结合公司实际情况及所处的行业环境、市场形势，对公司发展战略和重大投资决策进行研究并提出建议，负责研究和评估公司的风险控制状况，提出完善公司风险控制和内部控制的建议。

**2、董事会审计委员会的履职情况**

具体内容详见公司于同日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）披露的公司《董事会审计委员会 2018 年度履职情况报告》。

**3、董事会提名委员会的履职情况**

报告期内，公司董事会提名委员会召开会议 3 次，严格按照中国证监会、上海证券交易所和《公司章程》的有关规定，对被提名人员的人选、条件、标准和选（聘）任程序严格把关，未发生违反法律法规及公司管理制度的情形。

**4、董事会薪酬与考核委员会的履职情况**

报告期内，公司董事会薪酬与考核委员会召开会议 1 次，根据公司 2019 年度经营业绩状况和管理层的履行职责情况，对其工作业绩进行综合考评，并根据考评结果确定管理层薪酬的发放；对公司年报中披露的公司董事、监事及管理层薪酬情况进行审核。薪酬与考核委员会认为：2019 年度，公司对董事、监事和管理层所支付的薪酬公平、合理，符合公司有关薪酬政策，与公司年度考核结果相匹配。

## 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，2019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2019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2019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

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	交易场所
2016年非公开发行公司债券	16滇投01	135554	2016/6/14	2021/6/14	810,000,000.00	8.00	每年付息、到期还本	上交所
2016年非公开发行公司债券	16滇投03	135770	2016/9/5	2021/9/5	160,000,000.00	7.50	每年付息、到期还本	上交所
2017年非公开定向债务融资工具	17云南置业PPN001	031761048	2017/11/22	2020/11/22	1,000,000,000.00	7.50	每年付息、到期还本	银行间市场交易商协会
2018年非公开发行公司债券	18滇投01	150670	2018/8/30	2021/8/31	810,000,000.00	7.80	每年付息、到期还本	上交所
2018年度第一期债权融资计划	18滇云南城投ZR001	18CFZR0589	2018/10/18	2021/10/19	2,000,000,000.00	6.30	每年付息、到期还本	北金所
2018年公开发行公司债券	18滇城01	143880	2018/10/23 至 2018/10/24	2021/10/24	2,180,000,000.00	8.10	每年付息、到期还本	上交所
2019年公开发行公司债券	19滇城01	155648	2019/8/27	2022/8/28	320,000,000.00	7.8	每年付息、到期还本	上交所

#### 公司债券付息兑付情况

√适用 □不适用

公司“16滇投01”非公开发行公司债券于2016年6月发行,发行金额人民币15亿元,本报告期内,公司按期兑付了投资者赎回的6.9亿元,现余额8.1亿元,已按期足额兑付本期利息。

公司“18滇投01”非公开发行公司债券于2018年8月发行,发行金额人民币11.8亿元,本报告期内,公司按期兑付了投资人赎回的3.7亿元,现余额8.1亿元,已按期足额兑付本期利息。

公司“18滇城01”公开发行公司债券于2018年10月发行,发行金额21.8亿元,本报告期内,公司按期兑付了投资人赎回的15.9亿元,转售15.9亿元,现余额21.8亿元,已按期足额兑付本期利息。

公司“16 滇投 03”非公开发行公司债券、“17 云南置业 PPN001”非公开定向债务融资工具、“18 滇云南城投 ZR001”债权融资计划本报告期内已按期足额兑付本期利息。

“19 滇城 01”公开发行公司债券尚未至付息兑付日。

公司债券其他情况的说明

适用 不适用

## 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	赵永增
	联系电话	13311365395
债券受托管理人	名称	中信证券华南股份有限公司
	办公地址	广州市天河区珠江西路 5 号广州国际金融中心主塔 19 层、20 层
	联系人	刘一欣
	联系电话	18813969763
资信评级机构	名称	联合信用评级有限公司
	办公地址	北京市朝阳区建国门外大街 2 号中国人保财险大厦

其他说明：

适用 不适用

“18 滇城 01”、“19 滇城 01”公司债券受托管理人广州证券股份有限公司已更名为中信证券华南股份有限公司

## 三、公司债券募集资金使用情况

适用 不适用

“16 滇投 01、16 滇投 03”非公开发行公司债券总规模为人民币 30 亿元，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“17 云南置业 PPN001”非公开定向债务融资工具规模人民币 10 亿元，已按定向发行协议约定用途使用完毕。

公司“18 滇投 01”非公开发行公司债券规模为人民币 11.8 亿元，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“18 滇云南城投 ZR001”债权融资计划规模为人民币 20 亿元，已按募集说明书中列明的募集资金运用计划使用 19.96 亿元，剩余 400 万元未使用。

公司“18 滇城 01”公开发行公司债券规模为人民币 21.8 亿元，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“19 滇城 01”公开发行公司债券规模为人民币 3.2 亿元，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”、“16 滇投 03”债券资信评级机构为联合信用评级有限公司，发行人主体信用等级为 AA，债券信用等级为 AAA；

2、公司“17 云南置业 PPN001”非公开定向债务融资工具无评级；

3、公司“18 滇投 01”非公开发行公司债资信评级机构为联合信用评级有限公司，发行人主体信用等级为 AA，债券信用等级为 AAA；

4、公司“18 滇云南城投 ZR001”债权融资计划无评级；

5、公司“18 滇城 01”、“19 滇城 01”公开发行公司债券资信评级机构为联合信用评级有限公司，发行人主体信用等级为 AA，债券信用等级为 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

公司“16 滇投 01”、“16 滇投 03”公司债券，由公司控股股东云南省城市建设投资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 云南置业 PPN001”非公开定向债务融资工具，由公司控股股东云南省城市建设投资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“18 滇投 01”非公开发行公司债，由公司控股股东云南省城市建设投资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“18 滇云南城投 ZR001”债权融资计划无担保；

公司“18 滇城 01”、“19 滇城 01”公开发行公司债券，由公司控股股东云南省城市建设投资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。

## 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券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 年非公开发行公司债券持有人会议规则》、《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

2016 年非公开发行公司债券“16 滇投 01”、“16 滇投 03”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“17 云南置业 PPN001”非公开定向债务融资工具及“18 滇云南城投 ZR001”债权融资计划无受托管理人。

2018 年非公开发行公司债券“18 滇投 01”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 2018 年非公开发行公司债券之债券受托管理协议》相关约定，履行受托管理人职责。

2018 年公开发行公司债券“18 滇城 01”、2019 年公开发行公司债券“19 滇城 01”受托管理人为中信华南证券股份有限公司，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受托管理协议》相关约定，履行受托管理人职责。

## 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	2019 年	2018 年	本期比上年同期增减(%)	变动原因
息税折旧摊销前利润	-14,281.05	261,035.78	-105.47	本期利润下滑
流动比率	0.99	1.32	-25.00	流动负债增速较快
速动比率	0.10	0.19	-47.37	存货占流动资产比例增加
资产负债率(%)	93.75	89.37	增加 4.38 个百分点	流动负债增速较快
EBITDA 全部债务比	-0.34%	6.07%	-105.57	利润下降
利息保障倍数	-0.03	0.65	-113.04	利润下降，利息支出增

				加
现金利息保障倍数	0.24	0.55	-55.83	经营活动净支出及利息支出较去年增加
EBITDA 利息保障倍数	-0.08	0.70	-113.04	本期利润大幅下降,利息支出增加
贷款偿还率(%)	100.00	100.00		
利息偿付率(%)	100.00	100.00		

### 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“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，本报告期内已按期足额兑付了本期利息。

公司“19 云南城投 ABN001 优先级、19 云南城投 ABN001 次级”商业地产抵押贷款支持票据，本报告期内已按期足额兑付了本期利息。

公司“云泰优 A、云泰优 B、云泰次 C”商业房地产抵押贷款资产支持证券，本报告期内已按期足额兑付了本期利息。

### 十、公司报告期内的银行授信情况

适用 不适用

报告期内，公司共获得金融机构授信额度合计约为人民币 608.71 亿元，截止 2019 年 12 月 31 日，已使用授信额度人民币 427.2 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/2020KMA20075

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 2019 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2019 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 2019 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2019 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

#### 二、 形成审计意见的基础

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

#### 三、 关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。

1. 存货跌价准备的确认	
关键审计事项	审计中的应对

<p>截止 2019 年 12 月 31 日，云南城投房地产存货账面余额 5,276,882.66 万元、跌价准备 96,895.88 万元，房地产存货账面价值占资产总额的 58.28%。</p> <p>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识别为关键审计事项。</p>	<p>与存货跌价准备相关的主要审计程序包括：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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；</li> <li>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；</li> <li>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；</li> <li>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。</li> </ol>
<p><b>2. 房地产销售收入的确认</b></p>	
<p><b>关键审计事项</b></p>	<p><b>审计中的应对</b></p>
<p>2019 年度云南城投房地产销售收入 384,663.46 万元，较 2018 年度房地产销售收入减少 366,814.10 万元。</p> <p>由于房地产销售收入对云南城投财务报表的重要性，且收入的确认取决于适用具体政策的执行，存在可能导致收入确认金额不准确或计入不正确的会计期间的固有风险，因此我们将房地产销售收入的确认识别为关键审计事项。</p>	<p>与房地产销售收入相关的主要审计程序包括：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 评价与房地产销售收入确认相关的关键内部控制的设计和运行有效性；</li> <li>2. 与管理层沟通，以评价云南城投房地产销售收入确认政策是否符合相关会计准则的要求；</li> <li>3. 选取已实现销售的房产样本，检查买卖合同、收款记录及可以证明房产已达到交付条件的支持性文件，以评价相关房地产销售收入是否已按照云南城投的收入确认政策确认；</li> <li>4. 获取业务部门销售台账、房产管理部门及其他主管部门的备案信息等资料，实地查看已售房状况，结合重要项目的函证情况，以判断实际销售情况与财务数据是否相符；</li> <li>5. 对房地产销售收入进行截止测试，将资产负债表日前后确认的销售收入与交付手续等支持性文件进行核对，以评估收入是否在正确的期间确认；</li> <li>6. 检查管理层对房地产销售收入的披露是否恰当。</li> </ol>

#### 四、 其他信息

云南城投管理层(以下简称管理层)对其他信息负责。其他信息包括云南城投 2019 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

## 五、 管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督云南城投的财务报告过程。

## 六、 注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

（2） 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（3） 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

易和事项。

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

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

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

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

信永中和会计师事务所(特殊普通合伙) 中国注册会计师: (项目合伙人)

中国注册会计师:

中国 北京

二〇二〇年四月二十四日

## 二、 财务报表

### 合并资产负债表

2019 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	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
<b>流动资产:</b>			
货币资金	附注七、1	2,010,214,841.06	2,671,332,673.25
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	附注七、5	295,139,557.52	500,019,727.98
应收款项融资			
预付款项	附注七、7	179,509,658.83	433,587,026.90
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	附注七、8	2,849,555,076.16	4,052,631,307.38
其中：应收利息			306,125,403.27
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	附注七、9	51,934,930,874.87	47,378,384,381.46
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	附注七、12	588,083,830.72	515,114,494.51
流动资产合计		57,857,433,839.16	55,551,069,611.48
<b>非流动资产：</b>			
发放贷款和垫款			
债权投资			
可供出售金融资产			481,110,000.00
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款	附注七、15	4,026,985,382.47	4,024,481,393.78
长期股权投资	附注七、16	1,356,036,395.52	1,337,193,143.29
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产	附注七、18	650,002,600.00	
投资性房地产	附注七、19	20,557,187,145.53	18,261,465,411.67
固定资产	附注七、20	2,529,837,896.92	2,640,129,789.27
在建工程	附注七、21	117,504,907.27	90,297,991.89
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	附注七、25	416,305,960.94	431,594,781.88
开发支出			
商誉	附注七、27	345,932.12	345,932.12
长期待摊费用	附注七、28	225,410,531.49	234,786,002.67
递延所得税资产	附注七、29	1,143,635,155.91	1,815,638,982.78
其他非流动资产			
非流动资产合计		31,023,251,908.17	29,317,043,429.35
资产总计		88,880,685,747.33	84,868,113,040.83
<b>流动负债：</b>			
短期借款	附注七、31	2,913,719,994.30	280,000,000.00
向中央银行借款			
拆入资金			

交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	附注七、35	8,516,833,815.20	8,387,305,803.63
预收款项	附注七、36	3,612,384,764.52	2,586,854,714.08
合同负债			
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	附注七、37	168,140,024.16	253,183,875.94
应交税费	附注七、38	816,848,368.65	639,698,931.91
其他应付款	附注七、39	25,473,952,683.20	17,654,236,048.31
其中：应付利息			460,135,481.55
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	附注七、41	17,091,570,688.94	12,193,593,061.70
其他流动负债	附注七、42	29,451,597.07	1,724,904.98
流动负债合计		58,622,901,936.04	41,996,597,340.55
<b>非流动负债：</b>			
保险合同准备金			
长期借款	附注七、43	19,833,970,037.81	28,395,913,247.32
应付债券	附注七、44	2,867,864,986.29	3,160,000,000.00
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	附注七、48	181,176,967.90	1,606,588.88
递延收益	附注七、49	7,507,765.00	11,065,333.79
递延所得税负债	附注七、29	1,811,246,054.74	2,282,590,293.19
其他非流动负债			
非流动负债合计		24,701,765,811.74	33,851,175,463.18
负债合计		83,324,667,747.78	75,847,772,803.73
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）	附注七、51	1,605,686,909.00	1,605,686,909.00
其他权益工具	附注七、52	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	附注七、53	1,387,862,593.58	1,384,066,588.99
减：库存股			
其他综合收益	附注七、55	106,840,300.73	78,484,129.11
专项储备			
盈余公积	附注七、57	266,449,114.23	266,449,114.23

一般风险准备			
未分配利润	附注七、58	-1,147,087,519.08	1,816,303,981.57
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		2,719,751,398.46	5,650,990,722.90
少数股东权益		2,836,266,601.09	3,369,349,514.20
所有者权益（或股东权益）合计		5,556,017,999.55	9,020,340,237.10
负债和所有者权益（或股东权益）总计		88,880,685,747.33	84,868,113,040.83

法定代表人：杨涛 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

2019 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	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>			
货币资金		512,457,594.09	1,026,497,992.25
交易性金融资产			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			125,800,000.46
应收款项融资			
预付款项		923,844.07	2,015,816.01
其他应收款	附注十七.2	34,697,027,017.30	28,990,593,450.42
其中：应收利息			296,555,625.49
应收股利		23,419,262.16	323,419,262.16
存货		292,303,362.97	292,317,830.41
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	117,612,524.74
流动资产合计		35,502,835,845.42	30,554,837,614.29
<b>非流动资产：</b>			
债权投资			
可供出售金融资产			475,110,000.00
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款		2,023,214,295.81	1,332,981,393.78
长期股权投资	附注十七.3	10,392,243,333.55	10,192,704,372.62
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产		598,430,000.00	
投资性房地产			
固定资产		202,897,328.77	205,818,402.93

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	2,574,460.21
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		114,860,966.48	141,108,601.02
递延所得税资产		159,554,008.77	226,841,674.42
其他非流动资产			
非流动资产合计		13,494,210,740.82	12,577,138,904.98
资产总计		48,997,046,586.24	43,131,976,519.27
<b>流动负债：</b>			
短期借款		2,240,859,994.30	200,000,000.00
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动 计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		360,947,991.47	512,065,833.53
预收款项			
合同负债			
应付职工薪酬		10,123,397.86	41,224,687.75
应交税费		12,712,625.93	9,893,367.87
其他应付款		25,802,954,979.97	16,319,210,185.52
其中：应付利息			370,703,104.35
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	8,296,313,061.70
其他流动负债		25,648,915.28	1,724,904.98
流动负债合计		39,550,620,386.67	25,380,432,041.35
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		3,054,005,906.49	9,572,676,549.32
应付债券		2,867,864,986.29	3,160,000,000.00
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			355,478,098.09
其他非流动负债			
非流动负债合计		5,921,870,892.78	13,088,154,647.41
负债合计		45,472,491,279.45	38,468,586,688.76
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）		1,605,686,909.00	1,605,686,909.00
其他权益工具		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		-173,354,366.76	965,480,156.96
所有者权益（或股东权益）合计		3,524,555,306.79	4,663,389,830.51
负债和所有者权益（或股东权益）总计		48,997,046,586.24	43,131,976,519.27

法定代表人：杨涛 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

2019 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2019 年度	2018 年度
一、营业总收入		6,248,276,187.60	9,542,983,232.62
其中：营业收入	附注七、59	6,248,276,187.60	9,542,983,232.62
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		8,225,747,491.63	10,497,984,525.19
其中：营业成本	附注七、59	3,992,000,489.55	6,225,070,675.86
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	附注七、60	782,884,024.68	1,128,198,494.09
销售费用	附注七、61	448,020,247.02	418,427,895.05
管理费用	附注七、62	762,204,149.95	975,943,533.28
研发费用			
财务费用	附注七、64	2,240,638,580.43	1,750,343,926.91
其中：利息费用		2,236,046,631.00	1,806,223,408.59
利息收入		71,942,835.86	118,460,938.76
加：其他收益	附注七、65	8,784,670.91	1,251,420.51
投资收益（损失以“—”号填列）	附注七、66	-17,294,998.99	1,774,306,871.55
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-39,237,317.69	-55,221,793.39
以摊余成本计量的金			

融资产终止确认收益			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	附注七、68	-92,498,331.94	-101,233,602.06
信用减值损失（损失以“-”号填列）	附注七、69	-62,953,005.74	
资产减值损失（损失以“-”号填列）	附注七、70	-914,126,145.32	-42,797,596.25
资产处置收益（损失以“-”号填列）	附注七、71	455,186.46	273,488.46
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-3,055,103,928.65	676,799,289.64
加：营业外收入	附注七、72	46,710,806.85	38,669,318.04
减：营业外支出	附注七、73	225,329,803.21	57,993,167.17
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-3,233,722,925.01	657,475,440.51
减：所得税费用	附注七、74	248,323,458.94	202,829,842.13
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-3,482,046,383.95	454,645,598.38
（一）按经营持续性分类			
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-3,482,046,383.95	454,645,598.38
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）		-2,778,168,305.02	491,409,892.98
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-703,878,078.93	-36,764,294.60
六、其他综合收益的税后净额		42,668,140.52	-379,325.74
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		28,356,171.62	-1,211,248.08
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		28,356,171.62	-1,211,248.08
（1）权益法下可转损益的其他综合收益			
（2）其他债权投资公允价值变动			
（3）可供出售金融资产公允价值			

变动损益			
(4) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
(5) 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
(6) 其他债权投资信用减值准备			
(7) 现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)			
(8) 外币财务报表折算差额			
(9) 其他		28,356,171.62	-1,211,248.08
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		14,311,968.90	831,922.34
七、综合收益总额		-3,439,378,243.43	454,266,272.64
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额		-2,749,812,133.40	490,198,644.90
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		-689,566,110.03	-35,932,372.26
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)		-1.75	0.28
(二) 稀释每股收益(元/股)		-1.75	0.28

定代表人：杨涛 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

2019 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2019 年度	2018 年度
一、营业收入	附注十七.4	264,310,612.28	233,341,262.07
减：营业成本		219,090,120.76	205,148,327.84
税金及附加		14,175,802.20	13,793,394.38
销售费用		2,498,933.45	8,174,851.00
管理费用		54,430,944.59	144,279,264.07
研发费用			
财务费用		853,745,517.10	765,157,725.74
其中：利息费用		823,796,607.81	804,176,168.12
利息收入		8,443,334.91	47,222,290.41
加：其他收益			438,050.13
投资收益（损失以“－”号填列）	附注十七.5	17,730,805.20	1,887,853,084.25
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-93,930,650.52	-70,258,296.30
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）		-340,255,786.74	

资产减值损失（损失以“-”号填列）		-35,172,413.80	-113,282.25
资产处置收益（损失以“-”号填列）			241,107.46
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-1,237,328,101.16	985,206,658.63
加：营业外收入		3,777,894.42	1,935,362.64
减：营业外支出		8,251,553.79	2,881,867.03
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-1,241,801,760.53	984,260,154.24
减：所得税费用		-288,190,432.44	254,706,911.25
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-953,611,328.09	729,553,242.99
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-953,611,328.09	729,553,242.99
（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.可供出售金融资产公允价值变动损益			
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
6.其他债权投资信用减值准备			
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
8.外币财务报表折算差额			
9.其他			
六、综合收益总额		-953,611,328.09	729,553,242.99
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：杨涛 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

2019 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2019年度	2018年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		7,303,948,982.08	8,946,734,159.22
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			
收到其他与经营活动有关的现金	附注七、76 (1)	1,365,459,714.60	1,715,473,071.22
经营活动现金流入小计		8,669,408,696.68	10,662,207,230.44
购买商品、接受劳务支付的现金		8,030,978,233.44	8,427,216,297.68
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		843,031,067.18	752,475,391.74
支付的各项税费		1,064,587,696.62	2,000,053,935.14
支付其他与经营活动有关的现金	附注七、76 (2)	1,467,803,220.56	1,725,092,211.60
经营活动现金流出小计		11,406,400,217.80	12,904,837,836.16
经营活动产生的现金流量净额		-2,736,991,521.12	-2,242,630,605.72
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金		61,861,211.68	8,898,996.72
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		243,400.72	160,030,283.48
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	附注七、77 (3)	850,252,200.00	1,381,864,085.69
收到其他与投资活动有关的现金	附注七、76 (3)	2,707,148,798.74	1,378,633,671.82

投资活动现金流入小计		3,619,505,611.14	2,929,427,037.71
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		167,291,036.25	63,253,157.23
投资支付的现金		15,000,000.00	134,714,258.83
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	附注七、77 (2)	56,760,724.32	528,333,706.58
支付其他与投资活动有关的现金	附注七、76 (4)	1,279,138,194.39	2,558,431,144.78
投资活动现金流出小计		1,518,189,954.96	3,284,732,267.42
投资活动产生的现金流量净额		2,101,315,656.18	-355,305,229.71
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		122,700,000.00	216,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		122,700,000.00	216,000,000.00
取得借款收到的现金		11,106,400,000.00	18,808,694,315.87
收到其他与筹资活动有关的现金	附注七、76 (5)	6,312,710,347.46	4,212,870,801.76
筹资活动现金流入小计		17,541,810,347.46	23,237,565,117.63
偿还债务支付的现金		12,869,762,357.70	18,468,408,559.52
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		3,486,143,891.13	2,852,018,848.01
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			6,870,253.50
支付其他与筹资活动有关的现金	附注七、76 (6)	1,085,233,204.40	2,014,572,284.94
筹资活动现金流出小计		17,441,139,453.23	23,334,999,692.47
筹资活动产生的现金流量净额		100,670,894.23	-97,434,574.84
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		-	-4,279.89
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	附注七、77 (4)	-535,004,970.71	-2,695,374,690.16
加：期初现金及现金等价物余额		2,448,980,972.55	5,144,355,662.71
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		1,913,976,001.84	2,448,980,972.55

法定代表人：杨涛 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

2019 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2019年度	2018年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金			2,582,806.72
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		7,779,196,122.29	12,115,242,233.17
经营活动现金流入小计		7,779,196,122.29	12,117,825,039.89
购买商品、接受劳务支付的现金			2,794,789.24

支付给职工及为职工支付的现金		62,420,802.95	71,774,631.85
支付的各项税费		91,646,847.65	47,918,298.16
支付其他与经营活动有关的现金		9,329,715,174.54	9,721,766,016.97
经营活动现金流出小计		9,483,782,825.14	9,844,253,736.22
经营活动产生的现金流量净额		-1,704,586,702.85	2,273,571,303.67
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		592,116,753.06	1,351,887,671.60
取得投资收益收到的现金		453,081,952.89	70,088,996.72
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		4,933,199,230.74	1,338,239,782.93
投资活动现金流入小计		5,978,407,731.69	2,760,216,451.25
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		3,434,857.60	151,992,337.00
投资支付的现金		280,446,564.69	2,966,117,702.42
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		5,273,781,796.32	2,558,431,144.78
投资活动现金流出小计		5,557,663,218.61	5,676,541,184.20
投资活动产生的现金流量净额		420,744,513.08	-2,916,324,732.95
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		5,244,000,000.00	9,176,694,315.87
收到其他与筹资活动有关的现金		11,338,549,647.46	4,167,747,108.57
筹资活动现金流入小计		16,582,549,647.46	13,344,441,424.44
偿还债务支付的现金		7,535,485,357.70	11,646,913,061.70
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		2,029,024,160.20	1,554,846,425.56
支付其他与筹资活动有关的现金		6,248,354,749.03	1,093,614,914.27
筹资活动现金流出小计		15,812,864,266.93	14,295,374,401.53
筹资活动产生的现金流量净额		769,685,380.53	-950,932,977.09
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		-514,156,809.24	-1,593,686,406.37
加：期初现金及现金等价物余额		1,016,659,005.50	2,610,345,411.87
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		502,502,196.26	1,016,659,005.50

法定代表人：杨涛 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**  
2019 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2019 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														
	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、上年期末余额	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“－”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
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



2019 年年度报告

(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

项目	2018 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、上年期末余额	1,605,686,909.00		500,000,000.00		1,386,726,683.79		79,695,377.19		193,493,789.93		1,515,633,758.34		5,281,236,518.25	3,532,387,925.10	8,813,624,443.35

2019 年年度报告

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	1,386,726,683.79	79,695,377.19	193,493,789.93	1,515,633,758.34	5,281,236,518.25	3,532,387,925.10	8,813,624,443.35			
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）			-2,660,094.80	-1,211,248.08	72,955,324.30	300,670,223.23	369,754,204.65	-163,038,410.90	206,715,793.75			
（一）综合收益总额				-1,211,248.08		491,409,892.98	490,198,644.90	-35,932,372.27	454,266,272.63			
（二）所有者投入和减少资本			-2,660,094.80				-2,660,094.80	-120,235,785.13	-122,895,879.93			
1. 所有者投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他			-2,660,094.80				-2,660,094.80	-120,235,785.13	-122,895,879.93			
（三）利润分配					72,955,324.30	-190,739,669.75	-117,784,345.45	-6,870,253.50	-124,654,598.95			
1. 提取盈余公积					72,955,324.30	-72,955,324.30						
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者（或股东）的分配						-80,284,345.45	-80,284,345.45	-6,870,253.50	-87,154,598.95			
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	1,384,066,588.99	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		

法定代表人：杨涛 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  
2019 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

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、上年期末余额	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											
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	965,480,156.96	4,663,389,830.51
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											

2019 年年度报告

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	-173,354,366.76	3,524,555,306.79

项目	2018 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、上年期末余额	1,605,686,909.00		500,000,000.00		1,325,773,650.32				193,493,789.93	426,666,583.72	4,051,620,932.97
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				193,493,789.93	426,666,583.72	4,051,620,932.97
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)									72,955,324.30	538,813,573.24	611,768,897.54
(一) 综合收益总额										729,553,242.99	729,553,242.99
(二) 所有者投入和减少资本											

2019 年年度报告

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								72,955,324.30	-190,739,669.75	-117,784,345.45	
1. 提取盈余公积								72,955,324.30	-72,955,324.30		
2. 对所有者（或股东）的分配									-80,284,345.45	-80,284,345.45	
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	965,480,156.96	4,663,389,830.51	

法定代表人：杨涛 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：杨涛。

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，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城市建设投资集团有限公司。

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、宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司、成都银城置业有限公司等 93 家公司。与上年相比，本年因股权收购及投资设立等增加陕西西咸新区秦汉新城秦迎实业有限公司、西双版纳文化旅游投资开发有限公司等 7 家公司，因清算注销减少深圳云城创建开发有限公司。

详见本附注“七、合并范围的变化”及本附注“八、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。

### 2. 持续经营

√适用 不适用

本公司对报告期末起 12 个月的持续经营能力进行了评价，未发现对持续经营能力产生重大怀疑的事项或情况。因此，本财务报表系在持续经营假设的基础上编制。

## 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

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

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

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

## （三）非同一控制下的企业合并

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

本公司对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，经复核后，计入当期损益。

通过多次交换交易分步实现的非同一控制下企业合并，属于一揽子交易的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理；不属于一揽子交易的，合并日之前持有的股权投资采用权益法核算的，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价

值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。合并日之前持有的股权投资采用金融工具确认和计量准则核算的，以该股权投资在合并日的公允价值加上新增投资成本之和，作为合并日的初始投资成本。原持有股权的公允价值与账面价值之间的差额以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动应全部转入合并日当期的投资收益。

#### （四）为合并发生的相关费用

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

## 6. 合并财务报表的编制方法

√适用 不适用

### （一）合并范围

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

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

### （二）合并程序

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

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

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

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

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

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

#### （1）增加子公司或业务

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

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

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

因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资方实施控制的，对于购买日之前持有的被购买方的股权，本公司按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益。购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益以及除净损益、其他综合收益和利润分配之外的其他所有者权益变动的，与其相关的其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

## （2）处置子公司或业务

### 1) 一般处理方法

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

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对被投资方控制权时，对于处置后的剩余股权投资，本公司按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额与商誉之和的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益或除净损益、其他综合收益及利润分配之外的其他所有者权益变动，在丧失控制权时转为当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

### 2) 分步处置子公司

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

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

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，本公司将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

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

## （3）购买子公司少数股权

本公司因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产

负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

#### (4) 不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的长期股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

## 7. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

√适用 □不适用

### (一) 合营安排的分类

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

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

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

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

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

### (二) 共同经营会计处理方法

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

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

(5) 确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

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

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

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

## 8. 现金及现金等价物的确定标准

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

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

## 9. 外币业务和外币报表折算

√适用 不适用

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

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

作为公允价值变动损益计入当期损益。如属于可供出售外币非货币性项目的，形成的汇兑差额计入其他综合收益。

## 10. 金融工具

√适用 □不适用

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

### 1. 金融资产和金融负债的分类

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

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

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

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

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

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



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

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

## 2. 金融资产和金融负债的确认依据、计量方法和终止确认条件

本公司成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。初始确认金融资产或金融负债时，按照公允价值计量；对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

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

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

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

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

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

当收取某项金融资产现金流量的合同权利已终止或；该金融资产已转移，且该转移满足《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》关于金融资产终止确认的规定，终止确认该金融资产。

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，本公司终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。

### 3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

本公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给了转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，继续确认所转移的金融资产，并将收到的对价确认为一项金融负债。本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：（1）放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产；（2）未放弃对该金融资产控制的，按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：（1）所转移金融资产的账面价值；（2）因转移而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和。金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：（1）终止确认部分的账面价值；（2）终止确认部分的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和。

### 4. 主要金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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

### 5. 金融资产的减值测试和减值准备计提方法

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

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

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

分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，本公司在其他综合收益中确认其损失准备，并将减值损失或利得计入当期损益，且不减少该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。本公司在上一会计期间已经按照相当于金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量了损失准备，但在当期资产负债表日，该金融工具已不再属于自初始确认后信用风险显著增加的情形的，本公司在当期资产负债表日按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量该金融工具的损失准备，由此形成的损失准备的转回金额应当作为减值利得计入当期损益。

本公司以概率加权平均为基础对预期信用损失进行计量。

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

## 11. 应收票据

### 应收票据的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

## 12. 应收账款

### 应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

本公司对于《企业会计准则第 14 号-收入准则》规范的交易形成且不含重大融资成分的应收款项，始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

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

以组合为基础的评估。对于应收账款，本公司在单项工具层面无法以合理成本获得关于信用风险显著增加的充分证据，而在组合的基础上评估信用风险是否显著增加是可行，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. 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。

## 17. 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

## 18. 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

## 19. 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。

## 20. 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，按照投资或协议约定企业仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。

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

### （三）长期股权投资核算方法的转换

#### （1）公允价值计量转权益法核算

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

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

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

#### （2）公允价值计量或权益法核算转成本法核算

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

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

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

#### （3）权益法核算转公允价值计量

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

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

#### （4）成本法转权益法

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

#### （5）成本法转公允价值计量

本公司因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，

改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

#### (四) 长期股权投资的处置

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### (五) 共同控制、重大影响的判断标准

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

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

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

## 21. 投资性房地产

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

## 22. 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。



## 23. 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。

## 24. 借款费用

√适用 □不适用

### (一) 借款费用资本化的确认原则

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

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

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

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

(2) 借款费用已经发生；

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

### (二) 借款费用资本化期间

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

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

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

购建或者生产的资产的部分分别完工，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。

## 25. 生物资产

适用  不适用

## 26. 油气资产

适用  不适用

## 27. 使用权资产

适用  不适用

## 28. 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。

## 29. 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。

## 30. 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。

### 31. 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。

### 32. 租赁负债

适用 不适用

### 33. 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。

### 34. 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。

### 35. 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。

## 36. 收入

√适用 □不适用

本公司的营业收入主要包括房地产开发产品销售收入、土地一级开发收入、物业管理费收入、体育休闲收入和让渡资产使用权收入，收入确认原则如下：

### (一) 房地产开发产品在满足以下条件时确认收入

- (1) 买卖双方签订销售合同并在产权部门备案；
- (2) 房地产开发产品已竣工并验收合格；
- (3) 公司收到客户的一定比例购房款或取得收取全部购房款权利（如银行同意发放按揭款的书面承诺函等）；
- (4) 办理了交房手续，或者可以根据购房合同约定的条件视同客户接收时。

### (二) 土地一级开发收入

对于土地一级开发收入，与土地一级开发相关的经济利益能够流入企业，收入和成本能够可靠地计量和估计，按合同或协议约定的条件达到时，确认收入。

### (三) 物业管理费收入

在已经提供物业管理服务，与物业管理服务相关的经济利益能够流入企业，相关的收入和成本能够可靠地计量时，确认物业管理收入的实现。

### (四) 体育休闲收入

已经提供了相关服务，与服务相关的经济利益能够流入企业，相关的收入和成本能够可靠地计量时，确认体育休闲收入的实现。申请入会费和会员费只允许取得会籍，

所有其他服务或商品都要另行收费的，在款项收回不存在重大不确定性时，确认收入的实现。

### **(五) 让渡资产使用权收入**

与交易相关的经济利益能够流入企业；收入的金额能够可靠地计量。利息收入根据合同或协议规定的存、贷款利率确定；使用费收入按公司与其资产使用者签订的合同或协议确定。

## **37. 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。

### 38. 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。

### 39. 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

## 40. 其他重要的会计政策和会计估计

适用  不适用

#### 41. 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

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注(受重要影响的报表项目名称和金额)
修订 2019 年度一般企业财务报表格式		其他应收款、长期应收款、其他应付款、短期借款、一年内到期的非流动负债、其他流动负债、长期借款、应付债券
自 2019 年 1 月 1 日施行金融工具相关会计准则		可供出售金融资产、其他非流动金融资产

(1) 财政部于 2019 年 4 月 30 日发布了《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》2019 年半年度报告（财会〔2019〕6 号），对一般企业财务报表格式进行了修订。本公司在资产负债表中，将“应收票据和应收账款”重分类至新增的“应收票据”和“应收账款”中；将“应付票据和应付账款”重分类至新增的“应付票据”和“应付账款”中。本公司按照相关规定采用追溯调整法，对可比会计期间的比较数据进行相应调整。调整后“其他应收款”中的“应收利息”仅反映相关金融工具已到期可收取但于资产负债表日尚未收到的利息，基于实际利率法计提的金融工具的利息应包含在相应金融工具的账面余额中。“其他应付款”中的“应付利息”仅反映相关金融工具已到期应支付但于资产负债表日尚未支付的利息，基于实际利率法计提的金融工具的利息应包含在相应金融工具的账面余额中。

(2) 财政部于 2017 年陆续修订并发布了《企业会计准则第 22 号-金融工具确认和计量》，《企业会计准则第 23 号金融资产转移》，《企业会计准则第 24 号-套期会计》，《企业会计准则第 37 号-金融工具列报》四项金融工具相关会计准则，自 2018 年 1 月 1 日起在境内外同时上市的企业，以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报告的企业施行，自 2019 年 1 月 1 日起在其他境内上市企业施行。本公司于 2019 年 1 月 1 日起执行新金融会计准则。对金融资产的分类和计量作出如下调整：

将原分类为“可供出售金融资产”，依据新金融工具准则规定，分类调整至“其他非流动金融资产”。

##### (2). 重要会计估计变更

适用 不适用

**(3). 2019 年起执行新金融工具准则、新收入准则或新租赁准则调整执行当年年初财务报表相关项目情况**

√适用 □不适用

合并资产负债表

单位:元 币种:人民币

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 1 月 1 日	调整数
<b>流动资产:</b>			
货币资金	2,671,332,673.25	2,671,332,673.25	
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	500,019,727.98	500,019,727.98	
应收款项融资			
预付款项	433,587,026.90	433,587,026.90	
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	4,052,631,307.38	3,783,726,402.39	-268,904,904.99
其中: 应收利息	306,125,403.27		-306,125,403.27
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	47,378,384,381.46	47,378,384,381.46	
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	515,114,494.51	515,114,494.51	
流动资产合计	55,551,069,611.48	55,282,164,706.49	-268,904,904.99
<b>非流动资产:</b>			
发放贷款和垫款			
债权投资			
可供出售金融资产	481,110,000.00		-481,110,000.00
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款	4,024,481,393.78	4,293,386,298.77	268,904,904.99
长期股权投资	1,337,193,143.29	1,337,193,143.29	
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产		481,110,000.00	481,110,000.00
投资性房地产	18,261,465,411.67	18,261,465,411.67	
固定资产	2,640,129,789.27	2,640,129,789.27	
在建工程	90,297,991.89	90,297,991.89	
生产性生物资产			
油气资产			

使用权资产			
无形资产	431,594,781.88	431,594,781.88	
开发支出			
商誉	345,932.12	345,932.12	
长期待摊费用	234,786,002.67	234,786,002.67	
递延所得税资产	1,815,638,982.78	1,815,638,982.78	
其他非流动资产			
非流动资产合计	29,317,043,429.35	29,585,948,334.34	268,904,904.99
资产总计	84,868,113,040.83	84,868,113,040.83	
<b>流动负债：</b>			
短期借款	280,000,000.00	280,191,301.50	191,301.50
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	8,387,305,803.63	8,387,305,803.63	
预收款项	2,586,854,714.08	2,586,854,714.08	
合同负债			
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	253,183,875.94	253,183,875.94	
应交税费	639,698,931.91	639,698,931.91	
其他应付款	17,654,236,048.31	17,194,100,566.76	-460,135,481.55
其中：应付利息	460,135,481.55		-460,135,481.55
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	12,193,593,061.70	12,346,031,120.52	152,438,058.82
其他流动负债	1,724,904.98	15,959,257.20	14,234,352.22
流动负债合计	41,996,597,340.55	41,703,325,571.54	-293,271,769.01
<b>非流动负债：</b>			
保险合同准备金			
长期借款	28,395,913,247.32	28,629,251,999.49	233,338,752.17
应付债券	3,160,000,000.00	3,219,933,016.84	59,933,016.84
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	1,606,588.88	1,606,588.88	
递延收益	11,065,333.79	11,065,333.79	

递延所得税负债	2,282,590,293.19	2,282,590,293.19	
其他非流动负债			
非流动负债合计	33,851,175,463.18	34,144,447,232.19	293,271,769.01
负债合计	75,847,772,803.73	75,847,772,803.73	
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）	1,605,686,909.00	1,605,686,909.00	
其他权益工具	500,000,000.00	500,000,000.00	
其中：优先股			
永续债			
资本公积	1,384,066,588.99	1,384,066,588.99	
减：库存股			
其他综合收益	78,484,129.11	78,484,129.11	
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	1,816,303,981.57	1,816,303,981.57	
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	5,650,990,722.90	5,650,990,722.90	
少数股东权益	3,369,349,514.20	3,369,349,514.20	
所有者权益（或股东权益）合计	9,020,340,237.10	9,020,340,237.10	
负债和所有者权益（或股东权益）总计	84,868,113,040.83	84,868,113,040.83	

各项目调整情况的说明：

√适用 □不适用

公司自 2019 年 1 月 1 日起执行新金融工具准则，按照新金融工具准则的要求，在新金融工具准则施行日，企业应当按照本准则的规定对金融工具进行分类和计量（含减值），涉及前期比较财务报表数据与本准则要求不一致的，无须调整。2019 年 1 月 1 日，公司对非上市股权投资报表列示为其他非流动金融资产。

### 母公司资产负债表

单位：元 币种：人民币

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 1 月 1 日	调整数
<b>流动资产：</b>			
货币资金	1,026,497,992.25	1,026,497,992.25	
交易性金融资产			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	125,800,000.46	125,800,000.46	
应收款项融资			
预付款项	2,015,816.01	2,015,816.01	
其他应收款	28,990,593,450.42	28,731,258,323.21	-259,335,127.21
其中：应收利息	296,555,625.49		-296,555,625.49
应收股利	323,419,262.16	323,419,262.16	



存货	292,317,830.41	292,317,830.41	
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	117,612,524.74	117,612,524.74	
流动资产合计	30,554,837,614.29	30,295,502,487.08	-259,335,127.21
<b>非流动资产：</b>			
债权投资			
可供出售金融资产	475,110,000.00		-475,110,000.00
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款	1,332,981,393.78	1,592,316,520.99	259,335,127.21
长期股权投资	10,192,704,372.62	10,192,704,372.62	
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产		475,110,000.00	475,110,000.00
投资性房地产			
固定资产	205,818,402.93	205,818,402.93	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	2,574,460.21	2,574,460.21	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	141,108,601.02	141,108,601.02	
递延所得税资产	226,841,674.42	226,841,674.42	
其他非流动资产			
非流动资产合计	12,577,138,904.98	12,836,474,032.19	259,335,127.21
资产总计	43,131,976,519.27	43,131,976,519.27	
<b>流动负债：</b>			
短期借款	200,000,000.00	203,492,423.44	3,492,423.44
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	512,065,833.53	512,065,833.53	
预收款项			
合同负债			
应付职工薪酬	41,224,687.75	41,224,687.75	
应交税费	9,893,367.87	9,893,367.87	
其他应付款	16,319,210,185.52	15,948,507,081.17	-370,703,104.35
其中：应付利息	370,703,104.35		-370,703,104.35
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	8,296,313,061.70	8,441,184,252.60	144,871,190.90

其他流动负债	1,724,904.98	1,724,904.98	
流动负债合计	25,380,432,041.35	25,158,092,551.34	-222,339,490.01
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	9,572,676,549.32	9,739,835,749.02	167,159,199.70
应付债券	3,160,000,000.00	3,215,180,290.31	55,180,290.31
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	355,478,098.09	355,478,098.09	
其他非流动负债			
非流动负债合计	13,088,154,647.41	13,310,494,137.42	222,339,490.01
负债合计	38,468,586,688.76	38,468,586,688.76	
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）	1,605,686,909.00	1,605,686,909.00	
其他权益工具	500,000,000.00	500,000,000.00	
其中：优先股			
永续债			
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	965,480,156.96	965,480,156.96	
所有者权益（或股东权益）合计	4,663,389,830.51	4,663,389,830.51	
负债和所有者权益（或股东权益）总计	43,131,976,519.27	43,131,976,519.27	

各项目调整情况的说明：

适用  不适用

参照上述合并资产负债表调整情况说明

#### (4). 2019 年起执行新金融工具准则或新租赁准则追溯调整前期比较数据说明

适用  不适用

#### 42. 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%

注 1: 根据《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部、税务总局、海关总署公告 2019 年第 39 号文)的规定, 本公司自 2019 年 4 月 1 日起发生增值税应税销售行为或者进口货物, 原适用 16%和 10%税率的, 税率分别调整为 13%、9%。

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

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管理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	548,845.47	1,073,005.21
银行存款	1,911,916,820.60	2,443,332,882.87
其他货币资金	97,749,174.99	226,926,785.17
合计	2,010,214,841.06	2,671,332,673.25
其中：存放在境外的款项总额		

注：本公司期末受限的货币资金 9623.88 万元，明细如下：

项目	期末余额	期初余额
诉讼冻结	16,663,230.63	70,053,747.30
履约保证金	8,415,000.00	5,000,000.00
按揭保证金	61,476,705.94	127,160,311.27
贷款保证金	9,683,902.65	20,137,642.13
合计	96,238,839.22	222,351,700.70

## 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	215,702,657.41
1 至 2 年	62,839,509.65
2 至 3 年	8,762,881.87
3 年以上	
3 至 4 年	33,951,144.00
4 至 5 年	25,483,126.39
5 年以上	45,694,519.60
合计	392,433,838.92

## (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	49,378,477.45	12.58	49,378,477.45	100.00		49,617,265.86	8.45	49,617,265.86	100.00	
其中：										
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	48,294,335.42	12.30	48,294,335.42	100.00		47,932,650.42	8.16	47,932,650.42	100.00	
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的应收账款	1,084,142.03	0.28	1,084,142.03	100.00		1,684,615.44	0.29	1,684,615.44	100.00	
按组合计提坏账准备	343,055,361.47	87.42	47,915,803.95	13.97	295,139,557.52	537,795,639.96	91.55	37,775,911.98	7.02	500,019,727.98
其中：										
账龄组合	280,886,615.36	71.58	47,915,803.95	17.06	232,970,811.41	322,948,309.40	54.98	37,775,911.98	11.70	285,172,397.42
无风险组合	62,168,746.11	15.84			62,168,746.11	214,847,330.56	36.58			214,847,330.56
合计	392,433,838.92	/	97,294,281.40		295,139,557.52	587,412,905.82	/	87,393,177.84	/	500,019,727.98

对于划分为组合性质的应收款，作为具有类似信用风险特征的组合，公司根据历史经验计算预期信用损失。

1) 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
罗姓自然人 1	4,630,170.00	4,630,170.00	100.00	预计无法收回
徐姓自然人	4,322,116.78	4,322,116.78	100.00	预计无法收回
周姓自然人	2,005,966.00	2,005,966.00	100.00	预计无法收回
胡姓自然人 1	1,663,984.64	1,663,984.64	100.00	预计无法收回
张姓自然人 1	373,000.00	373,000.00	100.00	预计无法收回
陈姓自然人 2	105,000.00	105,000.00	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
其他	498,142.03	498,142.03	100.00	预计无法收回
合计	49,378,477.45	49,378,477.45	100.00	/

按单项计提坏账准备的说明:

√适用 □不适用

年初公司应收胡姓自然人房款 3,308,265.64 元, 本年通过诉讼收回房款 1,644,281.00 元, 余款 1,663,984.64 元尚未收回。

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)	171,321,790.87	8,664,752.91	5.00
1-2 年	43,256,330.94	4,325,633.11	10.00
2-3 年	8,552,215.01	1,710,442.99	20.00
3-4 年	33,951,144.00	13,580,457.60	40.00
4-5 年	20,853,079.18	16,682,461.98	80.00
5 年以上	2,952,055.36	2,952,055.36	100.00
合计	280,886,615.36	47,915,803.95	—

组合计提项目: 无风险组合

组合名称	年末余额	计提比例 (%)	坏账准备
单项金额重大经测试不减值的应收款项	33,982,501.80	-	-
单项金额不重大经测试不减值的应收款项	9,050,061.18	-	-
关联方应收款项	19,136,183.13	-	-
合计	62,168,746.11	-	-

年末无风险组合明细

单位名称	账面余额	账龄	款项性质及不计提坏
------	------	----	-----------

			账准备原因
单项金额重大经测试不減值的应收款项:			
杭州昊元置业有限公司	6,610,000.00	2 年以内	不存在收回风险
秦汉新城蒜泥企业管理有限公司	4,939,200.00	1 年以内	不存在收回风险
昆明市西苑房地产开发经营有限公司	4,313,301.80	1 年以内	不存在收回风险
陈姓自然人 3	3,270,000.00	1-2 年	房款不存在收回风险
宋姓自然人	2,850,000.00	1-2 年	房款不存在收回风险
白姓自然人	2,960,000.00	1-2 年	房款不存在收回风险
杜姓自然人	2,970,000.00	1-2 年	房款不存在收回风险
陈姓自然人 4	3,600,000.00	1 年以内	房款不存在收回风险
张姓自然人 2	2,470,000.00	1 年以内	房款不存在收回风险
小计	33,982,501.80		
单项金额不重大经测试不減值的应收款项			
胡姓自然人 2	1,770,000.00	1 年以内	房款不存在收回风险
王姓自然人 1	1,050,000.00	1-2 年	房款不存在收回风险
西安市国际港务区金帝酒楼有限公司	1,000,000.00	1 年以内	不存在收回风险
祁姓自然人	671,000.00	1-2 年	房款不存在收回风险
黄姓自然人	570,000.00	1 年以内	房款不存在收回风险
云南云路景观装饰工程有限公司	534,148.24	2-3 年	房款不存在收回风险
酒店款	396,913.54	1 年以内	不存在收回风险
其他零星散户租金、物业费	1,069,802.13	2 年以内	不存在收回风险
其他	1,988,197.27	1 年以内	不存在收回风险
小计	9,050,061.18		
关联方应收款项			
云南城投建设和建设集团有限公司	13,195,598.42	2 年以内	
广东云景旅游文化产业有限公司	2,840,806.17	1 年以内	
腾冲玛御谷温泉投资有限公司	2,067,338.67	1 年以内	
东莞云旅置业有限公司	815,853.00	1 年以内	
云南省城市建设投资集团有限公司	216,586.87	1 年以内、 2-3 年	
小计	19,136,183.13		
合计	62,168,746.11		

按组合计提坏账的确认标准及说明:

适用  不适用

详见附注五、12

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	49,617,265.86	1,405,492.59	1,644,281.00			49,378,477.45

组合计提	37,775,911.98	16,782,895.71	6,513,550.86	129,452.88		47,915,803.95
合计	87,393,177.84	18,188,388.30	8,157,831.86	129,452.88		97,294,281.40

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
胡姓自然人 1	1,644,281.00	银行存款
徐姓、马姓、张姓自然人等	1,742,500.00	银行存款
刘姓自然人	901,711.98	银行存款
王姓自然人 2	695,843.50	银行存款
杨姓自然人	515,005.21	银行存款
罗姓自然人 2	565,613.26	银行存款
合计	6,064,954.95	

#### (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

应收账款核销说明：

适用  不适用

本年实际核销的应收账款主要是子公司成都银城置业有限公司核销应收公寓空调制热费、车位管理费等 129,452.88 元。

#### (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

债务人名称	账面余额	账龄	占应收账款合计的比例 (%)	坏账准备
北京鼎福房地产开发有限公司	107,070,900.00	1 年以内	27.28	5,353,545.00
成都平安蓉城置业有限公司	33,732,667.00	3-4 年	8.60	13,493,066.80
陈姓自然人 1	23,303,360.00	5 年以上	5.94	23,303,360.00
杜姓自然人	18,377,918.00	4-5 年	4.68	14,702,334.40
马姓自然人	14,531,773.00	1 年以内	3.70	726,588.65
合计	197,016,618.00		50.20	57,578,894.85

#### (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	57,708,288.41	32.15	330,046,035.21	76.12
1 至 2 年	25,681,651.97	14.31	8,750,341.95	2.02
2 至 3 年	760,115.05	0.42	66,884.98	0.02
3 年以上	95,359,603.40	53.12	94,723,764.76	21.84
合计	179,509,658.83	100.00	433,587,026.90	100.00

注：本期新增合并范围，增加了 3 年以上账龄预付款项。

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
江西建工第一建筑有限责任公司	20,521,214.72	1-2 年	未完工结算
昆明市官渡区关上街道办事处	2,082,965.00	3 年以上	未完工结算
云南城投众和建设集团有限公司	1,489,307.80	1-2 年	未完工结算
清华大学建筑设计研究院有限公司	1,092,075.47	1-2 年	未完工结算
合计	116,422,989.99		

**(2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况**适用 不适用

单位名称	期末金额	账龄	占预付账款总额的比例(%)	坏账准备
景洪市土地储备交易中心	91,237,427.00	3 年以上	50.83	
江西建工第一建筑有限责任公司	20,521,214.72	1-2 年	11.43	
哈尔滨中庆燃气有限责任公司	8,419,009.51	1 年以内	4.69	
国网四川省电力公司成都供电公司	3,000,000.00	1 年以内	1.67	
欧莱雅（中国）有限公司	2,831,889.76	1 年以内	1.58	
合计	126,009,540.99		70.20	

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	2,849,555,076.16	3,783,726,402.39
合计	2,849,555,076.16	3,783,726,402.39

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

#### (4). 应收股利

适用 不适用

#### (5). 重要的账龄超过 1 年的应收股利

适用 不适用

#### (6). 坏账准备计提情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

### 其他应收款

#### (7). 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	1,166,483,091.61
其中：1 年以内分项	

1 年以内小计	1,166,483,091.61
1 至 2 年	551,232,140.78
2 至 3 年	605,425,835.73
3 年以上	
3 至 4 年	77,017,885.33
4 至 5 年	348,150,652.47
5 年以上	210,488,190.94
合计	2,958,797,796.86

## (8). 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	1,754,380,025.78	2,254,733,655.94
保证金	1,047,147,882.84	624,617,588.55
押金	1,112,185.09	7,239,771.77
员工借款	2,873,775.41	2,638,666.46
代垫款	133,283,927.74	86,734,213.29
股权转让款		864,082,777.78
其他	20,000,000.00	
合计	2,958,797,796.86	3,840,046,673.79

## (9). 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)	
2019年1月1日余额	38,100,104.89	18,220,166.51		56,320,271.40
2019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	12,871,089.10	46,114,184.00		58,985,273.10
本期转回	6,061,323.80	1,500.00		6,062,823.80
本期转销				
本期核销				
其他变动				

2019年12月31日 余额	44,909,870.19	64,332,850.51		109,242,720.70
-------------------	---------------	---------------	--	----------------

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

#### (10). 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	21,352,590.05	53,483,331.78	1,500.00			74,834,421.83
组合计提	34,967,681.35	5,501,941.32	6,061,323.80			34,408,298.87
合计	56,320,271.40	58,985,273.10	6,062,823.80			109,242,720.70

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
西安图朵装饰工程有限公司	4,892,500.00	款项收回
西安辉祥福建筑工程有限公司	1,000,000.00	债权转让
合计	5,892,500.00	/

#### (11). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

#### (12). 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
陕西安得房地产开发有限公司	往来款	516,000,000.00	2-3 年	17.44	
云南柏丰投资（集团）有限公司	往来款	304,930,591.55	2-3 年、4-5 年	10.31	
北京国俊投资有限公司	往来款	258,613,139.10	1 年以内、1-2 年、2-3 年	8.74	
昆明市官渡区城市更新改造局	往来款	195,302,104.63	1 年以内	6.60	
北京银泰置地商业有限公司	往来款	177,363,455.00	2-3 年	5.99	

合计	—	1,452,209,290.28	—	49.08
----	---	------------------	---	-------

## (13). 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
北仑区人民政府	银泰城项目 财政奖励款	20,000,000.00	一年以内	2020年1月

其他说明：

该款项已于2020年1月收取。

## (14). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

□适用 √不适用

## (15). 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	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	368,575.83		368,575.83	472,800.76		472,800.76
在产品						
库存商品	59,828,227.68		59,828,227.68	33,145,235.08		33,145,235.08
周转材料	1,433,526.94		1,433,526.94	748,626.00		748,626.00
消耗性生物资产						
建造合同形成的已完工未结算资产						
工程施工	73,432,773.04		73,432,773.04	98,071,805.28		98,071,805.28
开发成本	42,737,755,589.29	252,842,225.87	42,484,913,363.42	37,800,303,211.30		37,800,303,211.30
开发产品	10,031,070,998.96	716,116,591.00	9,314,954,407.96	9,507,216,786.80	61,574,083.76	9,445,642,703.04
合计	52,903,889,691.74	968,958,816.87	51,934,930,874.87	47,439,958,465.22	61,574,083.76	47,378,384,381.46

## (2). 存货跌价准备

√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	
原材料						
在产品						
库存商品						
周转材料						
消耗性生物资产						
建造合同形成的已完工未结算资产						
开发产品	61,574,083.76	661,283,919.45		6,741,412.21		716,116,591.00
开发成本		252,842,225.87				252,842,225.87
合计	61,574,083.76	914,126,145.32		6,741,412.21		968,958,816.87

## (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	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		企业合并增加	本期计提	出售减少	其他减少	
房地产开发	10,201,527,703.57		2,176,174,895.38	547,050,457.11	119,238,800.88	11,711,413,340.96

注：其他减少主要为子公司云南龙瑞房地产开发有限公司及哈尔滨银旗房地产开发有限公司存货转为投资性房地产对应的利息资本化金额。

## (4). 期末建造合同形成的已完工未结算资产情况

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

## (5) 开发成本

项目名称	开工时间	预计	预计投资总额(万元)	期末余额	期初余额
		竣工时间			
金海新区	2013年			232,155,161.64	232,155,161.64
融城昆明湖一期	2014年	2019年起陆续竣工	1,090,087.55	2,877,490,978.48	4,589,418,170.14
融城昆明湖二期	2016年	2020年起陆续竣工	460,488.45	6,428,695,707.76	5,725,044,005.43
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			1,395,988.00		
梦云南 雨林澜山	2012年	2021年起陆续竣工	499,404.00	544,591,585.71	511,036,127.30
山海荟	2016年	2020年起陆续竣工	326,614.00	2,432,120,482.35	1,968,280,767.46
梦云南 海东方	2012年		169,811.00	1,719,999,546.98	1,532,196,935.65
黄河春城一级开发	2014年	2022年	842,194.96	3,065,536,850.23	2,613,298,132.14
融城春晓	2016年	2021年起陆续竣工	944,496.84	4,568,133,633.74	3,544,981,172.42
茶马花街	2015年		31,426.00	50,247,864.64	49,590,124.38
春城十八里	2015年	2020年	198,289.00	531,231,903.22	383,210,263.46
天堂岛	2016年	2023年起陆续竣工	983,670.00	2,861,220,240.38	2,622,085,891.34
东方首座	2012年		106,259.00	150,774,465.93	139,244,933.45
时光汇	2016年	2020年	626,800.00	5,173,207,622.55	4,734,294,546.92

秦岭皇冠健康小镇	2014 年	2023 年起陆续竣工		326,500,445.26	325,182,598.85
理想银泰城	2014 年	2020 年	574,883.30	707,179,323.65	442,487,777.64
哈尔滨银泰城二期	2016 年	2019 年	315,788.70		1,802,573,013.93
东部新城银泰城	2014 年	2019 年	610,000.00		591,662,894.09
梦享云麓	2020 年	2023 年	217,642.89	409,469,645.48	383,885,456.97
银泰农旅小镇-城南商业中心	2018 年	2022 年起陆续竣工	237,000.00	941,772,925.46	683,115,389.65
梦享 春山可望	2018 年	2021 年起陆续竣工	584,546.00	1,817,621,685.76	1,417,331,922.42
楠景新城	2018 年	2020 年起陆续竣工	250,513.00	1,182,547,015.80	1,057,301,692.48
江心岛-版纳云辰			223,526.00	266,687,212.99	89,856,000.00
华阳花园	2019 年	2020 年	212,919.00	1,189,502,031.93	935,970,603.00
蔚蓝山海	2019 年	2020 年起陆续竣工	1,584,678.33	2,424,134,888.92	1,055,107.35
天利龙腾湾二期	2017 年	2020 年	141,742.52	1,315,253,356.51	1,042,810,090.90
海南天联华项目地块			90,000.00	276,699,599.85	276,272,550.94
海璟城	2018 年	2021 年起陆续竣工	144,072.83	319,606,780.65	
海港中心	2019 年	2023 年	40,215.71	43,278,559.27	
长安国金中心	2019 年	2022 年	59,305.11	288,081,799.93	
蔚蓝城			25,597.78	71,023,357.94	
江心岛-沧江文旅			222,850.05	417,029,035.14	
其他				105,961,881.14	105,961,881.35
合计	—	—	—	42,737,755,589.29	37,800,303,211.30

## (6) 开发产品

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
融城昆明湖	2014 年起陆续竣工	1,002,481,206.41	1,293,634,613.97	594,853,753.78	1,701,262,066.60
融城金阶	2013 年	223,425,723.88	1,061,281.75	7,650,084.20	216,836,921.43
融城优郡一期	2013 年	45,486,369.03		2,353,925.23	43,132,443.80
融城优郡二期	2016 年	729,295,574.41	-17,289,241.17		712,006,333.24
梦云南 雨林澜山	2014 年起陆续竣工	69,278,817.89	169,087,344.95	215,054,368.73	23,311,794.11
梦云南 海东方	2012 年起陆续竣工	15,233,956.30	3,629,451.64	6,188,283.55	12,675,124.39
梦云南 洱海天域	2007 年起陆续竣工	19,271,237.99		7,614,863.79	11,656,374.20
艺术家园	2015 年	1,083,289,161.00	441,532.17	44,120,899.90	1,039,609,793.27
融城东海	2016 年	74,002,015.39	118.33		74,002,133.72
天麓小区	2016 年	255,221,919.45	-14,285.71		255,207,633.74
海威国际	2009 年起陆续竣工	35,583,689.74		8,263,272.77	27,320,416.97
平阳银泰城	2016 年	113,922,055.65		19,053,421.77	94,868,633.88
苍南银泰城	2016 年	44,676,088.50		28,960,353.82	15,715,734.68
泰悦湾	2014 年	62,289,509.25	298,936.61	2,210,782.90	60,377,662.96
成都银泰中心	2017 年	159,879,104.50	-789,271.16	49,233,855.98	109,855,977.36
北仑银泰城	2014 年	895,942,074.18	3,424,196.10		899,366,270.28
奉化银泰城	2013 年	8,214,508.50		-11,473,443.06	19,687,951.56
秦岭皇冠健康小镇	2015 年	47,823,361.40			47,823,361.40
融城春晓	2017 年	612,697,326.45	32,754,912.89	155,640,516.93	489,811,722.41
春城十八里	2017 年	91,835,510.41	7,175,794.69	40,620,613.48	58,390,691.62
东部新城银泰城	2017 年起陆续竣工	113,666,144.35	603,217,108.21	143,970,210.41	572,913,042.15

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
西溪银泰城	2017 年	101,173,490.01		5,984,301.39	95,189,188.62
台州银泰城	2017 年	513,162,570.21		6,642,381.83	506,520,188.38
哈尔滨银泰城二期	2017 年	302,943,374.04	259,266,464.94	187,667,134.25	374,542,704.73
哈尔滨银泰城一期	2015 年	637,325,924.94		45,051,502.96	592,274,421.98
淄博银泰城	2014 年	51,195,884.64	161,998.82		51,357,883.46
理想银泰城	2016 年起陆续竣工	68,516,357.49	-189,521.02	17,638,531.65	50,688,304.82
城投湖畔四季城（二期）上坝 10#地块写字楼	2018 年	4,097,654.28		20,089.42	4,077,564.86
融城云谷	2018 年	364,002,937.67		59,385,664.01	304,617,273.66
山海荟一期	2018 年	1,113,053,189.71		187,969,701.21	925,083,488.50
天利龙腾湾一期	2015 年	645,860,344.91		6,068,843.20	639,791,501.71
其他		2,369,704.22	-268,950.00	1,004,359.75	1,096,394.47
合计		9,507,216,786.80	2,355,602,486.01	1,831,748,273.85	10,031,070,998.96

### 10、持有待售资产

适用 不适用

### 11、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

其他说明

### 12、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	264,322,722.06	183,392,601.01
待抵扣进项税	319,001,854.75	204,172,753.70
待摊担保费		114,616,200.00
预缴所得税	3,605,196.18	12,404,435.01
其他	1,154,057.73	528,504.79
合计	588,083,830.72	515,114,494.51

### 13、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

#### 14、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

#### 15、长期应收款

##### (1). 长期应收款情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额			折现率区间
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值	
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	4,260,226,922.35	233,241,539.88	4,026,985,382.47	4,423,432,606.39	130,046,307.62	4,293,386,298.77	
合计	4,260,226,922.35	233,241,539.88	4,026,985,382.47	4,423,432,606.39	130,046,307.62	4,293,386,298.77	/

## (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)	
2019年1月1日余额	130,046,307.62			130,046,307.62
2019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	103,195,232.26			103,195,232.26
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2019年12月31日余额	233,241,539.88			233,241,539.88

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

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，具体如下：

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	89,418,771.02	47,772,572.96	137,191,343.98
云南万城百年投资开发有限公司	40,627,536.60	3,522,980.04	44,150,516.64
云南温泉山谷康养度假运营开发（集团）有限公司		51,899,679.26	51,899,679.26
合计	130,046,307.62	103,195,232.26	233,241,539.88

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

□适用 √不适用

## (3). 因金融资产转移而终止确认的长期应收款

□适用 √不适用

## (4). 转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

## 16、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											
佛山茂隆投资发展有限公司		3,000,000.00		-1,138,123.12						1,861,876.88	
深圳市云投置业有限公司											
小计		3,000,000.00		-1,138,123.12						1,861,876.88	
二、联营企业											
联康云养新生活科技有限公司											
云南万科城投房地产有限公司	5,586,765.49			43,791.29						5,630,556.78	
云南华侨城实业有限公司	536,708,742.58			94,004,960.45						630,713,703.03	
云南中海城投房地产开发有限公司	62,426,513.76			-2,638,967.34					291,772.47	60,079,318.89	
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	131,608,334.78			11,868,676.45			40,000,000.00		1,607,177.07	105,084,188.30	
云南温泉山谷康养度假运营开发（集团）有限公司	91,802,397.35			-91,802,397.35						-	
云南金澜湄国际旅游投资开发有限公司	13,799,695.31			-2,382,497.27						11,417,198.04	
云南城投众和装饰有限公司	16,853,668.03			1,125,381.54						17,979,049.57	
东方环球国际会展集团有限公司				1,173,784.86						1,173,784.86	
重庆城海实业发展有限公司	56,672,166.79			1,810,392.53						58,482,559.32	
大理满江康旅投资有限公司	137,492,575.95			-4,693,777.35					-243,043.39	132,555,755.21	
昆明七彩云南城市建设投资有限公司	256,329,195.32			-5,438,860.23						250,890,335.09	
青岛蔚蓝天地置业有限公司	27,370,219.78			47,231,860.86					5,132,767.90	79,734,848.54	
淄博名尚银泰城喜悦体育文化发展有限公司	542,868.15			-109,647.14						433,221.01	
小计	1,337,193,143.29	-	-	50,192,701.30	-	-	40,000,000.00	-	6,788,674.05	1,354,174,518.64	
合计	1,337,193,143.29	3,000,000.00	-	49,054,578.18	-	-	40,000,000.00	-	6,788,674.05	1,356,036,395.52	

**17、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

**18、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	550,002,600.00	381,110,000.00
合计	650,002,600.00	481,110,000.00

其他说明：

√适用 □不适用

注：按照新金融工具准则的要求，在新金融工具准则施行日，企业应当按照本准则的规定对金融工具进行分类和计量（含减值），涉及前期比较财务报表数据与本准则要求不一致的，无须调整。2019年1月1日，公司对非上市股权投资报表列示为其他非流动金融资产。

**19、投资性房地产**

投资性房地产计量模式

**(1) 采用公允价值计量模式的投资性房地产**

单位：元 币种：人民币

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、期初余额	18,261,465,411.67			18,261,465,411.67
二、本期变动	2,295,721,733.86			2,295,721,733.86
加：外购	242,349,585.70			242,349,585.70
存货\固定资产\在建工程转入	1,942,366,175.67			1,942,366,175.67
企业合并增加				
减：处置	63,570,694.41			63,570,694.41
其他转出				
公允价值变动	174,576,666.90			174,576,666.90
三、期末余额	20,557,187,145.53			20,557,187,145.53

**(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
融城东海	168,245,600.00	尚在办理中
茶马花街	205,054,600.00	尚在办理中

融城昆明湖	143,951,000.00	尚在办理中
哈尔滨银泰城购物中心	1,833,177,367.70	尚在办理中
金帝酒楼	26,429,297.09	尚在办理中
合计	2,376,857,864.79	

其他说明

□适用 √不适用

**20、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	2,529,837,896.92	2,640,129,789.27
固定资产清理		
合计	2,529,837,896.92	2,640,129,789.27

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	2,836,055,504.16	47,599,044.06	44,830,777.84	84,699,522.28	33,242,424.88	3,046,427,273.22
2.本期增加金额	40,040,049.42	19,762,533.60	793,131.24	12,808,872.19	2,555,541.61	75,960,128.06
(1) 购置	3,605,327.38	19,762,533.60	793,131.24	12,808,872.19	2,555,541.61	39,525,406.02
(2) 在建工程转入						
(3) 企业合并增加	83,138,157.52					83,138,157.52
(4) 其他	-46,703,435.48					-46,703,435.48
3.本期减少金额	51,586,064.67	39,203.75	4,767,192.24	31,449,670.07	19,045,447.20	106,887,577.93
(1) 处置或报废	8,477,311.79	39,203.75	4,767,192.24	31,449,670.07	19,045,447.20	63,778,825.05
(2) 重分类为投资性房地产	43,108,752.88					43,108,752.88
4.期末余额	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
二、累计折旧						
1.期初余额	244,066,020.13	18,800,903.49	32,101,265.59	62,317,752.53	19,726,580.93	377,012,522.67
2.本期增加金额	85,398,206.55	24,618,315.84	4,190,886.93	16,948,079.80	4,884,117.14	136,039,606.26
(1) 计提	80,077,075.36	24,618,315.84	4,190,886.93	16,948,079.80	4,884,117.14	130,718,475.07
(2) 企业合并增加	5,321,131.19					5,321,131.19
3.本期减少金额	8,990,524.73	1,075,777.58	3,921,326.93	29,318,150.92	13,369,383.62	56,675,163.78
(1) 处置	1,524,546.05	1,075,777.58	3,921,326.93	29,318,150.92	13,369,383.62	49,209,185.10

或报废						
(2) 重分类为投资性房地产	7,465,978.68					7,465,978.68
4.期末余额	320,473,701.95	42,343,441.75	32,370,825.59	49,947,681.41	11,241,314.45	456,376,965.15
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						
(1) 计提						
3.本期减少金额						
(1) 处置或报废						
4.期末余额	29,284,961.28					29,284,961.28
四、账面价值						
1.期末账面价值	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
2.期初账面价值	2,562,704,522.75	28,798,140.57	12,729,512.25	22,381,769.75	13,515,843.95	2,640,129,789.27

注：房屋及建筑物本期增加额的“其他”为子公司成都银城置业有限公司华尔道夫酒店结算调整金额以及子公司云南东方柏丰投资有限责任公司将投资性房地产转为自用。

(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

(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	91,503,426.16	尚在办理过程中

其他说明：

适用 不适用

固定资产清理

适用 不适用

## 21、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	117,504,907.27	90,297,991.89
工程物资		
合计	117,504,907.27	90,297,991.89

其他说明：

□适用 √不适用

## 在建工程

## (1). 在建工程情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
天利酒店项目	120,074,907.27	2,570,000.00	117,504,907.27	92,867,991.89	2,570,000.00	90,297,991.89
合计	120,074,907.27	2,570,000.00	117,504,907.27	92,867,991.89	2,570,000.00	90,297,991.89

## (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
天利酒店项目	79,577.66万元	92,867,991.89	27,206,915.38			120,074,907.27			27,025,413.08	27,025,413.08	11.00	自筹
合计	79,577.66万元	92,867,991.89	27,206,915.38			120,074,907.27	/	/	27,025,413.08	27,025,413.08	/	/

## (3). 本期计提在建工程减值准备情况

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

## 工程物资

## (4). 工程物资情况

□适用 √不适用

## 22、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

## 23、油气资产

□适用 √不适用

## 24、使用权资产

□适用 √不适用

## 25、无形资产

## (1). 无形资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	计算机软件	合计
一、账面原值					
1.期初余额	466,625,486.89	12,621.36		22,892,286.73	489,530,394.98
2.本期增加金额				1,724,214.21	1,724,214.21
(1)购置				1,724,214.21	1,724,214.21
(2)内部研发					
(3)企业合并增加					
3.本期减少金额					
(1)处置					
(2)其他转出					
4.期末余额	466,625,486.89	12,621.36		24,616,500.94	491,254,609.19
二、累计摊销					
1.期初余额	46,974,271.79			10,961,341.31	57,935,613.10
2.本期增加金额	13,378,729.07	8,204.04		3,626,102.04	17,013,035.15
(1)计提	13,378,729.07	8,204.04		3,626,102.04	17,013,035.15
3.本期减少金额					
(1)处置					



4.期末余额	60,353,000.86	8,204.04		14,587,443.35	74,948,648.25
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	406,272,486.03	4,417.32		10,029,057.59	416,305,960.94
2.期初账面价值	419,651,215.10	12,621.36		11,930,945.42	431,594,781.88

## (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	92,084,308.00	尚在办理中

其他说明：

□适用 √不适用

## 26、开发支出

□适用 √不适用

## 27、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	其他	处置	其他	
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

## 28、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
待摊融资费	152,210,347.64	21,261,084.25	34,777,662.74		138,693,769.15
装修改造费	82,272,473.19	52,096,946.27	47,818,721.55	20,209.13	86,530,488.78
租金	303,181.84	52,910.05	169,818.33		186,273.56
合计	234,786,002.67	73,410,940.57	82,766,202.62	20,209.13	225,410,531.49

## 29、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	296,410,800.03	74,102,700.01	252,586,880.14	63,146,720.03
内部交易未实现利润	187,687,785.92	46,921,946.48	164,128,702.00	41,032,175.50
可抵扣亏损	955,653,703.28	238,913,425.82	2,714,715,665.48	678,678,916.36
应付职工薪酬			57,065,456.00	14,266,364.00
广告及业务宣传费	20,178,819.26	5,044,704.82	5,140,907.10	1,285,226.78
房地产预售收入计算的预计利润	472,505,242.39	118,126,310.60	410,888,739.09	102,722,184.77
预提土地增值税	2,288,472,432.59	572,118,108.15	2,333,229,444.08	583,307,361.04

预提开发成本	2,628,405.36	657,101.34	879,601,522.51	219,900,380.63
预提费用	58,873,566.74	14,718,391.69	47,056,574.90	11,764,143.72
投资性房地产公允价值调整			102,257,869.35	25,564,467.34
长期股权投资剩余股权公允价值计量			31,852,138.66	7,963,034.67
非同一控制下企业合并资产评估减值	218,038,443.44	54,509,610.86	217,936,168.20	54,484,042.05
其他	74,091,424.44	18,522,856.14	46,095,863.53	11,523,965.89
合计	4,574,540,623.45	1,143,635,155.91	7,262,555,931.04	1,815,638,982.78

## (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	2,799,976,660.12	699,994,165.03	3,181,151,905.60	795,287,976.40
其他债权投资公允价值变动				
其他权益工具投资公允价值变动				
投资性房地产公允价值调整	2,640,911,529.73	660,227,882.44	2,801,880,076.77	700,470,019.19
投资性房地产折旧调整	1,311,766,892.44	327,941,723.11		
合伙企业利润	206,351,335.24	51,587,833.81	141,774,425.91	35,443,606.48
未到纳税时点的利息收入	9,592,598.87	2,398,149.72		
其他	276,385,202.43	69,096,300.63	3,005,554,764.51	751,388,691.12
合计	7,244,984,218.83	1,811,246,054.74	9,130,361,172.79	2,282,590,293.19

## (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	1,239,260,101.95	88,165,473.79
可抵扣亏损	4,322,668,167.01	1,148,129,491.75
合计	5,561,928,268.96	1,236,294,965.54

## (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
2019 年		71,906,267.97	
2020 年	294,515,393.89	144,926,312.00	
2021 年	343,346,874.02	176,273,384.32	
2022 年	856,488,320.01	422,382,280.07	
2023 年	1,127,334,289.67	332,641,247.39	
2024 年	1,700,983,289.42		
合计	4,322,668,167.01	1,148,129,491.75	

其他说明：

□适用 √不适用

## 30、其他非流动资产

□适用 √不适用

## 31、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	2,905,860,000.00	200,000,000.00
保证借款		80,000,000.00
信用借款	1,000,000.00	
加：短期借款的应付利息	6,859,994.30	191,301.50
合计	2,913,719,994.30	280,191,301.50

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 8	670,000,000.00	云南省城市建设投资集团有限公司提供连带保证担保；公司以持有的东莞云投置业有限公司 100% 的股权进行质押；东莞云投置业有限公司以持有的广东省东莞市麻涌镇华阳村 85766.40 平方米土地使用权进行抵押。
本公司	信托 10	1,563,000,000.00	云南省城市建设投资集团有限公司提供连带保证担保；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 <sup>2</sup> 、D2 地块 36663.35 m <sup>2</sup> ）进行抵押担保；在信托计划成立前，将公司持有的昆明市官渡区城中村改造置业有限公司 52.5% 的股权设立质押担保，完成上述土地抵押登记后，股权质押解除。

本公司之子公司	信托 10	500,000,000.00	云南省城市建设投资集团有限公司提供连带保证担保；昆明欣江合达城市建设有限公司以持有的昆明市晋宁区晋城镇新街片区安江、古城村委会 146703.33 平方米土地使用权进行抵押。
本公司之子公司	信托 11	150,000,000.00	云南城投龙瑞房地产开发有限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 27775 万元；公司提供最高额保证担保。
本公司之子公司	信托 12	22,860,000.00	云南省城市建设投资集团有限公司提供连带保证担保；海南天利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）；公司以持有海南天利的 75% 股权质押担保；公司提供保证担保。
合计	—	2,905,860,000.00	—

## 2) 信用借款

借款单位	贷款发放机构	借款金额
本公司	金融租赁 2	1,000,000.00
合计	—	1,000,000.00

## (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

## 32、交易性金融负债

适用  不适用

## 33、衍生金融负债

适用  不适用

## 34、应付票据

## (1). 应付票据列示

适用  不适用

## 35、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	7,023,725,759.32	7,755,244,591.82
应付土地款	1,340,846,552.35	505,870,000.00
应付销售佣金	6,754,111.18	5,021,398.39
应付物业管理相关费用	141,110,546.21	115,963,161.72
其他	4,396,846.14	5,206,651.70
合计	8,516,833,815.20	8,387,305,803.63

## (2). 账龄超过 1 年的重要应付账款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
昆明市官渡区六甲街道办事处	249,806,994.42	尚未结算
冕宁县国土资源局	181,650,000.00	存在争议
中长建建设工程有限公司	146,908,707.32	尚未结算
昆明市呈贡新区管委会	67,192,955.70	尚未结算
大唐首邑建筑集团有限责任公司	38,330,523.80	尚未结算
中国有色金属工业第十四冶金建设公司	31,244,417.47	尚未结算
陕西建工第八建筑工程有限公司	31,129,312.58	尚未结算
合计	746,262,911.29	/

其他说明

□适用 √不适用

## 36、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
商品房预收款	3,367,144,528.11	1,814,932,335.96
物业租金	121,703,497.91	102,365,109.45
会员储值卡	11,619,013.90	16,371,362.26
物业费	86,808,475.31	75,498,737.09
酒店收入	11,741,868.78	15,657,794.73
项目转让款		551,593,000.00
其他	13,367,380.51	10,436,374.59
合计	3,612,384,764.52	2,586,854,714.08

## (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
李姓自然人	26,329,006.00	未达到交房条件
叶姓自然人、潘姓自然人	18,531,816.00	未达到交房条件
张姓自然人、沈姓自然人	18,147,067.00	未达到交房条件
沈姓自然人、胡姓自然人	17,704,761.00	未达到交房条件
海南山鑫原木工程投资有限公司	13,782,486.00	未达到交房条件
合计	94,495,136.00	

## (3). 期末建造合同形成的已结算未完工项目情况

□适用 √不适用

其他说明

√适用 □不适用

商品房预收房款明细如下：

单位：元 币种：人民币

项目名称	期末余额	期初余额	预计竣工时间	预售比例
融城昆明湖	809,163,223.57	878,904,459.00	2014 年陆续竣工	81.01%
山海荟	21,005,722.66	24,184,244.00	2018 年	64.37%
融城春晓	36,822,483.00	92,386,188.00	2019 年	49.65%
融城优郡	20,341,297.77	32,376,612.77	2013 年一期、2016 年二期	69.34%
森林湖	215,100.00	1,015,100.00	2008 年	100.00%
梦云南 洱海天域		100,000.00	2007 年起陆续竣工	
梦云南 海东方	93,203,291.20	93,923,244.20	2013 年起陆续竣工	97.49%
梦云南 雨林澜山	2,854,674.00	158,765,526.00	2014 年陆续竣工	98.12%
成都银泰中心	115,294,581.93	36,808,958.50	2016 年	98.98%
融城云谷	25,195,421.00	79,643,460.00	2018 年	72.00%
春城十八里一期	16,953,713.00	29,015,197.00	2017 年	98.88%
春城十八里二期	432,509,797.00	81,341,849.00	2020 年	80.00%
融城东海	820,000.00	4,911,199.09	2016 年	76.95%
海威国际	1,000,000.00		2016 年	99.00%
理想银泰城	574,336,830.00	206,881,189.00	2020 年	96.18%
西溪银泰城	1,265,897.00	1,765,897.00	2017 年	100.00%
东部新城银泰城	136,371,334.00	8,638.00	2014 年	80.02%
台州银泰城	135,310.00	146,986.00	2017 年	69.53%
奉化银泰城		503,400.00	2013 年	
平阳银泰城	7,651,013.00	5,246,716.00	2016 年	96.50%
哈尔滨银泰城二期	5,839,940.00		2017 年	74.57%
哈尔滨银泰城一期	3,703,097.87	2,642,999.87	2015 年	85.70%
淄博银泰城	1,360,000.00	1,360,000.00	2014 年	
城投湖畔四季城（二期）	608,603,592.00	53,466,559.00	2020 年	33.29%
天利龙腾湾（一期）	19,684,088.10	21,763,745.53		62.01%
天利龙腾湾（二期）	93,935,666.88		2021 年	3.37%
楠景新城	64,222,937.00	7,770,168.00	2020 年	12.42%
融城金阶	1,142,857.13		2013 年	75.14%
苍南银泰城	2,049,715.00		2016 年	98.42%
梦享 春山可望	271,462,945.00		2023 年	55.78%
合计	3,367,144,528.11	1,814,932,335.96		

### 37、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	251,653,328.64	688,900,444.81	774,493,628.27	166,060,145.18
二、离职后福利-设定提存计划	1,530,547.30	64,313,168.41	64,457,868.28	1,385,847.43
三、辞退福利		4,220,576.21	3,526,544.66	694,031.55
四、一年内到期的其他福利				
合计	253,183,875.94	757,434,189.43	842,478,041.21	168,140,024.16

#### (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	248,312,971.49	560,228,635.69	647,700,402.88	160,841,204.30
二、职工福利费		31,510,704.87	31,098,441.30	412,263.57
三、社会保险费	879,852.84	38,700,559.13	38,518,181.14	1,062,230.83
其中：医疗保险费	772,295.24	35,302,052.08	35,101,990.35	972,356.97
工伤保险费	38,412.30	1,174,983.75	1,181,573.21	31,822.84
生育保险费	69,145.30	2,223,523.30	2,234,617.58	58,051.02
四、住房公积金	436,017.08	46,654,324.38	46,651,191.93	439,149.53
五、工会经费和职工教育经费	2,024,487.23	11,273,867.52	9,996,510.53	3,301,844.22
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、其他短期薪酬		532,353.22	528,900.49	3,452.73
合计	251,653,328.64	688,900,444.81	774,493,628.27	166,060,145.18

#### (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	1,443,620.91	61,969,360.60	62,155,331.15	1,257,650.36
2、失业保险费	86,926.39	2,343,807.81	2,302,537.13	128,197.07
3、企业年金缴费				
合计	1,530,547.30	64,313,168.41	64,457,868.28	1,385,847.43

其他说明：

□适用 √不适用

### 38、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	125,108,507.83	100,230,057.09
消费税	151,584.08	110,947.53
营业税	1,147,194.13	3,503,313.31
企业所得税	210,553,483.11	353,082,773.10



个人所得税	5,154,167.59	5,408,463.72
城市维护建设税	5,400,813.76	5,789,219.32
资源税	87,245.51	87,245.52
房产税	37,756,726.92	22,880,589.00
土地使用税	13,168,784.89	4,986,348.06
教育费附加	2,212,936.80	2,259,841.43
地方教育费附加	1,354,698.42	1,681,294.66
土地增值税	380,652,746.15	120,255,587.95
契税	25,180,363.37	9,938,613.37
耕地占用税	1,733,732.00	1,733,732.00
印花税	2,946,580.09	3,386,038.90
文化事业建设费		932.7
代扣工程税金	4,098,151.31	3,853,183.93
其他税费	140,652.69	510,750.32
合计	816,848,368.65	639,698,931.91

其他说明：

### 39、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	25,473,952,683.20	17,194,100,566.76
合计	25,473,952,683.20	17,194,100,566.76

其他说明：

适用  不适用

#### 应付利息

##### (1). 分类列示

适用  不适用

#### 应付股利

##### (2). 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	13,349,949,896.74	10,256,935,831.58

其他往来款	3,799,796,324.96	1,009,135,639.48
非金融机构借款及利息	2,658,229,049.12	2,294,482,279.45
代收代付款项	74,582,704.96	171,789,521.27
保证金及押金	473,464,255.60	432,378,297.51
项目合作款	2,200,000,000.00	21,104,315.89
认购金	316,613,164.35	545,734,018.87
应付股权收购款	35,772,463.75	6,105,274.16
预提费用	2,516,755,555.77	2,417,835,388.55
拆迁补偿款	48,789,267.95	38,600,000.00
合计	25,473,952,683.20	17,194,100,566.76

## (2). 账龄超过 1 年的重要其他应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
云南民族文化旅游产业有限公司	1,662,832,966.66	未到偿付期限
云南城投健康产业投资有限公司	1,150,000,000.00	未到偿付期限
云南文化产业投资控股集团有限公司	377,073,094.54	诉讼中
北京创意港商务服务有限公司	349,822,401.02	未到偿付期限
天利（海南）旅游开发有限公司	345,264,905.68	未到偿付期限
合计	3,884,993,367.90	

其他说明：

□适用 √不适用

## 40、持有待售负债

□适用 √不适用

## 41、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	12,481,655,765.25	7,333,593,061.70
1 年内到期的应付债券	4,470,000,000.00	4,860,000,000.00
1 年内到期的长期应付款		
1 年内到期的租赁负债		
加：一年内到期的应付利息	139,914,923.69	152,438,058.82
合计	17,091,570,688.94	12,346,031,120.52

其他说明：

## (1) 一年内到期的长期借款

项目	期末余额	期初余额
质押借款	74,713,061.25	74,713,061.70
抵押借款	5,797,642,704.00	3,828,880,000.00
保证借款	6,109,300,000.00	3,361,600,000.00
信用借款	500,000,000.00	68,400,000.00
合计	12,481,655,765.25	7,333,593,061.70

## 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 9	74,713,061.25	云南省城市建设投资集团有限公司提供连带保证担保，质押以下项目公司 70% 股权：黑龙江银泰置地有限公司，哈尔滨银旗房地产开发有限公司，台州银泰置业有限公司，台州银泰商业有限公司，名尚银泰城（淄博）商业发展有限公司，宁波银泰置业有限公司，杭州西溪银盛置地有限公司
<b>合计</b>		<b>74,713,061.25</b>	

## 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	8,000,000.00	云南省城市建设投资集团有限公司提供连带保证担保；昆明城海 26487.18 平方米物业抵押；公司持有的“融城金阶项目”16776.54 平方米物业抵押
本公司之子公司	银行 3	100,000,000.00	云南城投洱海置业有限公司云（2017）大理市不动产权第 0001193 号土地抵押、云南省城市建设投资集团有限公司承担连带保证担保
本公司之子公司	银行 4	100,000,000.00	云南省城市建设投资集团有限公司提供连带保证担保，融城优郡二期土地抵押
本公司之子公司	银行 5	15,000,000.00	银泰国际商务中心 1-15 层，面积 45068.93 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 6	40,000,000.00	平阳银泰自持商业抵押；中国银泰投资有限公司、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 7	30,000,000.00	宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司为其提供 88275.99 平方米房产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 8	68,000,000.00	以泰悦置业 100951.88 m <sup>2</sup> 房产抵押，并由公司提供 70% 连带保证担保、北京国俊、中国银泰投资有限公司提供 30% 连带保证担保。
本公司之子公司	银行 10	885,000,000.00	公司提供连带保证担保，云南城投洱海置业有限公司以合计 278、158 亩、194.3 亩、35.16 亩土地抵押，公司以持有的海东公司 100% 股权质押。
本公司之子公司	银行 11	372,000,000.00	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 11367.45 m <sup>2</sup> ，房屋建筑面积 33034.28 m <sup>2</sup> ，）及对应保障商业用房营运的附属设施抵押，由公司提供全额连带责任保证。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 12	3,050,000.00	成都鼎云 29817.37 平米自持物业抵押，评估值 29236.5 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。

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 13	468,040,000.00	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
本公司之子公司	资产管理 1	201,600,000.00	公司提供连带保证担保, 苍南银泰置业有限公司将持有的浙 (2017) 苍南县不动产权第 0009470 号土地抵押
本公司之子公司	信托 3	800,000,000.00	公司提供连带保证担保; 龙江 2 地块 101.51 亩抵押 (上坝 2#、4#); 天堂岛 7 个地块合计 608 亩抵押
本公司	信托 5	400,000,000.00	安宁 4 宗地 129961.57 m <sup>2</sup> , 版纳 7 宗地 262877.6 m <sup>2</sup> 抵押
本公司之子公司	信托 6	400,000,000.00	陕西普润达将其持有的编号为咸国用(2014)第 114 号地块的国有土地使用权及对应的在建工程, 为全部债务提供抵押担保。公司以持有的陕西普润达 100% 股权为全部债务提供质押担保。云南省城市建设投资集团有限公司为全部债务提供不可撤销连带责任保证担保。公司为全部债务提供不可撤销连带责任保证担保。
本公司	信托 7	727,827,704.00	云南省城市建设投资集团有限公司提供连带保证担保; 民生喜神与中信信托签署《差额补足协议》; 民生喜神 100% 股权进行股权质押。民生喜神以持有的编号为国用 (2016) 字第 7356 号的国有土地使用权提供抵押担保。
本公司之子公司	信托 9	450,000,000.00	萧山银城置业以持有的萧山银泰城项目 83.13 亩土地提供抵押担保; 公司以持有的萧山银城置业 67% 股权提供质押担保, 杭州银泰农旅投资发展有限公司以持有萧山银城置业的 33% 股权提供质押担保; 公司、中国银泰投资有限公司提供连带保证担保。
本公司	信托 11	200,000,000.00	云南省城市建设投资集团有限公司担保; 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	证券 1	17,000,000.00	云南省城市建设投资集团有限公司提供连带保证担保; 成都银城置业有限公司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。
本公司之子公司	证券 2	13,125,000.00	云南省城市建设投资集团有限公司、公司提供连带保证责任担保; 杭州银盛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) 杭州市不懂产权第 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; 奉化银泰持有的位于奉化市南山路 150 号的

借款单位	贷款发放机构	借款余额	抵押物
			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。
本公司之子公司	证券 3	9,000,000.00	公司提供连带保证担保；海南天利度假酒店有限公司以合法持有的位于海口市秀英区滨海大道 262 号的海口天利五星级酒店的房屋所有权及其对应的土地使用权抵押；公司以持有的海南天利度假酒店有限公司 70% 的股权质押。
本公司之子公司	金融租赁 1	120,000,000.00	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；云南省城市建设投资集团有限公司提供 100% 连带保证担保。
本公司之子公司	保险 3	370,000,000.00	云南省城市建设投资集团有限公司担保；兰州上徐 46 亩土地抵押。
合计	—	5,797,642,704.00	—

## 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	200,000,000.00	云南省城市建设投资集团有限公司
本公司	保险 1	1,900,000,000.00	云南省城市建设投资集团有限公司
本公司	保险 2	3,000,000,000.00	云南省城市建设投资集团有限公司
本公司之子公司	保理 1	9,300,000.00	云南省城市建设投资集团有限公司
本公司之子公司	银行 2	1,000,000,000.00	云南省城市建设投资集团有限公司
合计	—	6,109,300,000.00	—

## 4) 信用借款

借款单位	贷款发放机构	借款余额	担保人
本公司之子公司	信托 4	500,000,000.00	本公司承担连带保证担保
合计	—	500,000,000.00	—

## 42、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
短期应付债券		
待结转销项税	16,589,698.36	1,724,904.98
其他	12,861,898.71	14,234,352.22

合计	29,451,597.07	15,959,257.20
----	---------------	---------------

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

### 43、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	1,270,122,049.26	1,344,835,110.51
抵押借款	13,239,299,254.77	14,654,078,136.81
保证借款	5,044,700,000.00	11,897,000,000.00
信用借款		500,000,000.00
长期借款的应付利息	279,848,733.78	233,338,752.17
合计	19,833,970,037.81	28,629,251,999.49

长期借款分类的说明:

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 9	1,270,122,049.26	云南省城市建设投资集团有限公司提供连带保证担保，质押以下项目公司 70% 股权：黑龙江银泰置地有限公司，哈尔滨银旗房地产开发有限公司，台州银泰置业有限公司，台州银泰商业有限公司，名尚银泰城（淄博）商业发展有限公司，宁波银泰置业有限公司，杭州西溪银盛置地有限公司
合计	—	1,270,122,049.26	—

## 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	616,000,000.00	云南省城市建设投资集团有限公司提供连带保证担保；昆明城海 26487.18 平方米物业抵押；公司持有的“融城金阶项目”16776.54 平方米物业抵押
本公司之子公司	银行 4	215,000,000.00	云南省城市建设投资集团有限公司提供连带保证担保，融城优郡二期土地抵押
本公司之子公司	银行 5	470,000,000.00	银泰国际商务中心 1-15 层，面积 45068.93 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 6	240,000,000.00	平阳银泰自持商业抵押；中国银泰投资有限公司、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 7	317,000,000.00	宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司为其提供 88275.99 平方米房产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 8	340,000,000.00	以泰悦置业 100951.88 m <sup>2</sup> 房产抵押，并由公司提供 70% 连带保证担保、北京国俊投资有限公司、中国银泰投资有限公司提供 30% 连带保证担保。
本公司之子公司	银行 11	1,441,981,254.77	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 11367.45 m <sup>2</sup> ，房屋建筑面积 33034.28 m <sup>2</sup> ，）及对应保障商业用房营运的附属设施抵押，由公

			司提供全额连带责任保证。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 12	84,750,000.00	成都鼎云 29817.37 平米自持物业抵押，评估值 29236.5 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 13	327,628,000.00	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	信托 3	300,000,000.00	云南省城市建设投资集团有限公司担保；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 12	141,460,000.00	云南省城市建设投资集团有限公司提供连带保证担保；海南天利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）；公司以持有海南天利的 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	云南省城市建设投资集团有限公司提供连带保证担保；成都银城置业有限公司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。
本公司之子公司	证券 2	3,282,500,000.00	云南省城市建设投资集团有限公司、公司提供连带责任担保；杭州银盛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；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 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。
本公司之子公司	证券 3	735,000,000.00	公司提供连带保证担保；海南天利度假酒店有限公司以合法持有的位于海口市秀英区滨海大道 262 号的海口天利五星级酒店的房屋所有权及其对应的土地使用权抵押；公司以持有的海南天利度假酒店有限公司 70% 的股权质押。
本公司之子公司	金融租赁 1	1,245,000,000.00	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；云南省城市建设投资集团有限公司提供 100% 连带保证担保。
合计	—	13,239,299,254.77	

## 3) 保证借款

借款单位	贷款发放机构	借款余额	
本公司	信托 2	800,000,000.00	云南省城市建设投资集团有限公司
本公司之子公司	保险 4	3,500,000,000.00	云南省城市建设投资集团有限公司
本公司	保险 5	700,000,000.00	云南省城市建设投资集团有限公司
本公司之子公司	保理 1	44,700,000.00	云南省城市建设投资集团有限公司
合计	—	5,044,700,000.00	—

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%-12%。

## 44、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
优先股		
永续债		
可转换公司债券		
其他应付债券	7,280,000,000.00	8,020,000,000.00
减：一年到期的应付债券	-4,470,000,000.00	-4,860,000,000.00
加：应付债券的利息	57,864,986.29	59,933,016.84

---

合计	2,867,864,986.29	3,219,933,016.84
----	------------------	------------------

(2).

## (3). 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	1,500,000,000.00	2016年6月14日	3+2年	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00				690,000,000.00	810,000,000.00
2016年非公开发行公司债券	1,500,000,000.00	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	1,000,000,000.00	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	1,180,000,000.00	2018年8月31日	3年 (1+1+1)	1,180,000,000.00	1,180,000,000.00				370,000,000.00	810,000,000.00
2018年度第一期债权融资计划	2,000,000,000.00	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	2,180,000,000.00	2018年10月24日	3年 (1+1+1)	2,180,000,000.00	2,180,000,000.00					2,180,000,000.00
2019年公开发行公司债券	320,000,000.00	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	/	/	9,680,000,000.00	8,020,000,000.00	320,000,000.00			1,060,000,000.00	7,280,000,000.00

## (4). 可转换公司债券的转股条件、转股时间说明

适用 不适用

## (5). 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

## 45、租赁负债

适用 不适用

## 46、长期应付款

项目列示

适用 不适用

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

## 专项应付款

## (2). 按款项性质列示专项应付款

适用 不适用

## 47、长期应付职工薪酬

适用 不适用

## 48、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
对外提供担保			
未决诉讼			
产品质量保证			

重组义务			
待执行的亏损合同		89,051,334.45	注 1
其他	1,606,588.88		
逾期交房违约金		55,147,833.45	注 2
土地出让违约金		36,977,800.00	注 3
合计	1,606,588.88	181,176,967.90	/

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：本公司子公司宁波北仑泰悦商业经营管理有限公司根据合同条款约定，预提履约期限内的预计亏损 8,905.13 万元。

注 2：本公司的子公司杭州云泰购物中心有限公司、名尚银泰城(淄博)商业发展有限公司、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 5,514.78 万元。

注 3：本公司全资子公司冕宁康旅投资开发有限公司根据土地出让合同条款约定计提逾期付款违约金 3,697.78 万元。

#### 49、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	11,065,333.79		3,557,568.79	7,507,765.00	财政扶持奖励款等
合计	11,065,333.79		3,557,568.79	7,507,765.00	

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
经营模式财政奖励	3,072,463.79		3,072,463.79				收益
契税返还款	7,792,870.00			285,105.00		7,507,765.00	资产
政府奖励	200,000.00		200,000.00				收益
合计	11,065,333.79		3,272,463.79	285,105.00		7,507,765.00	

其他说明：

适用  不适用

**50、其他非流动负债**

□适用 √不适用

**51、股本**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

其他说明：

无

**52、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

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). 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

公司发行的永续债为永续期中期票据，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。

其他说明：

□适用 √不适用

## 53、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	88,345,957.62	3,796,004.59		92,141,962.21
合计	1,384,066,588.99	3,796,004.59		1,387,862,593.58

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

公司本年收购成都民生喜神投资有限公司 20%股权，支付对价 2,000,000.00 元，收购价款与少数股东权益的差额增加资本公积 3,796,004.59 元。

## 54、库存股

□适用 √不适用

## 55、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	
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	78,484,129.11	56,993,112.47	102,258.44		14,222,713.51	28,356,171.62	14,311,968.90
其中：权益法下可转损益的其他综合收益							
其他债权投资公允价值变动							
金融资产重分类计入其他综合收益的金额							
其他债权投资信用减值准备							
现金流量套期损益的有效部分							
外币财务报表折算差额							
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和损失	78,484,129.11	56,993,112.47	102,258.44		14,222,713.51	28,356,171.62	14,311,968.90

其他综合收益合计	78,484,129.11	56,993,112.47	102,258.44		14,222,713.51	28,356,171.62	14,311,968.90	106,840,300.73
----------	---------------	---------------	------------	--	---------------	---------------	---------------	----------------

其他说明，包括对现金流量套期损益的有效部分转为被套期项目初始确认金额调整：  
无

## 56、专项储备

适用 不适用

## 57、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
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合计	266,449,114.23			266,449,114.23

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

无

## 58、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	1,816,303,981.57	1,515,633,758.34
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	1,816,303,981.57	1,515,633,758.34
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-2,778,168,305.02	491,409,892.98
减：提取法定盈余公积		72,955,324.30
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	80,284,345.45
转作股本的普通股股利		
其他利润分配	37,500,000.00	37,500,000.00
期末未分配利润	-1,147,087,519.08	1,816,303,981.57

## 59、营业收入和营业成本

### (1). 营业收入和营业成本情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本



主营业务	5,601,294,376.51	3,541,724,471.13	8,913,406,437.03	5,732,355,422.76
其他业务	646,981,811.09	450,276,018.42	629,576,795.59	492,715,253.1
合计	6,248,276,187.60	3,992,000,489.55	9,542,983,232.62	6,225,070,675.86

## (2). 合同产生的收入的情况

□适用 √不适用

合同产生的收入说明:

□适用 √不适用

## (3). 履约义务的说明

□适用 √不适用

## (4). 分摊至剩余履约义务的说明

□适用 √不适用

## 60、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	1,657,409.61	1,454,366.01
营业税	-101,814.06	3,341,405.5
城市维护建设税	23,790,359.94	33,932,143.47
教育费附加	10,285,361.45	14,419,002.87
资源税	289,560.00	303,087.86
房产税	96,195,260.94	94,224,837.16
土地使用税	19,576,658.62	14,438,282.59
车船使用税	557,157.02	29,009.30
印花税	7,855,204.06	13,787,504.62
土地增值税	615,415,432.75	940,708,661.50
地方教育费附加	6,864,747.10	9,743,835.94
其它	498,687.25	1,816,357.27
合计	782,884,024.68	1,128,198,494.09

其他说明:

无

## 61、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	168,140,456.77	152,414,438.56
销售代理、佣金策划费	206,992,955.17	204,102,515.39
销售部门业务经费	43,315,876.26	40,852,982.14
折旧、摊销费	7,405,799.50	4,650,615.06
酒店费用	17,834,118.82	14,942,218.18

其他	4,331,040.50	1,465,125.72
合计	448,020,247.02	418,427,895.05

其他说明：

## 62、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	424,306,199.50	607,317,617.06
业务经费	115,752,489.49	147,453,424.83
中介机构服务费	67,910,989.50	81,264,234.28
折旧摊销费	139,529,822.85	129,136,251.06
酒店费用（水电费等）	14,158,712.49	10,415,126.91
其他	545,936.12	356,879.14
合计	762,204,149.95	975,943,533.28

其他说明：

## 63、研发费用

□适用 √不适用

## 64、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	2,236,046,631.00	1,806,223,408.59
减：利息收入	-71,942,835.86	-118,460,938.76
汇兑损益	12,873.29	4,279.89
其他	76,521,912.00	62,577,177.19
合计	2,240,638,580.43	1,750,343,926.91

其他说明：

## 65、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
代扣个人所得税手续费返还	1,180,306.40	1,251,420.51
进项税加计扣除	4,852,067.41	
企业发展奖励	2,065,700.00	
其他	686,597.10	
合计	8,784,670.91	1,251,420.51

其他说明：

**66、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	-39,237,317.69	-55,221,793.39
处置长期股权投资产生的投资收益		1,526,206,448.01
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		
持有至到期投资在持有期间的投资收益		
处置持有至到期投资取得的投资收益		
可供出售金融资产在持有期间取得的投资收益	18,831,063.61	10,725,350.84
处置可供出售金融资产取得的投资收益	91,000.00	
交易性金融资产在持有期间的投资收益		
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入		
债权投资在持有期间取得的利息收入		
其他债权投资在持有期间取得的利息收入		
处置交易性金融资产取得的投资收益		
处置其他权益工具投资取得的投资收益		
处置债权投资取得的投资收益		
处置其他债权投资取得的投资收益		
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		312,270,678.56
其他	3,020,255.09	-19,673,812.47
合计	-17,294,998.99	1,774,306,871.55

其他说明：

**67、净敞口套期收益**

□适用 √不适用

**68、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
交易性金融资产		

其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益		
交易性金融负债		
按公允价值计量的投资性房地产	-92,498,331.94	-101,233,602.06
合计	-92,498,331.94	-101,233,602.06

其他说明：

## 69、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
其他应收款坏账损失	-52,922,449.30	
合同资产减值损失	-10,030,556.44	
合计	-62,953,005.74	

其他说明：

## 70、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		1,488,464.11
二、存货跌价损失及合同履约成本减值损失	-914,126,145.32	-12,531,099.08
三、可供出售金融资产减值损失		
四、持有至到期投资减值损失		
五、长期股权投资减值损失		
六、投资性房地产减值损失		
七、固定资产减值损失		-29,284,961.28
八、工程物资减值损失		
九、在建工程减值损失		-2,470,000.00
十、生产性生物资产减值损失		
十一、油气资产减值损失		
十二、无形资产减值损失		
十三、商誉减值损失		
十四、其他		
合计	-914,126,145.32	-42,797,596.25

其他说明：

注：本年计提的存货跌价损失大幅增加，主要是：（1）公司按照评估机构对艺术家园存货项目评估的变现价值，测算计提艺术家园存货减值准备 45,873.69 万元；（2）因政府规划调整，公司对海东方项目体育公园及三期住宅计提存货减值准备 25,284.22 万元。（3）融城昆明湖车位、哈尔滨银泰城、宁波东部银泰城等项目根据预计市场售价计提存货减值准备 20,254.49 万元。

## 71、资产处置收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
固定资产处置利得	455,186.46	350,625.29
固定资产处置损失		-77,136.83
合计	455,186.46	273,488.46

其他说明：

## 72、营业外收入

营业外收入情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计			
其中：固定资产处置利得			
无形资产处置利得			
债务重组利得			
非货币性资产交换利得			
接受捐赠			
政府补助	29,054,960.87	18,023,351.17	29,054,960.87
违约赔偿收入	14,922,023.86	14,881,423.81	14,922,023.86
其他	2,733,822.12	5,764,543.06	2,733,822.12
合计	46,710,806.85	38,669,318.04	46,710,806.85

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	3,110,000.00	3,200,000.00	与收益相关
财政扶持资金	20,000,000.00	267,132.00	与收益相关
政府奖励	254,000.00	2,436,633.85	与收益相关
稳岗补贴	214,264.38	211,574.04	与收益相关
专项补助	2,177,000.00	2,405,515.00	与收益相关
递延收益摊销	3,272,463.79	9,502,496.28	与资产相关
其他补贴	27,232.70		与收益相关
合计	29,054,960.87	18,023,351.17	

其他说明：

□适用 √不适用

## 73、营业外支出

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	2,018,591.41	209,673.60	2,018,591.41
其中：固定资产处置损失	2,018,591.41	209,673.60	2,018,591.41
无形资产处置损失			
债务重组损失			
非货币性资产交换损失			
对外捐赠		1,136,500.00	
罚款支出	2,246,192.33	6,160,004.55	2,246,192.33
赔偿金违约金支出	178,197,868.84	45,351,941.97	178,197,868.84
其他	42,867,150.63	5,135,047.05	42,867,150.63
合计	225,329,803.21	57,993,167.17	225,329,803.21

其他说明：

(1) 营业外支出--赔偿金、违约金支出主要包括：①海东方项目因政府规划调整，因不能按期交房，对已认筹及签约客户预计逾期交房违约金 2,415.22 万元；② 子公司普润达、龙江和杭州银泰购物中心因未能按合同约定的日期交房，计提逾期交房违约金 2,960.00 万元；③2019 年，融智资本及云文影业起诉子公司艺术家园，要求偿还到期债权并承担违约金，该案经官渡区人民法院审结，艺术家园相应计提了逾期债权违约金 3,862.00 万元，该违约金尚未支付；④因冕宁项土地争议，未能按期支付剩余 50%土地出让金，按合同约定计提逾期利息违约金 3,709.40 万元，该违约金尚未缴纳；⑤子公司官城改计提自 2019 年 6 月 24 日起，计提二期土地出让金逾期违约金 3,511.63 万元，该违约金已于 2019 年 12 月缴纳。

(2) 营业外支出--其他主要包括：①海东方项目因政府规划调整，拆除了三期住宅中的 10 栋，将相关建设成本及预计拆除成本和绿化费用 1,307.30 万元计入营业外支出；②子公司北京房开拆除了临时营销部，将相关建设及拆除成本 2,134.68 万元计入营业外支出。

## 74、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	144,886,247.90	156,662,423.43
递延所得税费用	103,437,211.04	46,167,418.70
合计	248,323,458.94	202,829,842.13

## (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	-3,233,722,925.01
按法定/适用税率计算的所得税费用	-808,430,731.25
子公司适用不同税率的影响	-4,438,091.34
调整以前期间所得税的影响	492,040,718.30
非应税收入的影响	-3,243,211.62
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	36,544,834.17
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-17,213,671.90
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	553,063,612.58
所得税费用	248,323,458.94

其他说明：

□适用 √不适用

## 75、其他综合收益

√适用 □不适用

详见附注七、55、其他综合收益

## 76、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	673,619,884.68	1,100,543,874.29
投标及履约保证金	284,776,287.83	359,339,814.28
认筹金	2,075,000.00	19,695,531.58
代收款项	383,350,782.67	24,228,620.72
利息收入	17,426,667.32	118,460,938.76
其他	4,211,092.10	81,956,979.21
解冻资金		11,247,312.38
合计	1,365,459,714.60	1,715,473,071.22

## (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	132,094,621.59	739,572,248.29
管理费及销售费用支出	441,372,339.52	468,093,794.33
营业外支出	42,775,105.79	47,818,735.53
支付各类暂收款	837,329,518.23	381,591,279.00
银行手续费	3,683,092.27	40,768,641.06

其他	10,548,543.16	47,247,513.39
合计	1,467,803,220.56	1,725,092,211.60

## (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本金	390,416,240.02	1,355,091,171.82
收委托贷款利息	38,063,804.17	23,542,500.00
收项目合作诚意金	2,200,000,000.00	
收回分期支付投资款的利息	78,668,754.55	
合计	2,707,148,798.74	1,378,633,671.82

## (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	506,663,635.90	926,580,135.28
处置子公司及其他营业单位的现金支出	5,356,398.07	
购买基金和债券份额	100,000,000.00	
支付债权投资款	667,118,160.42	1,631,851,009.50
合计	1,279,138,194.39	2,558,431,144.78

## (5). 收到的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收到控股股东及其子公司借款	5,764,741,700.00	4,052,203,653.20
收到企业间借款	536,876,597.70	13,121,095.44
收回保证金		78,025,699.00
收回信托保障基金	11,092,049.76	69,520,354.12
合计	6,312,710,347.46	4,212,870,801.76

## (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	733,677,708.35	562,965,107.08
支付企业间借款	131,720,591.56	848,887,220.11
支付融资担保费及服务费用	113,912,304.49	512,139,807.19
购买信托保障基金	83,922,600.00	24,510,000.00
支付贷款保证金	22,000,000.00	66,070,150.56
合计	1,085,233,204.40	2,014,572,284.94

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：



## 77、现金流量表补充资料

## (1). 现金流量表补充资料

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	-3,482,046,383.95	454,645,598.38
加：资产减值准备	977,079,151.06	42,797,596.25
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	130,718,475.07	99,395,218.75
使用权资产摊销		
无形资产摊销	17,808,731.90	7,258,521.05
长期待摊费用摊销	82,766,202.62	71,921,711.04
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）	-455,186.46	-43,310,199.14
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	1,844,054.23	150,861.75
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	92,498,331.94	101,233,602.06
财务费用（收益以“-”号填列）	2,274,107,787.99	1,828,036,224.61
投资损失（收益以“-”号填列）	17,294,998.99	-1,774,306,871.56
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	589,014,792.88	-457,657,255.29
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-485,577,581.84	503,824,673.98
存货的减少（增加以“-”号填列）	-4,514,220,360.62	-2,625,915,002.46
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	501,640,560.48	-887,674,701.96
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	1,060,534,904.59	436,969,416.82
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-2,736,991,521.12	-2,242,630,605.72
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：</b>		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况：</b>		
现金的期末余额	1,913,976,001.84	2,448,980,972.55
减：现金的期初余额	2,448,980,972.55	5,144,355,662.71
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	-535,004,970.71	-2,695,374,690.16

## (2). 本期支付的取得子公司的现金净额

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	金额
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	57,177,928.55
其中：陕西西咸新区秦汉新城秦迎实业有限公司	25,271,588.96
西安国际港务区海荣实业有限公司	22,074,975.73
西安海荣青东村房地产开发有限公司	9,831,363.86
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	417,204.23
其中：陕西西咸新区秦汉新城秦迎实业有限公司	136,369.39
西安国际港务区海荣实业有限公司	40,753.42
西安海荣青东村房地产开发有限公司	240,081.42
加：以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	
取得子公司支付的现金净额	56,760,724.32

其他说明：

\_\_\_\_\_

**(3). 本期收到的处置子公司的现金净额**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	金额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	
加：以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	
本期收到七彩云南剩余转让款	690,252,200.00
本期收到陕西安得剩余转让款	160,000,000.00
处置子公司收到的现金净额	850,252,200.00

其他说明：

\_\_\_\_\_

**(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	1,913,976,001.84	2,448,980,972.55
其中：库存现金	548,845.47	1,073,005.21
可随时用于支付的银行存款	1,910,896,820.60	2,444,342,506.35
可随时用于支付的其他货币资	2,530,335.77	3,565,460.99
金		
项		
可用于支付的存放中央银行款		
存放同业款项		
拆放同业款项		

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	1,913,976,001.84	2,448,980,972.55
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

其他说明：

适用 不适用

#### 78、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

#### 79、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	96,238,839.22	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
应收票据		
存货	15,878,357,354.15	为金融机构借款提供担保
固定资产	2,297,606,988.61	为金融机构借款提供担保、法院查封
无形资产	303,736,874.17	为金融机构借款提供担保
投资性房地产	17,338,783,270.96	为金融机构借款提供担保
应收账款	284,296.76	为金融机构借款提供担保
合计	35,915,007,623.87	/

其他说明：

#### 80、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

#### 81、套期

适用 不适用

#### 82、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
旅游厕所建设补助	300,000.00	营业外收入	300,000.00
昆明市盘龙区住房和城乡建设局投资10亿元以上企业奖励	100,000.00	营业外收入	100,000.00
纳税诚信单位奖	300,000.00	营业外收入	300,000.00
高校毕业生社保补贴	23,732.70	营业外收入	23,732.70
2018年经济发展奖励	18,000.00	营业外收入	18,000.00
2018年企业激励政策奖励资金	36,000.00	营业外收入	36,000.00
稳岗补贴	214,264.38	营业外收入	214,264.38
成都高新技术产业开发区经济运行与安全生产监管局服务业发展引导专项资金奖励	800,000.00	营业外收入	800,000.00
商务促进专项资金补助-购物节	100,000.00	营业外收入	100,000.00
母婴设施经费补助	5,000.00	营业外收入	5,000.00
退伍军人补贴	3,500.00	营业外收入	3,500.00
契税返还摊销	285,105.00	其他收益	285,105.00
“北仑银泰城商业项目”-4000万经营模式财政奖励	3,072,463.79	营业外收入	3,072,463.79
“北仑银泰城商业项目”-退税款	3,110,000.00	营业外收入	3,110,000.00
“北仑银泰城商业项目”-2000万经营模式财政奖励	20,000,000.00	营业外收入	20,000,000.00
奖励“成功发债”企业发展专项资金	836,000.00	营业外收入	836,000.00
政府公益广告补助款	136,000.00	营业外收入	136,000.00
昆明市盘龙区人民政府龙泉街道办事处2018年稳增长政策措施奖励扶持资金	30,000.00	其他收益	30,000.00
盘龙区统计局2018年统计奖励	100.00	其他收益	100.00
昆明市西山区住房和城乡建设局2018年商品房销售面积增速奖励	190,506.00	其他收益	190,506.00
嘉兴市南湖新区管理委员会发展奖励	2,065,700.00	其他收益	2,065,700.00
合计	31,626,371.87		31,626,371.87

**(2). 政府补助退回情况**

□适用 √不适用

其他说明：

**83、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
秦迎实业	2019年4月	25,271,588.96	51	现金收购	2019年4月1日	支付投资款且工商变更完成	3,024,000.00	-506,387.24
海荣实业	2019年4月	22,074,975.73	51	现金收购	2019年4月1日	支付投资款且工商变更完成	697,399.87	-347,720.38
青东村	2019年4月	9,831,363.86	51	现金收购	2019年4月1日	支付投资款且工商变更完成		-310,078.73
合计		57,177,928.55					3,721,399.87	-1,164,186.35

## (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	秦迎实业
--现金	25,271,588.96
--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	25,271,588.96
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	25,271,588.96
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	

合并成本	海荣实业
--现金	22,074,975.73
--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	22,074,975.73
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	22,074,975.73
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	

合并成本	青东村
--现金	9,831,363.86
--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	9,831,363.86
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	9,831,363.86
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	

合并成本公允价值的确定方法、或有对价及其变动的说明：

本公司本期分别取得陕西西咸新区秦汉新城秦迎实业有限公司、西安国际港务区海荣实业有限公司、西安海荣青东村房地产开发有限公司 51%股权，本公司参照北京中同华资产评估有限公司出具的中同华评报字（2018）第 121173 号、中同华评报字（2018）第 121174 号、中同华评报字（2018）第 121175 号评估报告，结合合并日前述公司的账面净资产以及与前述公司原股东的交易安排，确定合并中取得的前述公司购买日可辨认净资产公允价值份额金额。

### (3). 被购买方于购买日可辨认资产、负债

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

	秦迎实业		海荣实业		青东村	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：	37,563.60	37,706.99	7,066.62	7,131.40	17,731.36	17,722.38
货币资金	13.64	13.64	4.08	4.08	24.01	24.01
应收款项	3,371.03	3,371.03	387.35	387.35	2,202.00	2,202.00
存货	29,141.06	29,284.45	3,931.36	3,996.14	15,466.09	15,457.11
其他流动资产	0.00	0.00	0.00	0.00	39.26	39.26
固定资产	5,037.87	5,037.87	2,743.83	2,743.83	0.00	0.00
负债：	32,608.39	32,608.39	2,738.18	2,738.18	15,803.64	15,801.84
借款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
应付款项	32,578.85	32,578.85	2,720.48	2,720.48	15,802.97	15,802.97
应交税费	29.54	29.54	17.70	17.70	-1.13	-1.13
递延所得税负债	0.00	0.00	0.00	0.00	1.80	0.00
净资产	4,955.21	5,098.60	4,328.44	4,393.22	1,927.72	1,920.54
减：少数股东权益	2,428.05	2,498.31	2,120.93	2,152.67	944.58	941.40
取得的净资产	2,527.16	2,600.29	2,207.51	2,240.55	983.14	979.14

可辨认资产、负债公允价值的确定方法：

详见合并成本及商誉

企业合并中承担的被购买方的或有负债：

无。

### (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

其他说明：

适用 不适用

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

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

详见附注三、1 合并财务报表范围

- （1）2019 年 1 月，公司设立西双版纳文化旅游投资开发有限公司，持股比例 60%；
- （2）2019 年 2 月，公司设立陕西云城康旅投资开发有限公司，持股比例 51%；
- （3）2019 年 3 月，公司孙公司云创商业管理（杭州）有限公司设立杭州云西商业管理有限公司，持股比例 100%。
- （4）2019 年 10 月，公司子公司西双版纳航空投资有限公司设立西双版纳航投置业有限公司，持股比例 80%。
- （5）2019 年 10 月，公司将深圳云城创建开发有限公司清算注销。

#### 6、其他

适用 不适用



## 7、非同一控制下企业合并

(7). 合并成本及商誉

(8). 被购买方于购买日可辨认资产、负债

## 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
云南城投海东东方物业服务管理有限公司	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
云南城投物业服务有限公司	昆明	昆明	物业管理	100.00		设立
成都城鼎物业服务有限公司	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	企业管理服务		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
西双版纳云城置业有限公司	西双版纳	西双版纳	房地产	100.00		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
云南融城投资合伙企业(有限合伙)	昆明	昆明	投资	1.00		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
大理洱海天域物业管理有限公司	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	0.64		设立
西安云城置业有限公司	西安	西安	房地产		51.00	非同一控制下企业合并
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
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
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
宁波市北仑区银泰一迦培训中心	宁波	宁波	培训		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	房地产		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	房地产		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
冕宁康旅投资开发有限公司	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
西双版纳航投置业有限公司	西双版纳	西双版纳	房地产		80.00	设立
东莞云投置业有限公司	东莞	东莞	房地产	100.00		设立
昆明欣江合达城市建设有限公司	昆明	昆明	房地产	70.00		设立
西双版纳云辰置业有限公司	西双版纳	西双版纳	房地产	51.00		设立
西双版纳沧江文旅开发有限公司	西双版纳	西双版纳	房地产	100.00		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

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) 持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位的依据

①本公司的子公司云南安盛创享投资管理有限公司持有云南安盛创享旅游产业投资合伙企业(有限合伙)0.64%的股权,该企业全体合伙人的认缴出资总额为人民币31.2亿元,其中:云南安盛创享投资管理有限公司作为普通合伙人(GP),认缴出资份额为人民币2000万元;中航信托·天启330号云南城投旅游产业投资集合资金信托计划作为有限合伙人(LP),认缴份额为人民币30亿元;云南省水务产业投资有限公司作为有限合伙人(LP),认缴份额为人民币1亿元。该合伙企业投资决策委员会组成成员5人,云南安盛创享投资管理有限公

司委派 3 人，持有表决权比例 60%。出资人协议约定有限合伙企业由普通合伙人执行合伙事务，执行事务合伙人负责企业日常运营，对外代表有限合伙企业。2016 年度，云南安盛创享旅游产业投资合伙企业（有限合伙）提前归还中航信托股份有限公司 30 亿元及云南省水务产业投资有限公司出资款 1 亿元。因实质控制该合伙企业，纳入合并范围。

②本公司控股子公司云南融城股权投资基金管理有限公司持有云南融城投资合伙企业（有限合伙）1.00%的股权，该企业全体合伙人的实缴出资总额为人民币 626,880,000.00 元，其中：云南融城股权投资基金管理有限公司作为普通合伙人（GP），认缴出资份额为人民币 7,080,000.00 元；中投·云城保障房建设基金集合资金信托计划作为有限合伙人（LP），认缴份额为人民币 619,800,000.00 元。出资人协议约定有限合伙企业由普通合伙人执行合伙事务，执行事务合伙人负责企业日常运营，对外代表有限合伙企业。本期该合伙企业已进行分配清算，但尚未办理注销手续，因实质控制该合伙企业，纳入合并范围。

③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）30%的股权，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，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位置，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。

④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。

②本公司子公司深圳市云佳投资有限公司持有佛山茂隆投资发展有限公司 60%股权，根据佛山茂隆投资发展有限公司董事会议事规则，董事会由 5 名董事组成，本公司委派 3 名，重要事项须经全体董事五分之四以上表决通过，故本公司无法控制佛山茂隆投资发展有限公司。

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：

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

确定公司是代理人还是委托人的依据：

无

其他说明：

无

## (2). 重要的非全资子公司

√适用 □不适用

单位: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	-30,484.91		-37,874.17
成都银城置业有限公司	30	6,819.43		72,229.89
宁波银泰置业有限公司	30	-3,884.16		24,635.61
杭州西溪银盛置地有限公司	30	-4,569.14		49,389.65
杭州云泰购物中心有限公司	30	13,501.07		39,253.36

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	65,294.24	49.83	65,344.07	142,638.30		142,638.30	120,767.95	11,019.31	131,787.26	139,510.91	7,356.48	146,867.39
成都银城置业有限公司	365,532.86	399,956.75	765,489.61	152,654.59	372,068.70	524,723.30	388,054.29	385,811.34	773,865.63	194,394.06	364,236.83	558,630.89
宁波银泰置业有限公司	93,228.02	245,104.17	338,332.19	124,689.03	131,524.45	256,213.48	104,660.23	253,053.16	357,713.39	107,917.82	154,729.67	262,647.49
杭州西溪银盛置地有限公司	370,685.80	210,434.11	581,119.91	200,553.58	215,934.15	416,487.73	320,585.93	229,329.96	549,915.89	273,021.15	97,032.08	370,053.23
杭州云泰购物中心有限公司	164,596.38	224,765.87	389,362.25	236,512.06	22,005.66	258,517.72	150,300.30	167,114.22	317,414.52	215,968.35	5,605.23	221,573.58

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
云南艺术家园房地产开发经营有限公司	5,443.95	-62,214.10	-62,214.10	-242.49	20,751.57	-5,968.38	-5,968.38	8,192.63
成都银城置业有限公司	51,681.39	22,731.43	26,222.48	16,813.84	89,957.57	33,580.73	38,022.66	12,739.22
宁波银泰置业有限公司	17,494.80	-12,947.19	-12,947.19	18,320.06	26,075.8	-7,281.29	-7,281.29	-139,565.03
杭州西溪银盛置地有限公司	13,585.11	-15,230.48	-15,230.48	-106,734.82	23,842.36	17,683.9	-26,921.79	-1,605.28
杭州云泰购物中心有限公司	10,497.91	45,003.58	45,003.58	2,603.50	175,773.92	21,855.90	22,133.21	15,418.92

其他说明:

## (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

本公司未向结构化主体提供财务支持或其他支持。

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

## (1). 在子公司所有者权益份额的变化情况的说明

适用 不适用

本公司收购成都民生喜神投资有限公司少数股东持有的 20% 股权，收购完成后本公司持有股权由 80% 增加至 100%；收购云南安盛创享投资管理有限公司少数股东持有的 50% 股权，收购完成后本公司持有股权由 50% 增加至 100%。

## (2). 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

	成都民生喜神投资有限公司	云南安盛创享投资管理有限公司
购买成本/处置对价		
--现金	2,000,000.00	10,000,000.00
--非现金资产的公允价值		
购买成本/处置对价合计	2,000,000.00	10,000,000.00
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	5,796,004.59	10,000,000.00
差额	-3,796,004.59	
其中：调整资本公积	-3,796,004.59	
调整盈余公积		
调整未分配利润		

其他说明

适用 不适用

本公司与鼎新绿碳(天津)股权投资基金合伙企业(有限合伙)(以下简称“鼎新绿碳”)分别持有本公司之子公司云南安盛创享投资管理有限公司(以下简称“安盛公司”)50%股权,2016 年度,鼎新绿碳自愿放弃在安盛公司之股东权利,包括无条件放弃除知情权、收回对安盛公司股权投资本金 1,000 万元外其他依据《中华人民共和国公司法》和《云南安盛创享投资管理有限公司章程》所享有的全部股东权利,本公司对安盛公司享有 100%表决权。本公司本年度支付鼎新绿碳持有的安盛公司 50%的出资额 1,000 万元。

### 3、在合营企业或联营企业中的权益

√适用 □不适用

#### (1). 重要的合营企业或联营企业

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
云南城投华商之家投资开发有限公司	昆明	昆明	房地产	40.00		权益法
云南万城百年投资开发有限公司	昆明	昆明	房地产	40.00		权益法
云南华侨城实业有限公司	昆明	昆明	房地产	30.00		权益法
云南招商城投房地产有限公司	昆明	昆明	房地产	40.00		权益法
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	39.00		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	35.00		权益法
昆明七彩云南城市建设投资有限公司	昆明	昆明	房地产	5.50	5.00	权益法
大理满江康旅投资有限公司	大理	大理	房地产	15.24	4.76	权益法
深圳市云投置业有限公司	深圳	深圳	房地产	51		权益法
佛山茂隆投资发展有限公司	佛山	佛山	房地产		60	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：  
无

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:元 币种:人民币

	期末余额/ 本期发生额		期初余额/ 上期发生额	
	云南城投华商之家投资有限公司	云南万城百年投资开发有限公司	云南城投华商之家投资有限公司	云南万城百年投资开发有限公司
流动资产	1,649,119,215.41	5,039,234,438.09	1,786,312,207.73	4,730,305,720.15
其中：现金和现金等价物	4,259,254.11	98,487,524.96	11,908,126.64	100,875,794.87
非流动资产	24,828,347.61	1,353,424,364.67	25,178,163.76	1,406,983,284.27
资产合计	1,673,947,563.02	6,392,658,802.76	1,811,490,371.49	6,137,289,004.42
流动负债	1,922,858,506.12	4,048,453,490.67	1,934,340,768.38	2,747,214,097.68
非流动负债		2,428,299,503.00		3,468,999,290.00
负债合计	1,922,858,506.12	6,476,752,993.67	1,934,340,768.38	6,216,213,387.68
少数股东权益		-19,501,796.87		20,019,832.20
归属于母公司股东权益	-248,910,943.10	-103,595,987.78	-122,850,396.89	-98,944,215.46
按持股比例计算的净资产份额	-99,564,377.24	-41,438,395.11	-49,140,158.76	-39,577,686.18
调整事项	99,564,377.24	41,438,395.11	49,140,158.76	39,577,686.18
--商誉				
--内部交易未实现利润	-37,626,966.74	-1,880,985.98	-40,278,612.26	-1,049,850.42
--其他	137,191,343.98	43,319,381.09	89,418,771.02	40,627,536.60
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	43,319,400.00	1,122,656,655.56	190,576,415.81	134,163,527.95
财务费用	155,274,703.98	72,982,541.93	154,533,967.43	-455,482.16
所得税费用	333,559.29	1,234,355.03	-25,119,157.27	-26,918,841.22
净利润	-132,009,915.21	-5,169,807.65	-31,346,424.24	-93,055,427.13
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	-132,009,915.21	-5,169,807.65	-31,346,424.24	-93,055,427.13
本年度收到的来自合营企业的股利				

## 其他说明



## (3). 重要联营企业的主要财务信息

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

	期末余额/ 本期发生额						期初余额/ 上期发生额					
	云南华侨城实业有限公司	云南招商城投房地产开发有限公司	云南温泉山谷房地产开发(集团)有限公司	昆明七彩云南城市建设投资有限公司	大理满江康旅投资有限公司	青岛蔚蓝天地置业有限公司	云南华侨城实业有限公司	云南招商城投房地产开发有限公司	云南温泉山谷房地产开发(集团)有限公司	昆明七彩云南城市建设投资有限公司	大理满江康旅投资有限公司	青岛蔚蓝天地置业有限公司
流动资产	95,099.95	51,352.06	281,867.18	365,945.20	247,437.06	108,968.91	67,037.49	79,670.16	302,153.90	115,133.50	220,150.20	124,827.14
非流动资产	205,105.94	4,257.03	78,685.45	20.13	778.52	485.09	141,662.75	4,418.13	39,267.67	436.28	10.50	2,483.43
资产合计	300,205.89	55,609.09	360,552.63	365,965.33	248,215.58	109,454.00	208,700.24	84,088.29	341,421.57	115,569.78	220,160.70	127,310.57
流动负债	108,583.14	28,831.60	342,885.11	160,542.69	43,959.35	28,824.41	40,130.43	50,277.97	238,432.08	35,291.20	13,555.55	56,426.79
非流动负债	93,145.00		35,109.80	199,400.00	199,750.00	55,180.72	140,040.00	-	84,749.74	69,400.00	199,750.00	59,326.64
负债合计	201,728.14	28,831.60	377,994.91	359,942.69	243,709.35	84,005.13	180,170.43	50,277.97	323,181.82	104,691.20	213,305.55	115,753.43
少数股东权益												
归属于母公司股东权益	98,477.75	26,777.49	-17,442.28	6,022.64	4,506.23	25,448.87	28,529.81	33,810.32	18,239.75	10,878.58	6,855.15	11,557.14
按持股比例计算的净资产份额	29,543.32	10,711.00	-6,802.49	632.38	901.25	8,652.61	8,558.94	13,524.13	7,113.50	1,142.25	1,371.03	3,929.43
调整事项	33,528.05	-202.58	6,802.49	24,456.65	12,354.33	-679.13	45,111.93	-363.30	2,066.74	24,490.67	12,378.23	-1,192.41
--商誉												
--内部交易未实现利润	-4,077.22	-202.58	-334.95			-436.60	-4,077.22	-363.30	-334.95			-681.38
--其他	37,605.27		7,137.44	24,456.65	12,354.33	-242.53	49,189.15		2,401.69	24,490.67	12,378.23	-511.03
对联营企业权益投资的账面价值	63,071.37	10,508.42		25,089.03	13,255.58	7,973.48	53,670.87	13,160.83	9,180.24	25,632.92	13,749.26	2,737.02
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	49,169.63	4,483.09		73,103.04	4,001.71	109,177.78	20,485.53			65,664.06
净利润	69,947.93	2,967.17	-35,682.03	-5,179.87	-2,346.89	13,891.72	-17,990.28	9,130.57	107.45	-1,026.26	1,605.15	7,872.16
终止经营的净利润												
其他综合收益												
综合收益总额	69,947.93	2,967.17	-35,682.03	-5,179.87	-2,346.89	13,891.72	-17,990.28	9,130.57	107.45	-1,026.26	1,605.15	7,872.16
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	15,705.76	12,082.54
下列各项按持股比例计算的合计数	—	
--净利润	388.28	1,794.01
--其他综合收益		
--综合收益总额	388.28	1,794.01

其他说明

**(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

合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力不存在重大限制。

**(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	7,262,187.06	18,024.20	7,280,211.26

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

本公司无与合营企业投资相关的未确认承诺。

## (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 157,125.80 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六。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2019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：197,016,618.00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。

截止2019年12月31日，本公司各项金融资产及金融负债以未折现的合同现金流量按到期日列示如下：

项目	期末余额							
	账面净值	账面原值	逾期/即时偿还	无期限	1 年以内	1-2 年	2-5 年	5 年以上
货币资金	2,010,214,841.06	2,010,214,841.06	2,010,214,841.06					
应收账款	295,139,557.52	392,433,838.92		392,433,838.92				
其他应收款	2,849,555,076.16	2,958,797,796.86		2,958,797,796.86				
长期应收款	4,026,985,382.47	4,260,226,922.35		4,260,226,922.35				
其他非流动金融资产	650,002,600.00	650,002,600.00		650,002,600.00				
金融资产小计	9,831,897,457.21	10,271,675,999.19	2,010,214,841.06	8,261,461,158.13				
短期借款	2,913,719,994.30	2,913,719,994.30			2,913,719,994.30			
应付账款	8,516,833,815.20	8,516,833,815.20		8,516,833,815.20				
其他应付款	25,473,952,683.20	25,473,952,683.20			25,473,952,683.20			
长期借款	32,378,914,973.33	32,378,914,973.33			12,327,774,923.65	10,858,257,185.08	4,257,032,864.60	4,935,850,000.00
应付债券	7,414,490,739.71	7,414,490,739.71			4,604,490,739.71	2,810,000,000.00		
金融负债小计	76,697,912,205.74	76,697,912,205.74		8,516,833,815.20	45,319,938,340.86	13,668,257,185.08	4,257,032,864.60	4,935,850,000.00

说明：本公司长期应收款随项目进度逐步收回，不存在明确的到期日。

### (三) 市场风险

#### 利率风险

本公司的利率风险主要产生于银行借款等。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。

本公司持续监控公司利率水平。利率上升会增加新增带息债务的成本以及本公司尚未付清的以浮动利率计息的带息债务的利息支出，并对本公司的财务业绩产生重大的不利影响，管理层会依据最新的市场状况及时做出调整，降低利率风险。

## 十一、公允价值的披露

## 1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
<b>一、持续的公允价值计量</b>				
(一) 交易性金融资产				
1.以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产				
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资				
(3) 衍生金融资产				
2. 指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资				
(二) 其他债权投资				
(三) 其他权益工具投资				
(四) 投资性房地产		20,557,187,145.53		20,557,187,145.53
1.出租用的土地使用权				
2.出租的建筑物		20,557,187,145.53		20,557,187,145.53
3.持有并准备增值后转让的土地使用权				
(五) 生物资产				
1.消耗性生物资产				
2.生产性生物资产				
<b>持续以公允价值计量的资产总额</b>		20,557,187,145.53		20,557,187,145.53
(六) 交易性金融负债				
1.以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
其中: 发行的交易性债券				
衍生金融负债				
其他				
2.指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
<b>持续以公允价值计量的负债总额</b>				
<b>二、非持续的公允价值计量</b>				
(一) 持有待售资产				
<b>非持续以公允价值计量的资产总额</b>				
<b>非持续以公允价值计量的负债总额</b>				

**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年度无重大的变动。

**7、本期内发生的估值技术变更及变更原因**

适用 不适用

**8、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况**

适用 不适用

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

上述不以公允价值计量的金融资产和负债的账面价值与公允价值相差很小。

**9、其他**

适用 不适用

**十二、关联方及关联交易****1、本企业的母公司情况**

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例 (%)	母公司对本企业的表决权比例 (%)
云南省城市建设投资集团有限公司	云南昆明	投资	414, 221. 44	39. 87	41. 90

本企业最终控制方是云南省国有资产监督管理委员会。

## 2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注

适用 不适用

详见附注九、1 在子公司中的权益

## 3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注

适用 不适用

本企业重要的合营或联营企业详见附注九、3 在合营或联营企业中的权益

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

适用 不适用

合营或联营企业名称	与本企业关系
佛山茂隆投资发展有限公司	合营企业
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
青岛蔚蓝天地置业有限公司	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
云南万科城投房地产有限公司	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
昆明未来城开发有限公司	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
云南城投大理城市综合开发有限公司	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
云南城投健康医药有限公司	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
云南三七科技产业发展有限公司	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
云南新世纪滇池国际文化旅游会展投资有限公司	受同一控股股东控制
云南兴盛水业有限公司	受同一控股股东控制
云南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
重庆两江新区彩云之南城镇化发展基金合伙企业（有限合伙）	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公司	受同一控股股东控制
昆明乘云出行科技有限公司	受同一控股股东控制
昆明悟空出行国际旅行社有限公司	受同一控股股东控制
腾冲玛御谷润禾园置业有限公司	受同一控股股东控制
西双版纳旅游产业文化有限责任公司	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
云南滇池国际会展中心运营管理有限公司	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管理有限公司	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
常州莱蒙都会置业有限公司	其他关联方
诚泰财产保险股份有限公司	其他关联方
昆明理工大学津桥学院	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
云南省股权投资基金管理有限公司	其他关联方
云南省土地储备运营有限公司	其他关联方

其他说明

## 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	
云南三七科技产业发展有限公司	购买商品		14,400.00
云南兴盛水业有限公司	购买商品	47,677.75	19,566.76
诚泰财产保险股份有限公司	接受保险劳务	12,235.91	8,892.35
云南省城市建设投资集团有限公司	接受担保	182,350,000.00	279,651,300.00
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	
景洪市给排水有限责任公司	接受工程施工服务		269,998.20
昆明官房建筑设计有限公司	接受工程施工服务	127,566.04	1,398,436.60
云南城投众和建设集团有限公司	接受工程施工服务	948,365,412.59	831,602,704.80
云南城投众和装饰有限公司	接受工程施工服务	59,183,699.58	6,449,319.40
云南水务二次供水有限公司	接受工程施工服务	498,289.43	8,938,219.23
成都环球世纪会展旅游集团有限公司	接受酒店劳务		943.40
腾冲玛御谷温泉投资有限公司	接受酒店劳务	160,235.00	244,684.20
云南澄江老鹰地旅游度假区有限公司	接受酒店劳务	149,380.00	561,667.02
云南滇池国际会展中心运营管理有限公司	接受酒店劳务		46,981.13
云南海埂酒店管理有限公司	接受酒店劳务	1,231,502.43	1,279,049.89
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	12,062.00	
云南新世纪滇池国际文化旅游会展投资有限公司	接受酒店劳务		377,358.49
景洪城投物业管理有限公司	接受物业服务	2,932,488.62	2,330,769.92
环球融创会展文旅集团有限公司	利息支出	231,532,469.94	200,074,999.98
成都时代环球实业有限公司	利息支出	52,166,666.67	18,465,277.79
大理满江康旅投资有限公司	利息支出	48,721,556.10	25,979,014.41
景洪市城市投资开发有限公司	利息支出	5,019,866.67	7,194,444.44
昆明七彩云南城市建设投资有限公司	利息支出	40,592,883.77	19,977,904.53
云南城投健康产业投资有限公司	利息支出	93,277,777.78	88,963,388.88
云南城投众和建设集团有限公司	利息支出	7,688,888.86	
云南民族文化旅游产业有限公司	利息支出	131,916,801.69	159,288,105.54
云南融智投资有限公司	利息支出	5,261,666.68	9,368,333.33
云南省城市建设投资集团有限公司	利息支出	534,806,273.84	140,959,215.53
合计		2,346,915,246.93	1,803,464,975.82

## 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	5,283.02
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	1,320.75
云南省城市建设投资集团有限公司	酒店收入	13,360.01	92,462.19
大理满江康旅投资有限公司	利息收入	162,085,574.20	104,602,849.62
昆明七彩云南城市建设投资有限公司	利息收入	53,104,821.77	36,289,825.16
青岛蔚蓝天地置业有限公司	利息收入	51,612,159.34	56,653,461.75
云南城投华商之家投资开发有限公司	利息收入	86,644,736.64	52,315,028.39
云南澄江老鹰地旅游度假村有限公司	利息收入	5,866,766.56	11,210,050.28
云南华侨城实业有限公司	利息收入	2,563,547.49	4,378,435.81
云南温泉山谷康养度假运营开发(集团)有限公司	利息收入	47,352,958.42	46,002,345.71
云南招商城投房地产有限公司	利息收入		9,047,272.37
云南中海城投房地产开发有限公司	利息收入		4,416,942.60
云南城投华商之家投资开发有限公司	提供劳务	1,192,024.40	
云南城投众和建设集团有限公司	提供劳务	19,833,793.95	15,451,823.28
云南温泉山谷康养度假运营开发(集团)有限公司	提供劳务		3,882,444.26
诚泰财产保险股份有限公司	提供物业服务	908,342.28	1,200,008.07
广东云景旅游文化产业有限公司	提供物业服务	2,330,891.46	
东莞云旅置业有限公司	提供物业服务	958,351.87	
景洪市城市投资开发有限公司	提供物业服务	38,588.82	
昆明乘云出行科技有限公司	提供物业服务	127,262.93	
腾冲玛御谷润禾园置业有限公司	提供物业服务	546,325.60	
腾冲玛御谷温泉投资有限公司	提供物业服务	2,869,802.72	1,532,251.93
云南城际物流有限公司	提供物业服务	105,494.94	8,830.19
云南城投教育投资管理有限公司	提供物业服务	441,920.57	
云南城投康源投资有限公司	提供物业服务	114,991.48	
云南城投中民昆建科技有限公司	提供物业服务	42,334.78	
云南城投众和建设集团有限公司	提供物业服务	901,476.05	767,413.80
云南城投众和装饰有限公司	提供物业服务	162,943.41	3,642.38
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	251,342.77	106,780.40
云南省城市建设投资集团有限公司	提供物业服务		441.51
云南省土地储备运营有限公司	提供物业服务	354,149.22	
云南西翥投资有限公司	提供物业服务	14,355.28	
云南兴盛水业有限公司	提供物业服务	43,635.69	21,115.23
云南一乘驾驶培训股份有限公司	提供物业服务	216,308.97	446,330.20
云南中兴城投信息技术有限公司	提供物业服务	80,107.47	62,773.09
云南城投众和建设集团有限公司	能源费收入	3,256.61	
云南城投众和装饰有限公司	能源费收入	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	541,393.06
合计		441,785,601.25	349,040,525.05

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
云南省城市建设投资集团有限公司	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

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		2,112,285.38
大理满江康旅投资有限公司	底商	867,702.86	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	190,476.19
西双版纳环球世纪成都会展旅游开发有限公司	办公楼	190,476.19	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	337,100.19
南京莱蒙水榭花都房地产开发有限公司	车辆		33,517.24
合计		1,390,891.92	3,731,558.05

本公司作为承租方:

适用 不适用

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
云南华侨城实业有限公司	5,967.00	2015.9.16	2025.9.16	否
宁波北仑泰悦商业经营管理有限公司	24,290.00	2015.9.17	2025.9.10	否
宁波北仑泰悦商业经营管理有限公司	28,560.00	2015.9.9	2025.8.10	否
云南华侨城实业有限公司	22,500.00	2016.10.25	2022.3.31	否
平阳银泰置业有限公司	19,600.00	2016.11.3	2026.11.3	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
云南城投龙江房地产开发有限公司	50,000.00	2017.11.21	2020.11.20	否
杭州海威房地产开发有限公司	11,480.00	2017.11.30	2037.11.30	否
成都银城置业有限公司	349,998.00	2017.12.14	2036.12.14	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	否
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
云南城投龙江房地产开发有限公司	80,000.00	2017.3.3	2020.3.3	否
杭州海威房地产开发有限公司	9,450.00	2017.7.14	2037.7.14	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	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
云南城投龙江房地产开发有限公司	88,500.00	2017.9.8	2020.9.8	否
陕西普润达投资发展有限公司	900.00	2018.10.12	2020.4.12	否
陕西普润达投资发展有限公司	100.00	2018.10.12	2020.10.12	否
陕西普润达投资发展有限公司	28,430.00	2018.10.18	2020.10.18	否
陕西普润达投资发展有限公司	4,600.00	2018.10.19	2020.4.19	否
陕西普润达投资发展有限公司	3,700.00	2018.10.26	2020.4.26	否
云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司	19,200.00	2018.11.23	2021.9.20	否
陕西普润达投资发展有限公司	20,160.00	2018.12.26	2020.12.26	否
云南省城市建设投资集团有限公司	160,000.00	2018.3.21	2024.12.21	否
云南华侨城实业有限公司	4,740.00	2018.3.23	2020.3.23	否
宁波银泰置业有限公司	136,500.00	2018.5.25	2026.5.15	否
中建穗丰置业有限公司	28,600.00	2018.6.22	2028.6.22	否
成都鼎云房地产开发有限公司	8,780.00	2018.7.26	2032.7.26	否
云南城投海东投资开发有限公司	29,500.00	2018.7.26	2033.7.26	否
云南城投置地有限公司	102,500.00	2018.7.5	2023.7.5	否
云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司	45,958.80	2018.9.20	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	否
陕西普润达投资发展有限公司	800.00	2018.9.21	2020.9.21	否
陕西普润达投资发展有限公司	670.00	2018.9.28	2020.9.28	否
云南城投置地有限公司	30,000.00	2018.9.3	2023.9.3	否
云南城投海东投资开发有限公司	40,500.00	2018.9.4	2033.9.4	否
西双版纳云辰置业有限公司	5,100.00	2019.1.3	2020.1.2	否
云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司	3,000.00	2019.10.14	2020.10.14	否
云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司	3,576.00	2019.11.14	2020.11.14	否
云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司	8,424.00	2019.11.8	2020.11.8	否
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	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
云南省城市建设投资集团有限公司	60,000.00	2019.4.1	2020.4.1	否
杭州萧山银城置业有限公司	20,000.00	2019.4.19	2020.10.19	否
杭州萧山银城置业有限公司	15,000.00	2019.4.19	2020.10.19	否

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	329,562.50	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	否
杭州萧山银城置业有限公司	10,000.00	2019.4.4	2020.10.4	否
昆明城海房地产开发有限公司	62,400.00	2014.12.19	2026.12.19	否
云南城投华商之家投资开发有限公司	44,000.00	2016.6.13	2019.6.13	是
北京房开创意港投资有限公司	100,000.00	2016.6.23	2019.7.11	是
杭州西溪银盛置地有限公司	79,100.00	2017.11.17	2019.5.21	是
云南城投龙江房地产开发有限公司	6,840.00	2017.3.31	2019.3.31	是
陕西普润达投资发展有限公司	3,810.00	2018.10.12	2019.10.12	是
陕西普润达投资发展有限公司	14,120.00	2018.10.18	2019.10.18	是
西双版纳盛璟新城投资开发有限公司	8,000.00	2018.11.16	2020.3.22	是
云南城投龙江房地产开发有限公司	8,533.85	2018.11.30	2019.9.30	是
云南省城市建设投资集团有限公司	30,000.00	2018.12.19	2019.12.19	是
云南省城市建设投资集团有限公司	40,000.00	2018.3.30	2019.3.30	是
云南省城市建设投资集团有限公司	50,000.00	2018.4.4	2019.4.4	是
陕西普润达投资发展有限公司	2,070.00	2018.9.21	2019.9.21	是
云南省城市建设投资集团有限公司	40,000.00	2019.2.1	2021.2.2	是
合计	2,642,998.95			

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
云南省城市建设投资集团有限公司	62,400.00	2014.12.19	2026.12.19	否
云南省城市建设投资集团有限公司	20,000.00	2016.11.23	2020.1.18	否
云南省城市建设投资集团有限公司	80,000.00	2016.12.08	2021.12.08	否
云南省城市建设投资集团有限公司	31,500.00	2016.12.9	2021.12.9	否
云南省城市建设投资集团有限公司	10,000.00	2016.6.13	2020.6.13	否
云南省城市建设投资集团有限公司	97,000.00	2016.6.15	2021.6.15	否
云南省城市建设投资集团有限公司	127,000.00	2017.1.12	2022.1.12	否
云南省城市建设投资集团有限公司	50,000.00	2017.1.5	2020.1.5	否
云南省城市建设投资集团有限公司	3,000.00	2017.11.16	2021.5.26	是
云南省城市建设投资集团有限公司	100,000.00	2017.11.22	2020.11.20	否
云南省城市建设投资集团有限公司	37,000.00	2017.11.30	2020.11.30	否
云南省城市建设投资集团有限公司	164,998.00	2017.12.14	2036.2.14	否
云南省城市建设投资集团有限公司	180,000.00	2017.12.14	2036.2.14	否
云南省城市建设投资集团有限公司	5,000.00	2017.12.14	2036.2.14	否
云南省城市建设投资集团有限公司	30,000.00	2017.5.26	2021.5.26	是
云南省城市建设投资集团有限公司	30,000.00	2017.5.26	2020.5.26	是
云南省城市建设投资集团有限公司	70,000.00	2017.6.22	2022.6.22	否
云南省城市建设投资集团有限公司	80,000.00	2017.6.28	2022.6.28	否
云南省城市建设投资集团有限公司	100,000.00	2017.7.14	2020.7.14	否
云南省城市建设投资集团有限公司	150,000.00	2017.7.5	2022.7.5	否
云南省城市建设投资集团有限公司	102,714.08	2017.8.23	2024.8.15	否
云南省城市建设投资集团有限公司	13,000.00	2017.8.31	2022.8.31	否
云南省城市建设投资集团有限公司	50,000.00	2017.9.7	2020.9.7	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	否
云南省城市建设投资集团有限公司	5,075.28	2018.1.31	2024.8.15	否
云南省城市建设投资集团有限公司	24,077.27	2018.1.4	2024.8.15	否
云南省城市建设投资集团有限公司	900.00	2018.10.12	2020.4.12	否
云南省城市建设投资集团有限公司	100.00	2018.10.12	2020.10.12	否
云南省城市建设投资集团有限公司	28,430.00	2018.10.18	2020.10.18	否

云南省城市建设投资集团有限公司	4,600.00	2018.10.19	2020.4.19	否
云南省城市建设投资集团有限公司	200,000.00	2018.10.19	2021.10.19	否
云南省城市建设投资集团有限公司	31,600.00	2018.10.24	2020.9.29	否
云南省城市建设投资集团有限公司	218,000.00	2018.10.24	2021.10.24	否
云南省城市建设投资集团有限公司	3,700.00	2018.10.26	2020.4.26	否
云南省城市建设投资集团有限公司	1,400.00	2018.10.30	2020.9.29	否
云南省城市建设投资集团有限公司	60,000.00	2018.11.2	2021.11.1	否
云南省城市建设投资集团有限公司	2,616.88	2018.2.11	2024.8.15	否
云南省城市建设投资集团有限公司	126,000.00	2018.3.2	2026.3.2	否
云南省城市建设投资集团有限公司	189,000.00	2018.4.27	2026.4.27	否
云南省城市建设投资集团有限公司	136,500.00	2018.5.25	2026.5.15	否
云南省城市建设投资集团有限公司	35,000.00	2018.8.29	2026.8.29	否
云南省城市建设投资集团有限公司	81,000.00	2018.8.31	2021.8.31	否
云南省城市建设投资集团有限公司	40,000.00	2018.9.15	2020.6.22	否
云南省城市建设投资集团有限公司	800.00	2018.9.21	2020.3.21	否
云南省城市建设投资集团有限公司	800.00	2018.9.21	2020.9.21	否
云南省城市建设投资集团有限公司	670.00	2018.9.28	2020.9.28	否
云南省城市建设投资集团有限公司	39,782.77	2018.9.29	2020.9.29	否
云南省城市建设投资集团有限公司	35,000.00	2019.1.16	2020.1.16	否
云南省城市建设投资集团有限公司	20,000.00	2019.1.22	2020.1.22	否
云南省城市建设投资集团有限公司	2,000.00	2019.1.25	2020.1.25	否
云南省城市建设投资集团有限公司	220,000.00	2019.10.21	2020.4.21	否
云南省城市建设投资集团有限公司	60,830.00	2019.10.25	2020.10.25	否
云南省城市建设投资集团有限公司	7,940.00	2019.10.25	2020.10.25	否
云南省城市建设投资集团有限公司	14,190.00	2019.11.20	2020.11.20	否
云南省城市建设投资集团有限公司	39,160.00	2019.11.20	2020.11.20	否
云南省城市建设投资集团有限公司	3,656.00	2019.12.20	2021.12.19	否
云南省城市建设投资集团有限公司	7,070.00	2019.12.20	2021.6.19	否
云南省城市建设投资集团有限公司	1,600.00	2019.12.27	2021.12.26	否
云南省城市建设投资集团有限公司	1,820.00	2019.12.27	2021.6.26	否
云南省城市建设投资集团有限公司	2,286.00	2019.12.27	2020.12.26	否
云南省城市建设投资集团有限公司	5,400.00	2019.12.9	2021.12.8	否
云南省城市建设投资集团有限公司	4,000.00	2019.2.22	2020.2.22	否
云南省城市建设投资集团有限公司	6,000.00	2019.2.25	2020.2.25	否
云南省城市建设投资集团有限公司	174,562.50	2019.4.25	2042.4.25	否
云南省城市建设投资集团有限公司	150,000.00	2019.4.25	2042.4.25	否
云南省城市建设投资集团有限公司	5,000.00	2019.4.25	2042.4.25	否
云南省城市建设投资集团有限公司	69,400.00	2019.4.30	2036.12.20	否
云南省城市建设投资集团有限公司	5,000.00	2019.4.30	2036.12.20	否
云南省城市建设投资集团有限公司	10,363.00	2019.5.24	2020.5.24	否
云南省城市建设投资集团有限公司	6,942.00	2019.5.31	2020.5.31	否
云南省城市建设投资集团有限公司	1,556.00	2019.5.31	2020.5.31	否
云南省城市建设投资集团有限公司	1,861.00	2019.6.14	2020.6.14	否
云南省城市建设投资集团有限公司	11,933.00	2019.6.14	2020.6.14	否
云南省城市建设投资集团有限公司	3,473.00	2019.6.21	2020.6.21	否
云南省城市建设投资集团有限公司	551.00	2019.6.25	2020.6.25	否
云南省城市建设投资集团有限公司	3,368.00	2019.6.28	2020.6.28	否
云南省城市建设投资集团有限公司	7,466.00	2019.6.6	2020.6.6	否
云南省城市建设投资集团有限公司	2,487.00	2019.6.6	2020.6.6	否
云南省城市建设投资集团有限公司	20,000.00	2019.7.9	2021.7.9	否
云南省城市建设投资集团有限公司	30,000.00	2019.8.2	2021.8.2	否
云南省城市建设投资集团有限公司	32,000.00	2019.8.28	2022.8.28	否
云南省城市建设投资集团有限公司	10,000.00	2019.9.23	2022.9.23	否
云南省城市建设投资集团有限公司	29,680.00	2019.9.30	2020.9.30	否
云南省城市建设投资集团有限公司	4,500.00	2019.9.30	2020.9.30	否
云南省城市建设投资集团有限公司	150,000.00	2016.10.11	2019.10.11	是

云南省城市建设投资集团有限公司	70,000.00	2016.12.15	2019.12.15	是
云南省城市建设投资集团有限公司	14,800.00	2018.1.10	2023.1.10	是
云南省城市建设投资集团有限公司	3,810.00	2018.10.12	2019.10.12	是
云南省城市建设投资集团有限公司	14,120.00	2018.10.18	2019.10.18	是
云南省城市建设投资集团有限公司	2,070.00	2018.9.21	2019.9.21	是
云南省城市建设投资集团有限公司	116,770.81	2018.9.26	2019.9.26	是
合计	4,226,832.80			

## 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				
云南省城市建设投资集团有限公司	133,140,615.43	2019.2.4	2020.2.3	公司向其取得借款
云南省城市建设投资集团有限公司	750,000,000.00	2019.9.30	2020.9.29	公司向其取得借款
云南省城市建设投资集团有限公司	234,000,000.00	2019.9.30	2020.9.29	公司向其取得借款
云南省城市建设投资集团有限公司	503,500,000.00	2019.11.15	2020.11.15	公司向其取得借款
云南省城市建设投资集团有限公司	300,000,000.00	2019.12.16	2020.12.16	公司向其取得借款
云南省城市建设投资集团有限公司	22,000,000.00	2019.12.16	2020.12.16	公司向其取得借款
云南省城市建设投资集团有限公司	640,000,000.00	2019.12.16	2020.12.16	公司向其取得借款
云南省城市建设投资集团有限公司	99,000,000.00	2019.12.16	2020.12.16	公司向其取得借款
云南省城市建设投资集团有限公司	500,000,000.00	2019.12.18	2020.12.18	公司向其取得借款
云南省城市建设投资集团有限公司	208,000,000.00	2019.12.18	2020.12.18	公司向其取得借款
云南省城市建设投资集团有限公司	200,000,000.00	2019.12.18	2020.12.18	公司向其取得借款
云南省城市建设投资集团有限公司	51,480,000.00	2019.12.19	2020.12.19	公司向其取得借款
云南省城市建设投资集团有限公司	19,967,331.86	2019.7.6	2020.7.5	公司向其取得借款
云南省城市建设投资集团有限公司	68,400,000.00	2018.8.28	2020.8.28	公司向其取得借款
云南省城市建设投资集团有限公司	200,000,000.00	2019.11.23	2020.11.22	公司向其取得借款
云南省城市建设投资集团有限公司	460,000,000.00	2019.11.27	2020.11.26	公司向其取得借款
云南省城市建设投资集团有限公司	390,000,000.00	2019.12.8	2020.12.7	公司向其取得借款
云南省城市建设投资集团有限公司	140,000,000.00	2019.12.20	2020.12.19	公司向其取得借款
云南省城市建设投资集团有限公司	250,000,000.00	2019.3.19	2020.3.18	公司向其取得借款
云南省城市建设投资集团有限公司	200,000,000.00	2019.4.11	2020.4.11	公司向其取得借款
云南省城市建设投资集团有限公司	150,000,000.00	2019.4.26	2020.4.26	公司向其取得借款
云南省城市建设投资集团有限公司	50,000,000.00	2019.4.18	2020.4.18	公司向其取得借款
云南省城市建设投资集团有限公司	483,000,000.00	2019.4.30	2020.4.30	公司向其取得借款
云南省城市建设投资集团有限公司	482,000,000.00	2019.6.12	2020.6.12	公司向其取得借款
云南省城市建设投资集团有限公司	870,000,000.00	2019.6.20	2020.6.20	公司向其取得借款
云南省城市建设投资集团有限公司	400,000,000.00	2019.7.10	2020.7.10	公司向其取得借款
云南省城市建设投资集团有限公司	150,000,000.00	2019.7.10	2020.7.10	公司向其取得借款
云南省城市建设投资集团有限公司	100,000,000.00	2019.7.19	2020.7.19	公司向其取得借款
云南省城市建设投资集团有限公司	60,000,000.00	2019.8.31	2020.8.30	公司向其取得借款
云南省城市建设投资集团有限公司	40,000,000.00	2019.9.19	2020.9.19	公司向其取得借款
云南省城市建设投资集团有限公司	42,000,000.00	2019.9.19	2020.9.19	公司向其取得借款
云南省城市建设投资集团有限公司	50,000,000.00	2019.9.30	2020.9.29	公司向其取得借款
云南省城市建设投资集团有限公司	146,000,000.00	2019.9.30	2020.9.29	公司向其取得借款
云南省城市建设投资集团有限公司	415,000,000.00	2019.9.30	2020.9.29	公司向其取得借款
云南省城市建设投资集团有限公司	96,000,000.00	2019.10.17	2020.10.17	公司向其取得借款
云南省城市建设投资集团有限公司	54,950,000.00	2019.11.15	2020.11.15	公司向其取得借款
云南省城市建设投资集团有限公司	30,000,000.00	2019.11.15	2020.11.15	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



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
环球融创会展文旅集团有限公司	83,423,627.12	2018.9.28	2018.12.27	公司向其取得借款
环球融创会展文旅集团有限公司	500,000,000.00	2018.9.28	2018.12.27	公司向其取得借款
环球融创会展文旅集团有限公司	500,000,000.00	2018.9.29	2018.12.27	公司向其取得借款
环球融创会展文旅集团有限公司	1,000,000,000.00	2020.2.15	2020.3.14	公司向其取得借款
成都时代环球实业有限公司	500,000,000.00	2018.8.23	2018.11.22	公司向其取得借款
大理满江康旅投资有限公司	576,591,024.41	2019.5.27		公司向其取得借款
昆明七彩云南城市建设投资有限公司	399,472,402.30	2019.5.21	2019.8.31	公司向其取得借款
昆明七彩云南城市建设投资有限公司	294,527,597.70	2019.8.9	2019.8.31	公司向其取得借款
云南城投和建设集团有限公司	100,000,000.00	2019.3.29	2020.3.29	公司向其取得借款
云南城投和建设集团有限公司	100,000,000.00	2019.12.31	2020.12.31	公司向其取得借款
景洪市城市投资开发有限公司	240,000,000.00	2019.12.31	2020.12.31	公司向其取得借款
合计	16,106,635,509.91			
拆出				
云南城投华商之家投资开发有限公司	532,625,656.84	2019.1.1	2019.12.31	向关联方提供借款
云南城投华商之家投资开发有限公司	97,000,000.00	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	405,000,000.00	2019.6.13	2020.6.13	向关联方提供借款
云南华侨城实业有限公司	32,532,333.33	2019.8.10	2020.8.9	向关联方提供借款
云南澄江老鹰地旅游度假区有限公司	50,000,000.00	2019.2.22	2021.2.21	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	483,175,541.69	2019.10.1	2020.9.30	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	51,480,000.00	2019.12.20	2020.12.20	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
青岛蔚蓝天地置业有限公司	400,000,000.00	2017.11.3	2019.5.3	向关联方提供借款
大理满江康旅投资有限公司	64,080,559.47	2018.11.8	2019.11.7	向关联方提供借款
合计	2,227,534,226.61			

## (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	985.87	2,257.87

## (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	13,195,598.42		13,495,435.53	
应收账款	腾冲玛御谷温泉投资有限公司	2,067,338.67		20,814.31	
应收账款	淄博名尚银泰城喜悦冰场文化发展有限公司			47,775.00	2,388.75
应收账款	云南省城市建设投资集团有限公司	216,586.87		217,934.86	
应收账款	大理水务产业投资有限公司			5,600.00	
应收账款	云南海埂酒店管理有限公司			6,295.98	
应收账款	云南温泉山谷康养(集团)有限公司			800.00	
应收账款	广东云景旅游文化产业有限公司	2,840,806.17			
应收账款	东莞云旅置业有限公司	815,853.00			
预付账款	云南城投众和建设集团有限公司	1,489,307.80		106,273,435.70	
预付账款	云南城投众和装饰有限公司	0.00		1,000,000.00	
预付账款	云南海埂酒店管理有限公司			14,337.00	
预付账款	景洪市城投管道燃气有限责任公司			427,600.00	
预付账款	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	1,017,221.67		2,565,652.50	
其他应收款	昆明七彩云南城市建设投资有限公司			765,822.35	
其他应收款	云南华侨城实业有限公司			312,211.57	
其他应收款	重庆城海实业发展有限公司			13,339.32	
其他应收款	青岛蔚蓝天地置业有限公司			113,207.37	
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		1,462,804.83	
其他应收款	景洪市城投管道燃气有限责任公司			427,600.00	
其他应收款	云南温泉山谷康养度假运营开发(集团)有限公司	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		10,000.00	
其他应收款	常州莱蒙都会置业有限公司			10,000.00	
其他应收款	佛山茂隆投资发展有限公司			739,000.00	
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	云南城投健康产业投资有限公司	74,181.83			
其他应收款	昆明乘云出行科技有限公司	10,000.00			
其他应收款	云南城投康养产业研究有限责任公司	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			
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	547,818,535.68	51,899,679.26	462,563,139.75	
长期应收款	云南城投华商之家投资开发有限公司	1,118,518,410.79	137,191,343.98	632,674,989.95	89,418,771.02
长期应收款	云南华侨城实业有限公司	35,837,618.39		34,622,341.39	
长期应收款	青岛蔚蓝天地置业有限公司	386,553,333.33		428,622,222.24	
长期应收款	云南澄江老鹰地旅游度假村有限公司	55,216,666.66		52,200,000	
长期应收款	云南万城百年投资开发有限	111,680,135.28	44,150,516.64	111,680,135.28	40,627,536.60

	公司				
长期应收款	昆明七彩云南城市建设投资有限公司			696,467,555.56	
长期应收款	大理满江康旅投资有限公司	2,004,602,222.22		2,004,602,222.22	

## (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
预收账款	云南城投众和建设集团有限公司	9,332,059.28	8,059,837.02
预收账款	淄博名尚银泰城喜悦文化发展有限公司		5,699.20
应付账款	大理水务产业投资有限公司	483,593.38	392,499.12
应付账款	景洪城投物业管理有限公司	1,908,913.66	1,044,852.11
应付账款	昆明官房建筑设计有限公司	2,042,838.25	1,501,508.44
应付账款	昆明未来城开发有限公司	1,371,665.00	1,571,665.00
应付账款	云南城投教育投资管理有限公司		4,950.00
应付账款	云南城投康养产业研究有限责任公司	557,830.19	
应付账款	云南城投众和建设集团有限公司	854,983,301.53	824,708,094.03
应付账款	云南城投众和装饰有限公司	16,179,571.08	1,846,173.00
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	云南水务二次供水有限公司	1,587,073.70	2,287,073.70
应付账款	云南云水建设工程有限公司	3,057,549.33	2,920,344.09
其他应付款	大理满江康旅投资有限公司	505,875,786.56	516,468,255.40
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	迪庆州满百欣酒店管理有限公司	145,072.16	
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	景洪市城市投资开发有限公司	152,214,311.11	207,194,444.44
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	昆明七彩云南城市建设投资有限公司	2,413,896.29	403,203,495.89
其他应付款	昆明未来城开发有限公司	400.00	400.00
其他应付款	西双版纳旅游产业文化有限责任公司	22,408.92	
其他应付款	云南城投健康产业投资有限公司	1,299,616,166.66	1,206,338,388.88
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	云南城投中民昆建科技有限公司	10,000.00	
其他应付款	云南城投众和建设集团有限公司	207,802,253.86	213,365.00
其他应付款	云南城投众和装饰有限公司	50,000.00	30,000.00
其他应付款	云南澄江老鹰地旅游度假村有限公司	501,012.00	440,320.00
其他应付款	云南民族文化旅游产业有限公司	1,794,749,768.35	1,662,832,966.66
其他应付款	云南融智投资有限公司	42,410,313.86	96,032,959.48
其他应付款	云南省城市建设投资集团有限公司	9,230,196,045.69	3,188,416,393.22
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	云南省土地储备运营有限公司	197,260.26	193,626.16
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	317,203.78	118,892.17
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	
其他应付款	云南一乘驾驶培训股份有限公司	800.00	

## 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) 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本公司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。其中，涉案标的本金为 500 万元的借款合同纠纷案件已取得昆明市中级人民法院二审判决，其余案件已取得昆明市中级人民法院一审判决。艺术家园对其余案件已向云南省高级人民法院提起上诉，现案件暂未开庭审理，暂无法判断对本公司产生的具体影响。

(2) 本公司子公司海南天利投资发展有限公司（以下简称天利投资）、海南天利度假酒店有限公司（以下简称天利度假）、海南天利酒店有限公司（以下简称天利酒店）在被本公司收购前，因与海口市人民政府就《海口国际会展中心项目招商框架协议书》及相关协议的争议，与海南国际会展中心有限责任公司、天利（海南）旅游开发有限公司共同作为申请人（以下统称为“申请人”），以海口市人民政府为被申请人，就海南国际会展中心合作纠纷

事宜向中国国际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。

(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)(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,涉案金额暂为人民币 27,910 万元,本案已于 2019 年 9 月 19 日开庭,现由法院委托昆明诚跃房地产土地资产评估有限责任公司对案涉房屋价值进行司法鉴定。

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。

(4) 中国建筑第八工程局有限公司(下称“中建八局”)因与本公司及本公司子公司宁波银泰置业有限公司(下称“宁波银泰置业”)建设工程价款优先受偿权纠纷,向浙江省宁波市中级人民法院提起诉讼,请求:(1) 宁波银泰置业支付工程款 141,435,382.91 元;(2) 确认中建八局在宁波银泰置业欠付的工程款 141,435,382.91 元的范围内对中建八局所承建的宁波银泰城 D3-1 至 D3-6 地块的地上建筑折价或拍卖的价款享有优先受偿的权利;(3) 宁波银泰置业支付暂计算至 2019 年 12 月 25 日的欠付利息 25,560,042.33 元;(4) 云南城投置业股份有限公司对宁波银泰置业应支付的工程款及利息承担连带赔偿责任;(5) 本案诉讼费、保全费、诉讼财产保全责任保险费由宁波银泰置业、云南城投置业股份有限公司负担。后中建八局就上述第 3 项诉讼请求变更为:支付欠付利息 100 万元。

本案经宁波市中级人民法院调解后作出(2019)浙 020 民初 1107 号《民事调解书》,因宁波银泰置业于中建八局起诉前已在公司账面中计提了应付工程款,现本公司及宁波银泰置业已按调解书履行完毕各自的相关义务,故不会对本公司本期利润或期后利润造成重大影响。

## 2、 对外提供债务担保形成的或有事项及其财务影响

(1) 为关联方提供担保详见“本附注十一、关联方及关联交易 4. 关联方交易 (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 2019 年 12 月 31 日，本公司及子公司提供的阶段性担保金额合计 381,153.14 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 5,514.78 万元，因未能按期支付土地出让金，预计违约金 3,697.78 万元，因执行亏损合同，预计履约期间亏损 8,905.13 万元，已作为预计负债列报。

除存在上述或有事项外，截至 2019 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

单位：元 币种：人民币

#### (1) 转让及收购股权

1) 2020 年 1 月 1 日，公司第九届董事会第三次会议审议通过了《关于公司转让东莞云投置业有限公司 90%股权的议案》，同意公司向保利湾区投资发展有限公司以非公开协议方式转让东莞云投置业有限公司 90%的股权，转让后公司仅持有东莞云投置业有限公司 10%的股权，本次交易在公司董事会权限范围内，无需提交公司股东大会审议，截至本报告批准报出日，该股权转让已实施完毕；

2) 2020 年 2 月 25 日，公司第九届董事会第五次会议审议通过了《关于公司收购云尚发展（淄博）有限公司 51%股权的议案》、《关于公司下属企业公开挂牌转让西安云城置业有限公司 51%股权的议案》、《关于公司下属公司公开挂牌转让西双版纳航投置业有限公司 80%股权的议案》，具体情况如下：

①同意公司下属控股子公司西双版纳航空投资有限公司拟公开挂牌转让所持有的西双版纳航投置业有限公司 80%的股权，本次交易在公司董事会权限范围内，无需提交公司股东大会审议，截至本报告批准报出日，该股权转让尚未实施完毕；

②同意公司下属企业云南安盛创享旅游产业投资合伙企业（有限合伙）拟公开挂牌转让所有的西安云城置业有限公司 51%股权，本次交易在公司董事会权限范围内，无需提交公司股东大会审议，截至本报告批准报出日，该股权转让尚未实施完毕；

③同意公司拟以 0 元的价格（最终收购价格不高于经有备案权限的上级主管部门或单位备案的评估结果）收购北京名尚都市投资有限公司持有的云尚发展（淄博）有限公司 51%的股权，因北京名尚都市投资有限公司未实际缴纳出资，股权转让后，云尚发展（淄博）有限公司 51%股权的出资义务（即 5100 万元注册资本）由公司承担；本次交易在公司董事会权限范围内，无需提交公司股东大会审议，截至本报告批准报出日，该股权收购尚未实施完毕；

3) 2020 年 3 月 6 日，公司 2020 年第二次临时股东大会审议通过了《关于公司转让昆明欣江合达城市建设有限公司 60%股权的议案》，同意公司以协议转让的方式，向云南保利实业有限公司转让所持有的昆明欣江合达城市建设有限公司 60%的股权，转让后公司仅持有昆明欣江合达城市建设有限公司 10%的股权，截至本报告批准报出日，该股权转让已实施完毕；

4) 2020 年 3 月 17 日，公司第九届董事会第七次会议审议通过了《关于公司公开挂牌转让西双版纳沧江文旅开发有限公司 100%股权的议案》、《关于公司公开挂牌转让西双版纳云辰置业有限公司 51%股权的议案》，具体情况如下：

①同意公司拟公开挂牌转让所持有的西双版纳沧江文旅开发有限公司 100%的股权，本次交易将提交公司 2020 年第四次临时股东大会审议，截至本报告批准报出日，该股权转让尚未实施完毕；

②同意公司拟公开挂牌转让所持有的西双版纳云辰置业有限公司 51%的股权，本次交易在公司董事会权限范围之内，无需提交公司股东大会审议，截至本报告批准报出日，该股权转让尚未实施完毕。

## （2）重大资产重组

2020 年 1 月 21 日，公司与控股股东云南省城市建设投资集团有限公司（下称“省城投集团”）签署了《合作意向协议》，就出售公司下属 17 家子公司的股权进行了约定，根据《合作意向协议》，省城投集团拟通过支付现金对价的方式收购公司持有的天津银润投资有限公司 100%的股权、苍南银泰置业有限公司 70%的股权、杭州海威房地产开发有限公司 70%的股权、平阳银泰置业有限公司 70%的股权、杭州云泰购物中心有限公司 70%的股权、宁波奉化银泰置业有限公司 19%的股权、成都银城置业有限公司 19%的股权、宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司 19%的股权、宁波银泰置业有限公司 70%的股权、黑龙江银泰置地有限公司 70%的股权、名尚银泰城（淄博）商业发展有限公司 70%的股权、哈尔滨银旗房地产开发有限公司 70%的股权、台州银泰商业有限公司 70%的股权、台州银泰置业有限公司 70%的股权、杭州西溪银盛置地有限公司 70%股权、云泰商业管理（天津）有限公司 43%的股权以及北京房开创意港投资有限公司 90%的股权。目前，公司初步预计于 2020 年 4 月底前完成本次重大资产重组预案的披露工作，本次交易尚存在不确定性，公司与省城投集团签署的《合作意向协议》仅为意向性协议，交易方案需要进一步论证和沟通协商。

## （3）签署土地使用权收回协议

2020 年 2 月本公司之子公司云南城投置地有限公司与昆明市官渡区人民政府签订了《国有土地使用权收回协议》，收回“拾萃城”项目 A6、A8、A10 号地块的国有土地使用权合计 110.82 亩，补偿金额共计 7.04 亿元。云南城投置地有限公司于 2020 年 3 月 2 日已收回 5 亿元补偿金额。

## （4）与控股股东的担保

2020 年 1 月 18 日，根据公司召开的《2020 年第一次临时股东大会决议》，出于公司与公司控股股东云南省城市建设投资集团有限公司业务发展需要，公司拟向云南省城市建设投资集团有限公司申请新增总额不超过 260 亿元的担保额度，并拟与云南省城市建设投资集团有限公司建立互保关系。

2020 年 3 月，公司控股股东云南省城市建设投资集团有限公司获得厦门国际银行股份有限公司福州分行综合授信额度 6 亿元，期限 18 个月，公司为上述授信总额度本息提供连带责任保证担保；2020 年 3 月 26 日，云南省城市建设投资集团有限公司与公司签订了《反担保协议》，就公司提供上述担保事宜，云南省城市建设投资集团有限公司以连带责任保证担保方式提供反担保；本次对外担保在公司授权范围之内，无需再次提交公司董事会及股东大会审议。

## 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

2020 年 4 月 24 日，本公司董事会审议通过 2019 年度利润分配预案，本年度不拟分配股利，此预案尚需提交 2019 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

### 1. 梦云南·海东方项目

公司及下属全资子公司海东方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，由洱海置业负责绿化提升、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。



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。

## 2. 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。

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。

## 十六、其他重要事项

### 1、前期会计差错更正

#### (1). 追溯重述法

适用 不适用

#### (2). 未来适用法

适用 不适用

### 2、债务重组

适用 不适用

### 3、资产置换

#### (1). 非货币性资产交换

适用 不适用

#### (2). 其他资产置换

适用 不适用

### 4、年金计划

适用 不适用

### 5、终止经营

适用 不适用

## 6、分部信息

## (1). 报告分部的确定依据与会计政策

适用 不适用

## (2). 报告分部的财务信息

适用 不适用

## (3). 公司无报告分部的，或者不能披露各报告分部的资产总额和负债总额的，应说明原因

适用 不适用

## (4). 其他说明

适用 不适用

## 7、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

适用 不适用

## 8、其他

适用 不适用

## 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

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										
其中：										
按组合计提坏账准备						125,800,000.46	100.00			125,800,000.46
其中：										
无风险组合						125,800,000.46	100.00			125,800,000.46
合计		/		/		125,800,000.46	/		/	125,800,000.46

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	323,419,262.16
其他应收款	34,673,607,755.14	28,407,839,061.05
合计	34,697,027,017.30	28,731,258,323.21

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

#### (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
云南城投龙江房地产开发有限公司		300,000,000.00
合计	23,419,262.16	323,419,262.16

#### (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	2-3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	17,655,861,829.53
1 至 2 年	13,219,126,853.81
2 至 3 年	2,431,168,186.20
3 年以上	
3 至 4 年	887,834,482.05
4 至 5 年	
5 年以上	820,216,998.28
合计	35,014,208,349.87

#### (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
保证金	1,107,507.06	1,127,507.06
备用金	117,625.98	109,999.00
往来款	35,012,983,216.83	27,542,863,585.20
股权转让款		864,082,777.78
合计	35,014,208,349.87	28,408,183,869.04

#### (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)	
2019年1月1日余额	344,807.99			344,807.99
2019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	44,886.85		340,210,899.89	340,255,786.74

本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2019年12月31日余额	389,694.84		340,210,899.89	340,600,594.73

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

本公司之子公司云南艺术家园房地产开发经营有限公司拟进行破产清算，现按照清算口径计算该笔债权需计提 34,021.09 万元信用减值。

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	
按单项计提坏账准备		340,210,899.89				340,210,899.89
按预期信用风险计提坏账准备	344,807.99	44,886.85				389,694.84
合计	344,807.99	340,255,786.74				340,600,594.73

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
北京房开创意港投资有限公司	关联方往来	4,479,497,588.07	1 年以内 1-2 年	12.79	
昆明市官渡区城中村改造置业有限公司	关联方往来	4,050,736,035.70	1 年以内 1-2 年 2-3 年	11.57	
云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司	关联方往来	3,351,115,040.55	1 年以内 1-2 年	9.57	

云南城投天堂 岛置业有限公司	关联方往来	2,580,119,925.05	1-2 年 2-3 年 3-4 年	7.37	
兰州云城小天 鹅房地产开发 有限公司	关联方往来	1,713,298,937.78	1 年以内 1-2 年 2-3 年	4.89	
合计		16,174,767,527.15		46.19	

## (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	9,575,577,329.15	35,172,413.80	9,540,404,915.35	9,309,299,400.60		9,309,299,400.60
对联营、合营企业投资	899,792,073.35	47,953,655.15	851,838,418.20	931,358,627.17	47,953,655.15	883,404,972.02
合计	10,475,369,402.50	83,126,068.95	10,392,243,333.55	10,240,658,027.77	47,953,655.15	10,192,704,372.62

#### (1). 对子公司投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
云南城投置地有限公司	198,276,535.80			198,276,535.80		
云南城投物业服务有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
云南红河房地产开发有限公司	256,824,550.74			256,824,550.74		
昆明市官渡区城中村改造置业有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00		
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			20,000,000.00		
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	10,000,000.00	10,000,000.00		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	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		
深圳云城创建开发有限公司	14,000,000.00		14,000,000.00			
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	42,680,383.45	2,000,000.00		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	22,200,000.00	18,300,000.00		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	20,000,000.00	32,500,000.00		52,500,000.00		
上海云城置业有限公司	30,000,000.00	19,500,000.00		49,500,000.00		
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	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		
合计	9,309,299,400.60	280,277,928.55	14,000,000.00	9,575,577,329.15	35,172,413.80	35,172,413.80

## (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											
深圳市云投置业有限公司											
小计											
二、联营企业											
云南万科城投房地产有限公司	5,586,765.50			43,791.29						5,630,556.79	
云南华侨城实业有限公司	440,385,964.07			94,004,960.45						534,390,924.52	
云南中海城投房地产开发有限公司	62,426,513.76			-2,347,194.87						60,079,318.89	
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	131,608,334.78			13,475,853.52			40,000,000.00			105,084,188.30	
云南温泉山谷康养度假运营开发(集团)有限公司	139,756,052.50			-91,802,397.35						47,953,655.15	47,953,655.15
云南金澜渭国际旅游投资开发有限公司	13,799,695.31			-2,382,497.27						11,417,198.04	
云南城投众和装饰有限公司	16,853,668.03			1,125,381.54						17,979,049.57	
东方环球国际会展集团有限公司				1,173,784.86						1,173,784.86	
重庆城海实业发展有限公司	69,294,780.34			1,810,392.53						71,105,172.87	
大理满江康旅投资有限公司	10,445,939.77			-3,819,701.74						6,626,238.03	
昆明七彩云南城市建设投资有限公司	41,200,913.11			-2,848,926.78						38,351,986.33	
联康云养新生活科技有限公司											
合计	931,358,627.17			8,433,446.18			40,000,000.00			899,792,073.35	47,953,655.15

其他说明：

#### 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				-4,187,022.15
其他业务	264,310,612.28	219,090,120.76	233,341,262.07	209,335,349.99
合计	264,310,612.28	219,090,120.76	233,341,262.07	205,148,327.84

其他说明：

#### 5、投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益		
权益法核算的长期股权投资收益	-93,930,650.52	-70,258,296.30
处置长期股权投资产生的投资收益	-1,501,546.94	1,881,850,400.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		
持有至到期投资在持有期间的投资收益		
处置持有至到期投资取得的投资收益		
可供出售金融资产在持有期间取得的投资收益	18,831,063.61	10,316,609.80
处置可供出售金融资产取得的投资收益	91,000.00	
交易性金融资产在持有期间的投资收益		
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入		
债权投资在持有期间取得的利息收入		
其他债权投资在持有期间取得的利息收入		
处置交易性金融资产取得的投资收益		
处置其他权益工具投资取得的投资收益		
处置债权投资取得的投资收益		
处置其他债权投资取得的投资收益		
其他	94,240,939.05	65,944,370.75
合计	17,730,805.20	1,887,853,084.25

其他说明：

## 6、其他

□适用 √不适用

## 7、应收账款

## 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	15,304,386.72	主要为转让投资性房地产的收益
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	29,054,960.87	详见附注七、72 政府补助
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	50,652,164.08	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益		
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回	2,159,286.21	
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性	-92,498,331.94	

房地产公允价值变动产生的损益		
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	-205,829,903.00	土地逾期违约金及交房违约金等
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-402,866,057.48	海东方计提的存货减值准备及财务费用等
所得税影响额	480,908.77	
少数股东权益影响额	15,046,273.74	
合计	-588,496,312.03	

本公司的子公司云南城投海东投资开发有限公司因政府规划调整，要求项目停工、取消并拆除海东方部分房地产项目，公司因此计提存货跌价准备 25,284.22 万元、计提费用化利息 15,002.38 万元，因不属于公司日常经营活动产生且不能由公司控制，本公司将其作为其他符合非经常性损益定义的损益项目。

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

适用 不适用

## 2、净资产收益率及每股收益

适用 不适用

报告期利润	加权平均净资产收益率(%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	-76.41	-1.75	-1.75
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-60.44	-1.39	-1.39

## 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"><li>1、载有法定代表人签名的年度报告全文原件；</li><li>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；</li><li>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；</li><li>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；</li><li>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；</li><li>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；</li><li>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。</li></ol>
--------	---

董事长：杨涛

董事会批准报送日期：2020 年 4 月 24 日

### 修订信息

适用 不适用