

公司代码：600239

公司简称：*ST 云城



云南城投置业股份有限公司
2021 年半年度报告

重要提示

一、本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证半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、本半年度报告未经审计。

四、公司负责人李家龙、主管会计工作负责人杨明才及会计机构负责人（会计主管人员）杨明才声明：保证半年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

五、董事会决议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

无

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、是否存在半数以上董事无法保证公司所披露半年度报告的真实性和完整性

否

十、重大风险提示

公司已在本报告中详细描述可能存在的相关风险，敬请查阅“第三节管理层讨论与分析中，五、其他披露事项（一）“可能面对的风险”部分的内容。

十一、其他

适用 不适用

目录

第一节	释义.....	3
第二节	公司简介和主要财务指标.....	4
第三节	管理层讨论与分析.....	6
第四节	公司治理.....	15
第五节	环境与社会责任.....	16
第六节	重要事项.....	18
第七节	股份变动及股东情况.....	35
第八节	优先股相关情况.....	37
第九节	债券相关情况.....	37
第十节	财务报告.....	41

备查文件目录	载有公司负责人、主管会计工作负责人及会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表。
	报告期内在中国证监会指定纸上公开披露过的所有公司文件正本及公告原件

第一节 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、置业公司、城投置业	指	云南城投置业股份有限公司
康旅集团、集团公司、控股股东	指	云南省康旅控股集团有限公司
苍南银泰	指	苍南银泰置业有限公司
杭州海威	指	杭州海威房地产开发有限公司
平阳银泰	指	平阳银泰置业有限公司
杭州云泰	指	杭州云泰购物中心有限公司
杭州西溪	指	杭州西溪银盛置地有限公司
宁波泰悦	指	宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司
宁波银泰	指	宁波银泰置业有限公司
北仑泰悦	指	宁波北仑泰悦商业经营管理有限公司
杭州西溪	指	杭州西溪银盛置地有限公司
黑龙江银泰	指	黑龙江银泰置地有限公司
淄博银泰	指	名尚银泰城（淄博）商业发展有限公司
哈尔滨银旗	指	哈尔滨银旗房地产开发有限公司
台州商业	指	台州银泰商业有限公司
台州置业	指	台州银泰置业有限公司
北京房开	指	北京房开创意港投资有限公司
成都银城	指	成都银城置业有限公司
冕宁康旅	指	冕宁康旅投资开发有限公司
云城尊龙	指	昆明云城尊龙房地产开发有限公司
康源公司	指	云南城投康源投资有限公司
龙瑞公司	指	云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司
龙江公司	指	云南城投龙江房地产开发有限公司
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
中建穗丰	指	中建穗丰置业有限公司
海东投资	指	云南城投海东投资开发有限公司
昆明城海	指	昆明城海房地产开发有限公司
天利投资	指	海南天利投资发展有限公司
奉化银泰	指	宁波市奉化银泰城商业经营管理有限公司
成都鼎云	指	成都鼎云房地产开发有限公司
天津银润	指	天津银润投资有限公司
安盛创享合伙企业	指	云南安盛创享旅游产业投资合伙企业（有限合伙）
康启公司	指	云南康启企业管理有限公司
云城西山	指	昆明云城西山旅游投资开发有限公司
艺术家园	指	云南艺术家园房地产开发经营有限公司
华侨城实业	指	云南华侨城实业有限公司
中海城投	指	云南中海城投房地产开发有限公司
普润达	指	陕西普润达投资发展有限公司
云交所	指	云南产权交易所有限公司

第二节 公司简介和主要财务指标

一、 公司信息

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

二、 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	李映红	卢育红
联系地址	云南省昆明市西山区西园南路 36 号融城优郡 A4 栋写字楼	云南省昆明市西山区西园南路 36 号融城优郡 A4 栋写字楼
电话	0871-67199767	0871-67199767
传真	0871-67199767	0871-67199767
电子信箱	ynctzy@163.com	ynctzy@163.com

三、 基本情况变更简介

公司注册地址	云南省昆明市民航路869号融城金阶广场A座
公司注册地址的历史变更情况	2015年8月，由云南省昆明市民航路400号变更为云南省昆明市民航路869号融城金阶广场A座
公司办公地址	云南省昆明市西山区西园南路36号融城优郡A4栋写字楼
公司办公地址的邮政编码	650100
公司网址	http://www.ynctzy.com
电子信箱	ynctzy@163.com
报告期内变更情况查询索引	具体详见公司于2021年8月7日在上海证券交易所（www.sse.com.cn）及《上海证券报》、《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》刊登的临2021-070号《云南城投置业股份有限公司关于办公地址及邮政编码变更的公告》。

四、 信息披露及备置地点变更情况简介

公司选定的信息披露报纸名称	《上海证券报》、《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》
登载半年度报告的网站地址	www.sse.com.cn
公司半年度报告备置地点	公司董事会办公室

五、 公司股票简况

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

六、 其他有关资料

适用 不适用

七、公司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	本报告期 (1-6月)	上年同期	本报告期比上年 同期增减(%)
营业收入	1,694,396,366.33	2,831,930,711.90	-40.17
归属于上市公司股东的净利润	394,610,490.46	-762,743,252.65	不适用
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-1,170,691,126.52	-1,010,632,121.60	-15.84
经营活动产生的现金流量净额	20,827,547,964.73	791,671,079.69	2,530.83
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年 度末增减(%)
归属于上市公司股东的净资产	593,716,800.61	-377,743,556.05	不适用
总资产	50,493,169,878.66	80,336,922,200.91	-37.15

(二) 主要财务指标

主要财务指标	本报告期 (1-6月)	上年同期	本报告期比上年 同期增减(%)
基本每股收益(元/股)	0.25	-0.49	不适用
稀释每股收益(元/股)	0.25	-0.49	不适用
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	-0.73	-0.64	-13.92
加权平均净资产收益率(%)	218.68	-42.72	不适用
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	-648.76	-56.28	减少 592.48 个百分点

公司主要会计数据和财务指标的说明

适用 不适用

八、境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

九、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	金额	附注(如适用)
非流动资产处置损益	1,658,375,556.02	转让子公司实现的投资收益
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	3,416,062.63	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	-4,730,385.02	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素,如遭受自然灾害而计提的各项资		

产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益		
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	4,511,874.35	
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	-31,397,532.96	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-58,183,344.72	海东方项目因政府规划调整承担的财务费用
少数股东权益影响额	468,825.21	
所得税影响额	-7,159,438.53	
合计	1,565,301,616.98	

十、其他

适用 不适用

第三节 管理层讨论与分析

一、报告期内公司所属行业及主营业务情况说明

公司拥有国家一级房地产开发资质，自成立以来一直本着“以爱建城，投心筑家”的价值理念，经过多年发展，公司旗下“融城”、“梦云南”、“梦享”等产品系列已覆盖云南、陕西、四川等省份，并已搭建商业运营、物业管理、园林园艺、装饰装修等产业链体系及服务平台。

报告期内，受房地产调控政策、房地产市场竞争加剧等因素影响，加之目前产品结构主要集中在商业、写字楼及车位，去化周期较长，销售速度较慢，公司的销售收入及经营业绩未得到根本改善。公司通过资产出售、化解历史遗留问题、加大债权清收力度、降低有息负债等多种方式改善财务状况，优化资本结构，增强盈利能力，持续稳步推进战略转型，进一步提振市场及各界信心，加速实现可持续发展目标。

二、报告期内核心竞争力分析

√适用 □不适用

- 1、资源整合优势。依托康旅集团在文化旅游、健康服务领域的优势资源，公司可通过整合内外部优质文旅资产、物业服务和康养服务资源，具备向文旅康养转型的先决条件。
- 2、品牌知名度和市场影响力。公司多年开发经营的“融城/春城”系城市住宅综合体、“梦云南/梦享”系旅游地产，已经具备一定的品牌知名度及市场影响力。
- 3、多元化运营管理优势。经过多年行业积累，公司已实现市场、供应链的整合以及核心人才和能力的培养。公司在开发建设、物业管理服务、商业运营管理等方面初具规模，为战略转型已做好较为充分的准备。

三、经营情况的讨论与分析

2021 年上半年，中央坚持稳健的货币政策，房地产金融监管继续从严，从供需两端实现房地产行业金融风险调控，确保房地产行业长效稳定发展。根据国家统计局数据，2021 年上半年商品房销售面积 88,635 万平方米，同比增长 27.7%，较 2019 年同期增长 17%；商品房销售额 92,931 亿元，同比增长 38.9%，较 2019 年同期增长 31.4%。

报告期内，房地产行业金融监管继续从严，给公司经营带来了较大影响，虽然楼市回暖迹象明显，但公司目前产品结构主要集中在商业、写字楼及车位上，去化周期较长。面对疫情反复、行业调控、金融监管政策趋严以及强制退市风险的多重考验，公司董事会带领全体员工携手共进，按照年初制定的经营计划，积极推进资产出售、防风化债、存货去化、战略转型等各项重点工作，处理好公司存量与增量、盘活与处置等之间的关系，确保公司度过难关、走出困境。

（一）2021 年上半年经营情况

1、2021 年上半年公司经营成果

2021 年上半年，公司实现营业收入 16.94 亿元，同比下降 40.17%；实现归属于上市公司股东的净利润 3.95 亿元，扭亏为盈；归属于上市公司股东的净资产为 5.94 亿元，由负转正。

2、强化现金管理能力，优化资产结构

面对房地产金融环境日趋严峻的形势，公司进一步加强现金管理能力，积极采取应对措施，一方面，落实责任、强化考核，大力推动项目盘活，积极清收债权，有效实现资金回流；另一方面，积极推动出售下属公司苍南银泰、杭州海威等公司股权的重大资产重组工作，完成银泰第一批 11 家转让项目中苍南银泰、杭州海威、平阳银泰、杭州云泰、宁波泰悦、北京房开等 6 家公司的转让工作；报告期内，公司继续剥离不符合业务发展和战略转型的资产和业务，对外出售 20 家下属公司股权，截止 2021 年 6 月 30 日，已完成协议转让 11 家下属企业的股权变更工商登记，其余下属公司股权转让工作正在按计划有序的推进过程中。本次资产出售工作完成后，可有效降低公司的资产规模及有息负债，优化资产结构。

3、加快构建物业管理和商业管理平台，为战略转型做好充分准备

报告期内，公司下属云南城投物业服务有限公司管理项目 21 个，签约面积 1059 万 m²，在管面积约 850 万 m²，公司已着手筹备“城市服务”平台整合方案，拟整合内外部资源，快速扩大物业服务与管理规模；云泰商业管理（天津）有限公司目前管理经营 13 个项目，管理面积约 198 万平方米，商业平均出租率达 84.3%，现正着力聚焦大运营职能、搭建深度运营体系，向标准化、精细化管理迈进，充分发挥自身商业轻资产运营管理优势及经验。

（二）2021 年下半年主要工作安排

2021 年下半年，公司全体员工将继续坚定信心，精诚团结，毫不松懈地抓好防风化险、提质增效工作。

1、稳步推进资产处置及债权清收工作，加强拓展增量融资工作，创新去库存化工作；针对存量资产，加大研究力度，研判不同情况，提出盘活方案；结合康养板块、开发板块业务发展模式，进行项目拓展，启动康养文旅试点项目及康养综合体项目，实现有资金落地、有投资收益的产业发展模式。

2、积极拓展短期内能实现落地、带来收益、有现金流入的项目；在城市服务、物业管理等方面积极开拓新领域，加速推进城市服务平台整合及集团内部物业资源整合工作，为下一步战略转型发展夯实基础。

3、加速推动组织及人员优化工作，着力培养及储备新战略下的运营专业人才，建立专业人才管理平台，出台符合未来发展战略的人才培养机制、激励机制，为战略转型保驾护航。

报告期内公司经营情况的重大变化，以及报告期内发生的对公司经营情况有重大影响和预计未来会有重大影响的事项

适用 不适用

四、报告期内主要经营情况

(一) 主营业务分析

1 财务报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	1,694,396,366.33	2,831,930,711.90	-40.17
营业成本	968,752,132.44	1,789,479,987.24	-45.86
销售费用	134,685,217.36	138,673,210.41	-2.88
管理费用	240,234,919.92	302,204,196.93	-20.51
财务费用	1,617,586,868.18	1,433,550,625.66	12.84
经营活动产生的现金流量净额	20,827,547,964.73	791,671,079.69	2,530.83
投资活动产生的现金流量净额	2,761,029,158.81	1,554,398,708.81	77.63
筹资活动产生的现金流量净额	-24,120,943,932.22	-2,747,715,817.79	-777.85

营业收入变动原因说明：上半年达到结转条件的销售面积较上年同期减少；

营业成本变动原因说明：营业收入下降导致成本相应下降；

管理费用变动原因说明：人员减少及薪酬下降；

财务费用变动原因说明：项目停工及竣备导致费用化利息增加；

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明：转让下属公司股权，收回债权款；

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明：转让下属公司股权，收回股权款；

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明：归还控股股东借款。

2 主营业务分行业、分地区情况

(1) 主营业务分行业情况

项目	本期发生额			上期发生额		
	营业收入	营业成本	毛利率	收入	成本	毛利率
房地产开发	626,700,452.41	473,118,831.42	24.51%	1,893,198,477.20	1,270,307,236.60	32.90%
商业管理	492,754,015.90	41,368,490.30	91.60%	390,896,702.00	93,638,761.89	76.04%
物业管理	168,694,145.67	148,474,855.28	11.99%	175,131,024.03	147,003,157.99	16.06%
酒店运营	174,040,766.05	99,489,522.30	42.84%	84,763,451.44	32,139,975.72	62.08%
合计	1,462,189,380.03	762,451,699.30	47.86%	2,543,989,654.67	1,543,089,132.20	39.34%

(2) 主营业务分地区情况

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
云南区域	316,477,166.84	227,876,172.93	1,000,056,092.58	765,475,483.76
成都地区	432,785,916.12	278,989,685.08	225,457,940.20	100,759,785.76
西安地区	28,710,764.03	17,820,581.44	14,321,817.91	5,765,907.07
浙江区域	602,185,840.93	201,938,744.67	1,206,840,176.42	629,845,263.02
东北及其他区域	42,692,697.99	6,256,152.95	81,066,529.78	30,529,929.75
海南	39,336,994.12	29,570,362.23	16,247,097.78	10,712,762.84
合计	1,462,189,380.03	762,451,699.30	2,543,989,654.67	1,543,089,132.20

3 本期公司业务类型、利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

适用 不适用

(二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

适用 不适用

公司本期归属于上市公司股东的净利润较上期增加 115,735.37 万元，主要原因为本期处置下属企业股权实现投资收益 168,182.63 万元，增加归属于上市公司股东的净利润 161,907.42 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 (%)	上年期末数	上年期 末数占 总资产 的比例 (%)	本期期末 金额较上 年期末变 动比例 (%)	情况说明
货币资金	759,984,008.89	1.51	1,296,112,975.64	1.61	-41.36	
其他应收款	5,057,549,115.55	10.02	2,461,035,730.36	3.06	105.50	增加应收债权 转让款

存货	21,611,696,431.85	42.80	46,014,243,787.91	57.28	-53.03	转让项目导致合并范围变化
投资性房地产	15,155,936,843.37	30.02	21,331,187,133.75	26.55	-28.95	转让项目导致合并范围变化
固定资产	1,335,660,743.84	2.65	2,516,783,725.29	3.13	-46.93	转让项目导致合并范围变化
在建工程			586,463,832.72	0.73	-100.00	转让项目导致合并范围变化
使用权资产	1,427,231,392.84	2.83				执行新租赁准则
应付账款	3,420,567,567.59	7.05	5,365,735,378.93	6.84	-36.25	转让项目导致合并范围变化
其他应付款	19,435,925,295.78	40.04	39,928,300,910.55	50.88	-51.32	归还控股股东借款
一年内到期的非流动负债	11,284,943,246.00	23.25	14,932,794,438.19	19.03	-24.43	
长期借款	6,121,045,084.74	12.61	9,709,727,893.61	12.37	-36.96	转让项目导致合并范围变化
租赁负债	1,312,084,809.28	2.70				执行新租赁准则

2. 境外资产情况

适用 不适用

3. 截至报告期末主要资产受限情况

适用 不适用

截止报告期末，公司使用自有资产为金融机构借款提供抵押、质押及担保，受限资产账面价值总额 137.89 亿元，详见附注七、81 所有权或使用权受到限制的资产。

4. 其他说明

适用 不适用

(四) 投资状况分析

1. 对外股权投资总体分析

适用 不适用

(1) 重大的股权投资

适用 不适用

(2) 重大的非股权投资

适用 不适用

(3) 以公允价值计量的金融资产

适用 不适用

(五) 重大资产和股权出售

适用 不适用

序号	事项	备案评估值 (万元)	挂牌价(万 元)	最终成交价 (万元)	交易方式	进展
1	转让昆明市官渡区城中村改造置业有限公司 100%股权	6.85	6.85	6.85	公开挂牌	股权交割已完成
2	转让苍南银泰置业有限公司 70%股权	52,189.03	52,189.03	52,189.03	公开挂牌	股权交割已完成
3	转让杭州海威房地产开发有限公司 70%股权	12,186.57	12,186.57	12,286.57	公开挂牌	股权交割已完成
4	转让平阳银泰置业有限公司 70%股权	4,591.24	4,591.24	4,591.24	公开挂牌	股权交割已完成
5	转让杭州云泰购物中心有限公司 70%股权	107,231.26	107,231.26	107,231.26	公开挂牌	股权交割已完成
6	转让宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司 70%股权	22,871.23	22,871.23	22,871.23	公开挂牌	股权交割已完成
7	转让云南城投置地有限公司 100%股权	14.28	-	14.28	非公开协议	股权交割已完成
8	转让云南城投海东投资开发有限公司 100%股权	-822.43	-	0.00	非公开协议	股权交割已完成
9	转让云南安盛创享企业管理有限公司 100%股权	1,023.19	-	1,023.19	非公开协议	股权交割已完成
10	转让云南温泉山谷康养度假运营开发(集团)有限公司 39%股权	96.42	-	96.42	非公开协议	股权交割已完成
11	转让云南城投众和装饰有限公司 30%股权	2,068.50	-	2,068.50	非公开协议	股权交割已完成
12	转让北京房开创意港投资有限公司 90%股权	99.41	99.41	99.41	公开挂牌	正在办理工商变更登记
13	转让成都民生喜神投资有限公司 100%股权	-31,128.96	-	0.00	非公开协议	股权交割已完成
14	转让成都鼎云房地产开发有限公司 100%股权	-7,951.93	-	0.00	非公开协议	股权交割已完成
15	转让云南金澜湄国际旅游投资开发有限公司 35%股权	963.39	-	963.39	非公开协议	股权交割已完成
16	转让海南天利度假酒店有限公司 75%股权	-18,156.31	-	0.00	非公开协议	股权交割已完成
17	转让海南天利酒店有限公司 75%股权	4,107.26	-	4,107.26	非公开协议	股权交割已完成
18	转让云南安盛创享旅游产业投资合伙企业(有限合伙) 99.3377%合伙份额	13,892.94		13,892.94	非公开协议	份额转让已完成

	合计	163,281.94	199,175.59	221,441.57		
--	----	------------	------------	------------	--	--

(六) 主要控股参股公司分析

√适用 □不适用

1、主要控股公司

单位：万元

公司名称	注册资本	主要产品和服务	总资产	净资产	营业收入	净利润
云南城投龙江房地产开发有限公司	36,000.00	商品房开发	512,022.58	4,902.15	15,204.30	-7,102.31
云南城投龙瑞房地产开发有限公司	15,000.00	商品房开发	786,143.91	176.12	2.29	-11,693.68
成都银城置业有限公司	55,000.00	商品房开发	440,800.38	241,189.45	27,498.96	1,732.04
宁波银泰置业有限公司	30,000.00	商品房开发	287,754.98	71,443.31	10,820.20	-5,653.67
杭州西溪银盛置地有限公司	40,000.00	商品房开发	477,268.82	158,784.78	5,542.45	-2,345.60

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	40.00	88,548.72	-37,137.09	42,678.04	-676.74
云南万城百年投资开发有限公司	40.00	648,255.83	-14,911.49	11,136.84	-2,706.99
云南招商城投房地产有限公司	40.00	48,652.96	27,177.83	1,024.06	165.28
云南华侨城实业有限公司	30.00	306,631.61	94,904.51	936.63	-7,618.82

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

五、其他披露事项

(一) 可能面对的风险

√适用 □不适用

2021 年，全球经济逐步恢复，但国内金融政策和房地产行业调控仍将持续产生影响，防风化险及加强管理是公司中长期业务发展的重要保障。

在“三道红线”及房地产贷款集中管理等监管政策影响下，公司房地产融资规模大幅收缩，融资工作推进十分受限。在“因城施策”的大背景下，调控升级加码的影响继续向热点三四线城市蔓

延，“两集中”供地城市或进一步扩围，土拍环节限地价、限房价的城市亦将有所增加，公司资金压力持续存在，短期内难以拓展新项目。

面对调控力度增大、资金面承压、行业发展模式变化等风险，公司将坚持深耕云南，构建新发展格局，继续依托康旅集团在文化旅游、健康服务领域的优势资源，通过全面梳理现状，有效整合内外部优质文化旅游、物业服务和康养服务资源，对现有资产进行有效管理，积极采取资产处置、存货去化、债权清收等有效措施防控经营风险，下半年还将继续通过盘活资产、优化资产结构、强化内部管理等措施进一步提升资产的价值，促进公司年度经营目标的实现。

同时，公司将进一步强化疫情防控，严格落实“外防输入、内防反弹”常态化防控策略，把疫情防控工作融入项目日常管理，强化组织领导，统筹推进疫情防控各项工作，做到公司内部防疫工作与管理项目防疫工作同部署、同推进、同落实，有效防范疫情反复风险。

(二) 其他披露事项

√适用 □不适用

1、本报告期内，公司无新增土地储备。

2、2021 年二季度新开工面积和竣工面积

2021 年二季度新开工面积(m ²)	与 2020 年二季度同比增长率 (%)	2021 年二季度竣工面积 (m ²)	与 2020 年二季度同比增长率 (%)
0	0	0	-100

3、2021 年半年度新开工面积和竣工面积

2021 年半年度新开工面积(m ²)	与 2020 年半年度同比增长率 (%)	2021 年半年度竣工面积 (m ²)	与 2020 年半年度同比增长率 (%)
0	0	32,263.07	-68.67

4、2021 年二季度销售情况

物业类型	2021 年第二季度签约面积(m ²)	与 2020 年二季度同比增长率 (%)	2021 年第二季度签约金额 (万元)	与 2020 年二季度同比增长率 (%)
办公	3,084	-69%	4,064	-72%
车位	1,831	-50%	784	-44%
商业	802	-77%	1,938	-78%
住宅	29,115	-32%	36,106	-43%
合计	34,832	-42%	42,892	-51%

5、2021 年半年度销售情况

物业类型	2021 年上半年签约面积(m ²)	与 2020 年上半年同比增长率 (%)	2021 年上半年签约金额 (万元)	与 2020 年上半年同比增长率 (%)
办公	5,039	-63%	6,852	-66%
车位	4,271	-47%	1,737	-42%
商业	1,413	-86%	3,283	-81%
住宅	44,595	-30%	54,960	-42%
合计	55,318	-42%	66,832	-51%

6、报告期内，房地产出租情况

项目	可供出租面积(m ²)	截止二季度已出租面积(m ²)	出租率 (%)	2021 年上半年租金收入 (万元)
东部	630,689	534,981	84.82	30,911.79
西部及东北	365,788	285,747	78.12	13,873.61

合计	996,476	820,728	82.36	44,785.40
----	---------	---------	-------	-----------

第四节 公司治理

一、股东大会情况简介

会议届次	召开日期	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期	会议决议
2021 年第一次临时股东大会	2021 年 1 月 20 日	上海证券交易所 (www.sse.com.cn)	2021 年 1 月 21 日	审议通过了《关于公司 2021 年投资事项的议案》、《关于公司 2021 年融资事项的议案》、《关于公司 2021 年担保事项的议案》、《关于公司 2021 年向控股股东申请担保额度及建立互保关系的议案》、《关于公司 2021 年向控股股东及其下属公司申请借款额度的议案》、《关于公司 2021 年向下属参股公司提供借款的议案》、《关于公司 2021 年向云南温泉山谷康养度假运营开发(集团)有限公司提供借款及担保的议案》、《关于公司 2021 年日常关联交易事项的议案》
2021 年第二次临时股东大会	2021 年 4 月 19 日	上海证券交易所 (www.sse.com.cn)	2021 年 4 月 20 日	审议通过了《关于<云南城投置业股份有限公司重大资产出售暨关联交易报告书(草案)(修订稿)>及其摘要的议案》、《关于公司本次交易对外签署<产权交易合同>的议案》、《关于修订<云南城投置业股份有限公司章程>的议案》
2021 年第三次临时股东大会	2021 年 4 月 16 日	上海证券交易所 (www.sse.com.cn)	2021 年 4 月 17 日	审议通过了《关于公司下属公司云南城投天堂岛置业有限公司签订<国有土地使用权收回补偿协议书>的议案》
2020 年年度股东大会	2021 年 5 月 17 日	上海证券交易所 (www.sse.com.cn)	2021 年 5 月 18 日	审议通过了《云南城投置业股份有限公司 2020 年度董事会工作报告》、《云南城投置业股份有限公司监事会 2020 年度工作报告》、《云南城投置业股份有限公司独立董事 2020 年度述职报告》、《云南城投置业股份有限公司 2020 年度财务决算报告的议案》、《云南城投置业股份有限公司关于公司 2020 年度利润分配的议案》、《云南城投置业股份有限公司 2020 年年度报告全文及摘要》、《云南城投置业股份有限公司关于续聘“信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)”为公司 2021 年度审计机构的议案》
2021 年第四次临时股东大会	2021 年 6 月 28 日	上海证券交易所 (www.sse.com.cn)	2021 年 6 月 29 日	审议通过了《关于公司对外出售下属公司股权暨关联交易的议案》、《关于公司对外出售下属参股公司股权的议案》、《关于公司资产出售后为关联方提供担保的议案》、《关于公司对外担保的议案》

表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用 不适用

股东大会情况说明

适用 不适用

二、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
范文武	副总经理	离任

公司董事、监事、高级管理人员变动的情况说明

适用 不适用

2021年8月4日，公司副总经理范文武先生因工作原因，向公司董事会申请辞去公司副总经理职务。

三、利润分配或资本公积金转增预案

半年度拟定的利润分配预案、公积金转增股本预案

是否分配或转增	否
每 10 股送红股数（股）	
每 10 股派息数（元）（含税）	
每 10 股转增数（股）	
利润分配或资本公积金转增预案的相关情况说明	

四、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) 相关股权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

第五节 环境与社会责任

一、环境信息情况

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

适用 不适用

(二) 重点排污单位之外的公司环保情况说明

适用 不适用

1. 因环境问题受到行政处罚的情况

适用 不适用

2. 参照重点排污单位披露其他环境信息

适用 不适用

3. 未披露其他环境信息的原因

适用 不适用

(三) 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) 有利于保护生态、防治污染、履行环境责任的相关信息

适用 不适用

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，截至目前，各环保设施均运行正常。

(五) 在报告期内为减少其碳排放所采取的措施及效果

适用 不适用

二、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴等工作具体情况

适用 不适用

一是持续巩固云南省会泽县雨碌村脱贫攻坚成果，对贫困户持续进行入户监测；协助开展换届选举事宜；同时接轨乡村振兴下德治法治层面的治理，推广民主议事会。二是选派干部职工赴云南省丘北县双龙营镇普者黑行政村开展巩固脱贫攻坚成果与乡村振兴有效衔接工作，重点开展防贫返贫动态监测、优化发展产业、乡风文明建设等工作。

第六节 重要事项

一、承诺事项履行情况

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

√适用 □不适用

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间及期限	是否有履行期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
与股改相关的承诺	解决同业竞争	云南省康旅控股集团有限公司	1、集团公司及集团公司所控制的企业将不以任何方式（包括但不限于单独经营、通过合资经营或拥有另一公司或企业的股权及其他权益）直接或间接参与任何与上市公司主营业务构成同业竞争的业务或活动。如集团公司或其所控制的企业获得的商业机会与上市公司主营业务发生同业竞争或可能发生同业竞争的，集团公司将立即通知上市公司，并尽力将该商业机会给予上市公司，以确保上市公司及其全体股东利益不受损害。2、集团公司如将自身及其所控制的企业与经营性房地产业务相关的项目、合同及业务转让给上市公司，将按照国有资产转让的相关管理规定执行。	2007年6月5日	否	是		
收购报告书或权益变动报告书中所作	解决同业竞争	云南省康旅控股集团有限公司	1、集团公司承诺，本次收购完成后，保证与上市公司做到人员独立、资产独立、业务独立、财务独立、机构独立。2、为了从根本上避免和消除控股股东及其关联企业侵占上市公司的商业机会和形成同业竞争的可能性，集团公司作出以下承诺：集团公司及其所控制企业今后将不以任何方式（包括但不限于单独经营、通过合资经营或拥有另一公司或企业的股份及其他权益）直接或间接参与任何与上市公司主营业务构成同业竞争的业务或活动。如集团公司或其所控制的企业获得的商业机会与上市公司主营业务发生同业竞争或可能发生同业竞争的，集团公司将立即通知上市公司，尽力将该商业机会给予上市公司，以确保上市公司及其全体股东利益不受损害。3、为了规范关联交易，维护公司及中小股东的合法权益，集团公司承诺，将尽量规避与上市公司之间	2007年5月17日	否	是		

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

		<p>属子公司南昌金燕酒店有限公司和南昌金燕国际温泉度假有限公司等涉及房地产开发与销售、酒店业务。南昌金燕拥有 6 宗空地因存在征地补偿款未发放、地块内坟墓未迁移、建筑未拆除、前期不具备开发条件等一系列问题，导致一直无法开工建设，闲置两年以上，不符合注入上市公司的条件。为避免南昌金燕及其子公司的房地产开发和酒店业务与上市公司存在同业竞争，集团公司承诺：自本函出具之日起三年内，若上述涉及房地产的业务存在的不确定因素及法律风险已消除、相关房地产项目已具备开发条件，且届时该业务与上市公司存在实质性的同业竞争，集团公司将按照相关法律法规和行业政策完成上述资产的整合梳理，并依法行使股东权，提出资产注入的提案，将上述涉及房地产开发和酒店的业务资产以合法合规的方式注入上市公司。</p> <p>5、云南城投医疗产业开发有限公司（下称“城投医疗”）成立于 2006 年 8 月 15 日。城投医疗主要从事医疗服务，但经营范围中包含房地产开发，与上市公司可能存在同业竞争。为避免与上市公司存在同业竞争，集团公司承诺：城投医疗不存在房地产项目开发计划，如果城投医疗计划从事房地产开发业务，则在符合条件的情况下将城投医疗注入上市公司。</p> <p>6、陵水顺泽房地产开发有限公司（下称“陵水顺泽”）成立于 2009 年 10 月 15 日。集团公司持有陵水顺泽 80%的股权。陵水顺泽主要从事房地产开发业务，至今尚未取得立项批复、建设用地规划许可证等建设手续，短期内暂无开发计划，暂不符合注入上市公司条件。为避免陵水顺泽的房地产开发业务与上市公司存在同业竞争，集团公司承诺：自本函出具之日起三年内，若上述涉及房地产的业务存在的不确定因素及法律风险已消除、相关房地产项目已具备开发条件，且届时该业务与上市公司存在实质性的同业竞争，集团公司将按照相关法律法规和行业政策完成上述资产的整合梳理，并依法行使股东权，提出资产注入的提案，将上述涉及房地产开发的业务资产以合法合规的方式注入上市公司。</p> <p>7、云南新世纪滇池国际文化旅游会展投资有限公司（下称“滇池会展”）成立于 2012 年 10 月。滇池会展及下属子公司涉及会议展览、房地产开发经营等业务。其中，昆明滇池国际会展中心现已委托标的公司子公司东方环球国际会展中心有限公司经营管理。由于滇池会展 10 号地块因艺术学院未按期搬迁致使该地块至今未移交给滇池会展，该地块已超过出让合同约定的开工日期满两年至今尚未开工，涉嫌土地闲置；同时与集团公司发生的关联交易规模较大，暂不符合注入上市公司的条件。为避免滇池会展的会议展览和房地产业务与上市公司存在同业竞争，集团公司承诺：自本函出具之日起三年内，若上述业务存在的不确定因素及法律风险已消除、相关房地产项目已具备开发条件，且届时该业务与上市公司存在实质性的同业竞争，集团公司将按照相关法律法规和行业政策完成上述资产的整合梳理，并依法行使股东权，提出资产注入的提案，将上述涉及会议展览和房地产开发经营的业务资产以合法合规的方式注入上市公司。</p> <p>8、云南海埂酒店管理有限公司（下称“海埂酒店”）成立于 2013 年 3 月 11 日。海埂酒店主要业务为旅游接待，目前海埂酒店业绩亏损，其盈利能力暂不符合注入上市公司条件。为避免海埂酒店的酒店业务与上市公</p>				
--	--	--	--	--	--	--

			<p>司存在同业竞争，集团公司承诺：集团公司已经明确有对海埂酒店出售给无关联第三方的计划。自本函出具之日起三年内，若海埂酒店连续两年扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润为正，且届时与上市公司存在实质性的同业竞争，集团公司将依法行使股东权提出资产注入的提案，将上述涉及酒店的业务资产以合法合规的方式注入上市公司。9、上海东方航空宾馆有限公司（下称“东方宾馆”）成立于2001年12月28日。东方宾馆涉及酒店业务。东方宾馆重新装修后，每年存在较大的折旧摊销，目前盈利能力暂不符合注入上市公司条件。为避免东方宾馆的酒店业务与上市公司存在同业竞争，集团公司承诺：集团公司已经明确有对东方宾馆出售给无关联第三方的计划。自本函出具之日起三年内，若东方航空连续两年扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润为正，且届时与上市公司存在实质性的同业竞争，集团公司将依法行使股东权提出资产注入的提案，将上述涉及酒店的业务资产以合法合规的方式注入上市公司。10、昆明国际会展中心有限公司（下称“昆明会展”）成立于1992年11月18日。昆明会展主要从事会展、酒店等业务。目前，昆明会展的会展及酒店业务已委托东方环球国际会展中心有限公司进行经营管理。为避免昆明会展的会展、酒店业务与上市公司存在同业竞争，集团公司承诺：自本函出具之日起三年内，按照相关法律法规和行业政策完成上述资产的整合梳理，并依法行使股东权，提出资产注入的提案，将上述涉及会展、酒店的业务资产以合法合规的方式注入上市公司。</p>					
解决关联交易	云南省康旅控股集团有限公司	<p>1、集团公司将充分尊重上市公司的独立法人地位，保障上市公司的独立经营、自主决策。2、本次要约收购完成后，集团公司及集团公司控制的其他公司或经济组织（指集团公司控制的除上市公司及其控制企业之外的企业，下同）将尽量避免与上市公司及其控制的企业之间发生关联交易。3、对于确有要且无法回避的关联交易，均按照公平、公允和等价有偿的原则进行，交易价格按市场公认的合理价格确定；并按相关法律、法规以及规范性文件的规定履行交易审批程序及信息披露义务，切实保护上市公司及其中小股东利益。4、如果上市公司在今后的经营活动中与集团公司及集团公司的关联企业发生不可避免或合理存在的关联交易，集团公司将促使此等交易严格按照国家有关法律法规、上市公司的章程和中国证监会的有关规定履行有关程序，与上市公司依法签订协议，及时依法进行信息披露；保证按照正常的商业条件进行，定价公允，保证不通过关联交易损害上市公司及其他股东的合法权益。5、集团公司及集团公司的关联企业将严格和善意地履行其与上市公司签订的各项关联交易协议；集团公司及集团公司的关联企业将不会向上市公司谋求任何超出该等协议规定以外的利益或者收益。如违反上述承诺与上市公司及其控制的企业进行交易而造成损失的，集团公司将依法承担相应的赔偿责任。</p>	2019年2月2日	否	是			
与重大资产重	解决同业竞争	云南省康旅控股集团有限公司	<p>为规范及避免集团公司、集团公司控股企业及能够施加重大影响的企业（上市公司及其控股企业除外，以下统称“集团公司及下属企业”）与上市公司的同业竞争，特不可撤销地作出如下声明和承诺：一、本次重组完成后，除集团公司已作出的承诺函所述情况外，集团公司及下属企业所</p>	2020年10月25	是	是		

组相关的承诺	有限公司	<p>从事的业务与上市公司及其控股企业的主营业务不存在实质性同业竞争情形。二、本次重组完成后,集团公司控制的下述企业所从事的业务与上市公司及其控股企业的主营业务存在相同或相似的情形,为解决上述问题,集团公司承诺如下: 1、关于房地产开发业务本次交易完成后,上市公司与集团在房地产开发业务领域存在业务重叠,本次交易前集团公司已出具的相关承诺,集团公司仍将继续履行。本次交易受让的 11 家标的公司涉及的存量房地产开发项目已经基本开发完成。本次交易完成后,上述标的公司将不再新增任何房地产开发项目,已有开发项目待尾盘竣工及实现对外销售后将逐步消除同业竞争。2、酒店经营及商业物业业务本次交易完成后,集团公司业务将拓展至酒店经营及商业物业运营,与上市公司存在业务重叠。集团公司承诺自本承诺函出具之日起 2 年内,在成都银城置业有限公司(以下简称“成都银城”)、杭州西溪银盛置地有限公司(以下简称“杭州西溪”)、宁波奉化银泰置业有限公司(以下简称“奉化银泰”)及台州银泰商业有限公司(以下简称“台州商业”)涉及上市公司的商业房地产抵押贷款支持证券融资(以下简称“CMBS”)计划赎回或终止或 CMBS 持有人同意修订因上市公司对外转让项目公司控股权导致计划提前到期的条款后,聘请证监会证券服务业务名单内的评估机构出具评估报告并经有权限的国有资产监督管理部门备案的评估结论为基础,确定公允的交易作价,经必要合规的程序后,以参与公开竞买等方式收购包括天津银润、奉化银泰、成都银城、台州商业、杭州西溪、杭州银云和云泰商管 7 家公司的股权。收购完成后,上市公司在主营业务中将不包含酒店经营及商业物业等业务,消除同业竞争。三、除上述情形外,集团公司及集团公司控制的企业将不从事除现有业务以外对上市公司主营业务构成实质性竞争的业务活动。如集团公司及集团公司控制的企业未来与上市公司因实质或潜在的同业竞争产生利益冲突时,集团公司及集团公司控制的企业将放弃可能发生实质性同业竞争产生实质利益冲突的业务机会,或采取其他适当措施(包括但不限于剥离、合并、委托管理等)以消除可能发生的实质性同业竞争影响。四、如集团公司或集团公司下属企业获得任何与上市公司主营业务构成或可能构成直接或间接竞争的新业务机会,集团公司将立即书面通知上市公司,并尽力促使该业务机会按合理和公平的条款和条件首先提供予上市公司。上市公司放弃该等业务机会的,集团公司及下属企业将在上市公司履行相关授权程序后方可从事。</p>	日				
其他	云南省康旅控股集团有限公司	<p>就持有的上市公司股份,集团公司承诺将不在公告重大资产重组之日起至实施完毕期间内减持,集团公司无在公告重大资产重组之日起至实施完毕期间内减持上市公司股份的计划。</p>	2020年10月25日	是	是		
其他	云南省	<p>本次交易未摊薄上市公司即期回报,作为本次交易完成前及完成后上市公司的控股股东,集团公</p>	2020	是	是		

	康旅控股集团有限公司	司将积极采取相应措施防范即期回报被摊薄的风险，提高上市公司未来的回报能力，并作出如下承诺 1、集团公司不越权干预上市公司经营管理活动，不侵占上市公司利益。2、集团公司承诺严格执行上述承诺事项，积极采取相应措施防范上市公司即期回报被摊薄的风险。如果集团公司违反集团公司所作出的承诺或拒不履行承诺，集团公司将按照相关规定履行解释、道歉等相应义务，并同意中国证券监督管理委员会、上海证券交易所等证券监管机构按照其指定或发布的有关规定、规则，依法对集团公司作出相关处罚措施或采取相应监管措施；给上市公司或者股东造成损失的，集团公司愿意依法承担相应补偿责任。	年 10 月 25 日				
其他	云南省康旅控股集团有限公司	因上市公司重组方案的调整，上市公司及天津银润将通过云南产权交易所公开挂牌方式对外转让上市公司持有苍南银泰 70%的股权、杭州海威 70%的股权、平阳银泰 70%的股权、杭州云泰 70%的股权、宁波泰悦 19%的股权、宁波银泰 70%的股权、黑龙江银泰 70%的股权、淄博银泰 70%的股权、哈尔滨银旗 70%的股权、台州置业 70%的股权、北京房开 90%的股权以及天津银润持有宁波泰悦 51%的股权，天津银润、奉化银泰、成都银城、台州商业、杭州西溪、杭州银云和云泰商管的股权暂不处置。为此，集团公司承诺：集团公司承诺自本承诺函出具之日起 2 年内，在成都银城、杭州西溪、奉化银泰及台州商业涉及上市公司的商业房地产抵押贷款支持证券融资（以下简称“CMBS”）计划赎回或终止或 CMBS 持有人同意修订因上市公司对外转让项目公司控股权导致计划提前到期的条款后，聘请证监会证券服务业务名单内的评估机构出具评估报告并经有权限的国有资产监督管理部门备案的评估结论为基础，确定公允的交易作价，经必要合规的程序后，以参与公开竞买等方式收购包括天津银润、奉化银泰、成都银城、台州商业、杭州西溪、杭州银云和云泰商管 7 家公司的股权。	2020 年 10 月 25 日	是	是		
其他	云南省康旅控股集团有限公司	若集团公司通过在云南产权交易所竞买获得任一标的的股权，就所竞买的标的的股权所属标的公司涉及的前述事宜，集团公司承诺如下：对标的公司（包括标的公司的子公司）作为债务人、由上市公司及其关联方（包括上市公司合并报表范围内子公司）为标的公司提供担保的融资项目，集团在标的的股权变更登记至受让方名下之前，代债务人提前偿还债务或由集团公司另行提供融资债权人认可的担保，以确保解除上市公司及其关联方（包括上市公司合并报表范围内子公司）为标的公司提供的担保。	2020 年 10 月 25 日	是	是		
其他	云南融智投资有限公司	就集团公司持有的上市公司股份，集团公司承诺将不在公告重大资产重组之日起至实施完毕期间内减持，集团公司无在公告重大资产重组之日起至实施完毕期间内减持上市公司股份的计划。	2020 年 10 月 25 日	是	是		
其他	云南省康旅控	不越权干预上市公司经营管理活动，不侵占上市公司利益。如违反上述承诺或拒不履行上述承诺给上市公司或股东造成损失的，集团公司同意根据法律、法规及证券监管机构的有关规定承担相	2017 年 4	否	是		

		股集团 有限公司	应法律责任。	月 17 日				
与再 融资 相关 的承 诺	解决 同业 竞争	云南省 康旅控 股集团 有限公 司	1、集团公司仅承担政府交办的政策性建设项目，不从事土地一级开发业务和经营性房地产开发业务。2、将继续履行重大资产重组和本次发行申请时所作出的关于避免同业竞争的承诺。	2009 年 1 月 15 日	否	是		

二、报告期内控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况

适用 不适用

三、违规担保情况

适用 不适用

四、半年报审计情况

适用 不适用

五、上年年度报告非标准审计意见涉及事项的变化及处理情况

√适用 □不适用

信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）就公司与持续经营能力相关的重大不确定性对公司 2020 年年度报告出具带有解释性说明的无保留意见，公司已采取相应的有效措施，力求尽早解决非标准审计意见中涉及的相关事项，具体措施及进展情况如下：

1、稳步推进战略转型，拓展培育新项目

2021 年，公司依托康旅集团在文化旅游、健康服务领域的优势资源，紧紧围绕康旅集团的整体发展战略，对现有项目进行产业划分及运营升级，本着瘦身健体，聚焦主业的原则，对现有项目中不符合公司战略转型方向的项目提出有计划、有步骤的剥离，并拟通过并购、合作等方式拓展、培育符合公司战略转型发展方向、具有持续盈利能力的项目，实现公司可持续性发展目标。

2、加快推进资产出售工作，优化资产结构，增强盈利能力

2021 年上半年，公司继续剥离不符合业务发展和战略转型的资产和业务，对外转让 20 家下属公司股权，截止 2021 年 6 月 30 日，协议转让的 11 家下属企业股权转让工作已完成，公司已在云交所就拟转让的中海城投、艺术家园、云城西山进行正式挂牌，确定康旅集团下属康启公司为中海城投、艺术家园 2 家公司最高报价方，报价均为挂牌底价，大幅降低了公司的资产规模及有息负债，截至 2021 年 6 月 30 日，公司归属于上市公司股东的净资产为 5.94 亿元。

3、增加公司现金回流，节约资金利息支出

（1）根据内外部环境变化及项目实际情况，通过项目转让、项目合作、化解历史遗留问题等多种方式，快速回流资金，解决公司短期发展中对营收、利润及发展资金的需求。

（2）加大力度开展债权清收工作，将债权清收落实到目标责任与考核中，补充公司流动资金、节约资金利息支出。

（3）加大对存货去化力度，拟通过奖惩制度调整、调价促销、增加存货附加值等多种方式实现现金回流。

4、加强内部管理，提升竞争力

为提升公司经营能力、竞争能力及抗风险能力，公司按照集团化管控、专业化管理、集约化运营的要求，结合公司发展战略及管理要求，组织实施完成了部门职能调整、地产开发事业部及二级公司管理调整，以年度岗位编制优化为抓手，持续开展年度人力资源优化配置工作，逐步提升人岗匹配度及人工效能，推进人才梯队建设，为公司的发展做好人才保障，深入推进公司改革纵深发展；结合公司战略将拟定短、中、长期激励机制与措施，促进业绩目标的实现；同时，进一步加强信息化建设，提升公司运作效率，真正推进企业良性发展，健康发展。

经充分评估，虽然公司短期面临较大的业绩压力和偿债压力，但仍具备可持续经营能力。2021 年上半年，公司稳步推进战略转型，加强公司内部管理，加大公司现金回流力度，并通过项目转让、资产出售等方式改善公司财务状况、优化资本结构，取得了积极、显著的成效。

六、破产重整相关事项

适用 不适用

七、重大诉讼、仲裁事项

本报告期公司有重大诉讼、仲裁事项 本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项

(一) 诉讼、仲裁事项已在临时公告披露且无后续进展的

适用 不适用

事项概述及类型	查询索引
<p>昆明市五华区人民医院（昆明市五华区中医院，下称“五华医院”）因房屋拆迁安置补偿合同纠纷，向云南省昆明市中级人民法院起诉公司下属子公司云南东方柏丰投资有限责任公司（下称“东方柏丰”），涉案金额暂为人民币 27910 万元，东方柏丰已就本案提起反诉。昆明市中级人民法院已作出一审判决，现五华医院已提起上诉，二审开庭时间为 2021 年 9 月 8 日。</p>	<p>具体内容详见公司于 2019 年 8 月 2 日刊登的临 2019-084 号公告、2019 年 8 月 27 日刊登的半年度报告、2019 年 10 月 29 日刊登的云南城投 2019 年第三季度报告、2020 年 4 月 28 日刊登的 2019 年年度报告、2020 年 8 月 28 日刊登的 2020 年半年度报告、2021 年 1 月 6 日刊登的临 2021-010 号公告、2021 年 4 月 27 日刊登的 2020 年年度报告。</p>
<p>公司下属公司海南天利投资发展有限公司(下称“天利投资”)、海南天利度假酒店有限公司(下称“天利度假”)、海南天利酒店有限公司(下称“天利酒店”)在公司收购前，因与海口市人民政府就《海口国际会展中心项目招商框架协议书》及相关协议的争议，与海南国际会展中心有限责任公司、天利(海南)旅游开发有限公司共同作为申请人(以下统称为“申请人”)，以海口市人民政府为被申请人，就海南国际会展中心合作纠纷事宜向中国国际经济贸易仲裁委员会(下称“中国贸仲”)提起仲裁，涉案金额暂合计 774,852,859.16 元。中国贸仲已作出(2019)中国贸仲京裁字第 0514 号《裁决书》，海口市人民政府认为中国贸仲作出的(2019)中国贸仲京裁字第 0514 号的仲裁裁决内容不属于仲裁协议约定的仲裁范围，且违反《中国国际经济贸易仲裁委员会仲裁规则》的规定，故向北京市第四中级人民法院(下称“北京第四中院”)申请撤销中国贸仲作出的(2019)中国贸仲京裁字第 0514 号的仲裁裁决。北京第四中院已作出(2019)京 04 民特 254 号《民事裁定书》，裁定驳回海口市人民政府撤销仲裁裁决的申请，目前仲裁裁决内容尚未被有效执行。现天利投资、天利度假、天利酒店及海南国际会展中心有限责任公司、天利(海南)旅游开发有限公司已向法院提交申请强制执行的材料，法院已决定立案执行。</p>	<p>具体事宜详见公司于 2018 年 9 月 11 日刊登的临 2018-134 号公告、于 2019 年 4 月 4 日刊登的 2019-045 号公告、2019 年 5 月 29 日刊登的临 2019-066 号公告、2019 年 7 月 13 日刊登的临 2019-082 号公告、2019 年 8 月 27 日刊登的半年度报告、2020 年 4 月 28 日刊登的 2019 年年度报告、2020 年 8 月 28 日刊登的 2020 年半年度报告、2021 年 4 月 27 日刊登的 2020 年年度报告。</p>
<p>云南文化产业投资控股集团有限责任公司(下称“文投集团”)因多个借款合同纠纷，分别向昆明市中级人民法院及昆明市官渡区人民法院起诉公司下属子公司云南艺术家园房地产开发经营有限公司(下称“艺术家园”)，涉案金额暂合计为 425,400,594.19 元。截止目前，涉案标</p>	<p>具体事宜详见公司于 2019 年 8 月 15 日刊登的临 2019-085 号公告、2019 年 8 月 27 日刊登的半年度报告、2019 年 10 月 29 日刊登的云南城投 2019 年第三季度报告、2019 年 12 月 13 日刊登的临 2019-125 号公告、2020 年 4 月 28 日刊登的 2019 年年度报告、2020 年 6 月 9 日刊登的临 2020-056</p>

<p>的本金为 500 万元的案件文投集团已申请强制执行,其余六个案件已取得云南省高级人民法院二审判决。</p>	<p>号公告、2020 年 8 月 28 日刊登的 2020 年半年度报告、2021 年 4 月 27 日刊登的 2020 年年度报告。</p>
<p>2019 年 8 月 12 日,公司因与下属子公司云南艺术家园房地产开发经营有限公司(下称“艺术家园”)借款合同纠纷,以艺术家园为被告,向昆明市中级人民法院提起诉讼,涉案金额暂为 597,421,536.42 元。经昆明市中级人民法院主持,双方已达成调解并取得昆明市中级人民法院作出的(2019)云 01 民初 2380 号《民事调解书》。后艺术家园未按昆明市中级人民法院作出的(2019)云 01 民初 2380 号《民事调解书》履行相关义务,公司向昆明市中级人民法院申请强制执行,昆明市中级人民法院已于 2020 年 1 月 8 日受理。2020 年 6 月 8 日,昆明市中级人民法院作出(2020)云 01 执 38 号之一《执行裁定书》,裁定终结本次执行程序。</p>	<p>具体内容详见公司于 2019 年 8 月 15 日刊登的临 2019-085 号公告、2019 年 8 月 27 日刊登的半年度报告、2019 年 10 月 29 日刊登的云南城投 2019 年第三季度报告、2019 年 12 月 13 日刊登的临 2019-125 号公告、2020 年 4 月 28 日刊登的 2019 年年度报告、2020 年 8 月 28 日刊登的 2020 年半年度报告、2021 年 4 月 27 日刊登的 2020 年年度报告。</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 公司云南东方柏丰投资有限 责任公司(下称“东方柏丰”) 因借款合同纠纷事宜,以云南 柏丰投资(集团)有限公司(下 称“柏丰集团”)、金新国际 有限公司(下称“金新国际”) 为被告,向云南省高级人民法 院提起诉讼,涉案金额暂合计 为 427,413,930.82 元,东方柏 丰已就本案向云南省高级人民 法院申请了财产保全。云南省 高级人民法院已作出(2019) 云民初 91 号一审《民事判决书》。公司已于 2020 年 5 月 25 日收到云南省高级人民法 院送达的柏丰集团提交的《民 事上诉状》。具体事宜详见公 司于 2019 年 4 月 10 日刊登的临	427,413,930.82		二审 已于 2021 年 6 月 16 日开庭 审理	因本 案尚 未取得 生效判 决,暂 无法 判断对 公司的 具体影 响	二审 尚未 判决

			2019-040 号公告、2019 年 8 月 27 日刊登的半年度报告、2020 年 4 月 28 日刊登的 2019 年年度报告、2020 年 5 月 7 日刊登的临 2020-045 号公告、2020 年 8 月 28 日刊登的 2020 年半年度报告、2021 年 4 月 27 日刊登的 2020 年年度报告。					
--	--	--	--	--	--	--	--	--

(三) 其他说明

适用 不适用

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

适用 不适用

九、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、重大关联交易

(一) 与日常经营相关的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

交易类型	关联方名称	交易内容	2021 年度授权额(万元)	2021 年 1-6 月新增合同额(万元)	截至 2021 年 6 月 30 日实际发生额(万元)
销售商品、提供劳务	云南省康旅控股集团有限公司	物业管理服务	1,000.00		328.84
	云南城投项目管理有限公司				
	云南省城市更新有限公司				
	云南新世纪滇池国际文化旅游会展投资有限公司				
	云南城际物流有限公司				
	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			18.17	
	云南中兴城投信息技术有限公司				
	云南兴盛水业有限公司				
	诚泰财产保险股份有限公司云南分公司				
东莞云旅置业有限公司					

	广东云景旅游文化产业有限公司				
	景洪市城市投资开发有限公司				
	昆明乘云出行科技有限公司				
	腾冲玛御谷润禾园置业有限公司				
	腾冲玛御谷温泉投资有限公司		89.5		
	云南城投康源投资有限公司				
	云南城投中民昆建科技有限公司				
	西双版纳云城置业有限公司				
	昆明欣江合达城市建设有限公司				
	云南西翥投资有限公司				
	云南省康旅控股集团有限公司及下属子公司	房屋租赁	5,000.00	2,846.16	201.21
	昆明欣江合达城市建设有限公司	房屋租赁	50.00	0.00	14.59
	云南金澜湄国际旅游投资开发有限公司	房屋租赁	200.00	0.00	0.00
	云南省康旅控股集团有限公司及下属子公司	销售物业	200,000.00	109.28	0.00
	云南温泉山谷康养度假运营开发(集团)有限公司	园林绿化	500.00	0.00	0.00
	云南城投华商之家投资开发有限公司	园林绿化	200.00	0.00	0.00
	云南城投众和建设集团有限公司	园林绿化	10,000.00	0.00	564.15
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	0.00	
	云南城投众和建设集团有限公司	建安工程	300,000.00	0.00	20,407.89
	云南城投众和装饰有限公司	装修、装饰工程	20,000.00	147.06	411.90
	大理水务产业投资有限公司	供水设备安装	1,000.00	0.00	28.86
	景洪市城投管道燃气有限责任公司	煤气	400.00	0.00	
	景洪城投物业管理有限公司	物业服务	600.00	0.00	0.31
	云南云水建设工程有限公司	供水设备安装	500.00	0.00	
	云南海埂酒店管理有限公司	酒店服务	200.00	0.00	30.68
	昆明市第一人民医院	医疗服务	20.00	0.00	
	腾冲玛御谷温泉投资有限公司	酒店服务	50.00	0.00	0.00
	云南温泉山谷康养度假运营开发(集团)有限公司	酒店服务	60.00	0.00	
	云南三七科技有限公司	酒店服务	10.00	0.00	0.00
	云南澄江老鹰地旅游度假村有限公司	购买商品	250.00	0.00	28.46
	云南兴盛水业有限公司	酒店服务	10.00	0.00	0.00
	景洪城投物业管理有限公司	购买商品	50.00	0.00	
	昆明官房建筑设计有限公司	广告位租赁	1,000.00	0.00	
	云南水务二次供水有限公司	工程施工	300.00	162.64	0.00
	诚泰财产保险股份有限公司云南分公司	工程施工	50.00	12.22	11.72
	云南省康旅控股集团有限公司	房屋租赁	200.00		
		合计		571,650.00	3,385.03

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

(二) 资产收购或股权收购、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

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

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

适用 不适用

(六) 其他重大关联交易

适用 不适用

(七) 其他

适用 不适用

十一、重大合同及其履行情况

1 托管、承包、租赁事项

适用 不适用

2 报告期内履行的及尚未履行完毕的重大担保情况

√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	主债务情况	担保物（如有）	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	反担保情况	是否为关联方担保	关联关系
云南城投置业股份有限公司	公司本部	云南省康旅控股集团有限公司	130,000.00	2018.3.21	2018.3.21	2024.12.21	连带责任担保	存续中	置业公司下属宁陕县云海房地产开发有限公司以其持有约790.1亩土地抵押提供抵押,名尚银泰城(淄博)商业发展有限公司以其持有土地78875.2平米、房屋196741.1平米抵押	否	否		是	是	控股股东
云南城投置业股份有限公司	公司本部	云南省康旅控股集团有限公司	158,020.00	2021.5.31	2021.5.31	2023.5.31	连带责任担保	存续中	置业公司下属成都银城以其持有的成都银泰in99购物中心物业为康旅集团债权受让义务提供第一顺位抵押担保	否	否		否	是	控股股东
云南城投置业股份有限公司	公司本部	云南华侨城实业有限公司	5,397.00	2015.9.16	2015.9.16	2025.9.16	连带责任担保	存续中		否	否		否	是	联营公司
云南城投置业股份有限公司	公司本部	云南华侨城实业有限公司	15,000.00	2016.10.25	2016.10.25	2022.3.31	连带责任担保	存续中		否	否		否	是	联营公司
云南城投置业股份有限公司	公司本部	云南华侨城实业有限公司	7,500.00	2020.10.10	2020.10.10	2021.10.10	连带责任担保	存续中		否	否		否	是	联营公司
云南城投置业股份有限公司	公司本部	云南华侨城实业有限公司	3,000.00	2021.6.21	2021.6.21	2022.1.28	连带责任担保	存续中	置业公司以持有的华侨城实2.21%股权提供质押	否	否		否	是	联营公司
云南城投置业股份有限公司	公司本部	云南华侨城实业有限公司	5,100.00	2021.3.11	2021.3.11	2021.12.22	连带责任担保	存续中	置业公司以持有的华侨城实业3.75%股权	否	否		否	是	联营公司

									提供质押						
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	74,930.40	2017.12.29	2017.12.29	2022.12.29	连带责任担保	存续中		否	否		否	是	合营公司
云南城投置业股份有限公司	公司本部	华侨城(云南)投资有限公司	8,970.13	2019.10.29	2019.10.29	2023.1.16	连带责任担保	存续中	置业公司以持有的华侨城实业的7.2%股权提供质押	否	否		否	否	其他
云南城投置业股份有限公司	公司本部	云南保利实业有限公司	2,317.24	2021.1.26	2021.1.26	2022.5.12	连带责任担保	存续中	置业公司以持有的昆明欣江合达公司10%的股权提供质押	否	否		否	否	其他
云南城投置业股份有限公司	公司本部	东莞云投置业有限公司	2,899.00	2020.6.1	2020.6.1	2023.6.1	连带责任担保	存续中		否	否		否	是	联营公司
云南城投置业股份有限公司	公司本部	昆明欣江合达城市建设有限公司	3,000.00	2021.4.30	2021.4.30	2024.4.30	连带责任担保	存续中		否	否		否	是	联营公司
云南城投置业股份有限公司	公司本部	昆明欣江合达城市建设有限公司	1,000.00	2021.5.28	2021.5.28	2024.3.28	连带责任担保	存续中		否	否		否	是	联营公司
云南城投置业股份有限公司	公司本部	大理满江康旅投资有限公司	8,165.00	2020.6.24	2020.6.24	2022.6.24	连带责任担保	履行完毕		是	否		否	是	联营公司
云南城投置业股份有限公司	公司本部	平阳银泰置业有限公司	15,400.00	2016.11.3	2016.11.3	2026.11.3	连带责任担保	存续中		否	否		否	是	母公司的控股子公司
云南城投置业股份有限公司	公司本部	宁波北仑泰悦商业经营管理有限公司	21,140.00	2015.9.17	2015.9.17	2025.9.10	连带责任担保	存续中		否	否		否	是	母公司的控股子公司
云南城投置业股份有限公司	公司本部	宁波北仑泰悦商业经营管理有限公司	21,420.00	2015.9.9	2015.9.9	2025.8.10	连带责任担保	存续中		否	否		否	是	母公司的控股子公司
云南城投置业股份有限公司	公司本部	云南城投置地有限公司	67,500.00	2018.7.5	2018.7.5	2023.7.5	连带责任担保	存续中		否	否		否	是	母公司的全资子公司
云南城投置业股份有限公司	公司本部	云南城投置地有限公司	30,000.00	2018.9.3	2018.9.3	2023.9.3	连带责任担保	存续中		否	否		否	是	母公司的全资子公司
云南城投置业股份有限公司	公司本部	成都鼎云房地产开发有限公司	8,475.00	2018.7.26	2018.7.26	2032.7.26	连带责任担保	存续中		否	否		否	是	母公司的全资子公司
云南城投置业股份有限公司	公司本部	云南城投海东投资开发有限公司	27,500.00	2018.7.26	2018.7.26	2033.7.26	连带责任担保	存续中		否	否		否	是	母公司的全资子公司
云南城投置业股份有限公司	公司本部	云南城投海东投资开发有限公司	40,500.00	2018.9.4	2018.9.4	2033.9.4	连带责任担保	存续中		否	否		否	是	母公司的全资子公司
报告期内担保发生额合计(不包括对子公司的担保)															172,437.24
报告期末担保余额合计(A)(不包括对子公司的担保)															649,068.77

公司对子公司的担保情况	
报告期内对子公司担保发生额合计	
报告期末对子公司担保余额合计 (B)	583,600.80
公司担保总额情况 (包括对子公司的担保)	
担保总额 (A+B)	1,232,669.57
担保总额占公司净资产的比例 (%)	631.92
其中:	
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额 (C)	637,781.40
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额 (D)	640,098.64
担保总额超过净资产50%部分的金额 (E)	1,135,136.56
上述三项担保金额合计 (C+D+E)	2,413,016.60
未到期担保可能承担连带清偿责任说明	
担保情况说明	

3 其他重大合同

适用 不适用

十二、其他重大事项的说明

适用 不适用

1、公司及全资子公司天津银润出售公司持有的苍南银泰、杭州海威等 11 家下属公司的股权，该事项构成重大资产出售。截至目前，杭州海威、苍南银泰、杭州云泰、宁波泰悦及平阳银泰共五家公司完成股权变更登记手续。

2、经公司第九届董事会第二十四次会议及 2021 年第四次临时股东大会审议，通过了《关于公司对外出售下属企业股权暨关联交易的议案》，同意公司以非公开协议转让及公开挂牌的方式对外出售云南城投置地有限公司等共计 16 家下属企业股权及份额（具体详见公司于 2021 年 6 月 11 日在上交所网站和《上海证券报》、《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》上刊登的的临 2021-052 号公告）。截至目前，已完成协议转让 11 家下属企业的股权变更工商登记；公司已在云交所就拟转让的中海城投、艺术家园、云城西山进行正式挂牌，经云交所组织交易，确定康旅集团下属康启公司为中海城投、艺术家园 2 家公司最高报价方，报价均为挂牌底价，并已就是否行使优先购买权之事宜向未放弃股权优先购买权的其他股东方致函。

3、经公司第九届董事会第二十四次会议及 2021 年第四次临时股东大会审议，通过了《关于公司对外出售下属参股公司股权的议案》，同意公司对外公开挂牌转让鞍山公司 20%股权（具体详见公司于 2021 年 6 月 11 日在上交所网站和《上海证券报》、《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》上刊登的的临 2021-053 号公告）。经云交所组织交易，确定自然人翟立群为最终受让方。

4、公司下属公司西双版纳盛璟新城投资开发有限公司（下称“盛璟新城公司”）在景洪市自然资源局举办的国有建设用地使用权挂牌出让活动中，取得 532801011001GB00334 号地块的国有建设用地使用权（面积 230.76 平米，土地用途为：商服用地，使用年限 40 年）。成交价为每平米 1101.78 元，总价为 254247 元，截至目前，盛璟新城公司已取得该地块《挂牌成交确认书》，并签订该地块《国有建设用地使用权出让合同》。

5、公司第九届董事会第十三次会议、2020 年第七次临时股东大会审议通过了《关于公司公开挂牌转让昆明市官渡区城中村改造置业有限公司 100%股权的议案》，同意公开挂牌转让昆明市官渡区城中村改造置业有限公司 100%的股权。（具体详见公司于 2020 年 9 月 30 日在上交所网站和《上海证券报》、《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》上刊登的的临 2020-079 号公告）。经云交所组织交易，云南广夏房地产开发有限责任公司（下称“广夏房地产”）被确定为该项目受让方，公司与广夏房地产签订了《产权交易合同》及《债权转让协议》，截至目前，股权变更已完成，公司收到广夏房地产支付的全部股权及债权转让款。

第七节 股份变动及股东情况

一、股本变动情况

(一) 股份变动情况表

1、股份变动情况表

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

2、股份变动情况说明

适用 不适用

3、报告期后到半年报披露日期间发生股份变动对每股收益、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、股东情况

(一) 股东总数：

截止报告期末普通股股东总数(户)	46,355
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)	0

(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、标记或冻结 情况		股东性质
					股份状态	数量	
云南省康旅控股集团有限公司	0	640,150,575	39.87	0	无	0	国有法人
云南融智投资有限公司	0	32,613,687	2.03	0	无	0	国有法人
蒋安奕	22,016,237	28,016,237	1.74	0	无	0	境内自然人
云南省小龙潭矿务局	0	22,176,180	1.38	0	无	0	国有法人
江成林	-4,865,818	7,839,494	0.49	0	无	0	境内自然人
郑满珊	4,844,616	6,916,076	0.43	0	无	0	境内自然人
林振洪	1,019,700	6,276,000	0.39	0	无	0	境内自然人

李葛卫	1,200,000	6,200,000	0.39	0	无	0	境内自然人
冯雯	1,970,000	5,010,000	0.31	0	无	0	境内自然人
叶秋云	-2,019,937	4,928,263	0.31	0	无	0	境内自然人
前十名无限售条件股东持股情况							
股东名称	持有无限售条件流通股的数量	股份种类及数量					
		种类	数量				
云南省康旅控股集团有限公司	640,150,575	人民币普通股	640,150,575				
云南融智投资有限公司	32,613,687	人民币普通股	32,613,687				
蒋安奕	28,016,237	人民币普通股	28,016,237				
云南省小龙潭矿务局	22,176,180	人民币普通股	22,176,180				
江成林	7,839,494	人民币普通股	7,839,494				
郑满珊	6,916,076	人民币普通股	6,916,076				
林振洪	6,276,000	人民币普通股	6,276,000				
李葛卫	6,200,000	人民币普通股	6,200,000				
冯雯	5,010,000	人民币普通股	5,010,000				
叶秋云	4,928,263	人民币普通股	4,928,263				
前十名股东中回购专户情况说明	无						
上述股东委托表决权、受托表决权、放弃表决权的说明	不适用						
上述股东关联关系或一致行动的说明	除云南融智投资有限公司为集团公司下属控股子公司外,公司未知上述无限售条件股东是否属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人,也未知上述无限售条件股东之间是否存在关联关系。						
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	无						

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

适用 不适用

(三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前十名股东

适用 不适用

三、董事、监事和高级管理人员情况

(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情况

适用 不适用

其它情况说明

适用 不适用

(二) 董事、监事、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

(三) 其他说明

适用 不适用

四、控股股东或实际控制人变更情况

适用 不适用

第八节 优先股相关情况

适用 不适用

第九节 债券相关情况

一、企业债券、公司债券和非金融企业债务融资工具

适用 不适用

(一) 企业债券

适用 不适用

(二) 公司债券

适用 不适用

1. 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	起息日	到期日	债券余额	利率 (%)	还本付息方式	交易场所	投资者适当性安排 (如有)	交易机制	是否存在终止上市交易的风险
2018 年非公开发行公司债券 (第一期) (品种一)	18 滇投 01	150670	2018-8-31	2018-8-31	2021-8-31	770,000,000	7.8	按年付息到期还本	上海证券交易所			
2018 年度第一期债权融资计划	18 滇云南城投 ZR001	18CFZR0589	2018-10-18	2018-10-18	2021-10-18	200,000,000	6.3	按年付息	北京金融			

								到期还本	资产交易所			
2018 年公开发行公司债券（第一期）	18 滇城 01	143880	2018-10-24	2018-10-24	2021-10-24	407,000,000	8.1	按年付息到期还本	上海证券交易所			

公司对债券终止上市交易风险的应对措施
适用 不适用

逾期未偿还债券
适用 不适用
 关于逾期债项的说明
适用 不适用

2. 发行人或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况
适用 不适用

3. 信用评级结果调整情况
适用 不适用

联合资信评估股份有限公司 2021 年 2 月 9 日发布《关于下调云南城投置业股份有限公司主体长期信用等级的公告》，鉴于公司房地产收入及租金收入减少，有息负债规模大，财务费用高并大幅上升以及计提存货减值准备等因素，导致公司持续亏损并预计 2020 年度期末净资产为负，公司股票存在被实施退市风险警示的风险等原因，将城投置业主体信用评级由原 AA 下调为 AA-。

联合资信评估股份有限公司于 2021 年 6 月 25 日出具《云南城投置业股份有限公司非公开发行公司债券 2021 年跟踪评级报告》（联合【2021】5145 号），联合资信下调公司主体长期信用等级为 A+，评级展望调整为负面，并将公司主体移出可能下调信用等级的评级观察名单；维持“18 滇投 01”和“18 滇城 01”的信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

4. 担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内的执行和变化情况及影响
适用 不适用

- 1、公司“18 滇投 01、18 滇城 01”债券，由公司控股股东云南省康旅控股集团有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保，截止报告日，暂未到约定的兑付兑息日。
- 2、公司其他债券和债务融资工具：

(1) 公司“18 滇云南城投 ZR001”由公司控股股东云南省康旅控股集团有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保，截止报告日，暂未到约定的兑付兑息日。

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

5. 公司债券其他情况的说明

适用 不适用

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

2、公司其他债券和债务融资工具:

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

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

(三) 银行间债券市场非金融企业债务融资工具

适用 不适用

(四) 公司报告期内合并报表范围亏损超过上年末净资产 10%

适用 不适用

(五) 主要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	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减 (%)	变动原因
流动比率	0.73	0.77	-5.24	流动资产下降比例大于流动负债
速动比率	0.17	0.07	143.91	存货下降幅度大
资产负债率 (%)	96.14	97.68	下降 1.54 个百	处置下属企业股权增加净

			分点	资产
	本报告期 (1-6 月)	上年同期	本报告期比上年 同期增减(%)	变动原因
扣除非经常性损益后净利润	-117,069.11	-101,063.21	-15.84	财务费增加及计提存货跌价准备
EBITDA 全部债务比	0.11	0.02	359.45	本期盈利较去年同期增加
利息保障倍数	0.77	0.30	159.72	本期盈利较去年同期增加
现金利息保障倍数	31.54	1.63	1839.64	经营活动净现金流上升
EBITDA 利息保障倍数	0.81	0.33	146.03	本期盈利较去年同期增加
贷款偿还率(%)	100	100		
利息偿付率(%)	100	100		

二、可转换公司债券情况

适用 不适用

第十节 财务报告

一、 审计报告

□适用 √不适用

二、 财务报表

合并资产负债表

2021 年 6 月 30 日

编制单位： 云南城投置业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	七、1	759,984,008.89	1,296,112,975.64
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	七、5	181,656,898.49	126,438,543.72
应收款项融资			
预付款项	七、7	226,930,987.67	238,078,834.48
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	七、8	5,057,549,115.55	2,461,035,730.36
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	七、9	21,611,696,431.85	46,014,243,787.91
合同资产	七、10	107,668,871.19	118,497,344.64
持有待售资产	七、11		72,094,027.43
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	七、13	564,770,354.73	698,635,349.46
流动资产合计		28,510,256,668.37	51,025,136,593.64
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款	七、16	1,878,831,568.37	2,020,870,210.97
长期股权投资	七、17	857,236,237.12	1,052,164,627.35
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产	七、19	192,878,000.00	269,973,000.00
投资性房地产	七、20	15,155,936,843.37	21,331,187,133.75
固定资产	七、21	1,335,660,743.84	2,516,783,725.29

在建工程	七、22		586,463,832.72
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	七、25	1,427,231,392.84	
无形资产	七、26	11,637,890.17	408,350,044.23
开发支出			
商誉	七、28	-	345,932.12
长期待摊费用	七、29	173,993,931.72	201,451,855.92
递延所得税资产	七、30	949,506,602.86	924,195,244.92
其他非流动资产			
非流动资产合计		21,982,913,210.29	29,311,785,607.27
资产总计		50,493,169,878.66	80,336,922,200.91
流动负债：			
短期借款	七、32	514,103,023.92	721,548,148.14
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	七、35	242,800,906.56	3,050,000.00
应付账款	七、36	3,420,567,567.59	5,365,735,378.93
预收款项	七、37	96,109,447.57	98,399,715.95
合同负债	七、38	3,360,541,897.61	3,723,903,932.86
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	七、39	81,074,424.00	188,792,102.66
应交税费	七、40	307,698,922.54	799,805,308.30
其他应付款	七、41	19,435,925,295.78	39,928,300,910.55
其中：应付利息			
应付股利			
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	七、43	11,284,943,246.00	14,932,794,438.19
其他流动负债	七、44	331,225,294.07	345,801,329.36
流动负债合计		39,074,990,025.64	66,108,131,264.94
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	七、45	6,121,045,084.74	9,709,727,893.61
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		1,312,084,809.28	

长期应付款	七、48	308,466,820.28	398,452,745.26
长期应付职工薪酬			
预计负债	七、50	138,490,029.59	230,646,685.82
递延收益	七、51	7,080,107.50	7,222,660.00
递延所得税负债	七、30	1,580,352,895.00	2,020,391,970.14
其他非流动负债			
非流动负债合计		9,467,519,746.39	12,366,441,954.83
负债合计		48,542,509,772.03	78,474,573,219.77
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	七、53	1,605,686,909.00	1,605,686,909.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	七、55	1,968,458,840.12	1,387,862,593.58
减：库存股			
其他综合收益	七、57	119,042,886.80	122,789,267.14
专项储备			
盈余公积	七、59	266,449,114.23	266,449,114.23
一般风险准备			
未分配利润	七、60	-3,365,920,949.54	-3,760,531,440.00
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		593,716,800.61	-377,743,556.05
少数股东权益		1,356,943,306.02	2,240,092,537.19
所有者权益（或股东权益）合计		1,950,660,106.63	1,862,348,981.14
负债和所有者权益（或股东权益）总计		50,493,169,878.66	80,336,922,200.91

公司负责人：李家龙

主管会计工作负责人：杨明才

会计机构负责人：杨明才

母公司资产负债表

2021年6月30日

编制单位：云南城投置业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2021年6月30日	2020年12月31日
流动资产：			
货币资金		77,460,791.21	57,546,337.33
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
应收款项融资			
预付款项		394,647.03	391,711.75
其他应收款	十七、2	19,388,312,093.66	34,439,292,158.20
其中：应收利息			
应收股利		23,419,262.16	23,419,262.16

存货		60,148,201.33	60,148,201.33
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		48,854,123.34	67,842,664.37
流动资产合计		19,575,169,856.57	34,625,221,072.98
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款		1,479,729,435.75	2,022,950,949.39
长期股权投资	十七、3	7,659,526,385.24	9,704,664,713.81
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产		155,000,000.00	956,232,000.00
投资性房地产			
固定资产		194,877,089.82	197,526,922.62
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		2,922,090.85	3,555,889.19
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		75,546,377.42	88,651,240.44
递延所得税资产		372,752,661.36	216,029,491.50
其他非流动资产			
非流动资产合计		9,940,354,040.44	13,189,611,206.95
资产总计		29,515,523,897.01	47,814,832,279.93
流动负债：			
短期借款		514,103,023.92	400,202,465.75
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		128,588,807.58	130,339,568.07
预收款项		1,485,079.87	389,064.36
合同负债			
应付职工薪酬		19,551,376.87	26,038,342.15
应交税费		136,465,461.32	95,735,349.43
其他应付款		19,162,078,380.80	36,463,158,255.58
其中：应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		6,501,888,967.25	5,925,028,181.08
其他流动负债		46,059,106.20	32,148,602.02
流动负债合计		26,510,220,203.81	43,073,039,828.44
非流动负债：			

长期借款		342,649,423.16	1,851,591,772.90
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款		308,466,820.28	398,452,745.26
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债		188,609,642.92	
其他非流动负债			
非流动负债合计		839,725,886.36	2,250,044,518.16
负债合计		27,349,946,090.17	45,323,084,346.60
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		1,605,686,909.00	1,605,686,909.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		1,906,369,896.85	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		-1,612,928,113.24	-706,161,740.22
所有者权益（或股东权益）合计		2,165,577,806.84	2,491,747,933.33
负债和所有者权益（或股东权益）总计		29,515,523,897.01	47,814,832,279.93

公司负责人：李家龙

主管会计工作负责人：杨明才

会计机构负责人：杨明才

合并利润表

2021 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2021 年半年度	2020 年半年度
一、营业总收入		1,694,396,366.33	2,831,930,711.90
其中：营业收入	七、61	1,694,396,366.33	2,831,930,711.90
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		3,061,221,732.42	3,943,256,532.36
其中：营业成本	七、61	968,752,132.44	1,789,479,987.24
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			

赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	七、62	99,962,594.52	279,348,512.12
销售费用	七、63	134,685,217.36	138,673,210.41
管理费用	七、64	240,234,919.92	302,204,196.93
研发费用			
财务费用	七、66	1,617,586,868.18	1,433,550,625.66
其中：利息费用		1,621,432,382.09	1,456,409,105.16
利息收入		7,786,339.33	28,322,211.17
加：其他收益	七、67	14,458,137.25	3,990,214.70
投资收益（损失以“-”号填列）	七、68	1,654,713,161.50	394,654,289.10
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-36,891,832.87	-133,022,012.72
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	七、70	4,511,874.35	-1,980,700.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）	七、71	-1,075,841.28	-1,893,996.23
资产减值损失（损失以“-”号填列）	七、72	-89,852,985.68	14,424,760.17
资产处置收益（损失以“-”号填列）	七、73	-9,362.97	
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		215,919,617.08	-702,131,252.72
加：营业外收入	七、74	16,401,349.24	18,742,038.70
减：营业外支出	七、75	44,889,241.80	99,898,248.15
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		187,431,724.52	-783,287,462.17
减：所得税费用	七、76	23,924,154.44	123,280,857.93
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		163,507,570.08	-906,568,320.10
（一）按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		163,507,570.08	-906,568,320.10
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）		394,610,490.46	-762,743,252.65
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-231,102,920.38	-143,825,067.45

六、其他综合收益的税后净额		-3,746,380.34	-167,113.70
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-3,746,380.34	-167,113.70
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		-3,746,380.34	-167,113.70
（1）权益法下可转损益的其他综合收益			
（2）其他债权投资公允价值变动			
（3）金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
（4）其他债权投资信用减值准备			
（5）现金流量套期储备			
（6）外币财务报表折算差额			
（7）其他		-3,746,380.34	-167,113.70
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		159,761,189.74	-906,735,433.80
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		390,864,110.12	-762,910,366.35
（二）归属于少数股东的综合收益总额		-231,102,920.38	-143,825,067.45
八、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)		0.25	-0.49
（二）稀释每股收益(元/股)		0.25	-0.49

公司负责人：李家龙

主管会计工作负责人：杨明才

会计机构负责人：杨明才

母公司利润表

2021年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2021年半年度	2020年半年度
一、营业收入	十七、4	164,867,346.54	133,073,958.00
减：营业成本	十七、4	143,964,648.39	131,567,254.67
税金及附加		10,124,086.63	7,558,778.28
销售费用		268,248.25	744,656.74
管理费用		19,454,219.79	32,073,911.91
研发费用			
财务费用		366,088,649.77	470,034,462.22
其中：利息费用		365,416,215.88	457,862,471.27
利息收入		407,638.51	2,204,601.94

加：其他收益		56,950.24	158,614.14
投资收益（损失以“-”号填列）	十七、5	-462,600,799.07	381,043,659.36
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-36,891,832.87	-191,597,148.69
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（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）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-54,980,780.53	-87,293,944.77
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-892,557,135.65	-214,996,777.09
加：营业外收入		3,581,880.68	4,224,807.93
减：营业外支出		18,082,765.07	40,077,069.28
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-907,058,020.04	-250,849,038.44
减：所得税费用		-291,647.02	-14,719,092.02
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-906,766,373.02	-236,129,946.42
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-906,766,373.02	-236,129,946.42
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 其他			
六、综合收益总额		-906,766,373.02	-236,129,946.42
七、每股收益：			

(一) 基本每股收益(元/股)			
(二) 稀释每股收益(元/股)			

公司负责人：李家龙

主管会计工作负责人：杨明才

会计机构负责人：杨明才

合并现金流量表

2021 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2021年半年度	2020年半年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		2,032,889,058.68	2,186,407,825.31
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			1,343.25
收到其他与经营活动有关的现金	七、78.1	21,058,409,107.37	1,932,084,911.35
经营活动现金流入小计		23,091,298,166.05	4,118,494,079.91
购买商品、接受劳务支付的现金		1,274,392,545.09	1,816,059,982.02
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		361,748,822.07	319,670,110.28
支付的各项税费		330,391,277.16	395,229,857.09
支付其他与经营活动有关的现金	七、78.2	297,217,557.00	795,863,050.83
经营活动现金流出小计		2,263,750,201.32	3,326,823,000.22
经营活动产生的现金流量净额		20,827,547,964.73	791,671,079.69
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		125,660,896.28	4,900,000.00
取得投资收益收到的现金		9,754,782.19	33,092,091.51
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		292,512.00	80.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		2,028,465,066.57	-3,149,707.14
收到其他与投资活动有关的现金	七、78.3	652,535,496.58	1,682,069,594.47
投资活动现金流入小计		2,816,708,753.62	1,716,912,058.84
购建固定资产、无形资产和其他长		43,679,594.81	32,754,350.03

期资产支付的现金			
投资支付的现金			
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金	七、78.4	12,000,000.00	129,759,000.00
投资活动现金流出小计		55,679,594.81	162,513,350.03
投资活动产生的现金流量净额		2,761,029,158.81	1,554,398,708.81
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		480,000,000.00	2,589,180,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	七、78.5	279,683,359.92	3,638,833,301.25
筹资活动现金流入小计		759,683,359.92	6,228,013,301.25
偿还债务支付的现金		3,484,579,613.60	7,381,704,234.85
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		705,840,206.32	1,339,460,821.44
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金	七、78.6	20,690,207,472.22	254,564,062.75
筹资活动现金流出小计		24,880,627,292.14	8,975,729,119.04
筹资活动产生的现金流量净额		-24,120,943,932.22	-2,747,715,817.79
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-532,366,808.68	-401,646,029.29
加：期初现金及现金等价物余额		1,239,927,744.55	1,913,976,001.84
六、期末现金及现金等价物余额		707,560,935.87	1,512,329,972.55

公司负责人：李家龙

主管会计工作负责人：杨明才

会计机构负责人：杨明才

母公司现金流量表

2021 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2021年半年度	2020年半年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		2,389,314.00	
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		387,414,461.55	5,953,720,236.35
经营活动现金流入小计		389,803,775.55	5,953,720,236.35
购买商品、接受劳务支付的现金			
支付给职工及为职工支付的现金		19,413,942.87	21,718,068.30
支付的各项税费		2,544,565.81	12,962,689.30
支付其他与经营活动有关的现金		359,603,266.91	5,106,030,438.61
经营活动现金流出小计		381,561,775.59	5,140,711,196.21
经营活动产生的现金流量净额		8,241,999.96	813,009,040.14
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		2,048,182,612.47	4,900,000.00

取得投资收益收到的现金		86,826,796.42	149,589,617.65
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金		22,381,529,386.44	200,676,540.00
投资活动现金流入小计		24,516,538,795.33	355,166,157.65
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			1,075,894.60
投资支付的现金		7,000,000.00	17,500,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金		1,609,285,262.04	129,759,000.00
投资活动现金流出小计		1,616,285,262.04	148,334,894.60
投资活动产生的现金流量净额		22,900,253,533.29	206,831,263.05
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			1,823,400,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		137,732,000.00	3,573,326,000.00
筹资活动现金流入小计		137,732,000.00	5,396,726,000.00
偿还债务支付的现金		2,389,994,217.08	5,236,184,234.85
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		361,390,237.58	622,791,881.68
支付其他与筹资活动有关的现金		20,274,928,628.37	811,609,894.92
筹资活动现金流出小计		23,026,313,083.03	6,670,586,011.45
筹资活动产生的现金流量净额		-22,888,581,083.03	-1,273,860,011.45
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		19,914,450.22	-254,019,708.26
加：期初现金及现金等价物余额		57,543,926.59	502,502,196.26
六、期末现金及现金等价物余额		77,458,376.81	248,482,488.00

公司负责人：李家龙

主管会计工作负责人：杨明才

会计机构负责人：杨明才

合并所有者权益变动表

2021 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2021 年半年度														
	归属于母公司所有者权益													少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本（或股本）	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	小计		
	优先股	永续债	其他												
一、上年期末余额	1,605,686,909.00				1,387,862,593.58		122,789,267.14		266,449,114.23		-3,760,531,440.00		-377,743,556.05	2,240,092,537.19	1,862,348,981.14
加：会计政策变更															
前期差错更正															
同一控制下企业合并															
其他															
二、本年期初余额	1,605,686,909.00				1,387,862,593.58		122,789,267.14		266,449,114.23		-3,760,531,440.00		-377,743,556.05	2,240,092,537.19	1,862,348,981.14
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					580,596,246.54		-3,746,380.34				394,610,490.46		971,460,356.66	-883,149,231.17	88,311,125.49
（一）综合收益总额							-3,746,380.34				394,610,490.46		390,864,110.12	-231,102,920.38	159,761,189.74
（二）所有者投入和减少资本					580,596,246.54								580,596,246.54	-652,046,310.79	-71,450,064.25
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					580,596,246.54								580,596,246.54	-652,046,310.79	-71,450,064.25
（三）利润分配															-
1. 提取盈余公积															
2. 提取一般风险准备															
3. 对所有者（或股东）的分配															-
4. 其他															-
（四）所有者权益内															

部结转															
1. 资本公积转增资本(或股本)															
2. 盈余公积转增资本(或股本)															
3. 盈余公积弥补亏损															
4. 设定受益计划变动额结转留存收益															
5. 其他综合收益结转留存收益															
6. 其他															
(五) 专项储备															
1. 本期提取															
2. 本期使用															
(六) 其他															
四、本期期末余额	1,605,686,909.00				1,968,458,840.12		119,042,886.80		266,449,114.23		-3,365,920,949.54		593,716,800.61	1,356,943,306.02	1,950,660,106.63

项目	2020 年半年度													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		1,387,862,593.58		106,840,300.73		266,449,114.23		-1,147,087,519.08		2,719,751,398.46	2,836,266,601.09	5,556,017,999.55
加：会计政策变更															
前期差错更正															
同一控制下企业合并															
其他															
二、本年期初余额	1,605,686,909.00		500,000,000.00		1,387,862,593.58		106,840,300.73		266,449,114.23		-1,147,087,519.08		2,719,751,398.46	2,836,266,601.09	5,556,017,999.55
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)							-167,113.70				-781,441,882.79		-781,608,996.49	-237,998,725.34	-1,019,607,721.83
(一) 综合收益总额							-167,113.70				-762,743,252.65		-762,910,366.35	-143,825,067.45	-906,735,433.80
(二) 所有者投入和减少资本														-94,173,657.89	-94,173,657.89

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														
1. 提取盈余公积														
2. 提取一般风险准备														
3. 对所有者(或股东)的分配														
4. 其他														
(四) 所有者权益内部结转														
1. 资本公积转增资本(或股本)														
2. 盈余公积转增资本(或股本)														
3. 盈余公积弥补亏损														
4. 设定受益计划变动额结转留存收益														
5. 其他综合收益结转留存收益														
6. 其他														
(五) 专项储备														
1. 本期提取														
2. 本期使用														
(六) 其他														
四、本期期末余额	1,605,686,909.00	500,000,000.00	1,387,862,593.58		106,673,187.03		266,449,114.23		-1,928,529,401.87		1,938,142,401.97	2,598,267,875.75		4,536,410,277.72

公司负责人：李家龙

主管会计工作负责人：杨明才

会计机构负责人：杨明才

母公司所有者权益变动表

2021 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2021 年半年度								
	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	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计

云南城投置业股份有限公司 2021 年半年度报告

		优先股	永续债	其他		收益				
一、上年期末余额	1,605,686,909.00				1,325,773,650.32			266,449,114.23	-706,161,740.22	2,491,747,933.33
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年期初余额	1,605,686,909.00				1,325,773,650.32			266,449,114.23	-706,161,740.22	2,491,747,933.33
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					580,596,246.53				-906,766,373.02	-326,170,126.49
（一）综合收益总额									-906,766,373.02	-906,766,373.02
（二）所有者投入和减少资本					580,596,246.53					580,596,246.53
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					580,596,246.53					580,596,246.53
（三）利润分配										
1. 提取盈余公积										
2. 对所有者（或股东）的分配										
3. 其他										
（四）所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本（或股本）										
2. 盈余公积转增资本（或股本）										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 设定受益计划变动额结转留存收益										
5. 其他综合收益结转留存收益										
6. 其他										
（五）专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
（六）其他										
四、本期末余额	1,605,686,909.00		-		1,906,369,896.85			266,449,114.23	-1,612,928,113.24	2,165,577,806.84

项目	2020 年半年度										
	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	-173,354,366.76	3,524,555,306.79
加：会计政策变更											
前期差错更正											

其他										-3,803,506.29	-3,803,506.29
二、本年期初余额	1,605,686,909.00		500,000,000.00		1,325,773,650.32				266,449,114.23	-177,157,873.05	3,520,751,800.50
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）										-254,828,576.56	-254,828,576.56
（一）综合收益总额										-236,129,946.42	-236,129,946.42
（二）所有者投入和减少资本											
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
（三）利润分配										-18,698,630.14	-18,698,630.14
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者（或股东）的分配											-
3. 其他										-18,698,630.14	-18,698,630.14
（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	-431,986,449.61	3,265,923,223.94

公司负责人：李家龙

主管会计工作负责人：杨明才

会计机构负责人：杨明才

三、 公司基本情况

1. 公司概况

√适用 □不适用

云南城投置业股份有限公司的前身为云南光明啤酒股份有限公司，于 1992 年 12 月以定向募集方式成立，1998 年 10 月 23 日在云南省工商行政管理局变更名称为云南红河光明股份有限公司，2007 年 10 月 24 日变更名称为云南城投置业股份有限公司，企业法人营业执照注册号：530000000004673，法定代表人：李家龙。

2007 年 10 月 22 日，经中国证券监督管理委员会证监公司字[2007]177 号《关于核准云南红河光明股份有限公司向云南省城市建设投资集团有限公司（2020 年 11 月 25 日云南省城市建设投资集团有限公司更名为云南省康旅控股集团有限公司）重大资产收购暨定向发行新股的通知》文核准，公司以除 40646.90 平方米土地使用权（土地证号分别为：开国用（98）字 0051 号和 0278 号）外合法拥有的全部资产和负债与云南省城市建设投资集团有限公司的经营性房地产业务相关资产进行置换，置入资产公允价值高于置出资产公允价值的差额，由公司发行 79,300,973 股人民币普通股向云南省城市建设投资集团有限公司进行购买。2007 年 6 月 13 日，经股东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：云南省昆明市西山区西园南路 36 号融城优郡 A4 栋写字楼，本公司母公司为云南省康旅控股集团有限公司。

公司主要经营业务为房地产开发与经营；商品房销售；房屋租赁；基础设施投资建设；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宁波银泰置业有限公司、成都银城置业有限公司等 69 家公司。与上年相比，本年股权转让减少苍南银泰置业有限公司、云南城投海东投资开发有限公司等 18 家公司；因清算注销减少九江市云城旅游综合开发有限公司。

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

四、财务报表的编制基础

1. 编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和具体企业会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及

其他相关规定(以下合称“企业会计准则”)进行确认和计量,在此基础上,结合中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》(2014 年修订)的规定,并基于本附注“四、重要会计政策及会计估计”所述会计政策和会计估计编制财务报表。

2. 持续经营

适用 不适用

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示:

适用 不适用

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

1. 遵循企业会计准则的声明

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

2. 会计期间

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3. 营业周期

适用 不适用

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

4. 记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

适用 不适用

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

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

(二) 同一控制下的企业合并

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

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

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

(三) 非同一控制下的企业合并

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

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

通过多次交换交易分步实现的非同一控制下企业合并，属于一揽子交易的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理；不属于一揽子交易的，合并日之前持有的股权投资采用权益法核算的，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收

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

（四）为合并发生的相关费用

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

6. 合并财务报表的编制方法

适用 不适用

（一）合并范围

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

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

（二）合并程序

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

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

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

子公司所有者权益、当期净损益和当期综合收益中属于少数股东的份额分别在合并资产负债表中所有者权益项目下、合并利润表中净利润项目下和综合收益总额项目下单独列示。子公司少

数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额而形成的余额，冲减少数股东权益。

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

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

（1）增加子公司或业务

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

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

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

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

（2）处置子公司或业务

1) 一般处理方法

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

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

2) 分步处置子公司

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

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

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

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

(3) 购买子公司少数股权

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

(4) 不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

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

7. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

√适用 □不适用

(一) 合营安排的分类

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

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

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

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

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

(二) 共同经营会计处理方法

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

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

本公司向共同经营投出或出售资产等（该资产构成业务的除外），在该资产等由共同经营出售给第三方之前，仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。投出或出售

的资产发生符合《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定的资产减值损失的，本公司全额确认该损失。

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

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

8. 现金及现金等价物的确定标准

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

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

9. 外币业务和外币报表折算

适用 不适用

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

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

10. 金融工具

适用 不适用

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

1. 金融资产和金融负债的分类

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

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

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

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

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

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

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

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

2. 金融资产和金融负债的确认依据、计量方法和终止确认条件

本公司成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。初始确认金融资产或金融负债时，按照公允价值计量；对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负

债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

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

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

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

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

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

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

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

3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

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

放弃对该金融资产控制的，按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

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

4. 主要金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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

5. 金融资产的减值测试和减值准备计提方法

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

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

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

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

本公司以概率加权平均为基础对预期信用损失进行计量。

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

11. 应收票据

应收票据的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

12. 应收账款

应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

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

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

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

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

(1) 按单项计提坏账准备

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

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

(2) 按组合计提坏账准备

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

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

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

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

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

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

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

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

13. 应收款项融资

适用 不适用

14. 其他应收款

其他应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

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

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

(1) 单项计提坏账准备

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

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

(2) 按组合计提坏账准备

对于划分为组合的其他应收款，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

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

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

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

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

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

本公司根据以前年度的实际信用损失，并考虑本年的前瞻性信息，计量预期信用损失的会计估计政策为：本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

15. 存货

√适用 □不适用

(一) 存货的分类

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

(二) 存货的计价方法

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

(三) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

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

直接用于出售的开发产品，其可变现净值按该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定；用于生产而持有的材料存货，其可变现净值按所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定

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

(四) 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

(五) 低值易耗品和包装物的摊销方法

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

(六) 开发用土地的核算方法

纯土地开发项目，其费用支出单独构成土地开发成本；

连同房产整体开发的项目，其费用可分清负担对象的，一般按实际面积分摊计入商品房成本。

(七) 公共配套设施费用的核算方法

不能有偿转让的公共配套设施：按受益比例确定标准分配计入商品房成本；

能有偿转让的公共配套设施：以各配套设施项目作为成本核算对象，归集所发生的成本。

16. 合同资产

(1). 合同资产的确认方法及标准

适用 不适用

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

(2). 合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

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

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

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

17. 持有待售资产

适用 不适用

(一) 持有待售资产确认标准

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

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

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

(二) 持有待售核算方法

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

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

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

18. 债权投资

债权投资预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

19. 其他债权投资

其他债权投资预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

20. 长期应收款

长期应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

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

21. 长期股权投资

适用 不适用

(一) 初始投资成本的确定

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

(2) 其他方式取得的长期股权投资

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

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

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

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

(二) 后续计量及损益确认

(1) 成本法

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

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

(2) 权益法

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

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

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

本公司在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。本公司与联营企业、合营企业之

间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。

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

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

（三）长期股权投资核算方法的转换

（1）公允价值计量转权益法核算

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

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

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

（2）公允价值计量或权益法核算转成本法核算

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

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

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

(3) 权益法核算转公允价值计量

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

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

(4) 成本法转权益法

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

(5) 成本法转公允价值计量

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

(四) 长期股权投资的处置

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(五) 共同控制、重大影响的判断标准

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

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

重大影响，是指投资方对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。本公司通过以下一种或多种情形，并综合考虑所有

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

22. 投资性房地产

(1). 如果采用公允价值计量模式的

选择公允价值计量的依据

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

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

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

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

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

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

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

23. 固定资产

(1). 确认条件

√适用 □不适用

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

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

(2). 折旧方法

√适用 □不适用

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

(3). 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

√适用 □不适用

当本公司租入的固定资产符合下列一项或数项标准时，确认为融资租入固定资产：

- (1) 在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给本公司。
- (2) 本公司有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定本公司将会行使这种选择权。
- (3) 即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分。
- (4) 本公司在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值。
- (5) 租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有本公司才能使用。

融资租赁租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者，作为入账价值。最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费

用。在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的手续费、律师费、差旅费、印花税等初始直接费用，计入租入资产价值。未确认融资费用在租赁期内各个期间采用实际利率法进行分摊。

本公司采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提融资租入固定资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

24. 在建工程

适用 不适用

（一）在建工程的类别

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

（二）在建工程结转为固定资产的标准和时点

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

25. 借款费用

适用 不适用

（一）借款费用资本化的确认原则

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

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

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

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

(2) 借款费用已经发生；

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

(二) 借款费用资本化期间

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

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

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

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

(三) 暂停资本化期间

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

(四) 借款费用资本化金额的计算方法

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

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

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

26. 生物资产

适用 不适用

27. 油气资产

适用 不适用

28. 使用权资产

√适用 □不适用

(一) 使用权资产确认条件

使用权资产是指公司作为承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。公司在租赁期开始日对租赁确认使用权资产。使用权资产在同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量时予以确认。

(二) 使用权资产的初始计量

使用权资产按照成本进行初始计量，该成本包括：(1) 租赁负债的初始计量金额；(2) 在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；(3) 承租人发生的初始直接费用；(4) 承租人为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。

(三) 使用权资产的后续计量

(1) 公司采用成本模式对使用权资产进行后续计量。(2) 公司对使用权资产计提折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，公司在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，公司在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。(3) 公司按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值时，如使用权资产账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，将剩余金额计入当期损益。

29. 无形资产

(1). 计价方法、使用寿命、减值测试

√适用 □不适用

本公司无形资产包括土地使用权、计算机软件等，按取得时的实际成本计量，其中：购入的无形资产，按实际支付的价款和相关的其他支出作为实际成本；投资者投入的无形资产，按投资合同或协议约定的价值确定实际成本，但合同或协议约定价值不公允的，按公允价值确定实际成本。

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

对使用寿命有限的无形资产的预计使用寿命及摊销方法于每年年度终了进行复核，如发生改变，则作为会计估计变更处理。在每个会计期间对使用寿命不确定的无形资产的预计使用寿命进

行复核，如有证据表明无形资产的使用寿命是有限的，则估计其使用寿命并在预计使用寿命内摊销。

(2). 内部研究开发支出会计政策

适用 不适用

(一) 划分公司内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

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

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

内部研究开发项目研究阶段的支出，在发生时计入当期损益。

(二) 开发阶段支出符合资本化的具体标准

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件时确认为无形资产：

- (1) 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- (2) 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- (3) 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；
- (4) 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；
- (5) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

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

30. 长期资产减值

适用 不适用

本公司在资产负债表日判断长期资产是否存在可能发生减值的迹象。如果长期资产存在减值迹象的，以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

资产可收回金额的估计，根据其公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

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

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

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

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

31. 长期待摊费用

适用 不适用

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

32. 合同负债

合同负债的确认方法

适用 不适用

合同负债是指已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务。如果在本公司向客户转让商品之前，客户已经支付了合同对价或本公司已经取得了无条件收款权，本公司在客户实际支付款项和到期应支付款项孰早时点，将该已收或应收款项列示为合同负债。

33. 职工薪酬

(1)、短期薪酬的会计处理方法

适用 不适用

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

(2)、离职后福利的会计处理方法

√适用 □不适用

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

本公司的离职后福利计划全部为设定提存计划。

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

本公司按照国家规定的标准定期缴付上述款项后，不再有其他的支付义务。

(3)、辞退福利的会计处理方法

√适用 □不适用

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

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

(4)、其他长期职工福利的会计处理方法

√适用 □不适用

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

对符合设定提存计划条件的其他长期职工福利，在职工为本公司提供服务的会计期间，将应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本；除上述情形外的其他长期职工福利，在

资产负债表日由使用预期累计福利单位法进行精算，将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。

34. 租赁负债

适用 不适用

详见五.42 租赁。

35. 预计负债

适用 不适用

(一) 预计负债的确认标准

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司确认为预计负债：

该义务是本公司承担的现时义务；

履行该义务很可能导致经济利益流出本公司；

该义务的金额能够可靠地计量。

(二) 预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

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

最佳估计数分别以下情况处理：

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

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

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

36. 股份支付

适用 不适用

(一) 股份支付的种类

本公司的股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

(二) 权益工具公允价值的确定方法

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

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

（三）确定可行权权益工具最佳估计的依据

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

（四）会计处理方法

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

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

（五）对于存在修改条款和条件的情况的，本期的修改情况及相关会计处理

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

37. 优先股、永续债等其他金融工具

√适用 □不适用

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

(一)符合下列条件之一，将发行的金融工具分类为金融负债：

- (1) 向其他方交付现金或其他金融资产合同义务；
- (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合同义务；如为衍生工具，企业只能通过以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产结算该金融工具。

(三)会计处理方法

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

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

38. 收入

(1). 收入确认和计量所采用的会计政策

√适用 □不适用

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

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

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

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

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

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

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

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

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

本公司已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利作为合同资产列示，合同资产以预期信用损失为基础计提减值。本公司拥有的、无条件向客户收取对价的权利作为应收款项列示。本

公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务作为合同负债列示。本公司对于同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

与本公司取得收入的主要活动相关的具体会计政策描述如下：

(一) 房地产销售收入

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

(二) 租金收入

租金收入在租期内按直线法平均确认。

(三) 酒店运营收入

酒店运营收入在已提供服务的会计期间确认。

(四) 物业服务收入

物业服务收入在提供物业服务过程中确认。

(五) 商品销售收入

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

(六) 利息收入

利息收入按照基准或实际利率法确认。

(2). 同类业务采用不同经营模式导致收入确认会计政策存在差异的情况

适用 不适用

39. 合同成本

适用 不适用

合同成本包括为取得合同发生的增量成本及合同履约成本。

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

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

- 该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；

- 该成本增加了本集团未来用于履行履约义务的资源；
- 该成本预期能够收回。

40. 政府补助

√适用 □不适用

(一) 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与资产相关的政府补助，应当冲减相关资产的账面价值或确认为递延收益。确认为递延收益的，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，应当将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

(二) 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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

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

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

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

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

41. 递延所得税资产/递延所得税负债

√适用 □不适用

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

(一)确认递延所得税资产的依据

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

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

(二)确认递延所得税负债的依据

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

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

42. 租赁

(1). 经营租赁的会计处理方法

适用 不适用

(2). 融资租赁的会计处理方法

适用 不适用

(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

(一) 作为承租人

在租赁期开始日,本公司将其可在租赁期内使用租赁资产的权利确认为使用权资产,包括:租赁负债的初始计量金额;在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额,存在租赁激励的,扣除已

享受的租赁激励相关金额；承租人为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。

在租赁期开始日，本公司将尚未支付的租赁付款额的现值确认为租赁负债，短期租赁和低价值资产租赁除外。在计算租赁付款额的现值时，本公司采用租赁内含利率作为折现率；无法确定租赁内含利率的，采用承租人增量借款利率作为折现率。

本公司后续采用直线法对使用权资产计提折旧，并计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，计入当期损益，但另有规定计入相关资产成本的除外。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额于实际发生时计入当期损益，但另有规定计入相关资产成本的除外。

本公司对短期租赁和低价值资产租赁选择不确认使用权资产和租赁负债。在租赁期内各个期间按照直线法计入相关的资产成本或当期损益。

（二）作为出租人

作为出租人，租赁开始日实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁为融资租赁，除此之外的均为经营租赁。

a. 经营租赁的租金收入在租赁期内各个期间按直线法确认为当期损益。

b. 在租赁期开始日，本公司对融资租赁确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。对应收融资租赁款进行初始计量时，以租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值。租赁投资净额为未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和。

43. 其他重要的会计政策和会计估计

适用 不适用

44. 重要会计政策和会计估计的变更

(1). 重要会计政策变更

适用 不适用

其他说明：

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

(2). 重要会计估计变更

适用 不适用

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

√适用 □不适用

合并资产负债表

单位：元 币种：人民币

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 1 月 1 日	调整数
流动资产：			
货币资金	1,296,112,975.64	1,296,112,975.64	
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	126,438,543.72	126,438,543.72	
应收款项融资			
预付款项	238,078,834.48	238,078,834.48	
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	2,461,035,730.36	2,461,035,730.36	
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	46,014,243,787.91	46,014,243,787.91	
合同资产	118,497,344.64	118,497,344.64	
持有待售资产	72,094,027.43	72,094,027.43	
一年内到期的非流动资产	-		
其他流动资产	698,635,349.46	698,635,349.46	
流动资产合计	51,025,136,593.64	51,025,136,593.64	
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款	2,020,870,210.97	2,020,870,210.97	
长期股权投资	1,052,164,627.35	1,052,164,627.35	
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产	269,973,000.00	269,973,000.00	
投资性房地产	21,331,187,133.75	21,331,187,133.75	
固定资产	2,516,783,725.29	2,516,783,725.29	
在建工程	586,463,832.72	586,463,832.72	
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		387,573,119.93	387,573,119.93

无形资产	408,350,044.23	408,350,044.23	
开发支出			
商誉	345,932.12	345,932.12	
长期待摊费用	201,451,855.92	201,451,855.92	
递延所得税资产	924,195,244.92	924,195,244.92	
其他非流动资产			
非流动资产合计	29,311,785,607.27	29,699,358,727.20	387,573,119.93
资产总计	80,336,922,200.91	80,724,495,320.84	387,573,119.93
流动负债：			
短期借款	721,548,148.14	721,548,148.14	
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	3,050,000.00	3,050,000.00	
应付账款	5,365,735,378.93	5,365,735,378.93	
预收款项	98,399,715.95	98,399,715.95	
合同负债	3,723,903,932.86	3,723,903,932.86	
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	188,792,102.66	188,792,102.66	
应交税费	799,805,308.30	799,805,308.30	
其他应付款	39,928,300,910.55	39,928,300,910.55	
其中：应付利息			
应付股利			
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	14,932,794,438.19	14,957,778,131.34	24,983,693.15
其他流动负债	345,801,329.36	345,801,329.36	
流动负债合计	66,108,131,264.94	66,133,114,958.09	24,983,693.15
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	9,709,727,893.61	9,709,727,893.61	
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		362,589,426.78	362,589,426.78
长期应付款	398,452,745.26	398,452,745.26	
长期应付职工薪酬			
预计负债	230,646,685.82	230,646,685.82	

递延收益	7,222,660.00	7,222,660.00	
递延所得税负债	2,020,391,970.14	2,020,391,970.14	
其他非流动负债			
非流动负债合计	12,366,441,954.83	12,729,031,381.61	362,589,426.78
负债合计	78,474,573,219.77	78,862,146,339.70	387,573,119.93
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	1,605,686,909.00	1,605,686,909.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	1,387,862,593.58	1,387,862,593.58	
减：库存股			
其他综合收益	122,789,267.14	122,789,267.14	
专项储备			
盈余公积	266,449,114.23	266,449,114.23	
一般风险准备			
未分配利润	-3,760,531,440.00	-3,760,531,440.00	
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	-377,743,556.05	-377,743,556.05	
少数股东权益	2,240,092,537.19	2,240,092,537.19	
所有者权益（或股东权益）合计	1,862,348,981.14	1,862,348,981.14	
负债和所有者权益（或股东权益）总计	80,336,922,200.91	80,724,495,320.84	387,573,119.93

各项目调整情况的说明：

√适用 □不适用

本公司于 2021 年 1 月 1 日起执行新租赁准则，根据新租赁准则确认了使用权资产和租赁负债。

母公司资产负债表

单位：元 币种：人民币

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 1 月 1 日	调整数
流动资产：			
货币资金	57,546,337.33	57,546,337.33	
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
应收款项融资			
预付款项	391,711.75	391,711.75	
其他应收款	34,439,292,158.20	34,439,292,158.20	

其中：应收利息			
应收股利	23,419,262.16	23,419,262.16	
存货	60,148,201.33	60,148,201.33	
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	67,842,664.37	67,842,664.37	
流动资产合计	34,625,221,072.98	34,625,221,072.98	
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款	2,022,950,949.39	2,022,950,949.39	
长期股权投资	9,704,664,713.81	9,704,664,713.81	
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产	956,232,000.00	956,232,000.00	
投资性房地产			
固定资产	197,526,922.62	197,526,922.62	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	3,555,889.19	3,555,889.19	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	88,651,240.44	88,651,240.44	
递延所得税资产	216,029,491.50	216,029,491.50	
其他非流动资产			
非流动资产合计	13,189,611,206.95	13,189,611,206.95	
资产总计	47,814,832,279.93	47,814,832,279.93	
流动负债：			
短期借款	400,202,465.75	400,202,465.75	
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	130,339,568.07	130,339,568.07	
预收款项	389,064.36	389,064.36	
合同负债			
应付职工薪酬	26,038,342.15	26,038,342.15	
应交税费	95,735,349.43	95,735,349.43	
其他应付款	36,463,158,255.58	36,463,158,255.58	
其中：应付利息			
应付股利			
持有待售负债			

一年内到期的非流动负债	5,925,028,181.08	5,925,028,181.08	
其他流动负债	32,148,602.02	32,148,602.02	
流动负债合计	43,073,039,828.44	43,073,039,828.44	
非流动负债：			
长期借款	1,851,591,772.90	1,851,591,772.90	
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款	398,452,745.26	398,452,745.26	
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计	2,250,044,518.16	2,250,044,518.16	
负债合计	45,323,084,346.60	45,323,084,346.60	
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	1,605,686,909.00	1,605,686,909.00	
其他权益工具			
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	-706,161,740.22	-706,161,740.22	
所有者权益（或股东权益）合计	2,491,747,933.33	2,491,747,933.33	
负债和所有者权益（或股东权益）总计	47,814,832,279.93	47,814,832,279.93	

各科目调整情况的说明：

适用 不适用

45. 其他

适用 不适用

六、税项

1. 主要税种及税率

主要税种及税率情况

√适用 □不适用

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

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

√适用 □不适用

纳税主体名称	所得税税率（%）
云南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

根据国家税务总局公告 2019 年第 2 号《关于实施小型微利企业普惠性所得税减免政策有关问题的公告》的第一条：自 2019 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日，对小型微利企业年应纳税所得额不超过 100 万元的部分，减按 25% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税；对年应纳税所得额超过 100 万元但不超过 300 万元的部分，减按 50% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税。

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

3. 其他

□适用 √不适用

七、合并财务报表项目注释

1、货币资金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	351,228.62	723,994.80
银行存款	705,165,103.44	1,237,374,084.51
其他货币资金	54,467,676.83	58,014,896.33
合计	759,984,008.89	1,296,112,975.64
其中：存放在境外的款项总额		

其他说明：

其中受限制的货币资金明细如下：

项目	年末余额	年初余额
诉讼冻结	13,617,130.00	19,943,608.78
按揭保证金	30,390,943.02	27,292,330.48
贷款保证金		534,291.83
履约保证金	8,415,000.00	8,415,000.00
合计	52,423,073.02	56,185,231.09

2、交易性金融资产

适用 不适用

3、衍生金融资产

适用 不适用

4、应收票据

(1). 应收票据分类列示

适用 不适用

(2). 期末公司已质押的应收票据

适用 不适用

(3). 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

适用 不适用

(4). 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

适用 不适用

(5). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

(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	99,502,947.41
1 至 2 年	61,907,929.19
2 至 3 年	24,217,302.18
3 至 4 年	3,896,614.39
4 至 5 年	1,011,059.85
5 年以上	63,849,852.58
合计	254,385,705.60

(2). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	42,872,431.65	16.85	42,872,431.65	100		42,872,431.65	21.56	42,872,431.65	100	
其中:										
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	39,724,395.16	15.62	39,724,395.16	100		39,724,395.16	19.98	39,724,395.16	100	
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的应收账款	3,148,036.49	1.24	3,148,036.49	100	-	3,148,036.49	1.58	3,148,036.49	100	-
按组合计提坏账准备	211,513,273.95	83.15	29,856,375.46	14.12	181,656,898.49	155,988,216.27	78.44	29,549,672.55	18.94	126,438,543.72
其中:										
账龄组合	107,267,880.02	42.17	29,856,375.46	27.83	77,411,504.56	105,514,406.42	53.06	29,549,672.55	28.01	75,964,733.87
无风险组合	104,245,393.93	40.98			104,245,393.93	50,473,809.85	25.38			50,473,809.85
合计	254,385,705.60	/	72,728,807.11	/	181,656,898.49	198,860,647.92	/	72,422,104.20	/	126,438,543.72

按单项计提坏账准备:

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
陈姓自然人 1	23,303,360.00	23,303,360.00	100	预计无法收回
李姓自然人 1	12,368,738.00	12,368,738.00	100	预计无法收回
徐姓自然人	4,052,297.16	4,052,297.16	100	预计无法收回
胡姓自然人 1	1,933,804.26	1,933,804.26	100	预计无法收回
张姓自然人	373,000.00	373,000.00	100	预计无法收回
钱姓自然人	108,000.00	108,000.00	100	预计无法收回
陈姓自然人 2	105,000.00	105,000.00	100	预计无法收回
胡姓自然人 2	98,367.00	98,367.00	100	预计无法收回
刘姓自然人 1	95,211.60	95,211.60	100	预计无法收回
曾姓自然人	95,000.00	95,000.00	100	预计无法收回
刘姓自然人 2	84,680.24	84,680.24	100	预计无法收回
江苏垒球队	73,256.00	73,256.00	100	预计无法收回
邢姓自然人	44,622.00	44,622.00	100	预计无法收回
孙姓自然人 1	42,600.38	42,600.38	100	预计无法收回
其他零星款项	94,495.01	94,495.01	100	预计无法收回
合计	42,872,431.65	42,872,431.65	100	

按单项计提坏账准备的说明:

适用 不适用

按组合计提坏账准备:

适用 不适用

组合计提项目: 账龄组合

单位: 元 币种: 人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	52,643,772.16	2,632,188.61	5
1-2 年	18,975,631.98	1,897,563.20	10
2-3 年	9,948,284.21	1,989,656.84	20
3-4 年	3,722,952.99	1,489,181.20	40
4-5 年	647,265.32	517,812.26	80
5 年以上	21,329,973.36	21,329,973.36	100
合计	107,267,880.02	29,856,375.46	-

按组合计提坏账的确认标准及说明:

适用 不适用

详见附注五、12

组合计提项目：无风险组合

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
单项金额重大经测试不减值的应收款项			
王姓自然人	2,600,000.00		
秦汉新城蒜泥企业管理有限公司	3,401,968.00		
小计	6,001,968.00		
单项金额不重大经测试不减值的应收款项			
胡姓自然人	1,770,000.00		
云南竹子口腔医院有限公司	958,027.87		
汇丰银行 ABB (中国) 有限公司	632,490.12		
百郦嘉贸易 (上海) 有限公司	876,741.85		
酒店款	2,622,160.91		
其他零星散户租金、物业费	5,519,512.52		
其他	897,943.52		
小计	13,276,876.79		
关联方应收款项			
云南城投洱海置业有限公司	36,920,595.16		
云南城投置地有限公司	19,358,634.15		
云南城投众和建设集团有限公司	14,729,728.86		
广东云景旅游文化产业有限公司	6,801,806.17		
腾冲玛御谷温泉投资有限公司	1,899,580.35		
西双版纳沧江文旅开发有限公司	1,200,000.00		
云南城投健康产业投资有限公司	886,198.93		
云南省城市更新有限公司	676,643.73		
云南温泉山谷康养度假运营开发 (集团) 有限公司	614,587.12		
昆明欣江合达城市建设有限公司	518,578.16		
云南融智投资有限公司	284,086.95		
云南集采贸易有限公司	221,261.71		
北京房开创意港投资有限公司	194,702.23		
云南省康旅控股集团有限公司	183,569.86		
云南一乘驾驶培训股份有限公司	181,658.61		
云南城投华商之家投资开发有限公司	124,053.04		
云南民族文化旅游产业有限公司	110,385.76		
成都民生喜神投资有限公司	37,500.00		
云南城投中民昆建科技有限公司	10,000.00		
云南城投众和装饰有限公司	7,373.79		
云南省土地储备运营有限公司	2,700.00		
云南城际物流有限公司	1,704.56		
兰州云城小天鹅房地产开发有限公司	1,200.00		
小计	84,966,549.14		

合计	104,245,393.93		
----	----------------	--	--

按组合计提坏账的确认标准及说明：

适用 不适用

详见附注五、12

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

适用 不适用

(3). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
单项计提	42,872,431.65					42,872,431.65
组合计提	29,549,672.55	1,636,368.55	578,161.61	183,418.86	-568,085.17	29,856,375.46
合计	72,422,104.20	1,636,368.55	578,161.61	183,418.86	-568,085.17	72,728,807.11

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

(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

适用 不适用

单位名称	年末余额	账龄	占应收账款年末余额合计数的比例(%)	坏账准备年末余额
陈姓自然人 1	23,303,360.00	5 年以上	9.16	23,303,360.00
杜姓自然人	18,377,918.00	5 年以上	7.22	18,377,918.00
云南城投洱海置业有限公司	36,920,595.16	1-2 年、2-3 年、3-4 年、4-5 年	14.51	
云南城投置地有限公司	19,358,634.15	1 年以内、1-2 年、2-3 年	7.61	
云南城投众和建设集团有限公司	14,729,728.86	1 年以内、1-2 年	5.79	
合计	112,690,236.17		44.30	41,681,278.00

(6). 因金融资产转移而终止确认的应收账款

适用 不适用

(7). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

6、 应收款项融资

适用 不适用

7、 预付款项

(1). 预付款项按账龄列示

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	43,284,345.22	19.07	94,050,522.57	39.5
1 至 2 年	82,102,638.52	36.18	40,670,110.49	17.08
2 至 3 年	9,531,087.46	4.20	9,708,778.58	4.08
3 年以上	92,012,916.47	40.55	93,649,422.84	39.34
合计	226,930,987.67	100.00	238,078,834.48	100.00

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明:

单位名称	期末余额	账龄	未及时结算原因
景洪市土地储备交易中心	91,237,427.00	3 年以上	土地尚未挂牌
淄博市公共资源交易中心	67,170,000.00	1-2 年	土地尚未移交
江西建工第一建筑有限责任公司	13,606,959.72	1-2 年、2-3 年	未完工结算
国网四川省电力公司成都供电公司	3,000,000.00	1-2 年	未完工结算
上海智嘉设计咨询有限公司	1,644,224.50	1-2 年	未完工结算
合计	176,658,611.22		

(2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

适用 不适用

单位名称	年末余额	账龄	占预付款项年末余额合计数的比例 (%)
景洪市土地储备交易中心	91,237,427.00	3 年以上	40.20
淄博市公共资源交易中心	67,170,000.00	1-2 年	29.60
江西建工第一建筑有限责任公司	15,521,214.72	1 年以内、1-2 年、2-3 年	6.84
北京万兴基业建设工程有限公司	10,043,239.53	1 年以内	4.43

北京中恒泰建筑工程有限公司	4,856,569.96	1 年以内	2.14
合计	188,828,451.21		83.21

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	5,057,549,115.55	2,461,035,730.36
合计	5,057,549,115.55	2,461,035,730.36

其他说明：

适用 不适用

应收利息

(1). 应收利息分类

适用 不适用

(2). 重要逾期利息

适用 不适用

(3). 坏账准备计提情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

应收股利

(1). 应收股利

适用 不适用

(2). 重要的账龄超过 1 年的应收股利

适用 不适用

(3). 坏账准备计提情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

其他应收款

(1). 按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	
其中：1 年以内分项	
1 年以内小计	3,820,585,277.35
1 至 2 年	251,837,154.74
2 至 3 年	119,394,728.41
3 至 4 年	257,020,646.96
4 至 5 年	272,080,867.23
5 年以上	417,864,832.99
合计	5,138,783,507.68

(2). 按款项性质分类情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款	1,284,982,705.47	1,252,835,385.20
股权转让款	43,153,133.15	91,626,328.15
债权转让款	3,309,855,049.10	
保证金	336,584,605.35	1,020,566,459.06
押金	1,606,482.94	3,032,240.10
员工借款	2,281,837.09	2,532,063.78
代垫款	141,833,472.60	132,410,856.10
应收土地补偿款		54,327,556.52
其他	18,486,221.98	19,016,597.35
合计	5,138,783,507.68	2,576,347,486.26

(3). 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2021年1月1日余额	55,987,828.81	59,323,927.09		115,311,755.90
2021年1月1日余额在本期	—	—	—	—
--转入第二阶段				

—转入第三阶段				
—转回第二阶段				
—转回第一阶段				
本期计提	272,187.04			272,187.04
本期转回	254,552.70			254,552.70
本期转销				
本期核销				
其他变动	-33,264,998.11	-830,000.00		-34,094,998.11
2021年6月30日 余额	22,740,465.04	58,493,927.09		81,234,392.13

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

适用 不适用

(4). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
单项计提	62,127,003.05	7,658.38			-989,509.10	61,145,152.33
组合计提	53,184,752.85	264,528.66	254,552.70		-33,105,489.01	20,089,239.80
合计	115,311,755.90	272,187.04	254,552.70		-34,094,998.11	81,234,392.13

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
云南广夏房地产开发有限责任公司	债权转让款	3,309,855,049.10	1年以内	64.41	
云南柏丰投资（集团）有限公司	往来款	304,930,591.55	5年以上	5.93	

北京国俊投资有限公司	往来款	278,383,602.30	1 年以内、1-2 年、2-3 年、4-5 年	5.42	
昆明市西苑房地产开发经营有限公司	往来款	259,542,215.61	1 年以内、1-2 年、2-3 年	5.05	
北京银泰置地商业有限公司	往来款	155,822,177.47	1 年以内、1-2 年、2-3 年、3-4 年	3.03	
昆明市盘龙区城市更新改造局	保证金	135,537,252.07	1-2 年、3-4 年	2.64	
合计		4,444,070,888.10		86.48	

(7). 涉及政府补助的应收款项

适用 不适用

(8). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

适用 不适用

(9). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债的金额

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

9. 存货

(1). 存货分类

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
原材料	759,930.72		759,930.72	478,853.01		478,853.01
库存商品	67,907,664.27		67,907,664.27	72,031,679.11		72,031,679.11
周转材料	741,698.91		741,698.91	715,059.04		715,059.04
合同履约成本	9,884,771.54		9,884,771.54	4,689,679.19		4,689,679.19
开发成本	15,185,006,307.37	401,820,901.52	14,783,185,405.85	37,062,519,794.02	826,204,186.00	36,236,315,608.02
开发产品	7,879,592,542.39	1,130,375,581.83	6,749,216,960.56	10,889,950,715.22	1,189,937,805.68	9,700,012,909.54
合计	23,143,892,915.20	1,532,196,483.35	21,611,696,431.85	48,030,385,779.59	2,016,141,991.68	46,014,243,787.91

(2). 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
开发成本	826,204,186.00	94,253,179.38		104,894,300.75	413,742,163.11	401,820,901.52
开发产品	1,189,937,805.68	217,015.90		11,954,183.72	47,825,056.03	1,130,375,581.83
合计	2,016,141,991.68	94,470,195.28		116,848,484.47	461,567,219.14	1,532,196,483.35

(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

单位：元

存货项目名称	期初余额	本年增加		本年减少		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	12,641,063,121.85		883,789,735.19	118,638,942.07	7,927,495,041.48	5,478,718,873.49

(4). 合同履约成本本期摊销金额的说明

□适用 √不适用

(5). 开发成本明细

项目名称	开工时间	预计	预计投资总额 (万元)	期末余额(元)	期初余额(元)
		竣工时间			
融城昆明湖一期	2014年	2019年起陆续竣工	1,090,087.55	593,419,828.01	535,012,034.98
融城昆明湖二期	2016年	2021年起陆续竣工	460,488.45	7,448,838,941.68	7,192,619,070.26
融城昆明湖中小学地块	2009年	2019年起陆续竣工	417,246.00		
融城昆明湖西北绕城以北土地一级开发	2015年	2023年	1,395,988.00		
山海荟	2016年	2020年起陆续竣工	326,614.00		1,852,390,534.91
梦云南·海东方	2012年		169,811.00		1,194,125,569.32
黄河春城一级开发	2014年	2022年	842,194.96		3,378,130,008.52
融城天阶	2016年		944,496.84		5,066,511,129.94
茶马花街	2015年		31,426.00	50,247,864.64	50,247,864.64
春城十八里	2015年	2021年	198,289.00	700,866,824.57	666,124,393.03
天堂岛	2016年		983,670.00		3,127,914,036.28
东方首座	2012年		106,259.00	147,168,401.33	146,076,847.06
时光汇	2016年	2022年	626,800.00		5,587,643,728.43
秦岭皇冠健康小镇	2014年	2023年起陆续竣工		329,211,770.78	328,570,359.35
理想银泰城	2014年	2022年	574,883.30		178,851,738.37
梦享云麓	2020年	2023年	217,642.89	421,434,893.46	411,326,195.38
银泰农旅小镇-城南商业中心	2018年	2022年起陆续竣工	237,000.00	1,273,266,263.99	1,208,866,908.81
梦享·春山可望	2018年	2021年起陆续竣工	584,546.00		2,055,375,543.13
楠景新城	2018年	2021年起陆续竣工	250,513.00	1,334,695,917.20	1,313,578,054.14
梦享·龙腾湾二期	2017年	2021年	141,742.52	1,594,118,961.74	1,503,100,174.79

海南天联华项目地块			90,000.00	276,699,599.85	276,699,599.85
海港中心	2019年	2023年	40,215.71	44,927,274.94	44,424,662.84
融城璟荟	2018年	2021年起陆续竣工	144,072.83	478,554,800.65	466,213,176.47
长安国金中心	2019年	2022年	59,305.11	385,565,142.13	372,756,282.38
其他				105,989,822.40	105,961,881.14
合计				15,185,006,307.37	37,062,519,794.02

(6). 开发产品明细

单位：元

项目名称	竣工时间	期初余额	本年增加	本年减少	期末余额
融城昆明湖	2014年起陆续竣工	3,887,268,925.31		152,516,366.19	3,734,752,559.12
融城金阶	2013年	221,784,319.41		3,505,734.50	218,278,584.91
融城优郡一期	2013年	36,615,361.83		459,340.83	36,156,021.00
融城优郡二期	2016年	154,644,086.47			154,644,086.47
梦云南·海东方	2012年起陆续竣工	12,582,595.39		12,582,595.39	-
梦云南·洱海天域	2007年起陆续竣工	11,656,374.20		1,463,320.80	10,193,053.40
艺术家园	2015年	994,697,310.72		2,358,823.22	992,338,487.50
融城东海	2016年	73,398,751.70	11,932,800.00	11,932,800.00	73,398,751.70
天麓小区	2016年	257,379,482.82		257,379,482.82	-
海威国际	2009年起陆续竣工	36,625,479.76		36,625,479.76	-
平阳银泰城	2016年	52,106,310.97		52,106,310.97	-
苍南银泰城	2016年	1,363,532.78		1,363,532.78	-
泰悦湾	2014年	56,060,577.28		1,414,968.21	54,645,609.07
成都银泰中心	2017年	53,072,063.06		11,821,505.73	41,250,557.33
北仑银泰城	2014年	899,366,270.28		899,366,270.28	-
奉化银泰城	2013年	27,948,461.29		594,990.53	27,353,470.76
秦岭皇冠健康小镇	2015年	47,823,361.40			47,823,361.40
融城春晓	2017年	429,456,533.28		429,456,533.28	-
春城十八里	2017年	46,463,215.18		8,396,350.24	38,066,864.94
东部新城银泰城	2017年起陆续竣工	327,697,139.58		58,188,384.72	269,508,754.86
西溪银泰城	2017年	90,966,317.51			90,966,317.51
台州银泰城	2017年	505,432,984.14		928,842.35	504,504,141.79
哈尔滨银泰城二期	2017年	347,957,637.16	8,402,977.26	5,627,603.71	350,733,010.71
哈尔滨银泰城一期	2015年	549,350,723.18		2,988,589.43	546,362,133.75
淄博银泰城	2014年	53,240,514.44			53,240,514.44

项目名称	竣工时间	期初余额	本年增加	本年减少	期末余额
理想银泰城	2016 年起陆续竣工	206,837,096.36		206,837,096.36	-
融城昆明湖二期	2018 年	4,077,564.86			4,077,564.86
山海荟一期	2018 年	872,779,027.99		872,779,027.99	-
天利龙腾湾	2015 年	630,202,302.40			630,202,302.40
梦享·春山可望			326,252,984.45	326,252,984.45	-
其他		1,096,394.47			1,096,394.47
合计		10,889,950,715.22	346,588,761.71	3,356,946,934.54	7,879,592,542.39

其他说明：

适用 不适用

10、合同资产

(1). 合同资产情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
应收房款	46,146,638.00	15,511,310.40	30,635,327.60	51,918,150.00	20,128,520.00	31,789,630.00
工程款	77,033,543.59		77,033,543.59	86,707,714.64		86,707,714.64
合计	123,180,181.59	15,511,310.40	107,668,871.19	138,625,864.64	20,128,520.00	118,497,344.64

(2). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

适用 不适用

(3). 本期合同资产计提减值准备情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期计提	本期转回	本期转销/核销	原因
账龄组合计提		4,617,209.60		收回款项
合计		4,617,209.60		/

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

适用 不适用

减值准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2020 年 1 月 1 日余额	20,128,520.00			20,128,520.00
2020 年 1 月 1 日合同资产账面余额在本年	—	—	—	—

—转入第二阶段				
—转入第三阶段				
—转回第二阶段				
—转回第一阶段				
本年计提				
本年转回	4,617,209.60			4,617,209.60
本年转销				
本年核销				
其他变动				
2020年12月31日余额	15,511,310.40			15,511,310.40

其他说明：

适用 不适用

11、持有待售资产

适用 不适用

12、一年内到期的非流动资产

适用 不适用

13、其他流动资产

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
合同取得成本		
应收退货成本		
预售款申报待结转税金	282,470,674.09	276,246,866.55
待抵扣进项税	227,556,726.24	348,066,311.01
待摊担保费	48,771,250.28	67,812,573.51
预缴所得税	5,778,538.70	5,388,421.55
其他	193,165.42	1,121,176.84
合计	564,770,354.73	698,635,349.46

14、债权投资

(1). 债权投资情况

适用 不适用

(2). 期末重要的债权投资

适用 不适用

(3). 减值准备计提情况

适用 不适用

15、其他债权投资

(1). 其他债权投资情况

适用 不适用

(2). 期末重要的其他债权投资

适用 不适用

(3). 减值准备计提情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

16、长期应收款

(1) 长期应收款情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额			折现率区间
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值	
融资租赁款							
其中：未实现融资收益							
分期收款销售商品							
分期收款提供劳务							
实质上构成对被投资单位净投资的长期债权	2,131,544,353.90	252,712,785.53	1,878,831,568.37	2,309,547,234.68	288,677,023.71	2,020,870,210.97	
合计	2,131,544,353.90	252,712,785.53	1,878,831,568.37	2,309,547,234.68	288,677,023.71	2,020,870,210.97	/

(2) 坏账准备计提情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
------	------	------	------	----

	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2021年1月1日余额	288,677,023.71			288,677,023.71
2021年1月1日余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	13,534,909.09			13,534,909.09
本期转回	49,499,147.27			49,499,147.27
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2021年6月30日余额	252,712,785.53			252,712,785.53

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

(1). 长期应收款坏账准备为公司承担的联合营企业的超额亏损

单位名称	坏账准备年初余额	本年计提坏账准备	本年转回坏账准备	坏账准备年末余额
云南城投华商之家投资开发有限公司	176,207,911.86	2,706,960.53		178,914,872.39
云南万城百年投资开发有限公司	56,992,738.60	10,827,948.56		67,820,687.16
云南温泉山谷康养度假运营开发(集团)有限公司	48,537,175.30		48,537,175.30	
西双版纳云城置业有限公司	6,939,197.95		961,971.97	5,977,225.98
合计	288,677,023.71	13,534,909.09	49,499,147.27	252,712,785.53

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

适用 不适用

(3) 因金融资产转移而终止确认的长期应收款

适用 不适用

(4) 转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

17、长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初 余额	本期增减变动							期末 余额	减值准备期末余额
		追 加 投 资	减少投资	权益法下确认的投资损 益	其他 综合 收益 调整	其他 权益 变动	宣告发 放现金 股利或 利润	计提减 值准备		
一、合营企业										
云南城投华商之家投资开发有限公司										
云南万城百年投资开发有限公司										
深圳市云投置业有限公司										
小计										
二、联营企业										
云南华侨城实业有限公司	343,906,623.68			-56,456,493.12					-96,322,778.52	191,127,352.04
云南中海城投房地产开发有限公司	37,861,682.76			87,439.59						37,949,122.35
鞍山市云投高铁新城置业有限公司										-
云南招商城投房地产有限公司	105,060,033.98			661,105.97						105,721,139.95
云南温泉山谷康养度假运营开发(集团)有限公司										-
云南金澜湄国际旅游投资开发有限公司	9,490,280.38		17,500,000.00	-401,059.35					8,410,778.97	-

云南城投众和装饰有限公司	18,921,921.81		14,999,860.50	-408,731.14					-3,513,330.17	-	
东方环球国际会展集团有限公司	-									-	
重庆城海实业发展有限公司	46,775,599.88			-7,714,699.70						39,060,900.18	
大理满江康旅投资有限公司	124,152,767.42			-208,418.55						123,944,348.87	
昆明七彩云南城市建设投资有限公司	240,306,709.39			-6,664,420.54						233,642,288.85	
淄博名尚银泰城喜悦体育文化发展有限公司	433,221.04									433,221.04	433,221.04
联康云养新生活科技有限公司										-	
西双版纳云城置业有限公司	35,222,518.45									35,222,518.45	
东莞云投置业有限公司	9,071,963.93			-311,824.14						8,760,139.79	
昆明欣江合达城市建设有限公司	81,394,525.67			-586,099.03						80,808,426.64	
云南城投洱海置业有限公司									1,000,000.00	1,000,000.00	
小计	1,052,597,848.39		32,499,860.50	-72,003,200.01					-90,425,329.72	857,669,458.16	433,221.04
合计	1,052,597,848.39		32,499,860.50	-72,003,200.01					-90,425,329.72	857,669,458.16	433,221.04

18、其他权益工具投资

(1). 其他权益工具投资情况

适用 不适用

(2). 非交易性权益工具投资的情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

19、其他非流动金融资产

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
可供出售权益工具	100,000,000.00	100,000,000.00
其他	92,878,000.00	169,973,000.00
合计	192,878,000.00	269,973,000.00

20、投资性房地产

投资性房地产计量模式

(1). 采用公允价值计量模式的投资性房地产

单位：元 币种：人民币

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、期初余额	21,331,187,133.75			21,331,187,133.75
二、本期变动	-6,175,250,290.38			-6,175,250,290.38
加：外购				
存货\固定资产\在建工程转入				
企业合并增加				
减：处置				
其他转出	6,179,375,087.75			6,179,375,087.75
公允价值变动	4,124,797.37			4,124,797.37
三、期末余额	15,155,936,843.37			15,155,936,843.37

五、未办妥产权证书的投资性房地产情况：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
哈尔滨银泰城购物中心	1,833,177,367.70	尚在办理中
茶马花街	233,074,875.00	尚在办理中
融城昆明湖	137,999,200.00	尚在办理中

融城优郡	658,849,000.00	尚在办理中
融城东海	130,108,400.00	尚在办理中
金帝酒楼	24,029,900.00	尚在办理中
合计	3,017,238,742.70	

其他说明

适用 不适用

21、固定资产

项目列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
固定资产	1,335,642,179.03	2,516,530,343.29
固定资产清理	18,564.81	253,382.00
合计	1,335,660,743.84	2,516,783,725.29

固定资产

(1). 固定资产情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	办公及电子设备	酒店设备	合计
一、账面原值：						
1. 期初余额	2,927,333,358.48	66,566,740.68	34,346,277.37	66,901,044.00	16,417,084.54	3,111,564,505.07
2. 本期增加金额		992,700.73	3,584.07	2,380,313.33		3,376,598.13
(1) 购置		992,700.73	3,584.07	2,380,313.33		3,376,598.13
(2) 在建工程转入						
(3) 企业合并增加						
3. 本期减少金额	1,403,406,506.10	63,609,588.24	9,864,987.25	26,666,000.35	6,846,528.47	1,510,393,610.41
(1) 处置或报废	187,681.80	50,640.00	136,600.00	1,972,650.86	157,157.00	2,504,729.66
(2) 其他减少	1,403,218,824.30	63,558,948.24	9,728,387.25	24,693,349.49	6,689,371.47	1,507,888,880.75
4. 期末余额	1,523,926,852.38	3,949,853.17	24,484,874.19	42,615,356.98	9,570,556.07	1,604,547,492.79
二、累计折旧						
1. 期初余额	385,704,960.52	48,111,816.77	29,216,085.48	53,501,841.73	13,037,371.67	529,572,076.17
2. 本期增加金额	40,233,082.29	3,000,648.81	723,562.48	3,225,264.00	877,067.12	48,059,624.70
(1) 计提	40,233,082.29	3,000,648.81	723,562.48	3,225,264.00	877,067.12	48,059,624.70
3. 本期减少金额	247,344,708.41	50,563,681.93	10,280,932.71	23,190,309.09	6,631,716.25	338,011,348.39
(1) 处置或报废	38,611.19	48,240.00	129,770.00	1,459,822.39	152,442.29	1,828,885.87
(2) 其他减少	247,306,097.22	50,515,441.93	10,151,162.71	21,730,486.70	6,479,273.96	336,182,462.52
4. 期末余额	178,593,334.40	548,783.65	19,658,715.25	33,536,796.64	7,282,722.54	239,620,352.48
三、减值准备						
1. 期初余额	65,444,085.61		18,000.00			65,462,085.61

2. 本期增加金额						
(1) 计提						
3. 本期减少金额	36,159,124.33		18,000.00			36,177,124.33
(1) 处置或报废						
(2) 其他减少	36,159,124.33		18,000.00			36,177,124.33
4. 期末余额	29,284,961.28					29,284,961.28
四、账面价值						
1. 期末账面价值	1,316,048,556.70	3,401,069.52	4,826,158.94	9,078,560.34	2,287,833.53	1,335,642,179.03
2. 期初账面价值	2,476,184,312.35	18,454,923.91	5,112,191.89	13,399,202.27	3,379,712.87	2,516,530,343.29

(2). 暂时闲置的固定资产情况

适用 不适用

(3). 通过融资租赁租入的固定资产情况

适用 不适用

(4). 通过经营租赁租出的固定资产

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面价值
房屋及建筑物	87,395,664.82
合计	87,395,664.82

(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	47,614,647.98	尚在办理过程中

其他说明：

适用 不适用

固定资产清理

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
运输工具		159,882.17
办公及电子设备	18,564.81	93,499.83
合计	18,564.81	253,382.00

22、在建工程

项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

在建工程

(1). 在建工程情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

(2). 重要在建工程项目本期变动情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额	工程累计投入占预算比例(%)	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率(%)	资金来源
海南天利酒店	79,577.66 万元	121,078,967.99	323,618.64		121,402,586.63							
悦榕庄酒店		356,688,275.29	385,106.72		357,073,382.01							
海东方三期		161,248,434.65	183,486.24		161,431,920.89							
合计	79,577.66 万元	639,015,677.93	892,211.60		639,907,889.53		/	/			/	/

(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

□适用 √不适用

23、生产性生物资产

(1). 采用成本计量模式的生产性生物资产

适用 不适用

(2). 采用公允价值计量模式的生产性生物资产

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

24、油气资产

适用 不适用

25、使用权资产

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	合计
一、账面原值		
1. 期初余额	387,573,119.93	387,573,119.93
2. 本期增加金额	1,133,418,406.57	1,133,418,406.57
(1) 经营租入		
(2) 合并范围变化	1,133,418,406.57	1,133,418,406.57
3. 本期减少金额		
4. 期末余额	1,520,991,526.50	1,520,991,526.50
二、累计折旧		
1. 期初余额		
2. 本期增加金额	93,760,133.66	93,760,133.66
(1) 计提	93,760,133.66	93,760,133.66
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
4. 期末余额	93,760,133.66	93,760,133.66
三、减值准备		
1. 期初余额		
2. 本期增加金额		
(1) 计提		
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
4. 期末余额		
四、账面价值		
1. 期末账面价值	1,427,231,392.84	1,427,231,392.84
2. 期初账面价值	387,573,119.93	387,573,119.93

26、无形资产

(1). 无形资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	计算机软件	合计
一、账面原值					
1. 期初余额	466,625,486.89	12,621.36		35,565,284.50	502,203,392.75
2. 本期增加金额				549,124.20	549,124.20
(1) 购置				549,124.20	549,124.20
(2) 内部研发					
(3) 企业合并增加					
3. 本期减少金额	466,625,486.89			7,863,624.21	474,489,111.10
(1) 处置				133,560.00	133,560.00
(2) 其他	466,625,486.89			7,730,064.21	474,355,551.10
4. 期末余额	-	12,621.36		28,250,784.49	28,263,405.85
二、累计摊销					
1. 期初余额	73,731,729.92	10,728.36		20,110,890.24	93,853,348.52
2. 本期增加金额	6,689,364.54	1,262.16		2,664,898.95	9,355,525.65
(1) 计提	6,689,364.54	1,262.16		2,664,898.95	9,355,525.65
3. 本期减少金额	80,421,094.46			6,162,264.03	86,583,358.49
(1) 处置				51,786.00	51,786.00
(2) 其他	80,421,094.46			6,110,478.03	86,531,572.49
4. 期末余额		11,990.52		16,613,525.16	16,625,515.68
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		630.84		11,637,259.33	11,637,890.17
2. 期初账面价值	392,893,756.97	1,893.00		15,454,394.26	408,350,044.23

(2). 未办妥产权证书的土地使用权情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

27、开发支出

□适用 √不适用

28、商誉

(1). 商誉账面原值

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		企业合并形成的		处置	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

29、长期待摊费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
待摊融资服务费	101,229,960.35	2,872,800.00	23,121,190.82		80,981,569.53
装修改造费	99,859,363.76	35,375,565.11	29,281,754.52	13,179,232.16	92,773,942.19
租金	362,531.81	227,066.67	326,930.61	24,247.87	238,420.00
合计	201,451,855.92	38,475,431.78	52,729,875.95	13,203,480.03	173,993,931.72

30、递延所得税资产/递延所得税负债

(1). 未经抵销的递延所得税资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税	可抵扣暂时性差异	递延所得税

		资产		资产
资产减值准备	230,560,066.96	57,640,016.74	303,316,363.25	75,685,991.46
内部交易未实现利润	85,886,360.60	21,471,590.15	184,585,568.52	46,146,392.13
可抵扣亏损	1,108,180,164.36	277,045,041.09	342,418,236.58	85,604,559.15
广告及业务宣传费	383,748.56	95,937.14	383,748.56	95,937.14
房地产预售收入计算的预计利润	393,374,913.80	98,343,728.45	363,564,182.49	90,891,045.62
预提土地增值税	1,782,148,225.80	445,537,056.45	2,323,976,105.24	580,994,026.34
预提费用	1,237,700.00	309,425.00	8,337,098.00	2,084,274.50
其他	196,255,231.36	49,063,807.84	170,772,074.32	42,693,018.58
合计	3,798,026,411.44	949,506,602.86	3,697,353,376.96	924,195,244.92

(2). 未经抵销的递延所得税负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制企业合并资产评估增值	1,388,929,730.36	347,232,432.59	2,771,001,321.11	692,750,330.28
投资性房地产公允价值调整	2,321,232,794.72	580,308,198.68	3,008,401,865.51	752,100,466.38
投资性房地产折旧调整	1,287,519,638.76	321,879,909.69	1,859,027,795.17	464,756,948.79
合伙企业利润	74,919,660.24	18,729,915.06	163,690,386.52	40,922,596.63
未到纳税时点的利息收入	774,241,322.72	193,560,330.68	33,077,194.12	8,269,298.53
其他	474,568,433.20	118,642,108.30	246,369,318.12	61,592,329.53
合计	6,321,411,580.00	1,580,352,895.00	8,081,567,880.55	2,020,391,970.14

(3). 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

□适用 √不适用

(4). 未确认递延所得税资产明细

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	2,308,055,357.80	3,178,223,283.79
可抵扣亏损	5,132,926,494.62	6,487,288,344.82
合计	7,440,981,852.42	9,665,511,628.61

(5). 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

年份	期末金额	期初金额	备注
----	------	------	----

2021 年	356,550,904.30	406,178,053.39	
2022 年	322,275,660.15	911,450,544.31	
2023 年	921,717,942.25	1,231,279,701.81	
2024 年	988,588,466.62	1,494,977,636.87	
2025 年	1,559,281,500.13	2,443,402,408.44	
2026 年	984,512,021.17		
合计	5,132,926,494.62	6,487,288,344.82	/

其他说明：

适用 不适用

31、其他非流动资产

适用 不适用

32、短期借款

(1). 短期借款分类

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款	498,967,671.23	
抵押借款		689,440,000.00
保证借款		30,000,000.00
加：短期借款的应付利息	15,135,352.69	2,108,148.14
合计	514,103,023.92	721,548,148.14

短期借款分类的说明：

1) 质押借款

借款单位	贷款发放机构	借款余额	质押物
本公司之子公司	资产管理 4	498,967,671.23	质押普润达 100%股权，同时普润达无条件接受瑞京资产的资金监管；康源公司以其持有的杭州云泰 70%的股权质押；康旅集团提供无限连带责任保证担保。
合计	—	498,967,671.23	—

(2). 已逾期未偿还的短期借款情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

33、交易性金融负债

适用 不适用

34、 衍生金融负债

适用 不适用

35、 应付票据

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	242,800,906.56	3,050,000.00
合计	242,800,906.56	3,050,000.00

本期末已到期未支付的应付票据总额为 0 元。

36、 应付账款

(1). 应付账款列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付工程款	3,196,263,203.35	5,126,216,733.82
应付土地款	178,861,741.68	197,120,978.83
应付销售佣金	3,095,214.17	10,398,500.30
应付物业管理相关费用	30,720,468.64	25,202,886.43
其他	11,626,939.75	6,796,279.55
合计	3,420,567,567.59	5,365,735,378.93

(2). 账龄超过 1 年的重要应付账款

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
云南城投众和建设集团有限公司	332,702,191.28	尚未决算
中国有色金属工业第十四冶金建设公司	162,006,275.47	尚未决算
中国建筑第八工程局有限公司	119,961,254.78	尚未决算
广东电白二建集团有限公司	108,870,940.34	尚未决算
昆明市呈贡新区管理委员会	67,192,955.70	尚未决算
冕宁县自然资源局	83,420,320.49	土地争议
云南华洲建设工程有限公司	28,519,043.82	尚未决算
官渡区官渡镇人民政府	23,457,906.69	尚未决算
中长建建设工程有限公司	20,475,437.45	尚未决算
合计	946,606,326.02	/

其他说明：

适用 不适用

37、预收款项

(1). 预收账款项列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
物业租金	91,520,441.45	95,388,913.39
其他	4,589,006.12	3,010,802.56
合计	96,109,447.57	98,399,715.95

(2). 账龄超过 1 年的重要预收款项

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
凤凰都市传媒（四川）有限公司	1,169,724.74	暂未结算
四川翌峰建设工程有限公司	500,000.00	暂未结算
合计	1,669,724.74	—

其他说明：

□适用 √不适用

38、合同负债

(1). 合同负债情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
商品房预收款	3,242,146,721.14	3,602,786,677.70
会员储值卡	5,555,329.28	7,363,630.30
物业费	79,677,974.76	75,634,689.01
酒店收入	6,306,437.59	8,569,666.33
其他	26,855,434.84	29,549,269.52
合计	3,360,541,897.61	3,723,903,932.86

(2). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	变动金额	变动原因
商品房预收款	-360,639,956.56	预收款已实现收入
合计	-360,639,956.56	/

其他说明：

√适用 □不适用

项目名称	期末余额	竣工时间	预售比例 (%)
融城昆明湖	14,960,733.47	2014 年陆续竣工	77.23
融城优郡	20,036,031.21	2013 年一期 2016 年二期	69.00
梦云南·洱海天域	14,678,089.52	2007 年起陆续竣工	99.40
成都银泰中心	36,438,425.72	2016 年	97.92
春城十八里一期	13,425,796.09	2017 年	94.83
春城十八里二期	496,492,678.58	2021 年	70.31
融城东海	2,386,380.00	2016 年	81.10
东部新城银泰城	2,871,428.58	2014 年	90.83
融城昆明湖二期	1,261,021,592.66	2021 年	60.99
梦享·龙腾湾（一期）	5,905,533.00	2017 年	62.96
梦享·龙腾湾（二期）	451,570,648.24	2021 年	13.56
楠景新城	72,855,956.17	2021 年	16.37
融城璟荟	4,147,806.42	2021 年 11 月起陆续竣工	3.94
银泰农旅小镇-城南商业中心	845,355,621.48	2021 年起陆续竣工	92.58
合计	3,242,146,721.14		

39、应付职工薪酬

(1). 应付职工薪酬列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	本期减少其他	期末余额
一、短期薪酬	188,417,015.40	223,400,040.13	299,902,241.96	31,833,653.87	80,081,159.70
二、离职后福利-设定提存计划	375,087.26	22,848,297.60	21,994,776.39	235,344.17	993,264.30
三、辞退福利	-	4,988,457.82	4,988,457.82	-	-
四、一年内到期的其他福利					
合计	188,792,102.66	251,236,795.55	326,885,476.17	32,068,998.04	81,074,424.00

(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	本期减少其他	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	183,066,565.52	171,934,377.23	254,373,166.49	25,436,596.46	75,191,179.80
二、职工福利费	405,303.21	11,880,082.51	5,767,245.24	5,931,697.72	586,442.76
三、社会保险费	1,205,163.82	17,411,479.66	17,867,335.24	148,110.17	601,198.07
其中：医疗保险费	1,179,673.50	15,628,874.64	16,088,461.05	143,044.10	577,042.99
工伤保险费	5,150.95	402,888.68	382,582.39	4,092.22	21,365.02

生育保险费	20,339.37	232,159.51	250,837.58	407.20	1,254.10
其他	-	1,147,556.83	1,145,454.22	566.65	1,535.96
四、住房公积金	252,510.32	17,601,553.47	17,599,884.20	5,007.00	249,172.59
五、工会经费和职工教育经费	3,487,472.53	4,572,547.26	4,294,610.79	312,242.52	3,453,166.48
六、短期带薪缺勤					
七、短期利润分享计划					
合计	188,417,015.40	223,400,040.13	299,902,241.96	31,833,653.87	80,081,159.70

(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	本期减少其他	期末余额
1、基本养老保险	321,737.61	21,993,103.68	21,165,598.01	211,879.82	937,363.46
2、失业保险费	53,349.65	855,193.92	829,178.38	23,464.35	55,900.84
3、企业年金缴费					
合计	375,087.26	22,848,297.60	21,994,776.39	235,344.17	993,264.30

其他说明：

□适用 √不适用

40、应交税费

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
增值税	109,653,512.06	80,383,827.69
消费税	117,973.59	162,434.45
营业税	843,221.60	1,147,194.13
企业所得税	49,674,851.86	226,943,638.21
个人所得税	5,438,629.37	3,416,770.88
城市维护建设税	9,330,286.53	4,952,557.45
资源税		1,996.00
教育费附加	3,964,308.75	2,106,079.59
地方教育费附加	2,645,752.80	1,356,346.66
土地增值税	56,096,028.81	383,233,080.44
房产税	15,897,101.43	35,103,693.21
土地使用税	1,997,192.61	8,425,172.96
契税	6,470,722.78	6,463,095.37
耕地占用税	1,733,732.00	1,733,732.00
印花税	603,866.56	2,014,073.32
代扣工程税金	42,658,562.55	42,184,388.48
其他	573,179.24	177,227.46

合计	307,698,922.54	799,805,308.30
----	----------------	----------------

41、其他应付款

项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付利息		
应付股利		
其他应付款	19,435,925,295.78	39,928,300,910.55
合计	19,435,925,295.78	39,928,300,910.55

应付利息

□适用 √不适用

应付股利

□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	13,729,710,041.91	32,066,136,321.01
其他往来款	910,331,914.79	2,111,075,076.60
非金融机构借款及利息	1,566,099,124.37	2,154,187,165.64
代收代付款项	58,978,787.11	102,613,725.10
保证金及押金	336,154,896.84	356,574,235.72
认购金	339,456,797.65	488,891,998.24
应付股权收购款	169,305,439.21	163,590,735.27
预提费用	2,287,581,060.90	2,439,472,310.85
拆迁补偿款	38,307,233.00	45,759,342.12
合计	19,435,925,295.78	39,928,300,910.55

(2). 账龄超过 1 年的重要其他应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
云南民族文化旅游产业有限公司	1,860,906,748.15	未到偿付期
云南城投健康产业投资有限公司	1,196,511,111.11	未到偿付期
天利（海南）旅游开发有限公司	439,206,220.53	逐步偿付

云南文化产业投资控股集团有限责任公司	400,231,207.87	诉讼中
西安海荣房地产集团有限公司	171,779,080.50	未到偿付期
合计	4,068,634,368.16	

其他说明：

适用 不适用

42、持有待售负债

适用 不适用

43、1年内到期的非流动负债

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1年内到期的长期借款	7,411,860,459.22	10,556,357,185.09
1年内到期的应付债券	3,177,000,000.00	3,987,000,000.00
1年内到期的长期应付款	210,507,611.52	160,555,220.29
1年内到期的租赁负债	156,186,736.39	24,983,693.15
加：一年内到期的应付利息	329,388,438.87	228,882,032.81
合计	11,284,943,246.00	14,957,778,131.34

其他说明：

一年内到期的长期借款

项目	期末余额	期初余额
质押借款	1,158,052,459.22	224,139,185.09
抵押借款	4,530,008,000.00	8,962,118,000.00
保证借款	1,723,800,000.00	1,370,100,000.00
合计	7,411,860,459.22	10,556,357,185.09

一年内到期的长期借款分类明细及抵押、质押等情况

1) 质押借款

借款单位	贷款发放机构	借款余额	质押物
本公司	银行 8	1,158,052,459.22	康旅集团提供连带责任保证担保，质押以下项目公司 70% 股权：黑龙江银泰，哈尔滨银旗，台州置业，台州商业，淄博银泰，宁波银泰，杭州西溪。
合计		1,158,052,459.22	

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	5,000,000.00	康旅集团提供连带责任保证担保；公司持有的“融城金阶”项目 26,487.18 m ² 及 16,776.54 m ² 物业抵押。
本公司之子公司	银行 3	210,000,000.00	康旅集团提供连带责任保证担保，融城优郡项目二期土地抵押
本公司之子公司	银行 4	4,000,000.00	中建穗丰提供自有名下的英迪格酒店（不动产权证号：云（2017）大理市不动产权第 0009370 号，占地面积 11,367.45 m ² ，房屋建筑

借款单位	贷款发放机构	借款余额	抵押物
			面积 33,034.28 m ²) 及对应保障商业用房营运的附属设施抵押, 由公司全额连带责任保证担保。海东投资提供名下(土地证号: 云(2017)大理市不动产权第 000643 号)面积 170,168.02 m ² 的餐饮旅馆用地抵押; 大理洱海天域酒店有限公司提供全额连带责任保证担保。
本公司之子公司	银行 5	93,608,000.00	龙瑞公司持有的中 8 云(2017)盘龙区不动产权第 0059662 号土地抵押, 公司提供连带责任保证担保。
本公司	银行 6	76,000,000.00	康旅集团提供连带责任保证担保; 龙瑞公司位于昆明市盘龙区龙泉街道办事处商务金融用地 36.4 亩、龙江公司位于云南省昆明市西山区福海街道办事处金成财郡商业中心 43 处共计 9,976.10 m ² 的房屋所有权提供抵押担保; 成都银城持有的位于“成都银泰中心”的商铺及写字楼约 11190.38 m ² , 宁波泰悦持有的位于宁波市北仑区“银泰城”的 79 套商业房地产约 8,255.62 m ² 提供抵押担保。
本公司之子公司	银行 7	15,000,000.00	康旅集团提供 70%连带责任保证担保, 中国银泰提供 30%连带责任保证担保; 成都银城持有的华尔道夫酒店抵押(面积 48664.36 m ²)。
本公司之子公司	资产管理 2	160,000,000.00	公司提供连带责任保证担保; 云南城投洱海置业有限公司名下位于昆明市宜良县华侨城的 84 套别墅和 66 套公寓, 别墅面积合计 20,222.57 m ² , 公寓面积合计 3,556.87 m ² 。
本公司之子公司	资产管理 1	175,000,000.00	以台州置业持有的商铺(409 套, 面积约 37,313.29 m ² ,)抵押。
本公司	信托 2	100,000,000.00	康旅集团提供连带责任保证担保; 龙江公司以位于云南省昆明市西山区福海街道办事处金成财郡商业中心 43 处共计 9,976.10 m ² 的房屋所有权提供抵押担保; 龙瑞公司以位于昆明市盘龙区龙泉街道办事处上坝 10 号地块共计 24,305.75 m ² 土地使用权提供抵押担保。
本公司之子公司	信托 5	248,900,000.00	康旅集团提供连带责任保证担保; 天利投资提供位于海口市秀英区滨海大道北侧长流起步区 01 号地块 2#楼 3-28 层 494 套产权式酒店(抵押面积约 26,748.54 m ²)、7#楼在建工程及对应土地使用权(面积不小于 43,191.61 m ²)抵押; 公司以持有天利投资的 75%股权质押担保; 公司提供连带责任保证担保。
本公司之子公司	融资租赁 1	160,000,000.00	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%连带责任保证担保; 中国银泰提供 30%连带责任保证担保; 康旅集团提供 100%连带责任保证担保
本公司之子公司	证券 2	3,282,500,000.00	康旅集团、公司提供连带责任保证担保; 杭州西溪持有的位于杭州市西湖区西溪银泰商业中心 1 号楼的建筑面积为 85,471.73 m ² , 编号为浙(2018)杭州市不动产权第 0181152 号《不动产权证书》项下房屋及其所占有范围内的国有土地使用权抵押; 台州商业持有的位于椒江区洪家中心大道 3899 号的台州银泰购物中心的建筑面积为 231,219.93 m ² , 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使用权抵押; 奉化银泰持有的位于奉化市南山路 150 号的奉化银泰购物中心的建筑面积为 85,895.57 m ² 房屋及其所占有范围内的国有

借款单位	贷款发放机构	借款余额	抵押物
			土地使用权抵押；杭州西溪、台州商业、奉化银泰以其向承租人等第三方收取的商业租金收入、物业管理费收入及其他收入等金钱债及产生的收益作为质押。
合计	—	4,530,008,000.00	—

3) 保证借款

借款单位	贷款发放机构	借款余额	担保人
本公司	信托 1	710,000,000.00	康旅集团
本公司之子公司	保理 1	13,800,000.00	康旅集团
本公司	保险 4	700,000,000.00	康旅集团
本公司	资产管理 3	300,000,000.00	康旅集团
合计	—	1,723,800,000.00	

44、其他流动负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
待转销项税额	331,225,294.07	345,795,329.36
其他		6,000.00
合计	331,225,294.07	345,801,329.36

短期应付债券的增减变动：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

45、长期借款

(1). 长期借款分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款		1,045,982,863.72
抵押借款	2,588,468,867.60	4,677,279,097.71
保证借款	3,524,000,000.00	3,924,600,000.00
加：长期借款的应付利息	8,576,217.14	61,865,932.18
合计	6,121,045,084.74	9,709,727,893.61

长期借款分类的说明：

(1). 长期借款分类明细及抵押、质押等情况

1) 抵押借款

贷款单位	贷款发放机构	借款金额	抵押物
本公司之子公司	银行 1	606,000,000.00	康旅集团提供连带责任保证担保；昆明城海 26,487.18 平方米物业抵押；公司持有的“融城金阶项目”16,776.54 m ² 物业抵押
本公司之子公司	银行 4	197,468,867.60	中建穗丰提供自有名下的英迪格酒店（不动产权证号：云（2017）大理市不动产权第 0009370 号，占地面积 11,367.45 m ² ，房屋建筑面积 33,034.28 m ² ，）及对应保障商业用房营运的附属设施抵押，由公司提供全额连带责任保证担保。云南城投海东投资开发有限公司提供名下（土地证号：云（2017）大理市不动产权第 000643 号）面积 170,168.02 m ² 的餐饮旅馆用地抵押；大理洱海天域酒店有限公司提供全额连带责任保证担保
本公司之子公司	银行 7	465,000,000.00	康旅集团提供 70%连带责任保证担保，中国银泰提供 30%连带责任保证担保；成都银城持有的华尔道夫酒店抵押（面积 48664.36 m ² ）
本公司	信托 2	300,000,000.00	康旅集团提供连带责任保证担保；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 m ² 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 m ² 土地使用权提供抵押担保
本公司之子公司	融资租赁 1	1,020,000,000.00	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%连带责任保证担保；中国银泰提供 30%连带责任保证担保；康旅集团提供 100%连带责任保证担保
合计	—	2,588,468,867.60	—

2) 保证借款

借款单位	贷款发放机构	借款余额	担保人
本公司之子公司	保险 3	3,500,000,000.00	康旅集团
本公司之子公司	保理 1	24,000,000.00	康旅集团
合计	—	3,524,000,000.00	—

其他说明，包括利率区间：

√适用 □不适用

公司自银行及非银行金融机构取得的借款，利率区间为：4.9%-13%。

46、应付债券

(1). 应付债券

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
其他应付债券	3,177,000,000.00	3,987,000,000.00
减：一年到期的应付债券	-3,177,000,000.00	-3,987,000,000.00
加：应付债券的利息		
合计		

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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
2016年非公开发行公司债券	100.00	2016年6月14日	3+2年	1,500,000,000.00	810,000,000.00				810,000,000.00	
2018年非公开发行公司债券第一期	100.00	2018年8月31日	3年(1+1+1)	1,180,000,000.00	770,000,000.00					770,000,000.00
2018年度第一期债权融资计划	100.00	2018年10月19日	3年	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00					2,000,000,000.00
2018年公开发行公司债券第一期	100.00	2018年10月24日	3年(1+1+1)	2,180,000,000.00	407,000,000.00					407,000,000.00
合计				6,860,000,000.00	3,987,000,000.00				810,000,000.00	3,177,000,000.00

(3). 可转换公司债券的转股条件、转股时间说明

适用 不适用

(4). 划分为金融负债的其他金融工具说明

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

适用 不适用

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

适用 不适用

其他金融工具划分为金融负债的依据说明

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

47、租赁负债

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付租赁款	1,312,084,809.28	362,589,426.78
合计	1,312,084,809.28	362,589,426.78

48、长期应付款

项目列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	308,466,820.28	398,452,745.26
专项应付款		
合计	308,466,820.28	398,452,745.26

长期应付款

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
其他长期借款	308,466,820.28	398,452,745.26
合计	308,466,820.28	398,452,745.26

其他说明：

公司取得其他长期借款明细如下：

债务人名称	债权人名称	借款余额	借款期限	担保方式	抵（质）押品/担保人
本公司	资管 2	308,466,820.28	2020 年 5 月 29 日至 2025 年 5 月 29 日	保证	康旅集团

专项应付款

适用 不适用

49、长期应付职工薪酬

适用 不适用

50、预计负债

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	期末余额	形成原因
待执行的亏损合同	71,241,067.55		注 1
逾期交房违约金	46,348,068.27	12,239,329.59	注 2
土地出让违约金	103,184,550.00	116,377,700.00	注 3
其他	9,873,000.00	9,873,000.00	注 4
合计	230,646,685.82	138,490,029.59	/

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：待执行的亏损合同本期减少原因为转让项目导致合并范围变化。

注 2：逾期交房违约金本期减少原因主要为转让项目导致合并范围变化，期末余额为本公司之子公司普润达、龙瑞公司、淄博银泰等，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 1,223.93 万元。

注 3：本公司之子公司冕宁康旅因未能按期支付土地出让金，根据土地出让合同约定计提逾期付款违约金 11,637.77 万元。

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

51、递延收益

递延收益情况

适用 不适用

单位：元 币种人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	7,222,660.00		142,552.50	7,080,107.50	财政扶持项目奖励
合计	7,222,660.00		142,552.50	7,080,107.50	/

涉及政府补助的项目：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

负债项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期计入其他收益金额	其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关
契税返还款	7,222,660.00			142,552.50		7,080,107.50	与资产相关
合计	7,222,660.00			142,552.50		7,080,107.50	

其他说明：

适用 不适用

52、其他非流动负债

适用 不适用

53、股本

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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

54、其他权益工具

(1) 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

适用 不适用

(2) 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

适用 不适用

其他权益工具本期增减变动情况、变动原因说明，以及相关会计处理的依据：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

55、资本公积

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢	1,295,720,631.37			1,295,720,631.37

价)				
其他资本公积	92,141,962.21	580,596,246.54		672,738,208.75
合计	1,387,862,593.58	580,596,246.54		1,968,458,840.12

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

资本公积-其他资本公积本期增加原因为：本期向关联方转让下属企业股权，处置价款与评估公允价值的差额确认资本公积 580,596,246.54 元。

56、库存股

适用 不适用

57、其他综合收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期发生金额						期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
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	122,789,267.14	-387,076.99	3,456,072.59		-96,769.24	-3,746,380.34		119,042,886.80
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收益或损失	122,789,267.14	-387,076.99	3,456,072.59		-96,769.24	-3,746,380.34		119,042,886.80
其他综合收益合计	122,789,267.14	-387,076.99	3,456,072.59		-96,769.24	-3,746,380.34		119,042,886.80

58、专项储备

适用 不适用

59、盈余公积

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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

60、未分配利润

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上年度
调整前上期末未分配利润	-3,760,531,440.00	-1,147,087,519.08
调整期初未分配利润合计数(调增+,调减-)		
调整后期初未分配利润	-3,760,531,440.00	-1,147,087,519.08
加:本期归属于母公司所有者的净利润	394,610,490.46	-2,586,319,200.13
减:提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
其他利润分配		27,124,720.79
期末未分配利润	-3,365,920,949.54	-3,760,531,440.00

61、营业收入和营业成本

(1). 营业收入和营业成本情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	1,462,189,380.03	762,451,699.30	2,543,989,654.67	1,543,089,132.20
其他业务	232,206,986.30	206,300,433.14	287,941,057.23	246,390,855.04
合计	1,694,396,366.33	968,752,132.44	2,831,930,711.90	1,789,479,987.24

62、税金及附加

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
消费税	1,162,510.55	518,618.10
营业税	136,874.28	262,795.11
城市维护建设税	8,431,922.47	12,239,859.26
教育费附加	3,735,718.29	5,281,085.07
资源税	31,820.00	
房产税	49,953,164.64	37,270,928.26
土地使用税	10,191,405.60	9,320,105.06
车船使用税	23,903.10	
印花税	2,290,959.82	1,845,761.25
土地增值税	20,803,854.38	208,795,591.50
地方教育费附加	2,523,972.15	3,517,158.31
其他	676,489.24	296,610.20
合计	99,962,594.52	279,348,512.12

63、销售费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	56,199,354.60	64,305,217.81
销售代理、佣金策划费	54,288,418.05	48,540,502.60
销售部门业务经费	3,750,734.79	3,763,469.99
折旧摊销费	4,053,266.98	7,200,910.09
酒店费用	5,215,486.00	7,115,792.47
其他	11,177,956.94	7,747,317.45
合计	134,685,217.36	138,673,210.41

64、管理费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	128,107,546.98	162,830,949.56
业务经费	29,511,449.28	34,204,196.88
中介机构服务费	14,598,827.28	14,850,706.43
折旧摊销费	36,076,528.97	67,145,802.74
酒店费用	28,640,383.06	19,450,545.57
其他	3,300,184.35	3,721,995.75
合计	240,234,919.92	302,204,196.93

65、研发费用

□适用 √不适用

66、财务费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	1,621,432,382.09	1,456,409,105.16
减：利息收入	-7,786,339.33	-28,322,211.17
汇兑损益	20,345.73	58,957.42
其他	3,920,479.69	5,404,774.25
合计	1,617,586,868.18	1,433,550,625.66

67、其他收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
代扣代缴个税返还	548,761.76	779,211.78
进项税加计扣除	4,548,206.80	2,943,594.20
政府奖励	8,296,095.17	114,856.22
其他	1,065,073.52	152,552.50
合计	14,458,137.25	3,990,214.70

68、投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-36,891,832.87	-203,495,047.21
处置长期股权投资产生的投资收益	1,681,826,320.72	496,639,680.13
交易性金融资产在持有期间的投资收益	9,778,673.65	31,036,621.69
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		70,473,034.49
合计	1,654,713,161.50	394,654,289.10

69、净敞口套期收益

□适用 √不适用

70、公允价值变动收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
按公允价值计量的投资性房地产	4,511,874.35	-1,980,700.00
合计	4,511,874.35	-1,980,700.00

71、信用减值损失

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
应收账款坏账损失	-1,058,206.94	-2,554,590.44
其他应收款坏账损失	-17,634.34	-4,297,212.59
合同资产减值损失		4,957,806.80
合计	-1,075,841.28	-1,893,996.23

72、资产减值损失

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失		
二、存货跌价损失及合同履约成本减值损失	-94,470,195.28	14,857,981.18
三、长期股权投资减值损失		-433,221.01
四、合同资产减值损失	4,617,209.60	
合计	-89,852,985.68	14,424,760.17

73、资产处置收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
非流动资产处置利得	-9,362.97	
合计	-9,362.97	

其他说明：

□适用 √不适用

74、营业外收入

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废利得	2,908.41	1,850.60	2,908.41
政府补助	3,416,062.63	4,814,642.50	3,416,062.63
违约赔偿收入	8,715,984.13	8,489,853.76	8,715,984.13
其他	4,266,394.07	5,435,691.84	4,266,394.07
合计	16,401,349.24	18,742,038.70	16,401,349.24

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
政府奖励	3,117,400.00	1,950,100.00	与收益相关
企业扶持基金	150,000.00	1,099,602.00	与收益相关
稳岗补贴	148,662.63	1,764,940.51	与收益相关
合计	3,416,062.63	4,814,642.51	

其他说明：

□适用 √不适用

75、营业外支出

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废损失	509,330.64	14,218.91	509,330.64
对外捐赠		96,717.92	
罚款支出		325,391.83	
赔偿金违约金支出	44,384,071.12	84,730,756.00	44,384,071.12
其他	-4,159.96	14,731,163.49	-4,159.96
合计	44,889,241.80	99,898,248.15	44,889,241.80

76、所得税费用

(1) 所得税费用表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	-10,464,923.40	60,422,156.31
递延所得税费用	34,389,077.84	62,858,701.62
合计	23,924,154.44	123,280,857.93

(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	187,431,724.52
按法定/适用税率计算的所得税费用	46,857,931.13
子公司适用不同税率的影响	9,749.28
调整以前期间所得税的影响	-8,863,510.62
非应税收入的影响	-538,175,692.09

不可抵扣的成本、费用和损失的影响	115,001,369.46
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-21,419,181.50
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	406,589,334.34
所得税费用	23,924,154.44

其他说明：

适用 不适用

77、其他综合收益

适用 不适用

详见附注七、57

78、现金流量表项目

(1). 收到的其他与经营活动有关的现金

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息收入	2,432,298.56	5,109,600.16
投标及履约保证金	60,031,762.32	69,812,537.51
往来款	3,095,977,015.08	1,233,911,078.77
债权转让款	16,718,772,277.72	
契税、维修基金等购房代收款项	22,618,913.86	48,132,028.43
土地使用权补偿款	1,104,918,800.00	500,000,000.00
其他	53,658,039.83	75,119,666.48
合计	21,058,409,107.37	1,932,084,911.35

(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	77,200,477.80	444,871,101.25
管理费用及销售费用支出	142,763,899.76	145,453,226.68
营业外支出	6,683,799.47	25,106,231.97
支付各类暂收款	57,935,579.76	164,476,114.52
支付备用金	535,980.00	732,479.10
银行手续费	908,101.91	677,120.20
冻结资金	8,180,501.02	7,965,741.02
其他	3,009,217.28	6,581,036.09
合计	297,217,557.00	795,863,050.83

(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	644,348,616.91	1,658,977,995.49
其他	8,186,879.67	23,091,598.98
合计	652,535,496.58	1,682,069,594.47

(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	2,000,000.00	129,759,000.00
收购债权及其他长期资产支付的现金	10,000,000.00	
合计	12,000,000.00	129,759,000.00

(5). 收到的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收到控股股东及其子公司借款	4,500,000.00	3,553,526,000.00
收回信托保障基金	77,118,891.46	20,882,301.25
收到企业间借款	198,064,468.46	64,425,000.00
合计	279,683,359.92	3,638,833,301.25

(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
偿还控股股东及其子公司借款本金	20,670,192,885.62	110,077,777.74
支付企业间借款		62,202,439.00
支付融资担保费及服务费	19,566,531.60	43,821,446.01
购买信托保障基金		14,712,400.00
支付贷款保证金		23,750,000.00
支付租金	448,055.00	
合计	20,690,207,472.22	254,564,062.75

79、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额

1. 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	163,507,570.08	-906,568,320.10
加: 资产减值准备	89,852,985.68	-14,424,760.17
信用减值损失	1,075,841.28	1,893,996.23
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	48,059,624.70	47,562,320.66
使用权资产摊销	93,760,133.66	
无形资产摊销	9,355,525.65	8,882,854.07
长期待摊费用摊销	29,608,685.13	22,178,305.18
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)	9,362.97	
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	506,422.23	12,368.31
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	-4,511,874.35	1,980,700.00
财务费用(收益以“-”号填列)	1,621,432,382.09	1,456,409,105.16
投资损失(收益以“-”号填列)	-1,654,713,161.50	-394,654,289.10
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-218,923,337.72	31,952,163.83
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	253,312,415.56	81,870,358.99
存货的减少(增加以“-”号填列)	3,183,610,196.72	1,138,015,148.80
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-4,799,015,696.45	-570,500,165.07
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	22,010,620,889.00	-112,938,707.10
其他		
经营活动产生的现金流量净额	20,827,547,964.73	791,671,079.69
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	707,560,935.87	1,512,329,972.55
减: 现金的期初余额	1,239,927,744.55	1,913,976,001.84
加: 现金等价物的期末余额		
减: 现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-532,366,808.68	-401,646,029.29

(2) 本期支付的取得子公司的现金净额

适用 不适用

(3) 本期收到的处置子公司的现金净额

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

	金额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	2,183,119,629.99
昆明市官渡区城中村改造置业有限公司	55,500.00

平阳银泰置业有限公司	45,912,370.00
苍南银泰置业有限公司	521,890,250.00
杭州海威房地产开发有限公司	122,865,730.00
杭州云泰购物中心有限公司	1,072,312,570.00
宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司	228,712,260.00
北京房开创意港投资有限公司	994,140.00
云南城投海东投资开发有限公司	1.00
云南城投置地有限公司	142,845.29
海南天利度假酒店有限公司	1.00
海南天利酒店有限公司	41,072,625.00
成都民生喜神投资有限公司	1.00
成都鼎云房地产开发有限公司	1.00
云南安盛创享投资管理有限公司	10,231,900.00
云南安盛创享旅游产业投资合伙企业（有限合伙）	138,929,435.70
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	159,999,563.42
昆明市官渡区城中村改造置业有限公司	1,160,368.89
平阳银泰置业有限公司	6,766,519.72
苍南银泰置业有限公司	3,764,985.79
杭州海威房地产开发有限公司	84,509,844.74
杭州云泰购物中心有限公司	2,952,665.27
宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司	13,138,080.88
北京房开创意港投资有限公司	1,393,017.64
云南城投海东投资开发有限公司	264,433.12
云南城投置地有限公司	679,661.91
海南天利度假酒店有限公司	15,475,248.05
海南天利酒店有限公司	1,124,083.24
成都民生喜神投资有限公司	23,019,393.50
成都鼎云房地产开发有限公司	2,528,878.64
云南安盛创享投资管理有限公司	133,643.00
云南安盛创享旅游产业投资合伙企业（有限合伙）	3,088,739.03
加：以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	5,345,000.00
西安云城置业有限公司	5,345,000.00
处置子公司收到的现金净额	2,028,465,066.57

(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	707,560,935.87	1,239,927,744.55
其中：库存现金	351,228.62	723,994.80
可随时用于支付的银行存款	705,165,103.44	1,237,374,084.51
可随时用于支付的其他货币资金	2,044,603.81	1,829,665.24

二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	707,560,935.87	1,239,927,744.55
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

其他说明：

适用 不适用

80、所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

适用 不适用

81、所有权或使用权受到限制的资产

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	52,423,073.02	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
存货	4,107,668,816.93	为金融机构提供担保、法院查封
固定资产	532,576,582.29	为金融机构借款提供担保
投资性房地产	9,096,671,272.40	为金融机构借款提供担保
合计	13,789,339,744.64	/

82、外币货币性项目

(1). 外币货币性项目

适用 不适用

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

适用 不适用

83、套期

适用 不适用

84、政府补助

1. 政府补助基本情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
减租减息补贴	1,535,000.00	营业外收入	1,535,000.00

“北仑银泰城商业项目”-退税款	1,550,000.00	营业外收入	1,550,000.00
稳岗补贴	148,662.63	营业外收入	148,662.63
稳增长扶持资金	150,000.00	营业外收入	150,000.00
培训补贴	22,000.00	营业外收入	22,000.00
招用失业人员退税	10,400.00	营业外收入	10,400.00
企业发展奖励	8,296,095.17	其他收益	8,296,095.17
合计	11,712,157.80		11,712,157.80

2. 政府补助退回情况

适用 不适用

85、其他

适用 不适用

八、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

适用 不适用

2、同一控制下企业合并

适用 不适用

3、反向购买

适用 不适用

4、 处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

√适用□不适用

单位：万元 币种：人民币

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例 (%)	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	丧失控制权之日剩余股权的比例 (%)	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额
昆明市官渡区城中村改造置业有限公司	6.85	100	挂牌转让	2020.4.30	收款 50%以上, 工商变更完成, 董事会重组	10,131.66					按省国资委备案的公允价值评估报告估值	
平阳银泰置业有限公司	4,591.24	70	挂牌转让	2021.6.30	收款 50%以上, 工商变更完成, 董事会重组	8,702.04					按省国资委备案的公允价值评估报告估值	
苍南银泰置业有限公司	52,189.03	70	挂牌转让	2021.6.30	收款 50%以上, 工商变更完成, 董事会重组	-300.83					按省国资委备案的公允价值评估报告估值	
杭州海威房地产开发有限公司	12,286.57	70	挂牌转让	2021.6.30	收款 50%以上, 工商变更完成, 董事会重组	2,294.43					按省国资委备案的公允价值评估报告估值	
杭州云泰购物中心有限公司	107,231.26	70	挂牌转让	2021.6.30	收款 50%以上, 工商变更完成, 董事会重组	-14,281.31					按省国资委备案的公允价值评估报告估值	116.11
宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司	22,871.23	70	挂牌转让	2021.6.30	收款 50%以上, 工商变更完成, 董事会重组	9,198.85					按省国资委备案的公允价值评估报告估值	
北京房开创意港投资有限公司	99.41	90	挂牌转让	2021.6.30	收款 50%以上, 董事会重组	3,724.27					按省国资委备案的公允价值评估报告估值	
云南城投海东投资开发有限公司	0.00	100	协议转让	2021.6.30	收款 50%以上, 工商变更完成, 董事会重组	65,894.39					按省国资委备案的公允价值评估报告估值	

云南城投置地有限公司	14.28	100	协议转让	2021.6.30	收款 50%以上, 工商变更完成, 董事会重组	11,181.69					按省国资委备案的公允价值评估报告估值	
海南天利度假酒店有限公司	0.00	75	协议转让	2021.6.30	收款 50%以上, 工商变更完成, 董事会重组	41,934.45					按省国资委备案的公允价值评估报告估值	
海南天利酒店有限公司	4,107.26	75	协议转让	2021.6.30	收款 50%以上, 工商变更完成, 董事会重组	11,050.70					按省国资委备案的公允价值评估报告估值	
成都民生喜神投资有限公司	0.00	100	协议转让	2021.6.30	收款 50%以上, 工商变更完成, 董事会重组	37,916.24					按省国资委备案的公允价值评估报告估值	
成都鼎云房地产开发有限公司	0.00	100	协议转让	2021.6.30	收款 50%以上, 工商变更完成, 董事会重组	8,186.11					按省国资委备案的公允价值评估报告估值	229.49
云南安盛创享投资管理有限公司	1,023.19	99.3377	协议转让	2021.6.30	收款 50%以上, 工商变更完成, 董事会重组	-1,903.15					按省国资委备案的公允价值评估报告估值	
云南安盛创享旅游产业投资企业(有限合伙)	13,892.94	100	协议转让	2021.6.30	收款 50%以上, 工商变更完成, 董事会重组	12,418.45					按省国资委备案的公允价值评估报告估值	

其他说明:

适用 不适用

5、其他原因的合并范围变动

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

适用 不适用

2021年2月,公司将九江市云城旅游综合开发有限公司清算注销。

6、其他

适用 不适用

九、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1). 企业集团的构成

√适用 □不适用

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

哈尔滨银悦商业管理有限公司	哈尔滨	哈尔滨	房地产		100	非同一控制下企业合并
名尚银泰城(淄博)商业发展有限公司	淄博	淄博	房地产	70		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		设立
深圳市云佳投资有限公司	深圳	深圳	房地产	51		设立
北京云城企业管理有限公司	北京	北京	房地产	70		设立
国寿云城(嘉兴)健康养老产业投资合伙企业(有限合伙)	嘉兴	嘉兴	投资	30		设立
深圳前海云彩投资有限公司	深圳	深圳	房地产	100		设立
上海云城置业有限公司	上海	上海	房地产	100		设立
西双版纳云宇置业有限公司	西双版纳	西双版纳	房地产	65		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	非同一控制下企业合并
西双版纳明天农业发展有限公司	西双版纳	西双版纳	农业		100	非同一控制下企业合并
西双版纳盛璟文化体育发展有限公司	西双版纳	西双版纳	商务服务		100	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		设立
云成商业管理(北京)有限公司	北京	北京	商业运营管理		100	设立
云泰创新文化发展(天津)有限公司	天津	天津	市场营销		100	设立
环球云泰商业管理(成都)有限公司	成都	成都	商业运营管理		100	设立
云南云泰商业管理有限公司	昆明	昆明	商业运营管理		100	设立
云创商业管理(杭州)有限公司	杭州	杭州	商业运营管理		100	设立
杭州云浙技术有限公司	杭州	杭州	商业运营管理		100	设立
宁波北仑云耀商业管理有限公司	宁波	宁波	商业运营管理		100	设立
宁波云尚商业管理有限公司	宁波	宁波	商业运营管理		100	设立
冕宁康旅投资开发有限公司	冕宁	冕宁	房地产	100		设立
冕宁康元置业有限公司	冕宁	冕宁	房地产		100	设立
杭州萧山银城置业有限公司	杭州	杭州	房地产	67		设立
海南天联华房地产投资有限公司	海口	海口	房地产	75		非同一控制下企业合并
海南天利投资发展有限公司	海口	海口	房地产	75		非同一控制下企业合并
西双版纳航空投资有限公司	西双版纳	西双版纳	航空投资	67		设立
七彩(天津)贸易有限公司	天津	天津	批发	100		设立
西双版纳文化旅游投资开发有限公司	西双版纳	西双版纳	旅游投资	60		设立
陕西云城康旅投资开发有限公司	西安	西安	房地产	51		设立
陕西西咸新区秦汉新城秦迎实业有限公司	西安	西安	房地产	51		非同一控制下企业合并
西安国际港务区海荣实业有限公司	西安	西安	房地产	51		非同一控制下企业合并
西安海荣青东村房地产开发有限公司	西安	西安	房地产	51		非同一控制下企业合并
云尚发展(淄博)有限公司	淄博	淄博	房地产	51		非同一控制下企业合并
云尚商业地产(淄博)有限公司	淄博	淄博	房地产		100	非同一控制下企业合并

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

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：

持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位的依据

①本公司持有国寿云城（嘉兴）健康养老产业投资合伙企业（有限合伙）29.40%的份额，该企业全体合伙人的实缴出资总额为人民币 50 亿元，其中中吉金投资管理有限公司作为普通合伙人（2020 年 3 月该份额已转让至北京保利艺术投资管理有限公司），认缴出资份额为人民币 1000 万元，尚未出资；中国人寿保险股份有限公司作为优先级有限合伙人，认缴出资份额为人民币 35 亿元；本公司作为次级有限合伙人，认缴出资份额为人民币 15 亿元。因本公司本金及收益的收回及分配顺序处于劣后级，且享有合伙企业进行上述分配后的剩余清算资产，故本公司将其纳入合并范围。

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

（2）持有半数以上表决权但不控制被投资单位的依据

①本公司持有深圳市云投置业有限公司 51%股权，根据深圳市云投置业有限公司董事会议事规则，重要事项须经全体董事一致表决通过，故本公司无法控制深圳市云投置业有限公司。

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
成都银城置业有限公司	30	519.61		72,356.84
宁波银泰置业有限公司	30	-1,696.10		21,432.99
杭州西溪银盛置地有限公司	30	-703.68		47,635.43

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：

□适用 √不适用

其他说明：
适用 不适用

(3). 重要非全资子公司的主要财务信息

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
成都银城置业有限公司	47,297.65	393,502.73	440,800.38	125,843.36	73,767.57	199,610.93	343,847.42	396,450.73	740,298.15	129,121.90	372,834.08	501,955.98
宁波银泰置业有限公司	42,644.58	245,110.40	287,754.98	102,036.80	114,274.87	216,311.67	54,895.71	245,342.10	300,237.81	95,288.58	127,141.29	222,429.87
杭州西溪银盛置地有限公司	267,863.53	209,405.29	477,268.82	299,854.45	18,629.59	318,484.04	291,637.85	210,038.65	501,676.50	110,374.75	226,092.57	336,467.32

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
成都银城置业有限公司	27,498.96	1,732.04	1,732.04	-49,325.17	26,800.50	-2,424.14	-2,424.14	1,884.36
宁波银泰置业有限公司	10,820.20	-5,653.67	-5,653.67	5,517.49	25,121.25	-4,310.76	-4,310.76	10,465.65
杭州西溪银盛置地有限公司	5,542.45	-2,345.60	-2,345.60	1,269.04	5,020.59	577.01	577.01	-5,045.00

(4). 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制：

适用 不适用

(5). 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持：

适用 不适用

其他说明：
适用 不适用

2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

适用 不适用

3、在合营企业或联营企业中的权益

适用 不适用

(1). 重要的合营企业或联营企业

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
云南城投华商之家投资开发有限公司	昆明	昆明	房地产	40		权益法
云南万城百年投资开发有限公司	昆明	昆明	房地产	40		权益法
云南华侨城实业有	昆明	昆明	房地产	30		权益法

限公司						
云南招商城投房地产有限公司	昆明	昆明	房地产	40		权益法
昆明七彩云南城市建设投资有限公司	昆明	昆明	房地产	10.5		权益法
大理满江康旅投资有限公司	大理	大理	房地产	20		权益法
深圳市云投置业有限公司	深圳	深圳	房地产	51		权益法

在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明：

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

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

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

(2). 重要合营企业的主要财务信息

√适用 □不适用

单位：万元币种：人民币

	期末余额/ 本期发生额		期初余额/ 上期发生额	
	云南城投华商之家投资开发有限公司	云南万城百年投资开发有限公司	云南城投华商之家投资开发有限公司	云南万城百年投资开发有限公司
流动资产	86,141.29	468,233.34	127,409.26	409,151.77
其中：现金和现金等价物	33.96	4,276.57	149.08	5,213.38
非流动资产	2,407.43	180,022.49	2,407.43	174,134.44
资产合计	88,548.72	648,255.83	129,816.69	583,286.21
流动负债	125,685.82	455,027.36	166,277.04	352,359.99
非流动负债		208,139.96		242,829.95
负债合计	125,685.82	663,167.32	166,277.04	595,189.94
少数股东权益		1,299.99		1,600.76
归属于母公司股东权益	-37,137.09	-16,211.48	-36,460.35	-13,504.49
按持股比例计算的净资产份额	-14,854.84	-6,484.59	-14,584.14	-5,401.80
调整事项	14,854.84	6,484.59	14,584.14	5,401.80
--商誉				
--内部交易未实现利润	-726.04	-347.35	-726.04	-307.68
--其他	15,580.88	6,831.94	15,310.18	5,709.48
对合营企业权益投资的账面价值				
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值				
营业收入	42,678.04	11,136.84	14,906.01	3,070.02
财务费用	-1.12	4.64	8,231.92	-1.63
所得税费用		-1,002.59		-1,054.75
净利润	-676.74	-2,706.99	-9,223.38	-3,517.94

终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	-676.74	-2,706.99	-9,223.38	-3,517.94
本年度收到的来自合营企业的股利				

(3). 重要联营企业的主要财务信息

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

	期末余额/ 本期发生额		期初余额/ 上期发生额	
	云南华侨城实业有限公司	云南招商城投房地产有限公司	云南华侨城实业有限公司	云南招商城投房地产有限公司
流动资产	100,521.23	44,771.95	87,085.32	47,433.50
非流动资产	206,110.38	3,881.01	204,852.01	3,865.85
资产合计	306,631.61	48,652.96	291,937.33	51,299.35
流动负债	162,349.81	21,475.13	152,004.76	24,286.79
非流动负债	49,377.29		37,409.24	
负债合计	211,727.10	21,475.13	189,414.00	24,286.79
少数股东权益				
归属于母公司股东权益	94,904.51	27,177.83	102,523.33	27,012.56
按持股比例计算的净资产份额	28,471.35	10,871.13	30,757.00	10,805.02
调整事项	-9,358.61	-299.02	3,633.66	-299.02
—商誉				
—内部交易未实现利润	-13,709.49	-299.02	-4,077.22	-299.02
—其他	4,350.88		7,710.88	
对联营企业权益投资的账面价值	19,112.74	10,572.11	34,390.66	10,506.00
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值				
营业收入	936.63	1,024.06	1,041.75	71.37
净利润	-7,618.82	165.28	-9,192.75	83.68
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	-7,618.82	165.28	-3,881.41	-190.10
本年度收到的来自联营企业的股利				

	期末余额/ 本期发生额		期初余额/ 上期发生额	
	大理满江康旅投资有限公司	昆明七彩云南城市建设投资有限公司	大理满江康旅投资有限公司	昆明七彩云南城市建设投资有限公司
流动资产	292,829.60	424,389.96	278,713.23	455,326.72
非流动资产	2,078.65	192.19	2,052.96	206.17
资产合计	294,908.25	424,582.15	280,766.19	455,532.89
流动负债	294,411.20	231,868.06	239,339.92	301,071.73
非流动负债	-	180,000.00	40,825.00	135,400.00
负债合计	294,411.20	411,868.06	280,164.92	436,471.73
少数股东权益				

归属于母公司股东权益	497.06	12,714.09	601.27	19,061.16
按持股比例计算的净资产份额	99.41	1,334.98	120.25	2,001.42
调整事项	12,295.02	22,029.25	12,295.02	22,029.25
—商誉				
—内部交易未实现利润				
—其他	12,295.02	22,029.25	12,295.02	22,029.25
对联营企业权益投资的账面价值	12,394.44	23,364.23	12,415.28	24,030.67
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值				
营业收入				2,662.52
净利润	-104.21	-6,347.07	-190.10	-3,881.41
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	-104.21	-6,347.07	-190.10	-3,881.41
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	20,280.11	23,873.85
下列各项按持股比例计算的合计数		
—净利润	-2,150.12	-16,491.83
—其他综合收益		
—综合收益总额	-2,150.12	-16,491.83

(5). 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

□适用 √不适用

(6). 合营企业或联营企业发生的超额亏损

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

合营企业或联营企业名称	累积未确认前期累计的损失	本期末未确认的损失 (或本期分享的净利润)	本期末累积未确认的损失
鞍山市云投高铁新城置业有限公司	7,359,028.95	37,740.87	7,396,769.82

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股权投资价值。因本公司未对鞍山市云投高铁新城置业有限公司进行债权投资,故未确认超额亏损。

(7). 与合营企业投资相关的未确认承诺

适用 不适用

(8). 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

适用 不适用

本公司为合营企业及联营企业提供财务担保余额共计 117,826.40 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,该类财务担保属于未确认的或有负债。

4、 重要的共同经营

适用 不适用

5、 在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明:

适用 不适用

6、 其他

适用 不适用

十、 与金融工具相关的风险

适用 不适用

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

各类风险管理目标和政策

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

(1) 市场风险

1) 利率风险

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

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

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

2) 价格风险

本公司以市场价格销售钢材制品和商品房，因此受到此等价格波动的影响。

(2) 信用风险

于2021年6月30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：112,690,236.17元。

(3) 流动风险

流动风险为本公司在到期日无法履行其财务义务的风险。本公司管理流动性风险的方法是确保有足够的资金流动性来履行到期债务，而不至于造成不可接受的损失或对企业信誉造成损害。

本公司定期分析负债结构和期限，以确保有充裕的资金。本公司管理层对银行借款的使用情况进行监控并确保遵守借款协议。同时与金融机构进行融资磋商，以保持一定的授信额度，减低流动性风险。

十一、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量				
(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		15,155,936,843.37		15,155,936,843.37
1. 出租用的土地使用权				
2. 出租的建筑物		15,155,936,843.37		15,155,936,843.37
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				
持续以公允价值计量的资产总额		15,155,936,843.37		15,155,936,843.37
(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				
持续以公允价值计量的负				

债总额				
二、非持续的公允价值计量				
（一）持有待售资产				
非持续以公允价值计量的资产总额				
非持续以公允价值计量的负债总额				

2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

适用 不适用

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

适用 不适用

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

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

适用 不适用

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

适用 不适用

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

适用 不适用

本公司金融工具公允价值计量所属层次在三个层次之间在本期无重大的变动。

7、本期内发生的估值技术变更及变更原因

适用 不适用

8、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

适用 不适用

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

上述不以公允价值计量的金融资产和负债的账面价值与公允价值相差很小。

9、其他

适用 不适用

十二、 关联方及关联交易

1、 本企业的母公司情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

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

本企业最终控制方是云南省人民政府国有资产监督管理委员会。

2、 本企业的子公司情况

√适用 □不适用

详见附注九、1 在子公司中的权益。

3、 本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注九、3

√适用 □不适用

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

√适用 □不适用

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

其他说明

□适用 √不适用

4、 其他关联方情况

√适用 □不适用

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系

云南省城市更新有限公司	受同一控股股东控制
上海东方航空宾馆有限公司	受同一控股股东控制
上海云源实业有限公司	受同一控股股东控制
云南城际物流有限公司	受同一控股股东控制
云南城投教育投资管理有限公司	受同一控股股东控制
云南城投康养产业研究有限责任公司	受同一控股股东控制
云南城投康源投资有限公司	受同一控股股东控制
云南康启企业管理有限公司	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	其他关联方
广东云景旅游文化产业有限公司	其他关联方
景洪城投物业管理有限公司	受同一控股股东控制
景洪市城市投资开发有限公司	受同一控股股东控制
景洪市给排水有限责任公司	受同一控股股东控制
昆明官房建筑设计有限公司	受同一控股股东控制
腾冲玛御谷温泉投资有限公司	受同一控股股东控制
云南城投健康产业投资有限公司	受同一控股股东控制
云南城投众和建设集团有限公司	受同一控股股东控制
云南国际玉石珠宝交易中心有限公司	受同一控股股东控制
云南民族文化旅游产业有限公司	受同一控股股东控制
云南水务二次供水有限公司	受同一控股股东控制
云南兴盛水业有限公司	受同一控股股东控制
云南一乘驾驶培训股份有限公司	受同一控股股东控制
云南中兴城投信息技术有限公司	受同一控股股东控制
大理水务产业投资有限公司	受同一控股股东控制
迪庆州满百欣酒店管理有限公司	受同一控股股东控制
淮安中茵置业有限公司	受同一控股股东控制
景洪城投园林景观有限责任公司	受同一控股股东控制
景洪市城投管道燃气有限责任公司	其他关联方
景洪市曼听公园有限责任公司	受同一控股股东控制
腾冲玛御谷润禾园置业有限公司	受同一控股股东控制
云南城投中民昆建科技有限公司	受同一控股股东控制
云南融智投资有限公司	受同一控股股东控制
云南西翥投资有限公司	受同一控股股东控制
云南新世纪滇池国际文化旅游会展商贸有限公司	受同一控股股东控制
云南云水建设工程有限公司	受同一控股股东控制
昆明理工大学津桥学院	受同一控股股东控制
昆明中营津桥科教有限公司	受同一控股股东控制
西双版纳旅游文化产业有限责任公司	受同一控股股东控制
云南瑞景供应链有限公司	受同一控股股东控制
云南集采贸易有限公司	受同一控股股东控制
成都鼎云房地产开发有限公司	受同一控股股东控制
成都民生喜神投资有限公司	受同一控股股东控制
杭州云泰购物中心有限公司	受同一控股股东控制
宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司	受同一控股股东控制
苍南银泰置业有限公司	受同一控股股东控制
平阳银泰置业有限公司	受同一控股股东控制

宁波北仑泰悦商业经营管理有限公司	受同一控股股东控制
云南城投洱海置业有限公司	受同一控股股东控制
兰州云城小天鹅房地产开发有限公司	受同一控股股东控制
云南城投置地有限公司	受同一控股股东控制
昆明乘云出行科技有限公司	其他关联方
昆明悟空出行国际旅行社有限公司	其他关联方
云南新世纪滇池国际文化旅游会展管理有限公司	其他关联方
诚泰财产保险股份有限公司	其他关联方
云南省土地储备运营有限公司	其他关联方
安宁云储土地开发有限责任公司	其他关联方
云南温泉山谷物业管理有限公司	其他关联方
云南新滇土地开发投资有限公司	其他关联方
云南省黄金投资交易有限责任公司	其他关联方

5、关联交易情况

(1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
景洪市给排水有限责任公司	购买商品	0.00	53,662.86
云南兴盛水业有限公司	购买商品	0.00	2,123.89
诚泰财产保险股份有限公司	接受保险劳务	117,162.66	10,175.53
云南省康旅控股集团有限公司	接受担保	79,649,320.46	252,800,118.90
云南城投众和建设集团有限公司	接受工程施工服务	204,078,878.20	137,647,597.68
云南城投众和装饰有限公司	接受工程施工服务	4,119,003.66	10,333,645.45
云南省水务产业投资有限公司	购买商品	288,632.98	0.00
腾冲玛御谷温泉投资有限公司	接受酒店劳务	0.00	84,480.00
云南澄江老鹰地旅游度假村有限公司	接受酒店劳务	284,550.00	39,910.00
云南海埂酒店管理有限公司	接受酒店劳务	306,800.00	407,005.00
云南温泉山谷康养度假运营开发(集团)有限公司	接受酒店劳务	0.00	10,660.00
景洪城投物业管理有限公司	接受物业服务	3,146.00	0.00
大理满江康旅投资有限公司	利息支出	0.00	21,013,539.56
景洪市城市投资开发有限公司	利息支出	9,374,047.40	9,194,325.46
云南城投健康产业投资有限公司	利息支出	46,255,555.56	46,511,111.11
云南城投众和建设集团有限公司	利息支出	0.00	6,380,944.44
云南民族文化旅游产业有限公司	利息支出	65,793,479.92	66,156,979.80
云南省康旅控股集团有限公司	利息支出	1,270,224,893.51	546,604,474.01
合计		1,680,495,470.35	1,097,250,753.69

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
昆明欣江合达城市建设有限公司	利息收入	9,451,435.32	3,776,174.48
西双版纳云城置业有限公司	利息收入	5,294,438.73	
大理满江康旅投资有限公司	利息收入	5,088,490.57	76,384,528.31

青岛蔚蓝天地置业有限公司	利息收入	0.00	23,423,834.37
云南城投华商之家投资开发有限公司	利息收入	0.00	55,103,232.38
云南澄江老鹰地旅游度假区有限公司	利息收入	2,845,911.95	2,861,635.22
云南华侨城实业有限公司	利息收入	1,497,873.26	1,117,148.06
云南温泉山谷康养度假运营开发(集团)有限公司	利息收入	28,731,740.45	27,849,601.05
东莞云投置业有限公司	利息收入	0.00	3,295,911.94
云南城投华商之家投资开发有限公司	提供劳务	0.00	251,854.05
云南城投众和建设集团有限公司	提供劳务	5,641,509.43	664,065.56
云南温泉山谷康养度假运营开发(集团)有限公司	提供劳务	0.00	500.85
诚泰财产保险股份有限公司	提供物业服务	246,995.60	0.00
广东云景旅游文化产业有限公司	提供物业服务	1,378,301.89	2,358,490.50
东莞云旅置业有限公司	提供物业服务	168,199.06	563,985.85
景洪市城市投资开发有限公司	提供物业服务	9,758.87	30,018.29
昆明乘云出行科技有限公司	提供物业服务	146,098.58	138,610.62
腾冲玛御谷润禾园置业有限公司	提供物业服务	0.00	559,784.14
腾冲玛御谷温泉投资有限公司	提供物业服务	125,743.79	118,668.81
云南城际物流有限公司	提供物业服务	107,088.46	0.00
云南城投康源投资有限公司	提供物业服务	97,080.25	113,086.66
云南城投中民昆建科技有限公司	提供物业服务	0.00	53,466.64
云南城投众和建设集团有限公司	提供物业服务	360,452.73	559,049.06
云南城投众和装饰有限公司	提供物业服务	3,531.60	21,563.47
云南民族文化旅游产业有限公司	提供物业服务	107,087.41	9,022.62
云南西翥投资有限公司	提供物业服务	0.00	75.43
云南一乘驾驶培训股份有限公司	提供物业服务	32,577.45	114,644.03
云南中兴城投信息技术有限公司	提供物业服务	4,068.79	71,301.13
云南城投健康产业投资有限公司	提供物业服务	181,105.03	0.00
昆明欣江合达城市建设有限公司	提供物业服务	501,401.69	0.00
云南省康旅控股集团有限公司	提供劳务	0.00	2,882,798.10
云南城投众和建设集团有限公司	能源费收入	269,717.13	0.00
合计		62,290,608.04	202,323,051.62

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

适用 不适用

(2). 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表:

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

委托方/出包方名称	受托方/承包方名称	受托/承包资产类型	受托/承包起始日	受托/承包终止日	托管收益/承包收益定价依据	本期确认的托管收益/承包收益
云南省康旅控股集团有限公司	西安东智房地产有限公司	其他资产托管	2017年11月22日	2025年11月21日	行业标准	

关联托管/承包情况说明

适用 不适用

注：本公司之子公司西安东智房地产有限公司 2017 年 11 月 22 日与本公司控股股东康旅集团签署了《委托经营管理合同》，接受本公司控股股东康旅集团委托，对其合法拥有的位于陕西省西安市融城东海项目的物业（总建筑面积为 16170.03 平方米）进行经营管理。委托期限 8 年，西安东智房地产有限公司参照行业标准拟向康旅集团收取的管理费总计不超过 2,000 万元。

本公司委托管理/出包情况表：

适用 不适用

关联管理/出包情况说明

适用 不适用

(3). 关联租赁情况

本公司作为出租方：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
云南省土地储备运营有限公司	办公楼	512,419.26	
昆明欣江合达城市建设有限公司	办公楼	145,899.11	64,761.90
云南省城市更新有限公司	办公楼	676,643.73	
云南城投健康产业投资有限公司	办公楼	625,311.24	
云南云漫汽车旅游投资有限公司	办公楼	189,663.95	
云南城投众和建设集团有限公司	办公楼	8,048.89	
合计		2,157,986.18	64,761.90

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：万元 币种：人民币

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
云南华侨城实业有限公司	5,397.00	2015.9.16	2025.9.16	否
云南华侨城实业有限公司	15,000.00	2016.10.25	2022.3.31	否
云南华侨城实业有限公司	7,500.00	2020.10.10	2021.10.10	否
成都银城置业有限公司	348,298.00	2017.12.14	2036.12.14	是
云南澄江老鹰地旅游度假村有限公司	74,930.40	2017.12.29	2022.12.29	否
云南省康旅控股集团有限公司	130,000.00	2018.3.21	2024.12.21	否
宁波银泰置业有限公司	118,000.00	2018.5.25	2026.5.15	否
中建穗丰置业有限公司	26,000.00	2018.6.22	2028.6.22	否
云南城投海东投资开发有限公司	27,500.00	2018.7.26	2033.7.26	否
云南城投海东投资开发有限公司	40,500.00	2018.9.4	2033.9.4	否
云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司	18,354.80	2018.11.23	2021.9.20	是
云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司	9,360.80	2019.3.15	2021.9.20	否

陕西普润达投资发展有限公司	16,000.00	2018.12.26	2021.12.24	否
杭州西溪银盛置业有限公司、台州银泰商业有限公司、宁波市奉化银泰城商业经营管理有限公司	328,250.00	2019.4.25	2042.4.25	否
海南天利投资发展有限公司	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	是
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	是
海南天利投资发展有限公司	1,850.00	2020.1.3	2022.1.2	否
海南天利投资发展有限公司	700.00	2020.1.3	2021.7.2	否
海南天利投资发展有限公司	5,690.00	2020.1.10	2021.7.9	否
海南天利投资发展有限公司	9,855.00	2020.1.10	2021.1.9	是
海南天利投资发展有限公司	5,380.00	2020.1.10	2022.1.9	否
海南天利投资发展有限公司	4,720.00	2020.1.17	2021.7.16	否
海南天利投资发展有限公司	959.00	2020.1.17	2021.1.16	是
海南天利投资发展有限公司	1,294.00	2020.1.17	2022.1.16	否
云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司	3,000.00	2019.10.14	2021.4.14	是
云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司	8,424.00	2019.11.8	2021.5.8	是
云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司	3,576.00	2019.11.14	2021.5.14	是
陕西西咸新区秦汉新城秦迎实业有限公司	7,373.00	2020.1.17	2021.1.16	是
陕西西咸新区秦汉新城秦迎实业有限公司	2,727.00	2020.1.22	2021.1.21	是
陕西西咸新区秦汉新城秦迎实业有限公司	4,910.00	2020.2.21	2021.2.21	是
陕西西咸新区秦汉新城秦迎实业有限公司	3,220.00	2020.2.28	2021.2.28	是
昆明城海房地产开发有限公司	61,100.00	2014.12.19	2026.12.19	否
东莞云投置业有限公司	2,899.00	2020.6.1	2023.6.1	否
大理满江康旅投资有限公司	8,165.00	2020.6.24	2022.6.24	是
云南华侨城实业有限公司	5,100.00	2021.3.11	2021.12.22	否
昆明欣江合达城市建设有限公司	3,000.00	2021.4.30	2024.4.30	否
昆明欣江合达城市建设有限公司	1,000.00	2021.5.28	2024.3.28	否
云南省康旅控股集团有限公司	158,020.00	2021.5.31	2023.5.31	否
云南华侨城实业有限公司	3,000.00	2021.6.21	2022.1.28	否
平阳银泰置业有限公司	15,400.00	2016.11.3	2026.11.3	否
宁波北仑泰悦商业经营管理有限公司	21,140.00	2015.9.17	2025.9.10	否
宁波北仑泰悦商业经营管理有限公司	21,420.00	2015.9.9	2025.8.10	否
云南城投置地有限公司	67,500.00	2018.7.5	2023.7.5	否
云南城投置地有限公司	30,000.00	2018.9.3	2023.9.3	否
成都鼎云房地产开发有限公司	8,475.00	2018.7.26	2032.7.26	否
合计	1,649,134.00			

本公司作为被担保方
 适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
云南省康旅控股集团有限公司	61,100.00	2014.12.19	2026.12.19	否
云南省康旅控股集团有限公司	81,000.00	2016.6.14	2021.6.14	是
云南省康旅控股集团有限公司	71,000.00	2016.12.08	2021.12.08	否
云南省康旅控股集团有限公司	21,000.00	2016.12.9	2021.12.9	否
云南省康旅控股集团有限公司	115,805.25	2017.8.23	2024.8.15	否

云南省康旅控股集团有限公司	163,298.00	2017.12.14	2036.2.14	是
云南省康旅控股集团有限公司	180,000.00	2017.12.14	2036.2.14	是
云南省康旅控股集团有限公司	5,000.00	2017.12.14	2036.2.14	是
云南省康旅控股集团有限公司	350,000.00	2018.3.2	2025.12.24	否
云南省康旅控股集团有限公司	118,000.00	2018.5.25	2026.5.15	否
云南省康旅控股集团有限公司	77,000.00	2018.8.31	2021.8.31	否
云南省康旅控股集团有限公司	200,000.00	2018.10.19	2021.10.19	否
云南省康旅控股集团有限公司	40,700.00	2018.10.24	2021.10.24	否
云南省康旅控股集团有限公司	32,000.00	2019.8.28	2022.8.28	是
云南省康旅控股集团有限公司	60,000.00	2018.11.2	2021.11.1	否
云南省康旅控股集团有限公司	10,000.00	2019.9.23	2022.9.23	否
云南省康旅控股集团有限公司	173,250.00	2019.4.25	2042.4.25	否
云南省康旅控股集团有限公司	150,000.00	2019.4.25	2042.4.25	否
云南省康旅控股集团有限公司	5,000.00	2019.4.25	2042.4.25	否
云南省康旅控股集团有限公司	10,000.00	2019.7.9	2021.7.9	否
云南省康旅控股集团有限公司	30,000.00	2019.8.2	2022.8.2	否
云南省康旅控股集团有限公司	300.00	2020.1.7	2021.1.7	是
云南省康旅控股集团有限公司	11,000.00	2020.1.7	2021.1.7	是
云南省康旅控股集团有限公司	28,900.00	2020.2.14	2021.2.14	是
云南省康旅控股集团有限公司	3,780.00	2019.12.9	2021.12.8	否
云南省康旅控股集团有限公司	3,656.00	2019.12.20	2021.12.19	否
云南省康旅控股集团有限公司	7,070.00	2019.12.20	2021.6.19	是
云南省康旅控股集团有限公司	1,600.00	2019.12.27	2021.12.26	否
云南省康旅控股集团有限公司	1,820.00	2019.12.27	2021.6.26	是
云南省康旅控股集团有限公司	1,850.00	2020.1.3	2022.1.2	否
云南省康旅控股集团有限公司	700.00	2020.1.3	2021.7.2	否
云南省康旅控股集团有限公司	5,690.00	2020.1.10	2021.7.9	否
云南省康旅控股集团有限公司	9,855.00	2020.1.10	2021.1.9	是
云南省康旅控股集团有限公司	5,380.00	2020.1.10	2022.1.9	否
云南省康旅控股集团有限公司	4,720.00	2020.1.17	2021.7.16	否
云南省康旅控股集团有限公司	959.00	2020.1.17	2021.1.16	是
云南省康旅控股集团有限公司	1,294.00	2020.1.17	2022.1.16	否
云南省康旅控股集团有限公司	7,373.00	2020.1.17	2021.1.16	是
云南省康旅控股集团有限公司	2,727.00	2020.1.22	2021.1.21	是
云南省康旅控股集团有限公司	4,910.00	2020.2.21	2021.2.21	是
云南省康旅控股集团有限公司	3,220.00	2020.2.28	2021.2.28	是
云南省康旅控股集团有限公司	30,000.00	2020.4.22	2022.4.21	否
云南省康旅控股集团有限公司	16,585.42	2020.5.27	2025.5.27	否
云南省康旅控股集团有限公司	22,804.96	2020.5.28	2025.5.28	否
云南省康旅控股集团有限公司	12,000.00	2020.5.28	2022.5.28	否
云南省康旅控股集团有限公司	7,600.00	2020.11.27	2022.5.27	否
云南省康旅控股集团有限公司	33,600.00	2021.4.28	2031.4.23	否
云南省康旅控股集团有限公司	1,322.64	2021.6.3	2023.5.31	否
云南省康旅控股集团有限公司	116,770.81	2018.12.12	城投置业及龙江公司履行完《合作协议》、《代建协议》项下义务及责任	否
成都民生喜神投资有限公司	8,397.68	2021.5.31	2021.12.31	否
合计	2,310,038.76			

关联担保情况说明

适用 不适用

(5). 关联方资金拆借

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
云南省康旅控股集团有限公司	133,140,615.43	2021.2.2	2022.2.2	公司向其取得借款
云南省康旅控股集团有限公司	208,000,000.00	2020.12.17	2021.12.17	公司向其取得借款
云南省康旅控股集团有限公司	200,000,000.00	2020.12.17	2021.12.17	公司向其取得借款
云南省康旅控股集团有限公司	933,000,000.00	2021.1.9	2022.1.9	公司向其取得借款
云南省康旅控股集团有限公司	80,000,000.00	2021.1.16	2022.1.16	公司向其取得借款
云南省康旅控股集团有限公司	75,692,930.00	2021.1.16	2022.1.16	公司向其取得借款
云南省康旅控股集团有限公司	150,000,000.00	2021.1.16	2022.1.16	公司向其取得借款
云南省康旅控股集团有限公司	70,000,000.00	2021.1.16	2022.1.16	公司向其取得借款
云南省康旅控股集团有限公司	100,000,000.00	2021.2.26	2022.2.26	公司向其取得借款
云南省康旅控股集团有限公司	310,000,000.00	2021.2.26	2022.2.26	公司向其取得借款
云南省康旅控股集团有限公司	300,000,000.00	2020.4.23	2023.4.23	公司向其取得借款
云南省康旅控股集团有限公司	240,000,000.00	2021.5.11	2022.5.11	公司向其取得借款
云南省康旅控股集团有限公司	100,000,000.00	2021.5.11	2022.5.11	公司向其取得借款
云南省康旅控股集团有限公司	44,887,861.61	2020.12.18	2021.12.17	公司向其取得借款
云南省康旅控股集团有限公司	670,000,000.00	2020.12.29	2021.12.29	公司向其取得借款
云南省康旅控股集团有限公司	85,000,000.00	2020.12.29	2021.12.29	公司向其取得借款
云南省康旅控股集团有限公司	25,000,000.00	2020.12.31	2021.12.31	公司向其取得借款
云南省康旅控股集团有限公司	65,000,000.00	2020.12.31	2021.12.31	公司向其取得借款
云南省康旅控股集团有限公司	24,000,000.00	2021.1.5	2022.1.5	公司向其取得借款
云南省康旅控股集团有限公司	66,000,000.00	2021.1.5	2022.1.5	公司向其取得借款
云南省康旅控股集团有限公司	72,000,000.00	2021.1.5	2022.1.5	公司向其取得借款
云南省康旅控股集团有限公司	24,000,000.00	2021.1.8	2022.1.8	公司向其取得借款
云南省康旅控股集团有限公司	1,500,000,000.00	2021.2.4	2022.2.4	公司向其取得借款
云南省康旅控股集团有限公司	11,300,000.00	2021.2.4	2022.2.4	公司向其取得借款
云南省康旅控股集团有限公司	2,000,000,000.00	2021.2.4	2022.2.4	公司向其取得借款
云南省康旅控股集团有限公司	43,000,000.00	2021.2.4	2022.2.4	公司向其取得借款
云南省康旅控股集团有限公司	234,000,000.00	2021.3.12	2022.3.12	公司向其取得借款
云南省康旅控股集团有限公司	70,000,000.00	2021.3.12	2022.3.12	公司向其取得借款
云南省康旅控股集团有限公司	40,000,000.00	2021.3.12	2022.3.12	公司向其取得借款
云南省康旅控股集团有限公司	67,000,000.00	2021.3.12	2022.3.12	公司向其取得借款
云南省康旅控股集团有限公司	16,600,000.00	2021.3.12	2022.3.12	公司向其取得借款
云南省康旅控股集团有限公司	27,000,000.00	2021.3.12	2022.3.12	公司向其取得借款
云南省康旅控股集团有限公司	28,000,000.00	2021.5.14	2022.5.14	公司向其取得借款
云南省康旅控股集团有限公司	54,000,000.00	2021.5.14	2022.5.14	公司向其取得借款
云南省康旅控股集团有限公司	200,000,000.00	2021.5.14	2022.5.14	公司向其取得借款
云南省康旅控股集团有限公司	5,420,800.00	2021.5.14	2022.5.14	公司向其取得借款
云南省康旅控股集团有限公司	3,481,600.00	2021.5.14	2022.5.14	公司向其取得借款
云南省康旅控股集团有限公司	118,000,000.00	2021.5.14	2022.5.14	公司向其取得借款
云南省康旅控股集团有限公司	1,750,000.00	2021.5.14	2022.5.14	公司向其取得借款

云南省康旅控股集团有限公司	7,680,000.00	2021.6.10	2022.6.10	公司向其取得借款
云南省康旅控股集团有限公司	423,000,000.00	2021.6.10	2022.6.10	公司向其取得借款
云南省康旅控股集团有限公司	10,000,000.00	2021.6.10	2022.6.10	公司向其取得借款
云南省康旅控股集团有限公司	350,000.00	2021.6.10	2022.6.10	公司向其取得借款
云南省康旅控股集团有限公司	220,000,000.00	2021.6.10	2022.6.10	公司向其取得借款
云南省康旅控股集团有限公司	11,302,400.00	2021.6.10	2022.6.10	公司向其取得借款
云南省康旅控股集团有限公司	250,000,000.00	2021.3.17	2022.3.17	公司向其取得借款
云南省康旅控股集团有限公司	27,000,000.00	2021.1.9	2022.1.9	公司向其取得借款
云南省康旅控股集团有限公司	81,000,000.00	2021.1.16	2022.1.16	公司向其取得借款
云南省康旅控股集团有限公司	68,000,000.00	2021.1.16	2022.1.16	公司向其取得借款
云南省康旅控股集团有限公司	89,307,070.00	2021.1.16	2022.1.16	公司向其取得借款
云南省康旅控股集团有限公司	73,000,000.00	2021.1.16	2022.1.16	公司向其取得借款
云南省康旅控股集团有限公司	4,500,000.00	2021.3.12	2022.3.12	公司向其取得借款
云南省康旅控股集团有限公司	79,900,000.00	2021.2.4	2022.2.4	公司向其取得借款
云南省康旅控股集团有限公司	5,000,000.00	2021.5.14	2022.5.14	公司向其取得借款
云南省康旅控股集团有限公司	133,700,000.00	2021.5.14	2022.5.14	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
景洪市城市投资开发有限公司	107,395,629.12	2020.12.31	2021.12.31	公司向其取得借款
景洪市城市投资开发有限公司	77,532,250.00	2021.1.3	2022.1.3	公司向其取得借款
合计	12,888,124,067.25			

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆出				
云南城投华商之家投资开发有限公司	487,954,977.14	2019.1.1	2019.12.31	向关联方提供借款
云南城投华商之家投资开发有限公司	50,215,555.55	2018.12.12	2019.12.12	向关联方提供借款
云南城投华商之家投资开发有限公司	454,545,000.00	2019.6.13	2020.6.13	向关联方提供借款
云南华侨城实业有限公司	30,000,000.00	2020.12.31	2021.12.31	向关联方提供借款
云南华侨城实业有限公司	2,532,333.33	2020.12.31	2021.12.31	向关联方提供借款
云南华侨城实业有限公司	4,756,227.13	2020.12.31	2021.12.31	向关联方提供借款
云南华侨城实业有限公司	3,600,000.00	2020.12.31	2021.12.31	向关联方提供借款
云南华侨城实业有限公司	1,118,292.83	2020.12.31	2021.12.31	向关联方提供借款
云南澄江老鹰地旅游度假村有限公司	50,000,000.00	2021.2.22	2022.2.21	向关联方提供借款
云南万城百年投资开发有限公司	111,640,135.28			向关联方提供借款
大理满江康旅投资有限公司	64,080,559.46	2020.11.8	2021.11.7	向关联方提供借款
大理满江康旅投资有限公司	2,919,440.54	2021.1.14	2022.1.13	向关联方提供借款
大理满江康旅投资有限公司	9,400,000.00	2021.3.14	2022.3.13	向关联方提供借款
大理满江康旅投资有限公司	13,000,000.00	2020.6.12	2021.6.11	向关联方提供借款
西双版纳云城置业有限公司	144,292,169.65			向关联方提供借款
昆明欣江合达城市建设有限公司	268,407,909.80			向关联方提供借款
合计	1,698,462,600.71			

(6). 关联方资产转让、债务重组情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
云南城投康源投资有限公司	出售子公司	186,982.17	
云南康启企业管理有限公司	出售子公司	19,037.67	
合计		206,019.84	

(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	181.39	472.66

(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	14,729,728.86		15,481,832.40	
应收账款	广东云景旅游文化产业有限公司	6,801,806.17		6,340,806.17	
应收账款	云南城投洱海置业有限公司	36,920,595.16			
应收账款	云南城投置地有限公司	19,358,634.15			
应收账款	西双版纳云城置业有限公司			5,948,777.40	
应收账款	东莞云旅置业有限公司			2,250,633.00	
应收账款	腾冲玛御谷温泉投资有限公司	1,899,580.35		2,057,967.50	
应收账款	西双版纳沧江文旅开发有限公司	1,200,000.00			
应收账款	云南温泉山谷康养度假运营开发（集团）有限公司	614,587.12		1,814,587.12	
应收账款	云南城投健康产业投资有限公司	886,198.93			
应收账款	云南省城市更新有限公司	676,643.73			
应收账款	腾冲玛御谷润禾园置业有限公司			362,710.21	
应收账款	云南融智投资有限公司	284,086.95			
应收账款	昆明欣江合达城市建设有限公司	518,578.16		272,566.42	
应收账款	云南集采贸易有限公司	221,261.71			
应收账款	北京房开创意港投资有限公司	194,702.23			
应收账款	云南省康旅控股集团有限公司	183,569.86			
应收账款	云南一乘驾驶培训股份有限公司	181,658.61		182,004.61	
应收账款	云南城投华商之家投资开发有限公司	124,053.04		124,053.04	
应收账款	云南民族文化旅游产业有限公司	110,385.76			
应收账款	成都民生喜神投资有限公司	37,500.00			

应收账款	昆明中营津桥科教有限公司			78,558.83	
应收账款	云南城投众和装饰有限公司	7,373.79		39,360.15	
应收账款	云南城投中民昆建科技有限公司	10,000.00		10,000.00	
应收账款	云南城际物流有限公司	1,704.56		9,360.00	
应收账款	景洪市城市投资开发有限公司			3,036.00	
应收账款	云南省城市建设投资集团有限公司				
应收账款	云南省黄金投资交易有限责任公司			342,786.26	
应收账款	云南省土地储备运营有限公司	2,700.00			
应收账款	兰州云城小天鹅房地产开发有限公司	1,200.00			
合同资产	云南城投众和建设集团有限公司	32,021,296.28		37,615,965.78	
合同资产	昆明理工大学津桥学院	75,471.70		75,471.70	
合同资产	云南城投华商之家投资开发有限公司	59,236.22		507,936.49	
合同资产	云南温泉山谷康养度假运营开发（集团）有限公司			24,611.86	
合同资产	昆明欣江合达城市建设有限公司	276,578.98		300,187.59	
合同资产	云南城投置地有限公司	5,894,881.21			
合同资产	西双版纳云城置业有限公司	226,109.00			
合同资产	成都民生喜神投资有限公司	3,115,729.39			
预付款项	昆明官房建筑设计有限公司			18,780.00	
预付款项	大理水务产业投资有限公司	106,804.26			
预付款项	云南城投华商之家投资开发有限公司	520,000.00			
其他应收款	宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司	42,611,721.68			
其他应收款	杭州云泰购物中心有限公司	35,191,312.64			
其他应收款	苍南银泰置业有限公司	19,597,085.22			
其他应收款	平阳银泰置业有限公司	7,938,676.33			
其他应收款	宁波北仑泰悦商业经营管理有限公司	5,282,392.40			
其他应收款	云南城投洱海置业有限公司	2,033,087.79			
其他应收款	成都民生喜神投资有限公司	319,857.00			
其他应收款	兰州云城小天鹅房地产开发有限公司	49,468.65			
其他应收款	云南城投众和建设集团有限公司	3,510,065.87		2,569,728.38	
其他应收款	淄博名尚银泰城喜悦冰场文化发展有限公司	1,131,409.33		1,131,409.33	
其他应收款	云南新世纪滇池国际文化旅游会展管理有限公司			2,494.84	
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	1,080		930	
其他应收款	云南城投康养产业研究有限责任公司	616,658.40		616,658.40	
其他应收款	昆明乘云出行科技有限公司			10,000.00	
其他应收款	景洪市城市投资开发有限公司			20,460.00	
其他应收款	云南省康旅控股集团有限公司	24,255.80		24,255.80	
其他应收款	云南华侨城实业有限公司	60.00		49,528.65	
其他应收款	云南温泉山谷物业管理有限公司			150	

其他应收款	云南金澜湄国际旅游投资开发有限公司	3,390.00		3,390.00	
其他应收款	云南新滇土地开发投资有限公司	3,581.00		3,581.00	
其他应收款	昆明理工大学津桥学院			19,120.00	
其他应收款	云南省土地储备运营有限公司	44,266.90		44,266.90	
其他应收款	昆明七彩云南城市建设投资有限公司	1,600.00		1,600.00	
其他应收款	西双版纳云城置业有限公司	66,855.43		63,870.16	
其他应收款	昆明欣江合达城市建设有限公司	9,399.20		9,399.20	
长期应收款	云南温泉山谷康养度假运营开发(集团)有限公司			606,392,972.03	48,537,175.30
长期应收款	云南城投华商之家投资开发有限公司	951,160,405.57	178,914,872.39	958,660,405.57	176,207,911.86
长期应收款	云南华侨城实业有限公司	43,527,501.38		42,006,853.29	
长期应收款	云南澄江老鹰地旅游度假村有限公司	64,333,333.33		61,316,666.66	
长期应收款	云南万城百年投资开发有限公司	111,680,135.28	67,820,687.16	111,680,135.28	56,992,738.60
长期应收款	大理满江康旅投资有限公司	115,206,078.96		109,812,278.96	
长期应收款	西双版纳云城置业有限公司	154,883,828.97	5,977,225.98	136,273,373.92	
长期应收款	昆明欣江合达城市建设有限公司	290,423,070.41		283,404,548.97	
长期应收款	云南城投洱海置业有限公司	400,330,000.00			

(2). 应付项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款	云南城投众和建设集团有限公司	457,196,074.22	910,854,156.40
应付账款	云南城投众和装饰有限公司	62,565,444.53	85,010,305.62
应付账款	云南省城市更新有限公司	1,271,665.00	1,271,665.00
应付账款	云南水务二次供水有限公司	1,587,073.70	1,587,073.70
应付账款	云南云水建设工程有限公司	355,500.00	2,937,549.33
应付账款	昆明官房建筑设计有限公司	1,762,078.76	2,962,020.91
应付账款	大理水务产业投资有限公司	392,499.12	513,185.55
应付账款	景洪城投物业管理有限公司	1,954,958.61	1,954,958.61
其他应付款	云南省康旅控股集团有限公司	10,169,362,786.71	28,620,641,394.76
其他应付款	云南民族文化旅游产业有限公司	1,993,584,207.64	1,927,790,727.72
其他应付款	云南城投健康产业投资有限公司	1,289,788,888.89	1,243,533,333.33
其他应付款	景洪市城市投资开发有限公司	193,237,066.42	184,925,833.10
其他应付款	云南融智投资有限公司	42,216,687.70	42,216,687.70
其他应付款	云南城投众和建设集团有限公司	7,732,253.89	7,732,253.89
其他应付款	昆明中营津桥科教有限公司	487,101.52	487,101.52
其他应付款	云南澄江老鹰地旅游度假村有限公司	179,408.00	457,694.00
其他应付款	云南温泉山谷康养度假运营开发(集团)有限公司	271,294.00	271,294.00
其他应付款	云南新世纪滇池国际文化旅游会展商贸有限公司	77,320.00	77,320.00
其他应付款	云南城投众和装饰有限公司	55,500.94	55,500.94
其他应付款	云南城投中民昆建科技有限公司	10,000.00	10,000.00
其他应付款	安宁云储土地开发有限责任公司		3,634.10

其他应付款	诚泰财产保险股份有限公司		1,279.00
其他应付款	云南省城市更新有限公司	400.00	400.00
其他应付款	云南省水务产业投资有限公司	400.00	400.00
其他应付款	云南城投教育投资管理有限公司	200.00	200.00
其他应付款	成都民生喜神投资有限公司	162,161.25	
其他应付款	杭州云泰购物中心有限公司	3,483,189.59	
其他应付款	云南城投洱海置业有限公司	16,463,970.02	
其他应付款	云南城投置地有限公司	1,000,000.00	
其他应付款	平阳银泰置业有限公司	299,520.98	
其他应付款	苍南银泰置业有限公司	6,529,289.94	
其他应付款	上海云源实业有限公司	4,500,000.00	
其他应付款	西双版纳云城置业有限公司	50,000.47	
其他应付款	云南城投项目管理有限公司	42,287.92	
其他应付款	云南集采贸易有限公司	110,887.00	
其他应付款	云南云漫汽车旅游投资有限公司	38,714.03	
其他应付款	昆明欣江合达城市建设有限公司	26,505.00	
预收款项	云南城投众和建设集团有限公司	483,290.51	8,048.89
预收款项	云南云漫汽车旅游投资有限公司	265,529.55	
合同负债	云南城投众和建设集团有限公司	5,854,868.16	5,998,958.06
合同负债	西双版纳云城置业有限公司		10,690.17
合同负债	云南城投华商之家投资开发有限公司		448,700.27

7、关联方承诺

适用 不适用

8、其他

适用 不适用

十三、 股份支付

1、 股份支付总体情况

适用 不适用

2、 以权益结算的股份支付情况

适用 不适用

3、 以现金结算的股份支付情况

适用 不适用

4、 股份支付的修改、终止情况

适用 不适用

5、 其他

适用 不适用

十四、 承诺及或有事项

1、 重要承诺事项

适用 不适用

2、或有事项

(1). 资产负债表日存在的重要或有事项

√适用 □不适用

1. 未决诉讼或仲裁形成的或有事项及其财务影响

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

(2) 云南文化产业投资控股集团有限责任公司（以下简称文投集团）因多个借款合同纠纷，分别向昆明市中级人民法院及昆明市官渡区人民法院起诉公司下属子公司云南艺术家园房地产开发经营有限公司（以下简称艺术家园），涉案金额暂合计为 425,400,594.19 元。截止目前，涉案标的本金为 500 万元的案件文投集团已申请强制执行，其余六个案件云南省高级人民法院二审判决结果为维持一审判决结果，判决艺术家园需偿还文投集团借款本金及相应利息，艺术家园根据二审判决结果，已在 2019 年、2020 年度及 2021 年半年度财务报表中对相关费用进行计提。

(3) 2019 年 7 月 30 日，昆明市五华区人民医院（昆明市五华区中医院，以下简称五华医院）因房屋拆迁安置补偿合同纠纷，向云南省昆明市中级人民法院起诉公司下属子公司云南东方柏丰投资有限责任公司（以下简称东方柏丰），涉案金额暂为人民币 27,910 万元，东方柏丰已就本案提起反诉。昆明市中级人民法院已作出一审判决，尚未生效。2021 年 3 月 1 日，公司收到五华医院提交的《民事上诉状》，二审开庭时间为 2021 年 9 月 8 日。因本案尚未取得生效判决，暂无法判断对公司的具体影响。

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

2. 对外提供债务担保形成的或有事项及其财务影响

(1)为关联方提供担保详见“本附注十二、关联方及关联交易.关联交易 (4).关联担保情况”。

(2) 对外担保

因华侨城（云南）投资有限公司为其关联企业云南华侨城实业有限公司(本公司的联营企业)提供了超股比担保 8,970.13 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 2021 年 6 月 30 日，本公司及子公司提供的阶段性担保金额合计 372,174.88 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 1,223.93 万元；因未能按期支付土地出让金，预计违约金 11,637.77 万元。

除存在上述或有事项外，截至 2021 年 6 月 30 日止，本公司无其他应披露未披露的重要或有事项。

(2). 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明：

适用 不适用

3、其他

适用 不适用

十五、 资产负债表日后事项

1、 重要的非调整事项

适用 不适用

(1) 重大资产重组

公司在云南产权交易所通过公开挂牌转让的方式，出售苍南银泰 70%的股权、杭州海威 70%的股权、平阳银泰 70%的股权、杭州云泰 70%的股权、宁波泰悦 19%的股权、宁波银泰 70%的股权、黑龙江银泰 70%的股权、淄博银泰 70%的股权、哈尔滨银旗 70%的股权、台州置业 70%的股权、北京房开 90%的股权以及天津银润持有宁波泰悦 51%的股权（下称“标的资产”），该事项构成重大资产出售。

2021 年 3 月 22 日，公司与北京银泰就杭州海威 70%股权转让事宜签订了附生效条件的《产权交易合同》，公司与康源公司就苍南银泰 70%股权等其他 10 家标的资产的转让事宜签订了附生效条件的《产权交易合同》。截止报告日，宁波银泰、黑龙江银泰、淄博银泰、哈尔滨银旗、台州置业股权转让《产权交易合同》尚未生效，杭州海威、苍南银泰、杭州云泰、宁波泰悦及平阳银泰共五家公司已完成股权变更登记手续，北京房开股权变更登记手续正在办理中。

(2) 转让股权

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

2) 2021年6月10日，本公司第九届董事会第二十四次会议审议通过《关于公司对外出售下属企业股权暨关联交易的议案》，公司拟将持有的云南城投置地有限公司 100%股权、云南安盛创享企业管理有限公司 100%股权、云南安盛创享旅游产业投资合伙企业（有限合伙）99.3377%合伙份额、成都民生喜神投资有限公司 100%股权、云南城投海东投资开发有限公司 100%股权、成都鼎云房地产开发有限公司 100%股权、海南天利度假酒店有限公司 75%股权、海南天利酒店有限公司 75%股权、云南金澜湄国际旅游投资开发有限公司 35%股权、云南温泉山谷康养度假运营开发（集团）有限公司 39%股权、云南城投众和装饰有限公司 30%股权共计 11 家下属企业股权及份额通过非公开协议转让方式出售给公司控股股东康旅集团下属公司云南康启企业管理有限公司（下称“康启公司”）。截止报告日，上述非公开协议转让 11 家下属企业的股权转让工作已完成。

同时，公司拟将持有的昆明云城西山旅游投资开发有限公司 70%股权、云南艺术家园房地产开发经营有限公司 51%股权、云南华侨城实业有限公司 30%股权、云南中海城投房地产开发有限公司 35%股权、云南招商城投房地产有限公司 40%股权共计 5 家下属企业股权通过公开挂牌转让方式对外出售，康启公司拟参与公开竞买并保底摘牌。截止报告日，上述公开挂牌转让 5 家下属企业的股权转让工作尚未完成。

（3）土地使用权收回事宜

2021年7月，本公司之子公司西双版纳盛璟新城投资开发有限公司（以下简称盛璟新城）与景洪市土地储备中心签订《土地收储协议》，因西双版纳风景名胜区分区规划调整，景洪市政府将对整个片区进行整体规划，需收回盛璟新城名下楠景新城项目范围内的 11 宗土地（现状用途为商业加住宅，土地总面积为 377.24 亩），涉及补偿费总额为 29,399.05 万元，景洪市土地储备中心应于协议签订之日起一年内付清补偿款。

2、 利润分配情况

适用 不适用

3、 销售退回

适用 不适用

4、 其他资产负债表日后事项说明

适用 不适用

十六、 其他重要事项

1、 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

(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

(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

适用 不适用

(6). 因金融资产转移而终止确认的应收账款

适用 不适用

(7). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

2、 其他应收款

项目列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利	23,419,262.16	23,419,262.16
其他应收款	19,364,892,831.50	34,415,872,896.04
合计	19,388,312,093.66	34,439,292,158.20

其他说明：

适用 不适用

应收利息

(1). 应收利息分类

适用 不适用

(2). 重要逾期利息

适用 不适用

(3). 坏账准备计提情况

其他说明：
适用 不适用

应收股利

(1). 应收股利

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
昆明城海房地产开发有限公司	23,419,262.16	23,419,262.16
合计	23,419,262.16	23,419,262.16

(2). 重要的账龄超过 1 年的应收股利

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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

(3). 坏账准备计提情况

适用 不适用

其他说明：
适用 不适用

其他应收款

(1). 按账龄披露

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	
其中：1 年以内分项	
1 年以内小计	11,179,082,510.37
1 至 2 年	3,700,371,721.00
2 至 3 年	2,810,460,174.48
3 至 4 年	1,662,581,282.32
4 至 5 年	169,859,826.55
5 年以上	396,098,832.72
合计	19,918,454,347.44

(2). 按款项性质分类

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	16,500,225,251.00	34,773,064,068.27

股权及债权转让款	3,343,617,332.25	96,769,878.15
保证金	43,750,000.00	43,750,000.00
代垫款	30,821,764.19	829,685.03
备用金	40,000.00	40,000.00
合计	19,918,454,347.44	34,914,453,631.45

(3). 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2021年1月1日余额	470,408.23	498,110,327.18		498,580,735.41
2021年1月1日余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提		54,983,153.96		54,983,153.96
本期转回	2,373.43			2,373.43
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2021年6月30日余额	468,034.80	553,093,481.14		553,561,515.94

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

□适用 √不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

□适用 √不适用

(4). 坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
单项计提	498,110,327.18	54,983,153.96				553,093,481.14
组合计提	470,408.23		2,373.43			468,034.80
合计	498,580,735.41	54,983,153.96	2,373.43			553,561,515.94

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

其他应收款核销说明:

适用 不适用

(6). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
云南广夏房地产开发有限责任公司	债权转让款	3,309,855,049.10	1 年以内	16.62	
云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司	往来款	4,466,421,891.62	1 年以内、1-2 年	22.42	
名尚银泰(淄博)商业发展有限公司	往来款	1,680,651,809.23	1 年以内、1-2 年、2-3 年、3-4 年	8.44	
云南城投龙江房地产开发有限公司	往来款	1,652,209,788.00	1 年以内、1-2 年、2-3 年	8.29	
昆明云城尊龙房地产开发有限公司	往来款	1,094,937,698.47	1 年以内、1-2 年、2-3 年	5.5	
合计	/	12,204,076,236.42	/	61.27	

(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	7,266,613,112.29	35,172,413.80	7,231,440,698.49	9,494,556,990.75	317,583,575.40	9,176,973,415.35
对联营、合营企业投资	428,085,686.75		428,085,686.75	575,644,953.61	47,953,655.15	527,691,298.46
合计	7,694,698,799.04	35,172,413.80	7,659,526,385.24	10,070,201,944.36	365,537,230.55	9,704,664,713.81

(1) 对子公司投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
云南城投置地有限公司	198,276,535.80		198,276,535.80	0.00		
云南城投物业服务有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
云南红河房地产开发有限公司	256,824,550.74			256,824,550.74		
昆明市官渡区城中村改造置业有限公司	282,479,661.60		282,479,661.60	0.00		
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	0.00		
昆明云城西山旅游投资开发有限公司	35,000,000.00			35,000,000.00		
云南融城股权投资基金管理有限公司	12,000,000.00			12,000,000.00		
云南城投园林园艺有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00		
云南安盛创享投资管理有限公司	20,000,000.00		20,000,000.00	0.00		
中建穗丰置业有限公司	329,000,000.00			329,000,000.00		
云南城投龙江房地产开发有限公司	360,000,000.00			360,000,000.00		
西安东智房地产有限公司	118,452,295.00			118,452,295.00		
陕西普润达投资发展有限公司	214,120,000.00			214,120,000.00		
云南城投天堂岛置业有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00		
云南艺术家园房地产开发经营有限公司	35,172,413.80			35,172,413.80		35,172,413.80
云南东方柏丰投资有限责任公司	104,081,632.65			104,081,632.65		
北京房开创意港投资有限公司	26,345,329.58		26,345,329.58	0.00		
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	0.00		
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			1.00		
苍南银泰置业有限公司	496,630,628.31		496,630,628.31	0.00		
杭州海威房地产开发有限公司	11,183,399.15		11,183,399.15	0.00		
平阳银泰置业有限公司	199,113,648.64		199,113,648.64	0.00		
杭州云泰购物中心有限公司	366,979,319.50		366,979,319.50	0.00		

杭州西溪银盛置地有限公司	832,461,647.55			832,461,647.55		
黑龙江银泰置地有限公司	73,465,041.45			73,465,041.45		
台州银泰置业有限公司	169,083,405.77			169,083,405.77		
哈尔滨银旗房地产开发有限公司	142,013,698.76			142,013,698.76		
台州银泰商业有限公司	193,794,966.90			193,794,966.90		
宁波银泰置业有限公司	661,145,448.00			661,145,448.00		
名尚银泰（淄博）商业发展有限公司	465,677,394.30			465,677,394.30		
深圳市云佳投资有限公司	5,100,000.00			5,100,000.00		
九江市云城旅游综合开发有限公司	16,750,000.00		16,750,000.00	0.00		
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	0.00		
海南天利度假酒店有限公司	37,500,000.00		37,500,000.00	0.00		
成都民生喜神投资有限公司	44,680,383.45		44,680,383.45	0.00		
西双版纳航空投资有限公司	17,800,000.00			17,800,000.00		
七彩（天津）贸易有限公司	23,000,000.00			23,000,000.00		
陕西西咸新区秦汉新城秦迎实业有限公司	25,271,588.96			25,271,588.96		
西安国际港务区海荣实业有限公司	22,074,975.73			22,074,975.73		
西安海荣青东村房地产开发有限公司	9,831,363.86			9,831,363.86		
深圳前海云彩投资有限公司	71,000,000.00	7,000,000.00		78,000,000.00		
上海云城置业有限公司	61,000,000.00			61,000,000.00		
西双版纳云宇置业有限公司	195,000,000.00			195,000,000.00		
昆明城海房地产开发有限公司	152,229,006.88			152,229,006.88		
云南城投海东投资开发有限公司	349,404,356.53		349,404,356.53	0.00		
云尚发展（淄博）有限公司	51,000,000.00			51,000,000.00		
合计	9,494,556,990.75	7,000,000.00	2,234,943,878.46	7,266,613,112.29		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										
小计										
二、联营企业										
西双版纳云城置业有限公司										
云南温泉山谷康养度假运营开发(集团)有限公司	47,953,655.15		246,809,477.39						198,855,822.24	
昆明七彩云南城市建设投资有限公司	32,021,322.51			-6,664,420.54						25,356,901.97
东莞云投置业有限公司	5,813,387.68			-311,824.14						5,501,563.54
昆明欣江合达城市建设有限公司	10,376,561.14			-586,099.03						9,790,462.11
大理满江康旅投资有限公司	1,164,049.60			-208,418.55						955,631.05
云南城投众和装饰有限公司	18,921,921.81		14,999,860.50	-408,731.14					-3,513,330.17	
东方环球国际会展集团有限公司										
云南万科城投房地产有限公司										
云南华侨城实业有限公司	247,583,845.17			-56,456,493.12						191,127,352.05
重庆城海实业发展有限公司	59,398,213.43			-7,714,699.70						51,683,513.73
云南中海城投房地产有限公司	37,861,682.76			87,439.59						37,949,122.35
鞍山市云投高铁新城置业有限公司										
云南招商城投房地产有限公司	105,060,033.98			661,105.97						105,721,139.95
云南金澜湄国际旅游投资开发有限公司	9,490,280.38		17,500,000.00	-401,059.35					8,410,778.97	
小计	575,644,953.61		279,309,337.89	-72,003,200.01					203,753,271.04	428,085,686.75
合计	575,644,953.61		279,309,337.89	-72,003,200.01					203,753,271.04	428,085,686.75

其他说明：

适用 不适用

4、营业收入和营业成本

(1). 营业收入和营业成本情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务				
其他业务	164,867,346.54	143,964,648.39	133,073,958.00	131,567,254.67
合计	164,867,346.54	143,964,648.39	133,073,958.00	131,567,254.67

5、投资收益

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-36,891,832.87	-191,597,148.69
处置长期股权投资产生的投资收益	-512,535,762.62	423,826,730.75
可供出售金融资产等取得的投资收益	86,826,796.42	148,814,077.30
合计	-462,600,799.07	381,043,659.36

6、其他

适用 不适用

十八、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	1,658,375,556.02	转让子公司实现的投资收益
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	3,416,062.63	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	-4,730,385.02	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		

债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益		
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	4,511,874.35	
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	-31,397,532.96	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-58,183,344.72	海东方项目因政府规划调整承担的财务费用
所得税影响额	-7,159,438.53	
少数股东权益影响额	468,825.21	
合计	1,565,301,616.98	

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	218.68	0.25	0.25
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-648.76	-0.73	-0.73

3、 境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

4、 其他

适用 不适用

董事长：李家龙

董事会批准报送日期：2021 年 8 月 26 日

修订信息

适用 不适用