

公司代码：600239

公司简称：云南城投



云南城投置业股份有限公司
2018 年年度报告

重要提示

- 一、本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。
- 二、公司全体董事出席董事会会议。
- 三、大华会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。
- 四、公司负责人许雷、主管会计工作负责人杨明才及会计机构负责人（会计主管人员）钱宏声声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。
- 五、经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，本公司2018年度归属于上市公司股东的净利润491,409,892.98元，本公司本年度可供股东分配利润为965,480,157.00元。根据《公司章程》及《上海证券交易所上市公司现金分红指引》等相关规定，本着积极回报股东，培育长期投资者，同时立足于公司长远发展的原则，公司第八届董事会第四十九次会议审议通过了2018年度利润分配方案：以2018年12月31日公司总股本1,605,686,909股为基数，向全体股东每10股派发现金红利0.92元（含税），预计派发的现金红利共计147,723,195.63元。该议案尚需提交公司2018年年度股东大会审议。

六、 前瞻性陈述的风险声明

适用 不适用

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

七、 是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况

否

八、 是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

九、 重大风险提示

公司已在本报告中详细描述可能存在的相关风险，敬请查阅“第四节经营情况讨论与分析中第三点关于公司未来发展的讨论与分析中（四）可能面对的风险”部分的内容。

十、 其他

适用 不适用

目录

第一节	释义.....	4
第二节	公司简介和主要财务指标.....	6
第三节	公司业务概要.....	10
第四节	经营情况讨论与分析.....	12
第五节	重要事项.....	32
第六节	普通股股份变动及股东情况.....	58
第七节	优先股相关情况.....	62
第八节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	63
第九节	公司治理.....	74
第十节	公司债券相关情况.....	79
第十一节	财务报告.....	83
第十二节	备查文件目录.....	252

第一节 释义

一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
云南城投、上市公司、公司、本公司	指	云南城投置业股份有限公司
省城投集团、集团公司、控股股东	指	云南省城市建设投资集团有限公司
融智投资	指	云南融智投资有限公司
报告期	指	2018年1月1日至2018年12月31日
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
国资监管机构	指	云南省国有资产监督管理机构
大理满江	指	大理满江康旅投资有限公司
七彩云南	指	昆明七彩云南城市建设投资有限公司
龙江公司	指	云南城投龙江房地产开发有限公司
昆明城海	指	昆明城海房地产开发有限公司
大理置地	指	云南城投大理置地有限公司
泰悦置业	指	宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司
泰悦商管	指	宁波北仑泰悦商业经营管理有限公司
宁波银泰	指	宁波银泰置业有限公司
宁波奉化	指	宁波奉化银泰置业有限公司
名尚淄博	指	名尚银泰城(淄博)商业发展有限公司
杭州西溪	指	杭州西溪银盛置地有限公司
杭州海威	指	杭州海威房地产开发有限公司
苍南银泰	指	苍南银泰置业有限公司
平阳银泰	指	平阳银泰置业有限公司
海东投资	指	云南城投海东投资开发有限公司
成都鼎云	指	成都鼎云房地产开发有限公司
台州置业	指	台州银泰置业有限公司
台州商业	指	台州银泰商业有限公司
九江公司	指	九江市云城旅游综合开发有限公司
天堂岛	指	云南城投天堂岛置业有限公司
云城尊龙	指	昆明云城尊龙房地产开发有限公司
中建穗丰	指	中建穗丰置业有限公司
洱海天域	指	大理洱海天域酒店有限公司
洱海置业	指	云南城投洱海置业有限公司
陕西普润达	指	陕西普润达投资发展有限公司
北京房开	指	北京房开创意港投资有限公司
民生喜神	指	成都民生喜神投资有限公司
北京国俊	指	北京国俊投资有限公司
中国银泰	指	中国银泰投资有限公司
成都银城	指	成都银城置业有限公司
云泰商管公司	指	云泰商业管理(天津)有限公司
佛山茂隆	指	佛山茂隆投资发展有限公司
版纳旅投	指	西双版纳旅游投资开发有限公司
海荣青东村公司	指	西安海荣青东村房地产开发有限公司
海荣实业公司	指	西安国际港务区海荣实业有限公司
秦迎实业公司	指	陕西西咸新区秦汉新城秦迎实业有限公司
云城康旅	指	陕西云城康旅投资开发有限公司
天利投资	指	海南天利投资发展有限公司
天联华公司	指	海南天联华房地产投资有限公司
天利度假	指	海南天利度假酒店有限公司
天利酒店	指	海南天利酒店有限公司
西安云城	指	西安云城置业有限公司
版纳云城	指	西双版纳云城置业有限公司

城投物业	指	云南城投物业服务服务有限公司
园林园艺公司	指	云南城投园林园艺有限公司
东方柏丰	指	云南东方柏丰投资有限责任公司

第二节 公司简介和主要财务指标

一、公司信息

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

二、联系人和联系方式

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

三、基本情况简介

公司注册地址	云南省昆明市民航路869号融城金阶广场A座
公司注册地址的邮政编码	650200
公司办公地址	云南省昆明市民航路869号融城金阶广场A座
公司办公地址的邮政编码	650200
公司网址	http://www.ynctzy.com
电子信箱	ynctzy@163.com

四、信息披露及备置地点

公司选定的信息披露媒体名称	《上海证券报》、《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	www.sse.com.cn
公司年度报告备置地点	公司董事会办公室

五、公司股票简况

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

六、其他相关资料

公司聘请的会计师事务所（境内）	名称	大华会计师事务所（特殊普通合伙）
	办公地址	北京市海淀区西四环中路16号院7楼1101
	签字会计师姓名	马宁、赵玮
报告期内履行持续督导职责的财务顾问	名称	招商证券股份有限公司
	办公地址	深圳市福田区福田街道福华一路111号
	签字的财务顾问主办人姓名	薛巍、张舒雯
	持续督导的期间	2018年度

七、近三年主要会计数据和财务指标

(一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2018年	2017年	本期比上年同期增减 (%)	2016年
营业收入	9,542,983,232.62	14,390,839,245.91	-33.69	9,769,685,188.62
归属于上市公司股东的净利润	491,409,892.98	264,014,368.56	86.13	244,139,442.82
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-821,171,985.66	112,081,284.08	-832.66	-364,806,851.06
经营活动产生的现金流量净额	-2,242,630,605.72	3,668,374,830.96	-161.13	-1,934,857,659.20
	2018年末	2017年末	本期末比上年同期末增减 (%)	2016年末
归属于上市公司股东的净资产	5,650,990,722.90	5,281,236,518.25	7.00	4,629,221,966.45
总资产	84,868,113,040.83	78,803,015,018.43	7.70	64,142,895,164.78

(二) 主要财务指标

主要财务指标	2018年	2017年	本期比上年同期增减 (%)	2016年
基本每股收益 (元 / 股)	0.28	0.16	75.00	0.15
稀释每股收益 (元 / 股)	0.28	0.16	75.00	0.15
扣除非经常性损益后的基本每股收益 (元 / 股)	-0.53	0.07	-857.14	-0.34
加权平均净资产收益率 (%)	9.15	5.44	增加3.71个百分点	5.49
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率 (%)	-17.31	2.31	减少19.62个百分点	-8.21

报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标的说明

√适用 □不适用

报告期内，公司对外转让大理满江 80%及七彩云南 59.50%的股权，共实现投资收益 18.07 亿元，并将其确认为非经常性损益。

八、境内外会计准则下会计数据差异

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

□适用 √不适用

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

□适用 √不适用

(三) 境内外会计准则差异的说明：

□适用 √不适用

九、2018 年分季度主要财务数据

单位：元 币种：人民币

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
--	------	------	------	------

	(1-3 月份)	(4-6 月份)	(7-9 月份)	(10-12 月份)
营业收入	2,331,481,309.74	1,584,581,709.34	3,076,791,213.76	2,550,128,999.78
归属于上市公司股东的净利润	-49,880,425.41	-134,640,546.92	412,047,382.56	263,883,482.75
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-49,918,887.60	-163,460,349.90	-23,354,298.20	-584,438,449.96
经营活动产生的现金流量净额	-1,908,996,788.19	557,553,641.81	708,092,952.98	-1,599,280,412.32

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

十、非经常性损益项目和金额

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

非经常性损益项目	2018 年金额	附注(如适用)	2017 年金额	2016 年金额
非流动资产处置损益	1,528,478,492.01	主要为转让七彩云南、大理满江投资收益	37,461,026.83	-50,823,521.50
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	18,023,351.17	详见附注政府补助	60,144,107.20	2,911,711.50
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	23,787,610.19		39,101,237.36	153,178,444.32
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益			1,959,633.79	771,857,309.97
非货币性资产交换损益				
委托他人投资或管理资产的损益				
因不可抗力因素,如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备				
债务重组损益				
企业重组费用,如安置职工的支出、整合费用等				
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益				
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益				
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	-822,474.91			
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外,持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益,以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益				
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	7,609,608.29		25,852,399.22	15,772,100.47

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	-60,346,308.66		25,112,341.99	-91,595,019.29
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响				
受托经营取得的托管费收入	566,037.60			
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-36,373,863.64		54,727,312.76	-19,936,735.00
其他符合非经常性损益定义的损益项目	292,596,866.09	主要为转让七彩云南、大理满江后剩余股权按照公允价值计量确认的投资收益		
少数股东权益影响额	-17,557,609.94		-31,274,246.94	23,913,460.10
所得税影响额	-443,379,829.56		-61,150,727.73	-196,331,456.69
合计	1,312,581,878.64		151,933,084.48	608,946,293.88

十一、 采用公允价值计量的项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
以公允价值计量的投资性房地产	16,251,321,305.59	18,261,465,411.67	2,010,144,106.08	-60,346,308.66
合计	16,251,321,305.59	18,261,465,411.67	2,010,144,106.08	-60,346,308.66

报告期内主要新增杭州临平银泰城整体商场，成都银城、宁波银泰城部分商业及车位。

十二、 其他

□适用 √不适用

第三节 公司业务概要

一、报告期内公司所从事的主要业务、经营模式及行业情况说明

公司拥有国家一级房地产开发资质，自成立以来，一直本着“以爱建城，投心筑家”的价值理念，已逐步形成“融城/春城”系城市住宅综合体、“梦云南/梦享”系旅游地产、“银泰”系商业综合体运营三大产品线，主要开发产品包括住宅、办公楼、商铺、车位、酒店，并涉及土地一级开发、物业管理、商品房租赁等业务。

报告期内，公司在产业转型方面有序布局。一是在康养产业项目方面，依托省城投集团在康养产业方面的医疗、教育、金融等优势资源，积极推进康养产业项目落地，目前公司在昆明、版纳等地区已储备了一些优质的土地资源，计划在 2019 年逐步推出以“云舟、方舟及康舟”为品牌代表的康养项目面市。二是在旅游产业方面，聚焦西双版纳区域，与西双版纳州政府合作成立西双版纳航空投资有限公司及西双版纳旅游投资开发有限公司，提供了参与西双版纳傣族自治州航线、旅游、地产等项目的管理及投资运营的机会。公司获取的西双版纳州景洪市景哈乡 851 亩土地，位于橄榄坝傣族水乡特色旅游小镇的核心区域，该项目作为澜沧江国际生态文化旅游度假区建设的子项目之一，是云南省委、省政府确定的第一批旅游文化产业转型升级标志性示范项目，项目定位于打造一个面向世界的高品质“国际生态文化旅游度假区”。三是在产业链延伸方面，公司新设全资控股子公司七彩（天津）贸易有限公司，通过推行集中采购工作，以贸易平台为纽带，履行产品物资集中采购职能，有利于控制工程材料、设备价格，助推公司产品品质的提升。

针对房地产行业发展情况，详见本报告第四节。

二、报告期内公司主要资产发生重大变化情况的说明

适用 不适用

三、报告期内核心竞争力分析

适用 不适用

得天独厚的区位优势：云南省有着得天独厚的气候及生态优势，具备发展康养产业的天然优势。本着“绿水青山就是金山银山”的理念以及云南省政府提出全力打造世界一流的“绿色能源”“绿色食品”“健康生活目的地”这“三张牌”的战略发展要求，公司将充分利用自身优势并依托省城投集团多业务板块的协同作用，提升康养产业综合服务能力，实施差异化竞争。

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

较强的商业运营能力：公司收购银泰系列项目，整合了相关商业运营资源，完成了商业管理专业团队对公司旗下现有和未来新增的商业物业进行统一经营管理，有利于商业品牌价值的提升，也有利于提升整体经营收益，增强了公司的商业运营能力。

第四节 经营情况讨论与分析

一、经营情况讨论与分析

2018 年在金融财政政策定向“宽松”的同时，房地产调控政策仍然“从紧”。房地产市场百城均价各季度累计涨幅较去年同期均收窄，整体价格趋于稳定。从各级城市来看，2018 年各线城市累计涨幅较去年同期均收窄，其中三线城市累计涨幅回落最明显。在 2018 年三四季度的交接期，房价走势出现了明显的变化，有 31 个城市出现新房价格下跌。

(1) 2018 年公司经营成果

面对复杂的外部市场环境，2018 年公司依然取得不错的经营成果：公司实现营业收入 95.43 亿元，较 2017 年的 143.91 亿元下降 33.69%；实现归属于股东的净利润 4.91 亿元，较 2017 年的 2.64 亿元上升 85.98%；主营业务收入毛利率 35.69%，较 2017 年的 30.38% 上升 5.31 个百分点。公司基本每股收益为 0.28 元，较 2017 年的 0.16 元上升 75%。

(2) 布局全国，提升区域竞争力

2018 年，公司组建了华东、华南事业部，积极拓展长三角、珠三角区域市场，获取了广东东莞麻涌镇德广隆项目；完成海南省海口市海南国际会展中心综合性地产项目股权收购，成立海南事业部。截至 2018 年末，公司已实现全国区域战略板块布局，项目分布北京、广东、海南、浙江、四川、陕西等国内一线区域、城市及云南昆明、大理、版纳等地，依托优势区域的土地资源及政府支持，为公司夯实战略转型奠定了良好基础。

(3) 完善配套产业，提升品牌影响力，完善相关服务平台

2018 年，公司和中国银泰合资成立了云泰商管公司。截至目前，云泰商管公司已完成股东方委托的 14 个商业项目的正式接管，管理商业面积约 300 万平方米；公司新设全资子公司七彩（天津）贸易有限公司，通过推行集中采购工作，以贸易平台为纽带，助推公司产品品质的提升；园林、物业两大配套产业经过提升改造，也取得了一定的成绩，物业公司持续推行品质优化提升，截至目前，物业总体接管面积达 1013 万平方米，较上一年度 348.3 万平方米增长 190%，荣获“2018 中国物业服务百强企业”称号。最终，公司将形成以商业运营平台、物业服务平台、景观园林平台、贸易集采平台为一体的综合运营服务平台，助力公司运营服务水平的提升，为公司的提质增效、产业转型奠定基础。

(4) 有效盘活资产，积极去库存增收益

面对市场变化，公司及时制定专项目标责任书及奖惩考核激励措施，细分存货去化目标，快速出台推荐购买奖励等政策，为销售提供了有力支撑。同时，根据公司的战略部署对部分成熟项目进行认真盘点，通过多种方式有效盘活资产，全年完成大理满江项目、古滇项目的资产处置，及时回收资金。

（5）积极推进重大资产重组工作

因市场环境的变化，公司收购成都环球世纪会展旅游集团有限公司 100% 股权的重大资产重组工作需进一步落实和完善，部分事项尚需与交易对方进一步协商，现公司重大资产重组事宜处于中止审查状态。

为加速实现公司转型，优化公司财务结构，确保公司健康、稳定发展，公司将积极与交易对方进行沟通和协商，并结合公司实际情况，积极探索符合公司战略转型方向、有利于公司可持续发展的重大资产重组等工作。

（6）大力推行及实施降成本管理举措

为有效降低项目成本，公司组建了集中采购平台贸易公司，并修编发布了《采购管理制度》及操作指引。同时强化工程成本管理，推行战略合作模式：2018 年，公司工程成本管理由传统的核算型转变为“成本策划+控制”模式，建立了“以目标成本为标尺，以责任成本为指引，以合约规划为前置，以动态成本为重点，以监督评价为手段，以结果运用为导向”的成本管理体系，规范统一项目工程成本科目，编制发布目标成本、责任成本及合约规划管理文件及作业指引，实现以目标成本作为成本后评价的标准和依据。

（7）夯实党建基础带动文化建设，推进党风廉政建设和反腐败工作

公司党委落实党建工作主体责任，坚持党建工作与公司生产经营工作同部署同落实同考核，按要求开展换届选举工作，选举产生出新一届党委及纪委；根据组织架构实际优化调整党组织机构，设立 15 个基层党组织，规范党组织的管理模式和工作履职保障机制；公司纪委紧紧围绕改革、发展、稳定和生产经营工作中心严格落实党风廉政建设责任制，认真履行纪委的监督责任。

二、报告期内主要经营情况

2018 年，公司实现营业收入 95.43 亿元，较 2017 年的 143.91 亿元下降 33.69%；实现归属于股东的净利润 4.91 亿元，较 2017 年的 2.64 亿元上升 85.98%；主营业务收入毛利率 35.69%，较 2017 年的 30.38% 上升 5.31 个百分点。公司基本每股收益为 0.28 元，较 2017 年的 0.16 元上升 75%。

(一) 主营业务分析

1. 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位:元 币种:人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	9,542,983,232.62	14,390,839,245.91	-33.69
营业成本	6,225,070,675.86	9,861,726,447.63	-36.88
销售费用	418,427,895.05	393,093,916.59	6.44
管理费用	975,943,533.28	552,114,713.00	76.76
财务费用	1,750,343,926.91	1,590,818,212.68	10.03
经营活动产生的现金流量净额	-2,242,630,605.72	3,668,374,830.96	-161.13
投资活动产生的现金流量净额	-355,305,229.71	-2,502,747,362.78	85.80
筹资活动产生的现金流量净额	-97,434,574.84	-350,683,689.58	72.22

2. 收入和成本分析

√适用 □不适用

报告期内,公司实现主营业务收入 89.13 亿元,金额较上年同期减少 51.75 亿元,较上年同期减少比例为 36.73%;主营业务成本 57.32 亿元,金额较上年同期减少 40.76 亿元,较上年同期减少比例为 41.56%。

(1). 主营业务分行业、分产品、分地区情况

单位:元 币种:人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
房地产开发	7,514,775,593.87	5,203,781,786.77	30.75	-43.42	-44.6	增加 1.47 个百分点
商业管理	814,677,154.39	270,570,515.08	66.79	105.39	57.86	增加 10 个百分点
物业服务	248,820,313.78	201,779,175.27	18.91	2.91	-5.72	增加 7.43 个百分点
酒店运营	335,133,374.99	56,223,945.64	83.22	99.41	92.76	增加 0.58 个百分点
合计	8,913,406,437.03	5,732,355,422.76	35.69			增加 5.31 个百分点
主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
住宅	2,848,562,069.61	2,166,557,707.92	23.94	-62.14	-62.49	增加 0.7 个百分点
其他房地产业态	4,666,213,524.26	3,037,224,078.85	34.91	-5.48	-10.47	增加 3.63 个百分点
物业服务	248,820,313.78	201,779,175.27	18.91	2.91	-5.72	增加 7.43 个百分点
酒店收入	335,133,374.99	56,223,945.64	83.22	99.41	92.76	增加 0.58 个百分点
商品房租赁	814,677,154.39	270,570,515.08	66.79	105.39	57.86	增加 10 个百分点
合计	8,913,406,437.03	5,732,355,422.76	35.69			增加 5.31 个百分点
主营业务分地区情况						
分地区	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入	营业成本	毛利率比

			(%)	比上年增 减 (%)	比上年增 减 (%)	上年增减 (%)
云南地区	3,087,929,869.21	2,248,458,316.42	27.19	-31.27	-33.02	增加 1.9 个百分点
成都地区	1,040,249,217.65	456,906,950.51	56.08	-56	-64.52	增加 10.55 个 百分点
西安地区	1,044,705,418.10	746,308,207.93	28.56	131.23	85.12	增加 17.79 个 百分点
浙江地区	3,411,553,675.86	2,127,916,156.18	37.63	-45	-49.19	增加 5.15 个百分点
东北及华北 地区	298,695,995.52	137,826,599.34	53.86	-27.21	-64.07	增加 47.33 个 百分点
海南地区	30,272,260.69	14,939,192.38	50.65			增加 50.65 个 百分点
合计	8,913,406,437.03	5,732,355,422.76	35.69			增加 5.31 个百分点

主营业务分行业、分产品、分地区情况的说明

适用 不适用

(2). 产销量情况分析表

适用 不适用

(3). 成本分析表

单位：元

分行业情况							
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)	情况说明
房地产开发	房地产销售	5,203,781,786.77	86.5	9,392,917,122.04	95.25	-44.6	
商业管理	商业租赁及管理成本	270,570,515.08	4.5	171,396,819.93	1.74	57.86	
物业服务	物业运营成本	201,779,175.27	3.35	214,024,213.39	2.17	-5.72	
酒店运营	酒店运营成本	56,223,945.64	0.93	29,168,452.06	0.3	92.76	
合计		5,732,355,422.76	95.29	9,807,506,607.42	99.46		
分产品情况							
分产品	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)	情况说明
住宅	住宅销售成本	2,166,557,707.92	36.02	5,775,439,634.74	58.56	-62.49	
其他房地产业态	其他物业销售成本	3,037,224,078.85	50.49	3,392,510,163.16	3.71	-10.47	
物业服务	物业管理成本	201,779,175.27	3.35	214,024,213.39	2.17	-5.72	
酒店收入	酒店管理成本	56,223,945.64	0.93	29,168,452.06	0.3	92.76	

商品房租赁	商品房租赁成本	270,570,515.08	4.50	171,396,819.93	1.74	57.86	
一级土地开发	一级土地开发成本			496,347,260.32	5.03	-100	
合计		5,732,355,422.76	95.29	9,807,506,607.42	99.45		

成本分析其他情况说明

适用 不适用

(4). 主要销售客户及主要供应商情况

适用 不适用

前五名客户销售额 122,571.77 万元，占年度销售总额 23.56%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 0 万元，占年度销售总额 0 %。

前五名供应商采购额 132,830.10 万元，占年度采购总额 15.62%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 83,160.27 万元，占年度采购总额 8.78%。

3. 费用

适用 不适用

项目	本年金额	上年金额	变动幅度 (%)	变动原因分析
销售费用	418,427,895.05	393,093,916.59	6.44	经营规模增加，费用增加
管理费用	975,943,533.28	552,114,713.00	76.76	合并期间口径变化
财务费用	1,750,343,926.91	1,590,818,212.68	10.03	融资成本上升

注：1、销售费用及管理费用增加的主要原因系银泰项目 8 家公司自 2017 年 9 月纳入合并范围，损益表的合并期间为 9-12 月，而 2018 年全年损益均纳入合并范围；2、财务费用增加的主要原因系房地产政策调控，融资渠道收紧，融资成本有所上升。

4. 研发投入

研发投入情况表

适用 不适用

情况说明

适用 不适用

5. 现金流

适用 不适用

项目	本年金额	上年金额	变动幅度 (%)	变动原因分析
经营活动产生的现金流量净额	-2,242,630,605.72	3,668,374,830.96	-161.13	主要是本期土地储备支出增加
投资活动产生的现金流量净额	-355,305,229.71	-2,502,747,362.78	85.80	本期项目转让收现增加
筹资活动产生的现金流量净额	-97,434,574.84	-350,683,689.58	72.22	本期偿还到期借款低于上年同期

(二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

√适用 □不适用

本期转让七彩云南、大理满江股权实现投资收益 18.07 亿元。详见（六）重大资产和股权出售的（1）（2）项。

(三) 资产、负债情况分析

√适用 □不适用

1. 资产及负债状况

单位：元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例 (%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例 (%)	本期期末金额较上期期末变动比例 (%)	情况说明
货币资金	2,671,332,673.25	3.15	5,333,067,887.58	6.77	-49.91	购置土地支出增加
应收账款	500,019,727.98	0.59	872,917,843.59	1.11	-42.72	收回房款
预付款项	433,587,026.90	0.51	206,235,423.82	0.26	110.24	预付工程款未结算
存货	47,378,384,381.46	55.83	44,216,880,102.24	56.11	7.15	土地储备增加
长期应收款	4,024,481,393.78	4.74	1,967,054,745.42	2.5	104.59	合并范围变动导致债权投资增加
长期股权投资	1,337,193,143.29	1.58	878,473,364.31	1.11	52.22	联营企业增加
固定资产	2,640,129,789.27	3.11	1,995,515,242.01	2.53	32.30	合并范围变动, 新增酒店
在建工程	90,297,991.89	0.11				合并范围变动, 新增项目
无形资产	431,594,781.88	0.51	9,819,418.79	0.01	4,295.32	合并范围变动, 新增土地使用权
递延所得税资产	1,815,638,982.78	2.14	1,290,691,967.33	1.64	40.67	计提土地增值税确认的递延所得税增加
短期借款	280,000,000.00	0.33	1,295,800,000.00	1.64	-78.39	本期归还到期债务
预收款项	2,586,854,714.08	3.05	3,179,929,174.52	4.04	-18.65	预收款结转收入增加
应付职工薪酬	253,183,875.94	0.30	86,220,464.14	0.11	193.65	经营规模扩大, 人员增加
应交税费	639,698,931.91	0.75	1,453,395,307.81	1.84	-55.99	本期缴纳期初所得税和土增税
其他应付款	17,194,100,566.76	20.26	10,886,931,421.35	13.82	57.93	向控股股东及其关联方的借款增加
一年内到期的非流动负债	12,193,593,061.70	14.37	13,404,772,117.92	17.01	-9.04	一年内到期的借款与债券下降
长期借款	28,395,913,247.32	33.46	25,490,748,573.04	32.35	11.40	长期借款增加

注：为增加科目的可比性，以上项目名称为非合并列报科目。应收账款为应收票据及应收账款科目中的应收账款；其他应付款为其他应付款科目中的其他应付款。

2. 截至报告期末主要资产受限情况

√适用 □不适用

截止报告期末，公司受限资产账面价值总额 323.43 亿元，详见本报告第十一节：财务报告

52、所有权或使用权受到限制的资产。

3. 其他说明

□适用 √不适用

(四) 行业经营性信息分析

√适用 不适用

公司主营业务为房地产业务。

房地产行业经营性信息分析

1. 报告期内房地产储备情况

√适用 □不适用

序号	持有待开发土地的区域	持有待开发土地的面积 (平方米)	一级土地整理面积 (平方米)	规划计容建筑面积 (平方米)	是/否涉及合作 开发项目	合作开发项目涉及的 面积(平方米)	合作开发项目的 权益占比(%)
1	云南省昆明市——昆明湖中、小学地块		198,391		否		
2	云南省昆明市——昆明国际学校地块		34,027		否		
3	云南省昆明市——昆明湖中坝以南雨树村二期		93,614		否		
4	云南省昆明市——昆明湖上、中坝城中村改造项目(绕城以北)		647,706		否		
5	云南省昆明市——关坡城中村改造项目二期		100,114		否		
6	甘肃省兰州市——徐家湾旧城改造项目(下徐)		252,261	1,007,320	是	604,392	60
7	云南省西双版纳——楠景新城	361,798		270,127	是	175,582	65
8	云南省昆明市——茶马花街	27,133		/	是	/	70
9	陕西省安康市——秦岭皇冠健康小镇	526,669		454,425	是	231,757	51
10	云南省大理市——海东方	607,256		769,895	否		
11	云南省昆明市——昆明湖二期中11、上10-2号地块	44,934		255,121	否		
12	云南省昆明市——山海荟A8、A10地块	37,160		18,581	否		
13	云南省昆明市——天堂岛	405,565		425,219	否		
14	云南省昆明市——东方首座	3,556		/	是	/	51
15	海南省海口市——天利会展别墅项目	39,954		13,984	是	10,488	75

16	四川省成都市——成都梦享青城	241,655		192,717	是	154,173	80
17	浙江省杭州市——萧山城南银泰城	55,447		143,591	是	96,206	67
18	甘肃省兰州市——徐家湾旧城改造项目(上徐)	61,967		296,098	是	177,659	60
19	云南省昆明市——小哨地块	109,661		/	否		
20	云南省昆明市——白鱼口	56,454		/	否		
21	广东省东莞市——麻涌德广隆项目	85,766		128,650	否		
22	云南省西双版纳——雨林澜山	303,062		732,217	否		
	合计	2,968,037	1,326,113	4,707,945		1,450,258	

注：1、小哨地块：项目情况-昆国用（2007）第 00759 号，座落：官渡区小哨乡，用途为住宅用地，使用权类型：出让，终止日期：2075 年 8 月 22 日，证载面积折合约 164,49 亩。于 2007 年 11 月 2 日取得国有土地使用证。该地块位于官渡区小哨乡白汉场村旁，距昆明约 40 公里。南离昆曲高速公路 8 公里，东临杨官庄水。南面为长水国际机场。未开发原因为相关规划仍在调整中。2、白鱼口地块：项目情况—昆国用（2007）第 0634 号、昆国用（2007）第 0635 号、昆国用（2007）第 0636 号、昆国用（2007）第 0637 号，位于昆明高海路旁，证载面积折合约 84.68 亩。未开发原因为该片区规划仍在调整中。

2. 报告期内房地产开发投资情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/新开工项目/竣工项目	项目用地面积(平方米)	项目规划计容建筑面积(平方米)	总建筑面积(平方米)	在建建筑面积(平方米)	已竣工面积(平方米)	总投资额	报告期实际投资额
1	云南昆明	融城昆明湖	住宅/办公科教/商业	在建+竣工	605,805	2,242,169	3,225,497	1,108,905	313,681	2,147,387	158,510
2	云南昆明	茶马花街	商业	竣工	16,185	10,647	13,856	0	13,856	31,426	1,319
3	云南昆明	山海荟	商业	在建+竣工	307,473	181,237	262,386	148,476	98,023	560,500	84,168

				工							
4	云南昆明	融城春晓	住宅	竣工	52,797	296,941	455,308	0	455,511	149,834	10,739
5	云南昆明	艺术家园	住宅/商业	竣工	224,781	403,441	595,076	0	595,076	370,703	1,077
6	云南昆明	融城优郡	住宅/商业/办公	竣工	60,948	392,831	419,166	0	424,702	240,400	6,599
7	云南昆明	东方首座	办公	竣工	6,402	48,429	66,848	0	66,848	106,259	1,028
8	云南昆明	融城金阶	住宅/办公/商业	竣工	47,687	221,027	313,444	0	313,068	218,620	4,064
9	云南大理	梦云南海东方	住宅/酒店	在建+竣工	1,263,738	1,007,254.21	1,092,435.34	23,827	0	774,014	18,861
10	云南大理	洱海天域	住宅/商业/酒店	竣工	182,784	210,706	225,413	0	226,273	164,170	7,426
11	云南版纳	梦云南雨林澜山	住宅/商业	在建+竣工	563,951	830,400	1,067,729	13,574	0	515,787	16,077
12	云南版纳	楠景新城	住宅/商业	在建	622,670	331,800	331,800	61,673	0	250,513	6,586
13	陕西西安	春城十八里	住宅	在建+竣工	155,334	152,504	235,332	158,138	0	184,306	19,073
14	陕西西安	融城云谷	办公/商业	在建	14,667	101,681	134,460	134,460	0	95,171	21,451
15	陕西西安	融城东海	办公/商业	竣工	11,005	81,868	109,329	0	109,329	60,488	1,903
16	陕西西安	梦享皇冠健康小镇	住宅/酒店	竣工	71,430	72,431	72,431	0	72,431	19,149	1,049
17	北京房山	时光汇	商务办公	在建	46,667	163,118	248,486	248,486	0	626,800	29,124
18	四川成都	梦享青城	商业	在建	410,195	377,876	489,500	5,214	0	584,546	5,502
19	四川成都	银泰中心	住宅/商业/酒店	竣工	45,200	554,507	723,818	0	723,818	666,866	37,411
20	四川成都	泰悦豪庭	住宅/商业	竣工	32,063	115,026	162,442	0	162,442	92,574	70
21	四川成都	融城云熙	住宅/办公/商业	竣工	6,247	63,600	75,100	0	74,334	98,785	2,080
22	浙江杭州	西溪银泰城	商业	竣工	71,303	177,428	314,212	0	314,212.1	253,580	14,751
23	浙江杭州	理想银泰城	公寓/酒店	在建+竣工	86,274	513,403	668,706	102,976	315,029	574,883	66,561

24	浙江杭州	海威国际	酒店/办公	竣工	23,143	110,139	169,673	0	169,673	134,475	11,709
25	宁波	东部新城银泰城	住宅/办公/商业	在建+竣工	149,725	455,023	614,337	60,261.7	0	576,142.5	36,891
26	黑龙江哈尔滨	银泰城13号地块	住宅/商业	在建+竣工	87,434	245,670.9	390,700	258,451	0	315,788.7	28,059
27	黑龙江哈尔滨	银泰城9号地块	住宅/公寓/办公/商业	竣工	51,960	212,903	264,823	0	264,823	253,300	6,310
28	宁波	北仑银泰城	商业	竣工	85,354	181,749	318,930	0	318,930	247,602	12,093
29	宁波	奉化银泰城	住宅/商业	竣工	60,687	256,076	356,061	0	356,061	231,737	4,529
30	浙江温州	苍南银泰城	住宅/商业	竣工	61,607	215,019	323,335	0	323,335	201,942	15,384
31	浙江温州	平阳银泰城	住宅/办公/商业	竣工	99,040	279,998	372,055	0	372,055	235,095	17,092
32	浙江台州	台州置业项目	住宅/办公/商业	竣工	57,729	236,614	297,227	0	297,227	172,804	18,113
33	浙江台州	台州银泰城	商业	竣工	56,572	148,022	232,468		232,468	123,364	13,639
34	山东淄博	淄博银泰城	商业	竣工	78,874	202,217	256,350		256,350	116,484	5,501
合计					5,717,731	11,093,755	14,898,734	2,324,442	6,869,556	11,395,496	684,749

3. 报告期内房地产销售情况

√适用 □不适用

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积 (平方米)	已预售面积 (平方米)
1	陕西安康	青林云海	住宅、商业	24,211	13,419
2	云南版纳	雨林澜山	住宅、商业	44,545	36,406
3	四川成都	成都银泰	住宅、商业、车位、办公	57,058	26,744
4	四川成都	融城云熙	住宅	14,679	14,679
5	云南大理	洱海天域	住宅、商业	12,577	9,106
6	云南大理	海东方	住宅	14,023	9,319
7	黑龙江哈尔滨	哈尔滨银泰城 E13	住宅、商业	29,749	5,408
8	黑龙江哈尔滨	哈尔滨银泰城 E9	住宅、商业、办公	44,307	6,985

9	浙江杭州	杭州海威银泰国际	住宅、办公	15,474	14,550
10	浙江杭州	杭州临平银泰城	商业、办公	47,185	17,031
11	浙江杭州	杭州西溪银泰城	商业、办公	449	449
12	云南昆明	融城春晓	住宅、车位	141,953	20,529
13	云南昆明	融城金阶	住宅、商业、车位、办公、其他	60,304	18,313
14	云南昆明	融城昆明湖	住宅、商业、车位、办公	486,903	143,353
15	云南昆明	融城优郡	住宅、商业、车位、办公、其他	89,994	-59
16	云南昆明	山海荟	商业、车位	55,666	24,404
17	云南昆明	艺术家园	住宅、商业、车位	172,052	55,213
18	浙江宁波	奉化银泰城	住宅、商业、车位	8,395	2,062
19	浙江宁波	宁波银泰城	住宅、商业、车位、办公	69,659	8,597
20	浙江台州	台州银泰城	住宅、商业、车位、办公、其他	92,687	6,485
21	浙江温州	苍南银泰城	商业	3,062	880
22	浙江温州	平阳银泰城	住宅、商业	17,647	9,988
23	陕西西安	春城十八里	住宅、商业	32,447	13,790
24	陕西西安	融城东海	办公	23,619	6,681
25	陕西西安	融城云谷	商业、办公	73,873	41,474
26	重庆	滨江春城	住宅、商业	22,699	22,699
	合计			1,655,216	528,507

4. 报告期内房地产出租情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	出租房地产的建筑面积(平方米)	出租房地产的租金收入	是否采用公允价值计量模式	租金收入/房地产公允价值(%)
1	东部	东部地区项目	商业	605,454.93	45,539.99	是	3.34
2	西部	西部地区项目	商业、办公、公寓	164,244.31	12,979.62	是	2.80
	合计			769,699.24	58,519.61	是	3.20

注：1、出租房地产的建筑面积指截止 2018 年 12 月 31 日累计已出租面积；2、出租收入包含租金收入、停车场收入、多经营点位收入、仓库出租收入、中庭场租金收入、户外场地出租收入；3、西部地区包含：云南省、陕西省、四川省；东部地区包含：浙江省、山东省。

5. 报告期内公司财务融资情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

期末融资总额	整体平均融资成本(%)	利息资本化金额
4,402,950.63	7.23	317,409.33

6. 其他说明

□适用 √不适用

(五) 投资状况分析

1、 对外股权投资总体分析

√适用 □不适用

报告期内，公司新增对外股权投资合同金额 64.17 亿元，对外投资较上年度相比有所减少。

(1) 重大的股权投资

√适用 □不适用

序号	被投资公司名称	注册资本(万元)	收购合同金额(万元)	期末股权比例	投资方式
1	深圳前海云彩投资有限公司	20,000.00	20,000.00	100%	新成立
2	上海云城置业有限公司	20,000.00	20,000.00	100%	新成立
3	云南万城百年投资开发有限公司	6,300.00	2,520.00	40%	新成立
4	海南天利投资发展有限公司	4,000.00	217,206.10	75%	收购股权
5	海南天联华房地产投资有限公司	1,000.00		75%	收购股权
6	海南天利度假酒店有限公司	5,000.00		75%	收购股权
7	海南天利酒店有限公司	1,000.00		75%	收购股权
8	西双版纳航空投资有限公司	10,000.00	6,700.00	67%	新成立
9	西双版纳盛璟新城投资开发有限公司	30,000.00	93,000.00	65%	收购股权
10	杭州萧山银城置业有限公司	10,000.00	6,700.00	67%	新成立
11	冕宁康旅投资开发有限公司	10,000.00	10,000.00	100%	新成立
12	云南安盛创享投资管理有限公司	2,000.00	1,000.00	50%	收购股权
13	昆明欣江合达城市建设有限公司	12,000.00	8,400.00	70%	新成立
14	成都民生喜神投资有限公司	1,000.00	31,492.00	80%	收购股权
15	深圳市云投置业有限公司	10,000.00	5,100.00	51%	新成立
16	七彩(天津)贸易有限公司	20,000.00	20,000.00	100%	新成立
17	九江市云城旅游综合开发有限公司	30,000.00	20,100.00	67%	新成立
18	云泰商业管理(天津)有限公司	10,000.00	4,300.00	43%	新成立
19	昆明城海房地产开发有限公司	10,000.00	10,082.30	100%	收购股权

20	西双版纳云辰置业有限公司	10,000.00	5,100.00	51%	新成立
21	东莞云投置业有限公司	10,000.00	10,000.00	100%	新成立
22	国寿云城（嘉兴）健康养老产业投资合伙企业（有限合伙）	501,000.00	150,000.00	29.94%	新成立
合计		733,300.00	641,700.40		

(2) 重大的非股权投资

√适用 □不适用

报告期内，公司在土地市场上，新增获取土地 352,357 平方米。

序号	地块编号	土地面积 (m ²)	土地用途	容积率	计容建筑面积 (m ²)	出让年限	成交金额 (万元)	开发主体	成交确认时间
1	萧政储出(2018)20号戴村工业园区地块	55,422	商住	≤2.6	14,4097	商业 40 年 住宅 70 年	64,844	杭州萧山银城置业有限公司	2018/7/17
2	冕拍 2018-2 号/ 冕拍 2017-3 号	122,650	商服用地 20%、 住宅用地 80%	>1.0 ≤3.5	429,274	商服 40 年 住宅 70 年	36,330	冕宁康旅投资开发有限公司	2018/5/31
3	东莞市麻涌镇 华阳村 2018WG021	85,766	城镇住宅用地、 商服用地	>1.0 ≤1.5	128,650	商服 40 年 住宅 70 年	89,280	东莞云投置业有限公司	2018/9/6
4	景哈 3 宗住宅地	88,519	住宅	>1.0 ≤1.5	132779	70 年	8,640	西双版纳云辰置业有限公司	2018/11/15
合计		352,357			834,800		199,094		

(3) 以公允价值计量的金融资产

□适用 √不适用

(六) 重大资产和股权出售

√适用 □不适用

(1) 经公司第八届董事会第三十次会议、2018 年第六次临时股东大会审议通过，同意公司以公开挂牌的方式对外转让所持有的大理满江 80% 的股权，公开挂牌转让底价不低于国资监管机构备案的评估净资产值，转让价格为最终成交价格。（具体事宜详见公司分别于 2018 年 6 月 22 日、

2018 年 7 月 10 日在上海证券交易所网站和《上海证券报》、《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》上刊登的临 2018-080 号、临 2018-081 号、临 2018-091 号公告)。经国资监管机构备案的大理满江 80%股权的评估值为 53,710.40 万元,最终成交价为 53,715.57 万元。截止报告期末,已经完成工商变更登记,大理满江不再纳入公司合并范围。

(2) 经公司第八届董事会第三十四次会议、2018 年第九次临时股东大会审议通过,同意公司以公开挂牌转让的方式转让持有昆明七彩云南城市建设投资有限公司 59.5%的股权。公开挂牌转让底价不低于国资监管机构备案的评估净资产值,转让价格为最终成交价格。(具体事宜详见公司分别于 2018 年 8 月 9 日、2018 年 8 月 29 日、2018 年 9 月 18 日在上海证券交易所网站和《上海证券报》、《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》上刊登的临 2018-109 号、临 2018-116 号、临 2018-122 号、临 2018-138 号公告)。经国资监管机构备案的七彩云南 59.5%股权的评估值为 145,800.70 万元,最终成交价为 145,809.47 万元。截止报告期末,股权交割已完成,七彩云南不再纳入公司合并范围。

(七) 主要控股参股公司分析

√适用 □不适用

1. 主要控股子公司

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
昆明市官渡区城中村改造置业有限公司	10,000.00	商品房开发	420,497.86	-8,890.42	25,064.00	-6,009.36
云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司	15,000.00	商品房开发	618,933.67	28,280.76	71,052.64	13,645.36
西双版纳纳城置业有限公司	2,100.00	商品房开发	209,242.46	-3,808.63	40,687.07	7,981.91
云南城投龙江房地产开发有限公司	36,000.00	商品房开发	872,295.31	66,067.15	49,446.91	-5,297.37
云南艺术家园房地产开发经营有限公司	6,896.55	商品房开发	131,787.26	-15,080.13	20,751.57	-5,968.38
杭州海威房地产开发有限公司	5,000.00	商品房开发	140,666.78	18,544.01	51,289.00	11,871.06
成都银城置业有限公司	55,000.00	商品房开发	773,865.63	215,234.74	89,957.57	33,580.73
宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司	10,000.00	商品房开发	271,831.85	51,309.68	19,729.91	11,288.98
宁波银泰置业有限公司	30,000.00	商品房开发	357,713.39	95,065.90	26,075.80	-7,281.29
杭州西溪银盛置地有限公司	40,000.00	商品房开发	549,915.89	179,862.66	23,842.36	17,683.90
杭州云泰购物中心有限公司	20,000.00	商品房开发	307,414.52	85,840.94	175,773.92	21,855.90

2. 主要参股公司

单位: 万元

被投资参股公司	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	181,149.04	-12,285.04	19,057.64	-3,134.64

云南万城百年投资开发有限公司	40	613,728.90	-9,894.42	13,416.35	-9,305.54
云南招商城投房地产有限公司	40	84,088.29	33,810.32	109,177.78	9,130.57
云南华侨城实业有限公司	30	208,700.24	28,529.81	4,001.71	-17,990.28
云南中海城投房地产开发有限公司	35	23,509.48	19,136.56	36,327.15	8,754.90
青岛蔚蓝天地置业有限公司	34	127,310.57	11,557.14	65,664.06	7,872.16
云南温泉山谷房地产开发(集团)有限公司	39	341,421.57	18,239.75	20,485.53	107.45
重庆城海实业发展有限公司	31.05	83,689.98	14,875.64	3,673.84	2,209.88

(八) 公司控制的结构化主体情况

√适用 □不适用

单位	控制权方式	控制权内容	公司从中可获取的收益	公司对其承担的风险	特殊目的公司提供融资	特殊目的公司提供商品或服务
云南融城股权投资基金管理有限公司	公司持有 60% 的股权，实质控制公司的经营管理	控制公司的经营活动	取得基金投资项目的收益	承担投资项目亏损的风险		项目投资、投资管理
云南融城投资合伙企业（有限合伙）	执行事务合伙人为云南融城股权投资基金管理有限公司	控制公司的经营活动	取得基金投资项目的收益	承担投资项目亏损的风险		项目投资、投资管理
云南安盛创享投资管理有限公司	公司实际享有 100% 的股权，实质控制公司的经营管理	控制公司的经营活动	取得基金投资项目的收益	承担投资项目亏损的风险		项目投资、投资管理
云南安盛创享旅游产业投资合伙企业（有限合伙）	执行事务合伙人为云南安盛创享投资管理有限公司	控制公司的经营活动	取得基金投资项目的收益	承担投资项目亏损的风险、且需定期支付信托资金优先受益		项目投资、投资管理
国寿云城（嘉兴）健康养老产业投资合伙企业（有限合伙）	次级享有剩余收益	控制公司的经营活动	取得基金投资项目的收益	承担投资项目亏损的风险、且需定期支付信托资金优先受益	15 亿元	项目投资、投资管理

三、公司关于公司未来发展的讨论与分析

(一) 行业格局和趋势

√适用 □不适用

截止 2018 年 12 月，我国财政总收入 258757 亿元，房地产总收入占财政总收入从 2014 年的 31.6% 增幅到 2018 年的 35.7%，从数据看目前我国经济总体发展稳中向好，财政收入逐年递增，房地产总收入占比超过 30%。全年全国房地产开发投资 120264 亿元，比上年增长 9.5%。其中住宅投资 85192 亿元，增长 13.4%；办公楼投资 5996 亿元，下降 11.3%；商业营业用房投资 14177 亿元，下降 9.4%。年末商品房待售面积 52414 万平方米，比上年末减少 6510 万平方米。其中，商品住宅待售面积 25091 万平方米，减少 5072 万平方米。（以上数据来源于国家统计局官网《2018 年国民经济和社会发展统计公报》）

基于“房住不炒”的基调，经过 2018 年房地产市场的密集的政策调控，在年底，住建部召开全国住房和城乡建设工作会议指出，2019 年房地产市场将以稳地价稳房价稳预期为目标，促进房地产市场平稳健康发展，房住不炒定位将不变，调控政策将继续保持连续性稳定性。

2019 年 3 月公布的《2019 中国房地产开发企业 500 强测评研究报告》数据显示，2018 年中国房地产开发企业 500 强中，恒大、万科、碧桂园、融创、保利、中海、龙湖等总共 30 家房企实现了销售千亿元的突破。龙头房企凭借自身在拿地、融资等方面的优势，快速进入相对活跃的市场。随着 2018 年下半年房地产市场显著降温，房地产开发企业进行了一定的战略调整，更加注重减速提质、稳健发展。主要房企围绕“减增速、降负债、提品质、增效益”展开，诸多房企调整战略运营方向。房企的盈利模式逐步从产销模式向资管模式转变，从“买地造房卖房”向“资产整合优化运营”转变，从注重规模、周转率和销售收入向注重持续现金流入转变。

综上所述，在提质降速发展背景下，多元经营是房企在当前行业背景下寻求突破的转型路径之一。房地产企业多元业务布局主要有地产开发+、地产上下游、存量管理以及其它创新业务四大板块，而围绕地产上下游布局成为房企相对稳健的拓展方式。企业借此以形成完整的产业链，有效降低成本。

(二) 公司发展战略

适用 不适用

2018 年是公司“十三五”发展战略规划第三年，继续夯实从“立足昆明、布局云南”到以云南为中心向西南和全国扩展的区域发展战略，同时积极推进公司战略转型。

在公司“十三五”战略规划报告的指引下，立足新常态，融入新经济，拥抱互联网，协同集团公司大健康、大休闲资源优势，大力发展旅游地产和养老地产，构建城市住宅综合体、旅游地产、养老地产产业联动创新商业模式。搭建互联网运营服务平台和社区 O2O 平台，实现向“开发商+运营商”的转型。放眼“一带一路”，深耕云南，拓展全国，逆势扩张，弯道超车，成长为中国健康休闲地产引领者。同时通过开发收益和投资收益相结合方式提升公司盈利能力，实现近中远期盈利水平的平衡。

根据公司“十三五”战略规划，加强向大健康、大休闲产业的战略转型要求，协同集团大健康、大休闲资源优势向康养、文旅产业转型。以目前公司形成的商业运营平台、物业服务平台、景观园林平台、贸易集采平台的综合运营服务平台为基础，继续完善相关配套服务平台体系，提升运营服务水平，加速公司战略转型。

(三) 经营计划

适用 不适用

2019 年，公司全年计划实现收入 110 亿元，计划投资 173 亿元。

2019 年，是十三五战略的第四个年头，是公司抓住发展机会并持续发展十三五战略的关键之年。公司将以加速战略转型为总体目标，研判市场形势，坚定转型思路。2019 年主要工作思路如下：

（一）加速战略转型，聚焦绿色康养产业地产。2019 年，公司将加快战略转型之路，认真落实成为绿色康养综合服务商的目标要求，一方面对现有项目资源进行全面盘点，结合战略规划及转型需要，对已有的产业地产区域作重点布局。力争在 2019 年，公司在大健康、大休闲的目标方向指引下，深入研究绿色康养产业发展模式，建立有效的拓展渠道，扩大土地资源储备，打造全国绿色康养综合服务商。

（二）强化大运营管理提升，实现提质增效。2018 年是运营管理体系的改进提升年，2019 年将是运营全面铺开，抓落实、抓执行的管理实施年。2019 年要通过“展计划”、“定方向”、“明指标”、“建标准”、“管动态”、“配机制”六个方面的管控组合，全面推行项目“高周转”模式的落地，最终实现“以财务经营为导向，以计划、货值、现金流和利润四个要素为管控目标”的全周期、全业务、全组织协同下的高效运营体系，实现提质增效。

（三）优化工程管理，降本增效。2019 年持续推行“成本策划+控制型”管理体系的执行落地，协同公司信息化管理部门对合约、合同、成本、采购信息化系统上线运行，在工程成本管理方面，全力推行以“目标成本→责任成本→动态成本→成本后评价→数据库沉淀”的业务闭环为主线，建立健全成本管理制度、流程、模型及表单；逐步前置成本管理工作，协同产品研发做好产品成本指标、产品建造标准和限额设计管理工作，实现项目降本增效。

(四) 可能面对的风险

适用 不适用

随着房地产行业宏观调控的加强和市场竞争的激化，房产行业从快速增长期慢慢进入成熟期，公司作为房地产企业面临着来自外部和内部的风险：

外部及市场风险：国际经济发展形势、中美贸易摩擦带来的负面效应导致国内的消费、投资都趋于保守，导致国内流动性放缓，进一步加剧了房地产行业的压力。从政府层态度来看，限制房企融资和提高房贷门槛，地产金融环境短期内并未有放松的迹象。

内部经营风险：在外部环境及市场环境不容乐观的形势下，公司面临去化率偏低、存货逐年攀升、资产周转速度较慢的问题。这就要求公司加快现有项目开发进度，进一步增加销售收入和销售回款速度，并掌握好自身资源优势，保持谨慎的态度，优化项目投资结构。同时要依托集团

公司相关产业资源支持、公司的资源储备、自身的区位等优势，盘活存量资产，聚焦绿色康养产业，积极推进公司向康养产业转型升级。

(五) 其他

适用 不适用

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

适用 不适用

第五节 重要事项

一、普通股利润分配或资本公积金转增预案

(一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

适用 不适用

经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，公司 2017 年度归属于上市公司股东的净利润为 264,014,368.56 元，当年可供股东分配的利润为 400,305,651.32 元。经公司第八届董事会第二十四次会议及 2017 年年度股东大会审议批准 2017 年利润分配方案：以 2017 年 12 月 31 日公司总股本 1,605,686,909 股为基数，按每 10 股派发现金股利 0.50 元（含税），共计分配利润 80,284,345.45 元。该利润分配方案已于 2018 年 5 月 31 日实施完毕。

同时，经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，本公司 2018 年度归属于上市公司股东的净利润 491,409,892.98 元，本公司本年度可供股东分配利润为 965,480,157.00 元。根据《公司章程》及《上海证券交易所上市公司现金分红指引》等相关规定，本着积极回报股东，培育长期投资者，同时立足于公司长远发展的原则，公司第八届董事会第四十九次会议审议通过了 2018 年度利润分配方案：以 2018 年 12 月 31 日公司总股本 1,605,686,909.00 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.92 元（含税），预计派发的现金红利共计 147,723,195.63 元。该议案尚需提交公司 2018 年年度股东大会审议。

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

单位：元 币种：人民币

分红年度	每 10 股送红股数（股）	每 10 股派息数（元）（含税）	每 10 股转增数（股）	现金分红的数额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率（%）
2018 年	0	0.92	0	147,723,195.63	491,409,892.98	30.06
2017 年	0	0.50	0	80,284,345.45	264,014,368.56	30.62
2016 年	0	1.14	5	122,032,205.04	244,139,442.82	49.98

(三) 以现金方式要约回购股份计入现金分红的情况

适用 不适用

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

适用 不适用

二、承诺事项履行情况

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

√适用 □不适用

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间及期限	是否有履行期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
与股改相关的承诺	解决同业竞争	云南省城市建设投资集团有限公司	1、云南省城市建设投资集团有限公司及云南省城市建设投资集团有限公司所控制的企业将不以任何方式（包括但不限于单独经营、通过合资经营或拥有另一公司或企业的股权及其他权益）直接或间接参与任何与上市公司主营业务构成同业竞争的业务或活动。如云南省城市建设投资集团有限公司或其所控制的企业获得的商业机会与上市公司主营业务发生同业竞争或可能发生同业竞争的，云南省城市建设投资集团有限公司将立即通知上市公司，并尽力将该商业机会给予上市公司，以确保上市公司及其全体股东利益不受损害。2、云南省城市建设投资集团有限公司如将自身及其所控制的企业与经营性房地产业务相关的项目、合同及业务转让给上市公司，将按照国有资产转让的相关管理规定执行。	2007年6月5日	否	是		
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	解决同业竞争	云南省城市建设投资集团有限公司	1、云南省城市建设投资集团有限公司承诺，本次收购完成后，保证与上市公司做到人员独立、资产独立、业务独立、财务独立、机构独立。2、为了从根本上避免和消除控股股东及其关联企业侵占上市公司的商业机会和形成同业竞争的可能性，云南省城市建设投资集团有限公司作出以下承诺：云南省城市建设投资集团有限公司及其所控制企业今后将不以任何方式（包括但不限于单独经营、通过合资经营或拥有另一公司或企业的股份及其他权益）直接或间接参与任何与上市公司主营业务构成同业竞争的业务或活动。如云南省城市建设投资集团有限公司或其所控制的企业获得的商业机会与上市公司主营业务发生同业竞争或可能发生同业竞争的，云南省城市建设投资集团有限公司将立即通知上市公司，尽力将该商业机会给予上市公司，以确保上市公司及其全体股东利益不受损害。3、为了规范关联交易，维护公司及中小股东的合法权益，云南城市建设投资集团有限公司承诺，将尽量规避与上市公司之间的关联交易；在进行确有必要且无法规避的关联交易时，保证按市场化原则和公允价格进行公平操作，并按相关法律法规以及规范性文件的规定履行交易程序及信息披露义务。	2007年5月17日	否	是		
与重大资产重组相关的承诺	解决同业竞争	云南省城市建设投资集团有限公司	1、云南民族文化旅游产业有限公司（下称“民族文化”）。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投资开发有限公司（下称“景洪城投”）及其下属子公司，民族文化持有景洪城投 50.94%的股权，景洪市国有资产投资有限公司持有景洪城投 49.06%的股权。景洪城投下属子公司经营范围涉及房地产开发经营的有：东莞云旅置业有限公司、西双版纳绿城投资开发有限责任公司、勐腊瑞景旅游产业开发有限公司、云南仁和佳业房地产开发有限公司等。景洪城投房地产业务 2015 年收入（合并报表）的收入为 4,140.45 万元，占比 3.92%，所占比例相对较低。景洪城投及其下属子公司开展房地	2017年4月17日	否	是		

		<p>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，因此短期内暂无法将景洪城投房地产业务注入上市公司。2、成都世纪城新国际会展中心有限公司（下称“成都会展”）。云南省城市建设投资集团有限公司于 2016 年 7 月完成对成都会展的收购，现持有成都会展 51% 的股权，为其控股股东。成都会展及其下属子公司存在从事房地产开发业务的情形。由于云南省城市建设投资集团有限公司刚刚完成对成都会展的收购，现处于整合过程，待条件成熟时注入上市公司。3、腾冲玛御谷温泉投资有限公司（下称“腾冲玛御谷”）。腾冲玛御谷及其下属子公司腾冲玛御谷清和园置业有限公司、腾冲玛御谷神秘园置业有限公司、腾冲玛御谷泰合园置业有限公司、腾冲玛御谷润禾园置业有限公司等涉及房地产开发业务。腾冲玛御谷及其下属子公司目前房地产业务尚未实质开展，相关手续不完善，暂不符合注入上市公司的条件。为避免上述涉及房地产业务的子公司与上市公司存在的同业竞争，云南省城市建设投资集团有限公司承诺：在本承诺出具之日起三年内，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，将上述涉及房地产开发业务的资产以合法合规的方式注入上市公司。</p>					
解决同业竞争	云南省城市建设投资集团有限公司	<p>云南省城市建设投资集团有限公司及云南省城市建设投资集团有限公司控制的其他企业（指云南省城市建设投资集团有限公司控制的除上市公司及其控制企业之外的企业，下同）在本次重组前与上市公司及其控制的企业的主营业务（酒店业务、房地产业务及会展业务）可能存在同业竞争的，云南省城市建设投资集团有限公司将继续履行已经做出的承诺。本次重组完成后，云南省城市建设投资集团有限公司及云南省城市建设投资集团有限公司控制的其他企业不会新增直接或间接从事（包括但不限于控制、投资、管理）任何与上市公司及其控制的企业主营业务构成或可能构成同业竞争的业务。本次重组完成后，如云南省城市建设投资集团有限公司及云南省城市建设投资集团有限公司控制的其他企业获得的商业机会与上市公司及其控制的企业主营业务存在同业竞争的，云南省城市建设投资集团有限公司将立即通知上市公司，并尽力将该商业机会给予上市公司，以避免与上市公司及其控制的企业形成同业竞争或潜在同业竞争。如云南省城市建设投资集团有限公司违反上述承诺给上市公司造成损失的，云南省城市建设投资集团有限公司将赔偿相应损失。</p>	2017 年 11 月 17 日	否	是		
解决同业竞争	云南省城市建设投资集团有限公司	<p>1、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，民族文化持有景洪城投 50.94% 的股权，景洪市国有资产投资有限公司持有景洪城投 49.06% 的股权。景洪城投下属子公司经营范围涉及房地产开发经营的有：西双版纳绿城投资开发有限责任公司、勐腊瑞景旅游产业开发有限公司、云南仁和佳业房地产开发有限公司等。景洪城投及其下属子公司开展房地产业务，系因景洪城投在一级土地开发等城投业务结束后获得相关土地，房地产业务为其城投业务的后续投入，并非景洪城投主要收入来源。由于景洪城投目前相关业务整合尚未完成，因此短期内暂无法将景洪城投房地产业务注入上市公司。为避免民族文化与上市公司存在同业竞争，云南省城市建设投资集团有限公司承诺：在本承诺出具之日起三年内，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，将上述涉及旅游、房地产开发的业务资产以合法合规</p>	2017 年 11 月 17 日	否	是		

		<p>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、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和酒店开发业务。2016 年腾冲玛御谷营业收入为 4,103.49 万元，净利润为-3,229.09 万元，其盈利能力暂不符合注入上市公司的条件。为避免腾冲玛御谷及其子公司与上市公司存在同业竞争，云南省城市建设投资集团有限公司承诺：在本承诺出具之日起三年内，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，将上述涉及房地产开发和酒店业务的资产以合法合规的方式注入上市公司。3、南昌金燕国际温泉度假有限公司（下称“南昌金燕”）成立于 2009 年 9 月 17 日，注册资本 7000 万元。云南省城市建设投资集团有限公司持有南昌金燕 60%的股权。南昌金燕国际温泉度假有限公司及其下属子公司南昌金燕酒店有限公司和南昌金燕国际温泉度假有限公司等涉及房地产开发与销售、酒店业务。南昌金燕拥有 6 宗空地并闲置两年以上，不符合注入上市公司的条件。为避免南昌金燕及其子公司的房地产开发和酒店业务与上市公司存在同业竞争，云南省城市建设投资集团有限公司承诺：在本承诺出具之日起三年内，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。4、云南海埂酒店管理有限公司（下称“海埂酒店”）成立于 2013 年 3 月 11 日，注册资本 1000 万元。云南省城市建设投资集团有限公司持有海埂酒店 100%的股权。云南海埂酒店管理有限公司涉及酒店业务。为避免海埂酒店的酒店业务与上市公司存在同业竞争，云南省城市建设投资集团有限公司承诺：云南省城市建设投资集团有限公司已经明确有对海埂酒店出售给无关联第三方的计划。在本承诺出具之日起三年内，若云南省城市建设投资集团有限公司已经对海埂酒店的出售未能成功实施，云南省城市建设投资集团有限公司将按照相关法律法规和行业政策完成上述资产的整合梳理，并依法行使股东权，提出将上述涉及酒店业务的资产的经营权以合法合规的方式注入上市公司。5、上海东方航空宾馆有限公司（下称“东方宾馆”）成立于 2001 年 12 月 28 日，注册资本 1000 万元。云南省城市建设投资集团有限公司持有东方宾馆 100%的股权。上海东方航空宾馆有限公司涉及酒店业务。为避免东方宾馆的酒店业务与上市公司存在同业竞争，云南省城市建设投资集团有限公司承诺：云南省城市建设投资集团有限公司已经明确有对东方宾馆出售给无关联第三方的计划。在本承诺出具之日起三年内，若云南省城市建设投资集团有限公司已经对东方宾馆的出售未能成功实施，云南省城市建设投资集团有限公司将按照相关法律法规和行业政策完成上述资产的整合梳理，并依法行使股东权，提出将上述涉及酒店业务的资产经营权以合法合规的方式注入上市公司。6、云南新世纪滇池国际文化旅游会展投资有限公司（下称“滇池会展”）成立于 2012 年 10 月，注册资本 51041 万元。云南省城市建设投资集团有限公司持有 53.8783%的股权。滇池会展及下属子公司涉及会议展览、物业管理及经营；房地产开发经营等业务。由于滇池会展涉嫌土地闲置，同时与省城投集团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、物业管理和房地产业务与上市公司存在同业竞争，云南省城市建设投资集团有限公司承诺：在本承诺出具之日起三年内，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</p>					
--	--	---	--	--	--	--	--

		<p>会议展览、物业管理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。7、昆明未来城开发有限公司（下称“昆明未来城”）成立于2006年11月，注册资本4.35亿元。云南省城市建设投资集团有限公司持有其83.4951%的股权。昆明未来城从事的主要项目为棚改项目等，但经营范围中包含房地产开发业务，与上市公司可能存在同业竞争。为避免昆明未来城的房地产业务与上市公司存在同业竞争，云南省城市建设投资集团有限公司承诺：昆明未来城不存在房地产项目开发计划，如果昆明未来城计划从事房地产开发业务，则在符合条件的情况下将昆明未来城注入上市公司。8、成都时代环球实业有限公司（下称“时代环球”）成立于2017年8月8日，注册资本1亿元。云南省城市建设投资集团有限公司持有其51%的股权。时代环球下属公司康定溜溜城旅游开发有限责任公司、拉萨圣地天堂会展旅游实业有限公司和四川三岔湖长岛国际旅游度假区中心有限公司涉及房地产开发、酒店经营等业务。由于康定溜溜城旅游开发有限责任公司、四川三岔湖长岛国际旅游度假区中心有限公司涉嫌土地闲置，暂不符合注入上市公司的条件。为避免时代环球及其子公司的房地产开发和酒店经营业务与上市公司存在同业竞争，在本承诺出具之日起三年内，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。9、云南城投医疗产业开发有限公司（下称“城投医疗”）成立于2006年8月15日，注册资本1亿元。云南省城市建设投资集团有限公司持有其65%的股权。城投医疗主要从事医疗服务，但经营范围中包含房地产开发，与上市公司可能存在同业竞争。为避免与上市公司存在同业竞争，云南省城市建设投资集团有限公司承诺：城投医疗不存在房地产项目开发计划，如果城投医疗计划从事房地产开发业务，则在符合条件的情况下将城投医疗注入上市公司。10、陵水顺泽房地产开发有限公司（下称“陵水顺泽”）成立于2009年10月15日，注册资本2000万元。云南省城市建设投资集团有限公司持有其80%的股权。陵水顺泽主要从事房地产开发业务。2016年陵水顺泽营业收入为0.00亿元，净利润为0.00亿元，其盈利能力暂不符合注入上市公司的条件。为避免陵水顺泽的房地产开发业务与上市公司存在同业竞争，在本承诺出具之日起三年内，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，将上述涉及房地产开发的业务资产以合法合规的方式注入上市公司。11、昆明国际会展中心有限公司（下称“昆明会展”）成立于1992年11月18日，注册资本13.89亿元。云南省城市建设投资集团有限公司持有其100%的股权。昆明会展主要从事会展、酒店等业务。昆明会展2016年净利润为571.16万元，2017年1-9月净利润为-316.74万元，利润规模较小，其盈利能力暂不符合注入上市公司的条件。为避免昆明会展的会展、酒店业务与上市公司存在同业竞争，云南省城市建设投资集团有限公司承诺：在本承诺出具之日起三年内，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>					
解决同业竞争	云南省城市建设投资集团有	关于本次重大资产重组避免同业竞争承诺中涉及云南民族文化旅游产业有限公司、腾冲玛御谷温泉投资有限公司的承诺事项，云南省城市建设投资集团有限公司将按照2017年5月作出的承诺期限继续履行。为提高本次重组后避免同业竞争承诺的可操作性，云南省城市建设投资集团有限公司承诺可在本次承诺到期前12个月内，由上市公司指定适当资格人员组成专项	2018年4月13日	否	是		

	限公司	工作小组，具体负责有关避免同业竞争承诺措施及安排的监督、评估等工作，并有权就承诺措施具体落实情况直接向云南省城市建设投资集团有限公司提出意见和建议。					
其他	云南省城市建设投资集团有限公司	不越权干预公司经营管理活动，不侵占公司利益。如违反上述承诺或拒不履行上述承诺给公司或股东造成损失的，云南省城市建设投资集团有限公司同意根据法律、法规及证券监管机构的有关规定承担相应法律责任。	2017年4月17日	否	是		
其他	云南省城市建设投资集团有限公司	一、云南省城市建设投资集团有限公司与云南城投之间人员独立 1、云南城投的总经理、副总经理、财务负责人、董事会秘书等高级管理人员在云南城投专职工作，不在云南省城市建设投资集团有限公司控制的企业兼任除董事、监事以外的职务，继续保持云南城投人员的独立性。2、云南城投拥有完整独立的劳动、人事及薪酬管理体系，该等体系与云南省城市建设投资集团有限公司之间完全独立。二、云南省城市建设投资集团有限公司与云南城投之间资产独立 1、云南城投具有独立完整的资产，其资产完全能处于云南城投的控制之下，并为云南城投独立拥有和运营。2、云南省城市建设投资集团有限公司当前不存在、之后也不以任何方式违法违规占用云南城投的资金、资产。三、云南省城市建设投资集团有限公司与云南城投之间财务独立 1、云南城投继续保持独立的财务部门和独立的财务核算体系。2、云南城投具有规范、独立的财务会计制度和对其子公司的财务管理制度。3、云南城投能够作出独立的财务决策，云南省城市建设投资集团有限公司不通过违法违规的方式干预云南城投的资金使用调度。4、云南城投独立在银行开户，不与云南省城市建设投资集团有限公司或云南省城市建设投资集团有限公司控制的其他企业共享一个银行账户。5、云南城投财务人员独立，不在云南省城市建设投资集团有限公司或云南省城市建设投资集团有限公司控制的其他企业兼职和领取报酬。6、云南城投依法独立纳税。四、云南省城市建设投资集团有限公司与云南城投之间机构独立 1、云南城投继续保持健全的股份公司法人治理结构，拥有独立、完整的组织机构。2、云南城投的股东大会、董事会、独立董事、监事会、总经理等依照法律、法规和公司章程独立行使职权。五、云南省城市建设投资集团有限公司与云南城投之间业务独立 1、云南城投拥有独立开展经营活动的资产、人员、资质和能力，具有面向市场独立自主持续经营的能力。2、云南省城市建设投资集团有限公司除通过行使股东权利之外，不对云南城投的业务活动进行干预。若云南省城市建设投资集团有限公司违反上述承诺造成损失的，云南省城市建设投资集团有限公司承担相应的赔偿责任。	2017年11月17日	否	是		
其他	云南省城市建设投资集团有限公司	自本次重组复牌之日起至实施完毕期间云南省城市建设投资集团有限公司暂无减持云南城投置业股份有限公司股份的计划。若未来因云南省城市建设投资集团有限公司生产经营需要，需减持云南城投置业股份有限公司股份，云南省城市建设投资集团有限公司将严格按照有关法律法规及上海证券交易所之相关规定操作，并及时履行信息披露义务。	2017年11月17日	是	是		
其他	云南省城市建设	1、在本次重组完成后，云南省城市建设投资集团有限公司及云南省城市建设投资集团有限公司控制的企业将尽量避免与云南城投及其控制的企业（包括成都会展，下同）之间发生关联	2018年4月13日	否	是		

		设投资集团有限公司	交易。2、对于确有必要的关联交易，均按照公平、公允和等价有偿的原则进行，交易价格按市场公认的合理价格确定；并按相关法律、法规以及规范性文件的规定履行交易审批程序及信息披露义务，切实保护云南城投及其中小股东利益。3、在本次重组完成后，云南省城市建设投资集团有限公司保证严格按照有关法律法规、中国证券监督管理委员会颁布的规章和规范性文件、上海证券交易所颁布的业务规则及《云南城投置业股份有限公司章程》等的规定，依法行使股东权利、履行股东义务，不利用股东的地位谋取不当的利益，不损害云南城投及其中小股东的合法权益。4、如违反上述承诺与云南城投及其控制的企业进行交易而造成损失的，云南省城市建设投资集团有限公司将依法承担相应的赔偿责任。	日				
与再融资相关的承诺	解决同业竞争	云南省城市建设投资集团有限公司	1、云南省城市建设投资集团有限公司仅承担政府交办的政策性建设项目，不从事土地一级开发业务和经营性房地产开发业务。2、将继续履行重大资产重组和本次发行申请时所作出的关于避免同业竞争的承诺。	2009年1月15日	否	是		

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

已达到 未达到 不适用

(三) 业绩承诺的完成情况及其对商誉减值测试的影响

适用 不适用

三、公司对会计师事务所“非标准意见审计报告”的说明

适用 不适用

四、公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明

(一) 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

适用 不适用

随着公司近年来的业务发展，固定资产规模的不断扩大，为了使固定资产的折旧年限与实际使用情况相匹配，更加合理、准确地反映各项固定资产为企业提供的经济利益，公司对固定资产的折旧会计估计进行变更，具体变更内容如下：

变更前公司执行的固定资产折旧政策：

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	30	3	3.23
机器设备	直线法	10	3	9.70
运输设备	直线法	6	3	16.17
办公设备	直线法	5	3	19.40
酒店设备	直线法	5	3	19.40

变更后公司执行的固定资产折旧政策：

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

本次会计估计变更对公司的影响：根据《企业会计准则第 28 号——会计政策、会计估计变更和差错更正》的相关规定，本次会计估计变更采用未来适用法进行会计处理，不进行追溯调整。经测算，本次会计估计变更对 2018 年利润总额的影响数为 172.37 万元。

(二) 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

适用 不适用

(三) 与前任会计师事务所进行的沟通情况

适用 不适用

(四) 其他说明

适用 不适用

五、聘任、解聘会计师事务所情况

单位：元 币种：人民币

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

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）	710,000.00

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

公司 2018 年第十三次临时股东大会审议了《关于续聘“大华会计师事务所（特殊普通合伙）”为公司 2018 年度财务审计机构的议案》、《关于续聘“信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）”为公司 2018 年度内部控制审计机构的议案》，同意公司续聘大华会计师事务所（特殊普通合伙）及信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）分别担任公司 2018 年度财务审计机构及 2018 年度内部控制审计机构。

审计期间改聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

六、面临暂停上市风险的情况

(一) 导致暂停上市的原因

适用 不适用

(二) 公司拟采取的应对措施

适用 不适用

七、面临终止上市的情况和原因

适用 不适用

八、破产重整相关事项

适用 不适用

九、重大诉讼、仲裁事项

本年度公司有重大诉讼、仲裁事项 本年度公司无重大诉讼、仲裁事项

(一) 诉讼、仲裁事项已在临时公告披露且无后续进展的

适用 不适用

事项概述及类型	查询索引
广东省工业设备安装有限公司因建设工程施工合同纠纷，起诉成都银城，涉诉金额 120,284,406.52 元；成都银城反诉广东省工业设备安装有限公司，涉诉金额 78,675,318.08 元。广安公司与成都银城在成都市中院组织下进行调解，并自愿达成调解协议，广东省工业设	(1) 公司于 2018 年 2 月 9 日在上海证券交易所网站和《上海证券报》、《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》上披露的临 2018-015 号公告； (2) 公司 2018 年半年度报告； (3) 公司于 2019 年 1 月 30 日在上海证券交易所网站

备安装有限公司、成都银城已按调解书内容履行完毕付款义务，本案已结案。诉讼冻结资金 6000 万元已于 2019 年 2 月解冻。

和《上海证券报》、《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》上披露的临 2019-020 号公告。

(二) 临时公告未披露或有后续进展的诉讼、仲裁情况

√适用 □不适用

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
淄博昂展地产有限公司	名尚银泰	无	民事诉讼	2018年4月18日,淄博昂展地产有限公司向淄博市中级人民法院提起诉讼,要求(1)名尚银泰归还借款本金13000万元及利息6000万元;(2)支付自起诉之日起至名尚银泰实际归还借款之日期间的逾期借款利息(按照合同约定的年利率12%计算);(3)支付律师代理费2,000,000元;(4)承担诉讼费用。淄博市中级人民法院于2018年4月23日出具了(2018)鲁03民初93号《民事裁定书》,裁定查封名尚银泰对北京国俊享有的到期债权19,000.00万元。淄名尚银泰在提交答辩状期间对本案的管辖权提出异议,2018年5月28日,淄博市中级人民法院出具了(2018)鲁03民初93号《民事裁定书》,裁定本案属于淄博市中级人民法院管辖,驳回了名尚银泰提出的管辖权异议,2018年6月7日,名尚银泰就淄博市中级人民法院作出的上述《民事裁定书》向山东省高级人民法院提起上诉,请求撤销(2018)鲁03民初93号《民事裁定书》。	192,000,000	否	山东省高级人民法院就淄博银泰城管辖权异议提起的上诉案件于2018年8月2日作出(2018)鲁民辖终281号民事裁定书,裁定驳回上诉,维持原裁定。诉讼过程中,淄博昂展地产有限公司于2018年10月19日向淄博市中级人民法院提出撤诉申请,淄博市中级人民法院于2018年11月1日作出(2018)鲁03民初93号民事裁定书,同意淄博昂展地产有限公司撤诉。	本案原告淄博昂展地产有限公司已撤诉。	

(三) 其他说明

□适用 √不适用

十、上市公司及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人、收购人处罚及整改情况

√适用 □不适用

报告期内，公司原独立董事朱锦余先生因云南罗平锌电股份有限公司涉嫌信息披露违法违规，根据《中华人民共和国证券法》的有关规定，中国证监会决定对其进行立案调查。2018年7月3日，公司董事会收到公司独立董事朱锦余先生的书面辞职申请。朱锦余先生因个人原因，申请辞去公司第八届董事会独立董事及董事会下设各专门委员会委员的职务。经公司2018年第七次临时股东大会审议通过，朱锦余先生的辞职申请已于2018年7月26日生效。（具体事宜详见公司分别于2018年7月4日、2018年7月11日、2018年7月27日在上海证券交易所网站和《上海证券报》、《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》上披露的临2018-087号、临2018-089号、临2018-095号、临2018-101号公告。）

十一、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

□适用 √不适用

十二、重大关联交易**(一) 与日常经营相关的关联交易****1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项**

□适用 √不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

√适用 □不适用

(1)公司于2017年11月30日披露了《云南城投置业股份有限公司关于公司2018年日常关联交易事项的公告》，主要交易事项后续实施进展情况如下表：

交易类型	关联方名称	交易内容	2018年预计发生额(万元)	2018年合同额(万元)	截止2018年12月31日实际发生额(万元)
销售商品、提供劳务	云南省城市建设投资集团有限公司	物业管理服务	1,000.00	368.72	414.96
	云南城投项目管理有限公司				
	云南城投健康产业投资有限公司				
	云南省水务产业投资有限公司				
	云南城投甘美医疗投资管理有限公司				
	云南循环经济投资有限公司				
	昆明未来城开发有限公司				
	云南新世纪滇池国际文化旅游会展投资有限公司				
	云南城投教育投资管理有限公司				
	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				
	瑞滇投资管理有限公司				
	云南省股权投资基金管理有限公司				
腾冲玛御谷温泉投资有限公司					

	云南一乘驾驶培训股份有限公司				
	诚泰保险股份有限公司云南分公司				
	云南融智投资有限公司				
	云南省城市建设投资集团有限公司及下属子公司	房屋租赁	500.00	20.00	19.05
	云南省城市建设投资集团有限公司及下属子公司	销售物业	400,000.00		
	云南温泉山谷康养度假运营开发(集团)有限公司	园林绿化			388.24
	云南城投众和建设集团有限公司	园林绿化	30,000.00		1,545.18
购买商品、接受劳务	云南城际物流有限公司	购买钢材	30,000.00		
	云南城投众和建设集团有限公司	建安工程	400,000.00	156,108.05	83,160.27
	云南城投众和装饰有限公司	装修、装饰工程	20,000.00	12,743.36	644.93
	云南水务投资有限公司	供水设备安装	1,000.00	451.52	920.82
	景洪市城投管道燃气有限责任公司	煤气	400.00		
	景洪城投物业管理有限公司	物业服务	500.00		233.08
	云南云水建设工程有限公司(原云南城投碧水源水务科技有限责任公司)	供水设备安装	500.00		
	云南海埂酒店管理有限公司	酒店服务	200.00		127.90
	云南城投甘美医疗投资管理有限公司	医疗服务	20.00		
	昆明市第一人民医院	医疗服务	20.00		
	腾冲玛御谷温泉投资有限公司	酒店服务	20.00		24.47
	成都环球世纪会展旅游集团有限公司	酒店服务	30.00		0.09
	云南滇池国际会展中心运营管理有限公司	酒店服务			4.70
	云南新世纪滇池国际文化旅游会展投资有限公司	酒店服务			37.74
	云南温泉山谷康养度假运营开发(集团)有限公司	酒店服务	5.00		
	云南三七科技有限公司	购买商品	10.00		1.44
	云南澄江老鹰地旅游度假村有限公司	酒店服务	200.00		56.17
	云南兴盛水业有限公司	购买商品	10.00		1.96
	昆明官房建筑设计有限公司	设计费			139.84
	景洪城投物业管理有限公司	广告位租赁	50.00		
	合计		884,465.00	169,691.65	87,720.84

(2) 公司控股股东省城投集团按照有偿担保原则,本期收取公司担保费 27,965.13 万元;

(3) 报告期内,本公司应收取联营企业、合营企业资金占用费 31,029.10 万元;

(4) 报告期内,本公司应向省城投集团及其关联方支付资金占用费 62,431.38 万元。

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

(二) 资产或股权收购、出售发生的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露,但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、 临时公告未披露的事项适用 不适用**4、 涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况**适用 不适用**(三) 共同对外投资的重大关联交易****1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项**适用 不适用**2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项**适用 不适用**3、 临时公告未披露的事项**适用 不适用**(四) 关联债权债务往来****1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项**适用 不适用**2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项**适用 不适用

经公司第八届董事会第二十一次会议（公告编号：临 2017-210 号、临 2017-211 号）及 2018 年第一次临时股东大会审议（公告编号：临 2018 年-002 号），通过了《关于提请股东大会对公司向控股股东及其下属公司申请借款额度进行授权的议案》，同意公司分别向省城投集团及其下属公司申请新增 100 亿元的借款额度。截止报告期末，公司向省城投集团及其下属公司的借款本息余额 943,274.12 万元。

经公司第八届董事会第十九次会议（公告编号：临 2017-183 号、临 2017-187 号）及 2017 年第十一次临时股东大会审议（公告编号：临 2017 年-207 号），通过了《关于提请股东大会对公司向下属参股公司提供借款进行授权的议案》，同意公司按照持股比例提供借款给下属参股公司。截止报告期末，公司向下属单位提供借款本息余额 172,236.28 万元。

3、 临时公告未披露的事项适用 不适用**(五) 其他**适用 不适用**十三、 重大合同及其履行情况****(一) 托管、承包、租赁事项****1、 托管情况**适用 不适用**2、 承包情况**适用 不适用**3、 租赁情况**适用 不适用

(二) 担保情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）													
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期(协议签署日)	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	是否存在反担保	是否为关联方担保	关联关系
云南城投置业股份有限公司	公司本部	云南省城市建设投资集团有限公司	40,000.00		2018.3.30	2019.3.30	连带责任担保	否	否		是	是	控股股东
云南城投置业股份有限公司	公司本部	云南省城市建设投资集团有限公司	50,000.00		2018.4.4	2019.4.4	连带责任担保	否	否		是	是	控股股东
云南城投置业股份有限公司	公司本部	云南省城市建设投资集团有限公司	160,000.00		2018.3.21	2024.12.21	连带责任担保	否	否		是	是	控股股东
云南城投置业股份有限公司	公司本部	云南省城市建设投资集团有限公司	30,000.00		2018.12.19	2019.12.19	连带责任担保	否	否		是	是	控股股东
云南城投置业股份有限公司	公司本部	云南华侨城实业有限公司	6,432.00		2015.9.16	2025.9.16	连带责任担保	否	否		否	是	联营公司
云南城投置业股份有限公司	公司本部	云南华侨城实业有限公司	30,000.00		2016.10.25	2022.3.31	连带责任担保	否	否		否	是	联营公司
云南城投置业股份有限公司	公司本部	云南华侨城实业有限公司	5,580.00		2018.3.23	2020.3.23	连带责任担保	否	否		否	是	联营公司
云南城投置业股份有限公司	公司本部	云南城投华商之家投资开发有限公司	44,000.00		2016.6.13	2019.6.13	连带责任担保	否	否		否	是	合营公司
云南城投置业股份有限公司	公司本部	云南澄江老鹰地旅游度假村有限公司	77,976.00		2017.12.29	2022.12.29	连带责任担保	否	否		否	是	合营公司
云南城投置业股份有限公司	公司本部	云南澄江老鹰地旅游度假村有限公司	46,908.00		2018.1.19	2022.12.29	连带责任担保	否	否		否	是	合营公司
云南城投置业股份有限公司	公司本部	云南温泉山谷康养度假运营开发(集团)有限公司	47,000.00		2017.12.19	2020.12.19	连带责任担保	否	否		否	是	联营公司
云南城投置业股份有限公司	公司本部	华侨城(云南)投资有限公司	1,500.00		2018.11.22	2019.9.30	连带责任担保	否	否		否	否	
西双版纳盛璟新城投资开发有限公司	公司本部	南充东方花园酒店有限公司	6,078.00		2016.9.17	2019.9.16	连带责任担保	否	否		否	否	

云南城投置业股份有限公司	公司本部	云南省城市建设投资集团有限公司	50,000.00		2015.4.15	2018.4.15	连带责任担保	是	否		否	是	控股股东
云南城投置业股份有限公司	公司本部	云南省城市建设投资集团有限公司	39,000.00		2016.6.21	2018.6.21	连带责任担保	是	否		否	是	控股股东
云南城投置业股份有限公司	公司本部	云南省城市建设投资集团有限公司	40,000.00		2017.4.6	2018.4.6	连带责任担保	是	否		否	是	控股股东
云南城投置业股份有限公司	公司本部	云南澄江老鹰地旅游度假区有限公司	83,000.00		2016.4.27	2024.4.27	连带责任担保	是	否		否	是	合营公司
云南城投置业股份有限公司	公司本部	云南中海城投房地产开发有限公司	3,080.00		2014.12.19	2018.3.22	连带责任担保	是	否		否	是	联营公司
云南城投置业股份有限公司	公司本部	云南招商城投房地产开发有限公司	6,156.89		2016.6.30	2020.1.18	连带责任担保	是	否		否	是	联营公司
云南城投置业股份有限公司	公司本部	成都民生喜神投资有限公司	31,960.00		2016.10.11	2018.10.11	连带责任担保	是	否		否	是	联营公司
云南城投置业股份有限公司	公司本部	云南温泉山谷康养度假运营开发(集团)有限公司	10,920.00		2017.11.16	2018.11.15	连带责任担保	是	否		否	是	联营公司
宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司	控股子公司	攀枝花银泰商业管理有限公司	40,000.00		2016.1.27	2018.1.27	连带责任担保	是	否		否	否	
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）							13,781.11						
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）							545,474.00						
公司及其子公司对子公司的担保情况													
报告期内对子公司担保发生额合计							410,210.00						
报告期末对子公司担保余额合计（B）							1,361,010.00						
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）													
担保总额（A+B）							1,906,484.00						
担保总额占公司净资产的比例（%）							211.38						
其中：													
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）							327,000.00						
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额（D）							210,896.00						

担保总额超过净资产50%部分的金额 (E)	1,455,523.55
上述三项担保金额合计 (C+D+E)	1,993,419.55
未到期担保可能承担连带清偿责任说明	无
担保情况说明	本公司及子公司公司为商品房承购人提供阶段性担保金额共计373,654.06万元。

(三) 委托他人进行现金资产管理的情况**1. 委托理财情况****(1) 委托理财总体情况**

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(2) 单项委托理财情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(3) 委托理财减值准备

适用 不适用

2. 委托贷款情况**(1) 委托贷款总体情况**

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(2) 单项委托贷款情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(3) 委托贷款减值准备

适用 不适用

3. 其他情况

适用 不适用

(四) 其他重大合同

适用 不适用

十四、其他重大事项的说明

适用 不适用

1、因市场环境的变化，公司拟以发行股份及支付现金的方式购买成都环球世纪会展旅游集团有限公司 100%股权并募集配套资金（上述发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金以下合称“本次重组”）的有关问题需进一步落实和完善，部分事项尚需与交易对方进一步协商，公司于 2018 年 11 月 16 日向中国证监会提交了《关于中止审查上市公司发行股份购买资产核准》，申请中止本次重组事项的审查，公司已收到中国证监会出具的《中国证监会行政许可申请中止审查通知书》（180987 号），中国证监会同意公司中止审查申请。

截至目前，公司本次重组仍处于中止审查状态。

2、延续披露事项：

(1) 公司第八届董事会第三十四次会议审议通过了《关于公司下属公司出资设立佛山合资公司》，同意公司下属控股子公司深圳云佳与佛山建投签订《合作开发协议书》，深圳云佳出资 18000 万元与佛山建投在广东省佛山市共同设立佛山茂隆投资发展有限公司，深圳云佳持有佛山茂隆 60% 股权；佛山茂隆负责运作快子老街项目。（具体事宜详见公司于 2018 年 8 月 29 日在上海证券交易所网站和《上海证券报》、《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》上刊登的临 2018-116 号、临 2018-118 号公告。）

截至目前，佛山茂隆的工商登记手续已经办理完成。

(2) 公司第八届董事会第三十五次会议审议通过了《关于公司出资设立全资子公司的议案》，同意公司出资 2 亿元设立公司全资子公司云南城投置业集中采购平台贸易有限公司（最终以工商部门核准登记的名称为准）。（具体事宜详见公司于 2018 年 10 月 8 日在上海证券交易所网站和《上海证券报》、《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》上刊登的临 2018-141 号、临 2018-142 号公告。）

截至目前，云南城投置业集中采购平台贸易有限公司最终经工商部门登记核准的名称为七彩（天津）贸易有限公司，该公司的工商登记手续已经办理完成。

(3) 公司第八届董事会第四十次会议审议通过了《关于公司收购股权及债权的议案》，同意公司以不超过 9,831,363.86 元的价格收购郑青海、王孝侠合计持有的西安海荣青东村房地产开发有限公司 51% 股权；收购中长建建设工程有限公司（下称“中长建公司”）、西安海荣房地产集团有限公司（下称“海荣集团”）合计对海荣青东村公司享有的 51% 的债权本金 53,147,100.00 元，并与交易各方签订《国金中心项目合作协议》。

同意公司以不超过 22,074,975.73 元的价格收购杨超持有的西安国际港务区海荣实业有限公司 51% 股权；收购王孝侠、西安智道电子信息科技园有限公司（下称“智道公司”）合计对海荣实业公司享有的 51% 的债权本金 2,129,760.00 元，并与交易各方签订《海港中心项目合作协议》，因智道公司已注销，西安秦泽商投资发展有限公司（下称“秦泽商公司”）系原持有智道公司 100% 股权的股东，由秦泽商公司代表智道公司签订相关协议。

同意公司以不超过 25,271,588.96 元的价格收购杨超持有的陕西西咸新区秦汉新城秦迎实业有限公司 51% 股权；收购西安昱安房地产开发有限公司（下称“昱安公司”）、海荣集团合计对秦迎实业公司享有的 51% 的债权本金 37,589,381.70 元，并与交易各方签订《秦汉创业中心项目

合作协议》。（具体事宜详见公司于 2018 年 11 月 29 日在上海证券交易所网站和《上海证券报》、《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》上刊登的临 2018-177 号、临 2018-179 号公告）

截至目前，海荣青东村公司、海荣实业公司、秦迎实业公司股权变更的工商登记手续已经办理完成。

（4）公司第八届董事会第四十次会议审议通过了《关于公司出资设立陕西合资公司的议案》，同意公司出资 2.55 亿元与陕西云海投资管理合伙企业（有限合伙）在陕西省西安市共同设立陕西云城康旅投资开发有限公司。（具体事宜详见公司于 2018 年 11 月 29 日在上海证券交易所网站和《上海证券报》、《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》上刊登的临 2018-177 号、临 2018-178 号公告）

截至目前，云城康旅的工商登记手续已经办理完成，公司持有云城康旅 51% 的股权。

（5）公司第八届董事会第二十七次会议审议通过了《关于公司与开源证券合作开展供应链金融资产证券化业务的议案》，同意公司与开源证券股份有限公司（下称“开源证券”）合作开展供应链金融资产证券化业务，公司及公司下属公司（企业）作为基础资产的债务人参与发起云南城投供应链金融资产支持专项计划。（具体事宜详见公司于 2018 年 5 月 23 日在上海证券交易所网站和《上海证券报》、《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》上刊登的临 2018-052 号、临 2018-054 号公告）

公司与开源证券合作开展供应链金融资产证券化业务，未在取得上交所无异议函 6 个月内完成首期发行。截至目前，公司已重新取得无异议函。

（6）公司第八届董事会第二十八次会议审议通过了《关于公司收购海南国际会展中心综合性地产项目的议案》。（具体事宜详见公司 2018 年 5 月 26 日在上海证券交易所网站和《上海证券报》、《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》上刊登的临 2018-066 号公告）

截至目前，天利投资、天联华公司、天利度假、天利酒店已纳入公司合并报表范围，公司正按照合同约定收购天利投资、天联华公司、天利度假各 5% 的股权暨债权，并办理股权转让的工商登记手续。

（7）公司第八届董事会第三十四次会议审议通过了《关于公司收购云南安盛创享投资管理有限公司 50% 股权的议案》。（具体事宜详见公司 2018 年 8 月 29 日在上海证券交易所网站和《上海证券报》、《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》上刊登的临 2018-116 号、临 2018-121 号公告）

公司已与鼎新绿碳（天津）股权投资基金合伙企业（有限合伙）签订《股权转让协议》，由于政府相关部门暂停办理“互联网金融类企业”注册登记事宜，目前未办理股权变更登记。

十五、积极履行社会责任的工作情况

(一) 上市公司扶贫工作情况

√适用 □不适用

1. 精准扶贫规划

√适用 □不适用

公司重新选派新农村建设指导员常驻会泽县雨碌村扶贫点开展扶贫攻坚工作，落实扶贫队员各项待遇；提供必要的工作经费，用于扶贫工作队员有效开展工作及走访贫困户；公司高管对口帮扶贫困户，并定期开展走访慰问；持续推动会泽县雨碌村基层党员活动中心工程建设项目。公司及下属公司积极开展不同主题扶贫慰问活动。

2. 年度精准扶贫概要

√适用 □不适用

(1) 2018 年公司持续推进雨碌村党员活动中心建设，因活动中心坐落于雨碌乡新建小区内，应乡政府要求待小区整体建设完成后进行装修装饰工程。截止 2018 年底，已完成主体工程及内部部分装修工程；

(2) 组织公司领导深入雨碌村开展“月访挂联”入户慰问活动；

(3) 以“情暖六一，关爱成长”、大理州政府组织的“扶贫日”为主题，捐赠约 21.43 万元助推大理州扶贫攻坚工作。

3. 精准扶贫成效

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

指 标	数量及开展情况
一、总体情况	
其中：1. 资金	20
2. 物资折款	1.43
二、分项投入	
1. 帮助建档立卡贫困人口脱贫数（人）	5
2. 其他项目	21.43

4. 后续精准扶贫计划

√适用 □不适用

(1) 后续跟进雨碌村党员活动中心项目装修装饰工程情况，按实际需要帮助配备必要的办公设施，预计年内可投入使用；

(2) 定期组织公司领导到所挂包贫困户家中开展“月访挂联”入户慰问活动；

(3) 公司在基础设施建设和产业扶贫方面向挂包扶贫点给予一定的帮助,助力挂包扶贫点按期完成扶贫攻坚任务。

(二) 社会责任工作情况

√适用 □不适用

企业愿景

理想生活运营商

社会责任观

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

一、业绩篇：稳健经营，持续增长

我们认为，只有能够实现可持续发展的企业，才能更好地履行社会责任。

2018年，公司实现营业收入95.43亿元，较2017年的143.91亿元下降33.69%；实现归属于股东的净利润4.91亿元，较2017年的2.64亿元上升85.98%；主营业务收入毛利率35.69%，较2017年的30.38%上升5.31个百分点。公司基本每股收益为0.28元，较2017年的0.16元上升75%。

项目	2016	2017	2018
总资产(万元)	6,414,289.52	7,880,348.11	8,486,811.30
营业收入(万元)	976,968.52	1,439,083.92	954,298.32
归属于母公司的净利润(万元)	24,413.94	26,401.44	49,140.99
基本每股收益(元)	0.15	0.16	0.28

二、环境篇：绿色、节能、环保，规划设计全面达标，打造公司绿色品牌

在项目建设中,公司严格执行国家环保、节能的政策法规,绿色施工,节约资源,以“技术创新、打造品牌”为主要发展方向,从人性化角度考虑,在项目定位、方案设计以及产品的绿化、环境提升、绿色运营等方面开展了大量工作,着力打造云南城投的绿色品牌,服务社会,大力推进文旅康养项目,实现企业战略转型升级。

(一)战略转型

2018年是公司“十三五”发展战略规划第三年,继续夯实从“立足昆明、布局云南”到以云南为中心向西南和全国扩展的区域发展战略,同时积极推进公司战略转型。

在公司“十三五”战略规划报告的指引下,立足新常态,融入新经济,拥抱互联网,协同集团公司大健康、大休闲资源优势,大力发展旅游地产和养老地产,构建城市住宅综合体、旅游地产、养老地产产业联动创新商业模式。搭建互联网运营服务平台和社区O2O平台,实现向“开发

商+运营商”的转型。放眼“一带一路”，深耕云南，拓展全国，逆势扩张，弯道超车，成长为中国健康休闲地产引领者。同时通过开发收益和投资收益相结合方式提升公司盈利能力，实现近中远期盈利水平的平衡。

根据公司“十三五”战略规划，加强向大健康、大休闲产业的战略转型要求，协同集团大健康、大休闲资源优势向康养、文旅产业转型。以目前公司形成的商业运营平台、物业服务平台、景观园林平台、贸易集采平台的综合运营服务平台为基础，继续完善相关配套服务平台体系，提升运营服务水平，加速公司战略转型。

(二) 项目建设过程中的环境管理

项目开发过程中，公司积极响应推进海绵城市建设的号召，配套建设雨水收集系统，雨水二次回收利用系统，目前已初见成效。在项目现场推进绿色施工，制定“四节一环保”标准，切实做到项目现场文明施工“八个必须”，达到“六个百分之百”，全面布置喷淋降尘系统和“三池一设备”，PM10自动检测装置，规范排水（泄洪）系统，污水达标排放，场地硬化等环保设施，加强现场文明施工，建设标准化工地。

(三) 运维过程中的环境管理

2018年，公司认真学习贯彻习近平总书记关于环境保护和生态文明建设的重大战略思想，牢固树立“绿水青山就是金山银山”的发展理念，加强对环境保护和生态文明建设的组织领导。公司积极贯彻落实大理州委州政府“灭荒百日大会战”指示精神，建设完成海东新区海东方项目十万余平米覆绿工程，种植苗木和灌木四万余株。同时，公司直接督导茶马花街项目的污水提升改造工程，将已运营物业环保设施提升改造作为重点工作，组织公司专业力量对已投入运营项目的环保设施进行全面调试检查，检查发现的问题责成责任单位限期整改，并组织复查。

(四) 技术创新

在品质为先的前提下，城投物业试验实践的“绿化无遮蔽防寒技术”为物业企业及园林绿化行业做出了突出贡献。城投物业自2016年底开始每年12月20日至次年3月10日，进行无遮蔽防寒尝试，连续三年在昆明、大理两地实际应用，在极端低温达-4℃时，实现不耐寒植物露天安全越冬，其观赏效果不受影响。2018年该项技术经昆明市园林科研所验收后评价：“该项技术效果明显，操作方便，大幅度降低防寒成本，方法科学合理，建议进一步深化试验，总结并获取准确数据，以便下一步申报成果并在绿化养护行业推广应用”。公司下属园林园艺公司通过加强完善设计-施工-苗圃-管养全产业链体系建设，统一设计规划，采用重点区域景观改造、功能区划陆

续调整、有效改良种植环境、苗木更换选种、损毁恢复、装饰升级等方式，以点带面、品质先行，控制成本的同时，景观形象提升明显。通过与石林县水利局合作，推动占屯村高效节水灌溉系统建设，帮助实现新农村节能减排建设。

三、利益相关方篇：合作共赢，共同发展

(一) 持续回报股东，保障股东权益

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

年度	利润分配方案	现金分红数（万元）	当年归属于母公司的净利润（万元）	占当年归属于母公司净利润的比率（%）
2016	每 10 股转增 5 股，并派发现金股利 1.14 元（含税）	12,203.22	24,413.94	49.98
2017	每 10 股派发现金股利 0.5 元（含税）	8,028.43	26,401.44	30.62
2018	每 10 股派发现金股利 0.92 元（含税）	14,772.32	49,140.99	30.06

(二) 关注员工培养，加强文化建设

1、加强人才队伍建设

2018 年度公司共组织内训 13 场，累计授课时间为 105 课时，累计受训 1505 人次。通过优化培训管理流程，完善培训管理制度，明确了公司培训管理规划方案和重点培训领域。全面立体化学习设计，为员工专业能力、管理能力等综合素能的提升奠定基础，为公司未来开展体系化、规范化、常态化的培训以及探索人才培养模式夯实基础。

2、深化职工之家建设，助推企业和谐发展

一是健全和完善工会制度保障，落实职工各项权益。2018 年，完善和规范了薪酬福利管理、绩效管理、培训管理、考勤休假管理、员工奖惩等人事管理制度以及工会工作各项制度，保障员工的合法利益，建立职工共享改革发展成果制度保障。公司工会充分发挥服务员工、凝聚人心、推动发展、促进和谐的功能。二是加强员工权益保护，保障职责履行到位。2018 年，按照《云南省企业工资集体协商条例》签订了工资专项集体合同及女职工权益保护专项集体合同，工会职工入会率达到 99%以上，工会持续开展服务员工活动，主动倾听员工呼声，联系、组织、团结职工，及时了解员工在工作生活中的重要情况，排忧解难使工会真正成为能替员工说话办事的、员工信

得过的、员工自己的组织。三是重视职工文娱活动，促进企业文化建设。创新开展多元化的企业文化活动，促进多元企业文化的融合，提高企业活力，促进企业人才培养和队伍综合素质提升。

（三）强化客户服务，提升品牌价值

2018 年公司明确品牌定位，企业口号从“展新城市生活理想”更新为“理想生活运营商”，对外输出形象更丰富、更具人文内涵，更清晰地阐述了公司致力于为城市居民创造美好理想生活的发展目标。

整合梦云南与云客会平台，更加便捷高效地提供线上客户服务。梦云南旅居度假平台与云客会平台合并，形成“新云客会”平台，实现客户的一站式服务。截至 2018 年底，云客会会员系统中共有铂金卡、金卡、红卡会员 1.8 万余组；云客会公众微信号粉丝用户累计 8393 组；梦云南旅居度假酒店已发展到 13 地 17 家，会员数达 2246 人，新增会员 478 人；结合项目开展专属客户活动，增强城投品牌价值，提高客户粘性。2018 年是品牌客服体系突破和开创性的一年，不仅更新了品牌口号，带着“梦云南”成功走出云南，也在线上线下的客户维系工作中积极摸索出了成功经验，奠定了专属于云南城投的客服体系基础。

四、社会篇：积极回馈 共创和谐

（一）阿拉善捐款：

为缓解西部地区沙漠化的严重问题、保护地球、保护环境，公司从 2008 年开始，持续向阿拉善基金捐款，款项用于治理中国西部沙漠化，为环境保护和持续性发展贡献力量。

（二）扶贫工作及对外捐赠情况：

多年来，云公司在追求企业健康发展的同时，高度重视企业社会责任的践行，积极开展扶贫工作，投身公益慈善事业，回馈社会。2018 年，公司选派扶贫工作人员常驻在会泽县雨碌村扶贫点开展扶贫工作，持续推动基层党员活动中心工程项目，截止 2018 年底，已完成主体工程及内部部分装修工程，预计 2019 年 6 月投入使用。组织公司领导深入雨碌村开展“月访挂联”入户慰问活动；各项捐赠约 21.43 万元，助推扶贫攻坚工作；开展多次社会慈善捐赠活动，捐赠金额约 73.65 万元。公司始终致力于助力社会公益慈善事业，传递社会正能量，带动更多的企业和个人参与扶贫和社会公益慈善事业。

2018 年公司获得的主要荣誉

获奖名称	获奖主体
中国地产年度 CE030 强	公司董事兼总经理杜胜先生
中国价值地产总评榜年度价值地产上市公司	云南城投
2018 年中国物业服务百强企业	城投物业
昆明市首批甲级商务写字楼	东方首座

2018 年度“春城杯”市优质工程	云城尊龙
云南省民族民间工艺品销售示范街区	艺术家园
昆明市园林小区	融城春晓、融城优郡
年度魅力品牌酒店	成都华尔道夫酒店
五洲钻石奖*年度魅力品牌酒店	杭州滨江银泰

(三) 环境信息情况**1. 属于环境保护部门公布的重点排污单位的公司及其重要子公司的环保情况说明**

适用 不适用

2. 重点排污单位之外的公司的环保情况说明

适用 不适用

公司及下属公司不属于重点排污单位。在各项目开发之前,公司及各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”,项目完工后公司及时报政府相关主管部门进行环境验收,并移交物业投入使用,由物业对已运营项目的环保设施进行定期检查和维修保养。目前,各环保设施均运行正常。

3. 重点排污单位之外的公司未披露环境信息的原因说明

适用 不适用

4. 报告期内披露环境信息内容的后续进展或变化情况的说明

适用 不适用

(四) 其他说明

适用 不适用

十六、可转换公司债券情况**(一) 转债发行情况**

适用 不适用

(二) 报告期转债持有人及担保人情况

适用 不适用

(三) 报告期转债变动情况

适用 不适用

报告期转债累计转股情况

适用 不适用

(四) 转股价格历次调整情况

适用 不适用

(五) 公司的负债情况、资信变化情况及在未来年度还债的现金安排

适用 不适用

(六) 转债其他情况说明

适用 不适用

第六节 普通股股份变动及股东情况

一、普通股股本变动情况

(一) 普通股股份变动情况表

1、普通股股份变动情况表

报告期内，公司普通股股份总数及股本结构未发生变化。

2、普通股股份变动情况说明

适用 不适用

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

适用 不适用

4、公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

(二) 限售股份变动情况

适用 不适用

二、证券发行与上市情况

(一) 截至报告期内证券发行情况

适用 不适用

单位：股 币种：人民币

股票及其衍生证券的种类	发行日期	发行价格 (或利率)	发行数量	上市日期	获准上市交易数量	交易终止日期
普通股股票类						
可转换公司债券、分离交易可转债、公司债类						
2016 年非公开发行公司债券	2016 年 6 月 14 日	6.20%	15 亿	2016 年 6 月 30 日	15 亿	2021 年 6 月 14 日
2016 年非公开发行公司债券	2016 年 9 月 5 日	7.5%	15 亿	2016 年 10 月 21 日	15 亿	2021 年 9 月 5 日
2017 年非公开定向债务融资工具	2017 年 11 月 22 日	7.5%	10 亿	2017 年 11 月 23 日	10 亿	2020 年 11 月 22 日
2018 年非公开发行公司债券	2018 年 8 月 30 日	7.8%	11.8 亿	2018 年 9 月 27 日	11.8 亿	2021 年 8 月 31 日
2018 年度第一期债权融资计划	2018 年 10 月 18 日	6.3%	20 亿			
2018 年公开发行公司债券	2018 年 10 月 23 日至 2018 年 10 月 24 日	8.1%	21.8 亿	2018 年 11 月 5 日	21.8 亿	2021 年 10 月 24 日
其他衍生证券						

截至报告期内证券发行情况的说明（存续期内利率不同的债券，请分别说明）：

适用 不适用

(二) 公司普通股股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

适用 不适用

(三) 现存的内部职工股情况

适用 不适用

三、股东和实际控制人情况

(一) 股东总数

截止报告期末普通股股东总数(户)	48,675
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	50,259
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)	不适用
年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数(户)	不适用

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

单位:股

前十名股东持股情况							
股东名称 (全称)	报告期内增 减	期末持股数量	比例(%)	持有有 限售条 件股 份 数 量	质押或冻结 情况		股 东 性 质
					股 份 状 态	数 量	
云南省城市建设投资集团有限公司	0	559,866,229	34.87	0	无	0	国有法人
陈中一	6,690,000	36,690,000	2.29	0	无	0	境内自然人
云南融智投资有限公司	32,613,687	32,613,687	2.03	0	无	0	未知
孙青云	-9,871,893	26,800,000	1.67	0	无	0	境内自然人
中军天信(北京)投资有限公司	23,467,614	23,467,614	1.46	0	无	0	未知
云南省小龙潭矿务局	0	22,176,180	1.38	0	无	0	国有法人
邵森	21,426,905	21,426,905	1.33	0	无	0	境内自然人
陈春武	20,625,600	20,625,600	1.28	0	无	0	境内自然人
张志民	20,601,100	20,601,100	1.28	0	无	0	境内自然人
李智煜	20,503,976	20,503,976	1.28	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				
云南省城市建设投资集团有限公司	559,866,229	人民币普通股	559,866,229				
陈中一	36,690,000	人民币普通股	36,690,000				
云南融智投资有限公司	32,613,687	人民币普通股	32,613,687				
孙青云	26,800,000	人民币普通股	26,800,000				
中军天信(北京)投资有限公司	23,467,614	人民币普通股	23,467,614				
云南省小龙潭矿务局	22,176,180	人民币普通股	22,176,180				
邵森	21,426,905	人民币普通股	21,426,905				
陈春武	20,625,600	人民币普通股	20,625,600				
张志民	20,601,100	人民币普通股	20,601,100				
李智煜	20,503,976	人民币普通股	20,503,976				
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(曾用名:云南融智资本管理有限公司)为省城投集团下属控股子公司外,公司未知上述无限售条件股东是否属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人,也未知上述无限售条件股东之间是否存在关联关系						
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	无						

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

适用 不适用

(三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东

适用 不适用

四、控股股东及实际控制人情况

(一) 控股股东情况

1 法人

√适用 □不适用

名称	云南省城市建设投资集团有限公司
单位负责人或法定代表人	许雷
成立日期	2005年4月28日
主要经营业务	市道路及基础设施的投资建设；给排水及管网投资建设及管理；城市燃气及管网投资建设及管理；城市服务性项目的投资和建设；全省中小城市建设；城市旧城改造和房地产开发；城市交通投资建设；城市开发建设和基础设施其他项目的投资建设；保险、银行业的投资；自有房屋租赁（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	省城投集团间接持有云南水务投资股份有限公司（证券代码：06839.HK）369,936,162股，持股比例31.01%；省城投集团间接持有莱蒙国际集团有限公司（证券代码：03688.HK）400,959,840股，持股比例28.94%；省城投集团间接持有承达集团有限公司（证券代码：01568.HK）392,000,000股，持股比例18.16%；省城投集团间接持有闻泰科技股份有限公司（证券代码：600745.SH）31,863,321股，持股比例5.00%；省城投集团直接持有云南一乘驾驶培训股份有限公司（证券代码：834592）102,000,000股，持股比例48.57%。
其他情况说明	无

2 自然人

□适用 √不适用

3 公司不存在控股股东情况的特别说明

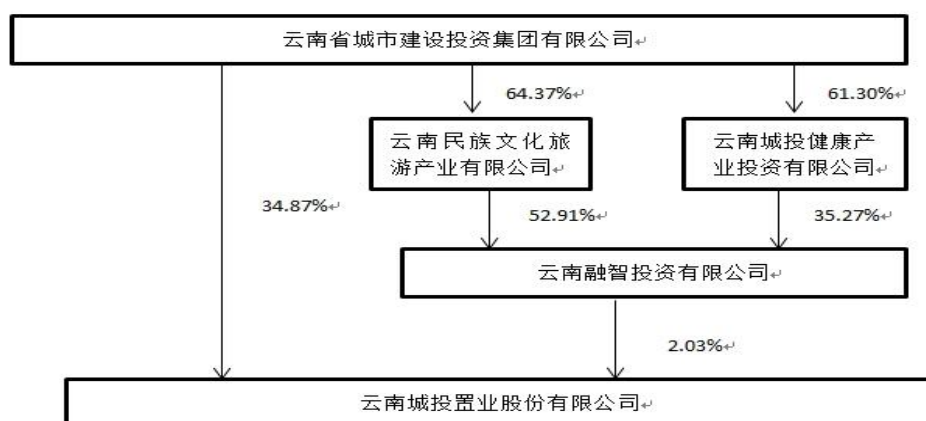
□适用 √不适用

4 报告期内控股股东变更情况索引及日期

□适用 √不适用

5 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



(二) 实际控制人情况

1 法人

√适用 □不适用

名称	云南省人民政府国有资产监督管理委员会
单位负责人或法定代表人	罗昭斌
成立日期	2004年2月28日
主要经营业务	(1) 根据云南省人民政府授权，依照《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国企业国有资产法》等法律、法规履行出资人职责，监管省属企业（不含金融类企业）

	<p>的国有资产；</p> <p>(2) 承担监督所监管企业国有资产保值增值的责任。按照国家颁布的国有资产保值增值指标体系，制定考核标准，通过统计、稽核对所监管企业国有资产的保值增值情况进行监管，负责所监管企业工资分配管理工作，制定所监管企业负责人收入分配政策并组织实施；</p> <p>(3) 指导推进所监管企业改革和重组，推进所监管企业的现代企业制度建设，完善公司治理结构，按照国家和省的战略部署推动国有经济布局和结构的调整；</p> <p>(4) 通过法定程序对所监管企业负责人进行建议任免或任免、考核并根据其经营业绩进行奖惩，建立符合社会主义市场经济体制和现代企业制度要求的选人、用人机制，完善经营者激励和约束制度；</p> <p>(5) 按照有关规定，代表云南省人民政府向所监管企业派出监事会，负责监事会的日常管理工作；</p> <p>(6) 负责组织所监管企业上交国有资本收益，参与制定国有资本经营预算有关管理制度和办法，按照有关规定负责国有资本经营预算编制和执行等工作；</p> <p>(7) 按照出资人职责，负责督促检查所监管企业贯彻落实国家和省安全生产等政策及有关法律法规、标准等工作；</p> <p>(8) 负责所监管企业国有资产基础管理，起草国有资产管理的法规、政府规章草案，制定有关制度、措施，依法对全省国有资产管理工作进行指导和监督；</p> <p>(9) 承办云南省人民政府交办的其他事项。</p>
<p>报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况</p>	<p>无</p>
<p>其他情况说明</p>	<p>无</p>

2 自然人

适用 不适用

3 公司不存在实际控制人情况的特别说明

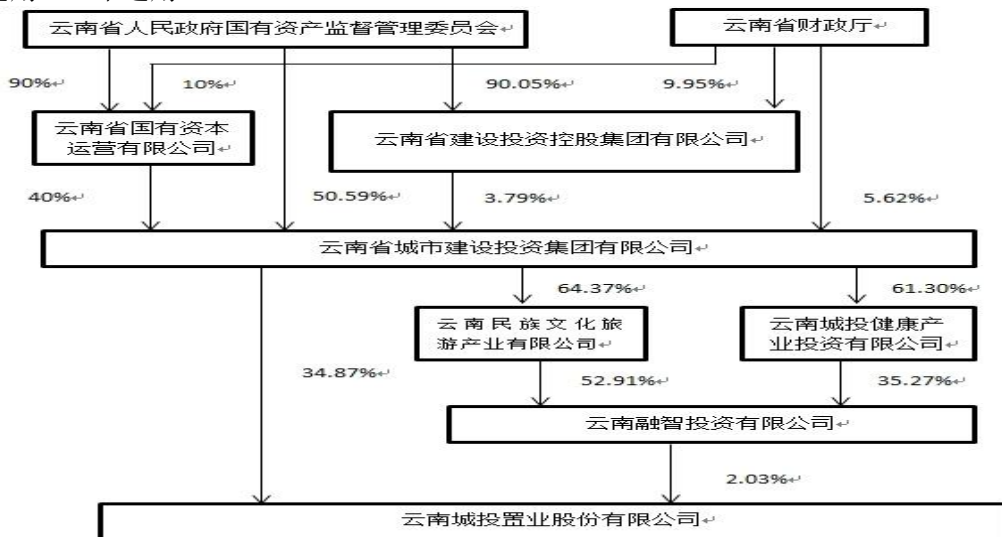
适用 不适用

4 报告期内实际控制人变更情况索引及日期

适用 不适用

5 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



6 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

(三) 控股股东及实际控制人其他情况介绍

适用 不适用

五、其他持股在百分之十以上的法人股东

适用 不适用

六、股份限制减持情况说明

适用 不适用

第七节 优先股相关情况

适用 不适用

第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、持股变动情况及报酬情况

(一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

√适用 □不适用

单位：股

姓名	职务(注)	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司获得的税前报酬总额(万元)	是否在公司关联方获取报酬
许雷	董事	男	52	2016年12月23日	2019年12月22日	0	0	0		0	是
	董事长			2016年12月23日	2019年12月22日	0	0	0			是
张建新	独立董事	男	61	2016年12月23日	2019年12月22日	0	0	0		11.90	否
娄爱东	独立董事	女	52	2016年12月23日	2019年12月22日	0	0	0		11.90	否
陈旭东	独立董事	男	55	2018年7月26日	2019年12月22日	0	0	0		4.96	否
杜胜	董事	男	50	2016年12月23日	2019年12月22日	0	0	0		228.45	否
	总经理			2016年4月22日	2019年4月21日	0	0	0			否
杨明才	董事	男	46	2017年4月5日	2019年12月22日	0	0	0		160.76	否
	财务总监			2016年7月1日	2019年4月21日	0	0	0			否
莫晓丹	监事会主席	女	47	2016年12月23日	2019年12月22日	0	0	0		0	是
刘兴灿	监事	男	42	2017年4月28日	2019年12月22日	17,550	17,550	0		100.48	否
苏琳薇	监事	女	42	2018年3月14日	2019年12月22日	0	0	0		45.80	否
谭正良	副总经理	男	54	2018年8月13日	2019年4月21日	0	0	0		27.31	否
吴涛	副总经理	男	46	2016年7月1日	2019年4月21日	0	0	0		143.64	否
范文武	副总经理	男	54	2016年7月1日	2019年4月21日	0	0	0		138.32	否
郑勇强	副总经理	男	44	2017年10月16日	2019年4月21日	0	0	0		747.99	否
李映红	董事会秘书	女	50	2017年5月19日		0	0	0		115.07	否
朱锦余	独立董事	男	52	2016年12月23日	2018年7月26日	0	0	0		6.94	否
汪建萍	监事	女	56	2016年12月23日	2018年3月14日	0	0	0		32.00	否
袁浩	副总经理	男	42	2016年7月1日	2019年2月19日	0	0	0		159.35	否
舒翎	副总经理	男	49	2016年7月1日	2018年3月28日	0	0	0		95.53	否
李向何	副总经理	男	40	2016年7月1日	2019年2月19日	0	0	0		121.21	否
合计						17,550	17,550	0		2,151.61	

姓名	主要工作经历
许雷	曾任：云南省城市建设投资集团有限公司党委书记；云南水务投资股份有限公司董事长；云南新世纪滇池国际文化旅游会展投资有限公司董事、云南省城市建设投资集团有限公司党委副书记。 现任：云南省城市建设投资集团有限公司董事长、党委书记；云南城投置业股份有限公司董事长；彩云国际投资有限公司董事局主席、非执行董事；成都环球世纪会展旅游集团有限公司董事长。
张建新	曾任：中国商业对外贸易总公司部门经理、副总经理、总经理。 现任：中国商业对外贸易总公司党委书记；中商外贸有限公司董事长兼总裁；澳大利亚 ACIP 房地产开发有限公司董事长；君致资本管理有限公司执行董事；云南城投置业股份有限公司独立董事。
娄爱东	现任北京市康达律师事务所合伙人，律师；中华全国律师协会金融证券专业委员会委员；云南城投置业股份有限公司、广东景兴健康护理事业股份有限公司、天津渤海商品交易所股份有限公司、奥克斯国际有限公司独立董事，欧伏电气股份有限公司董事。
陈旭东	1990 年至今在云南财经大学工作，现任云南财经大学会计学院教授，2005 年至今任云南财经大学司法鉴定中心副主任（司法会计鉴定人），中国会计学会资深会员，云南省司法鉴定人协会会员。
杜胜	曾任：景洪市给排水公司经理；景洪市城市投资开发有限公司总经理；云南省水务产业投资有限公司常务副总经理；云南民族文化旅游产业有限公司总经理；景洪市城市投资开发有限公司党委书记；深圳市云佳投资有限公司董事；成都银城置业有限公司董事长；深圳云城创建开发有限公司董事长。 现任：云南城投置业股份有限公司董事、总经理；景洪市城市投资开发有限公司董事长；广东云景旅游文化产业有限公司董事长；云南城投华商之家投资开发有限公司董事；云南温泉山谷康养度假运营开发（集团）有限公司董事；杭州银云商业管理有限公司董事长、总经理；北京云城企业管理有限公司董事长；台州银泰置业有限公司董事长；台州银泰商业有限公司董事长；黑龙江银泰置地有限公司董事长；杭州西溪银盛置地有限公司董事长；杭州云泰购物中心有限公司董事长；哈尔滨银旗房地产开发有限公司董事长；名尚银泰城（淄博）商业发展有限公司董事长；宁波银泰置业有限公司董事长。
杨明才	曾任：云南城投置业股份有限公司财务管理中心经理；云南红河房地产开发有限公司执行董事；昆明云城西山旅游投资开发有限公司董事。 现任：云南城投置业股份有限公司董事、财务总监；云南安盛创享投资管理有限公司董事长；云南金澜湄国际旅游投资开发有限公司董事；云南融城股权投资基金管理有限公司董事长；北京云城置业有限公司董事；台州银泰置业有限公司董事；成都鼎云房地产开发有限公司监事；宁波银泰置业有限公司董事；杭州云泰购物中心有限公司董事；杭州云泰购物中心有限公司董事；杭州西溪银盛置地有限公司董事；哈尔滨银旗房地产开发有限公司董事；名尚银泰城（淄博）商业发展有限公司董事；杭州银云商业管理有限公司董事；黑龙江银泰置地有限公司董事；台州银泰商业有限公司董事。
莫晓丹	曾任：云南省城市建设投资集团有限公司财务管理部副经理；云南城投创业投资公司董事长；瑞滇投资管理有限公司董事长。 现任：云南省城市建设投资集团有限公司财务总监；云南城投置业股份有限公司监事会主席。
刘兴灿	曾任：云南城投项目开发事业一部副总经理；昆明市盘龙区城中村改造置业有限公司副总经理；云南城投龙江房地产开发有限公司执行董事、副总经理；北京房开创意港投资有限公司董事；云南城投龙瑞房地产开发有限公司执行董事；昆明市盘龙区城中村改造置业有限公司执行董事、总经理（公司注销）。 现任：云南城投置业股份有限公司监事；云南城投项目开发事业三部常务副总经理；云南城投龙江房地产开发有限公司总经理；云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司总经理。
苏琳薇	曾任：昆明钢铁集团公司物资处财务部会计；云南大地实业集团有限公司财务部会计，永信中和会计师事务所昆明分所审计二部项目经理；云南城投置业股份有限公司内控管理部内控管理主管。 现任：云南城投置业股份有限公司监事、内控管理部副经理。
谭正良	曾任：景洪市城市投资开发有限公司党委副书记兼总经理，兼云南民族文化旅游产业有限公司副总经理； 现任：云南城投置业股份有限公司副总经理；九江市云城旅游综合开发有限公司董事长；海南天利投资发展有限公司董事；海南天利酒店有限公司董事；海南天联华房地产投资有限公司董事；海南天利度假酒店有限公司董事。

吴涛	<p>曾任：云南天祐房地产有限公司总经理；昆明云城尊龙房地产开发有限公司董事长、总经理；昆明城海房地产开发有限公司董事长；昆明市官渡区城中村改造置业有限公司董事长；云南城投置地有限公司执行董事；云南城投天堂岛置业有限责任公司执行董事、总经理；云南艺术家园房地产开发经营有限公司董事、总经理；北京房开创意港投资有限公司董事；云南城投物业服务有限公司执行董事。</p> <p>现任：云南城投置业股份有限公司副总经理；云南同程建筑装饰有限公司董事；云南中海城投房地产开发有限公司董事；七彩（天津）贸易有限公司董事长、总经理；云南招商城投房地产有限公司董事；鞍山市云投高铁新城置业有限公司董事长；兰州云城小天鹅房地产开发有限公司董事；北京云城企业管理有限公司董事；成都银城置业有限公司董事；平阳银泰置业有限公司董事；苍南银泰置业有限公司董事；杭州海威房地产开发有限公司董事；杭州云泰购物中心有限公司董事；宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司董事；宁波奉化银泰置业有限公司董事；名尚银泰城（淄博）商业发展有限公司董事；宁波银泰置业有限公司董事；台州银泰置业有限公司董事；台州银泰商业有限公司董事；杭州西溪银盛置地有限公司董事；黑龙江银泰置地有限公司董事；哈尔滨银旗房地产开发有限公司董事。</p>
范文武	<p>曾任：西双版纳橄榄坝罐头食品厂厂长；西双版纳傣族园公司总经理；西双版纳橄榄坝农场党委常委，副场长，副主任；景洪市城市投资开发有限公司副总经理、党委委员；西双版纳旅游景区协会会长；云南省景区协会副会长。</p> <p>现任：云南城投置业股份有限公司副总经理、云南金澜涓国际旅游投资开发有限公司董事长。</p>
郑勇强	<p>曾任：成都银城置业有限公司总经理；</p> <p>现任：云南城投置业股份有限公司副总经理；云南城投银泰事业部总经理；北京云城企业管理有限公司总经理；北京房开创意港投资有限公司董事长；成都鼎云房地产开发有限公司执行董事；成都民生喜神投资有限公司董事长；杭州萧山银城置业有限公司董事长；云泰商业管理（天津）有限公司董事；西安海荣青东村房地产开发有限公司董事；陕西西咸新区秦汉新城秦迎实业有限公司董事；西安国际港务区海荣实业有限公司董事；陕西云城康旅游投资开发有限公司董事；宁陕县云海房地产开发有限公司董事。</p>
李映红	<p>曾任：云南城投环湖东路工程建设指挥部综合办主任；云南城投置业股份有限公司、监事、办公室副主任、办公室主任、人力资源部经理；云南招商城投房地产开发有限公司副总经理。</p> <p>现任：云南城投置业股份有限公司董事会秘书；昆明云城西山旅游投资开发有限公司董事。</p>
朱锦余	<p>曾任：云南驰宏锌锗股份有限公司、云南罗平锌电股份有限公司、云南马龙产业集团股份有限公司、云南煤业能源股份有限公司、云南沃森生物技术股份有限公司、云南西仪工业股份有限公司、昆明川金诺化工股份有限公司、云南城投置业股份有限公司独立董事。现任：云南财经大学会计学院财务与会计研究中心主任、会计学教授、博士生导师；云南驰宏锌锗股份有限公司、华能澜沧江水电股份有限公司、云南罗平锌电股份有限公司、云南陆良农村商业银行股份有限公司独立董事和云南昆欧科技有限责任公司监事。</p>
袁浩	<p>曾任：云南城投置业股份有限公司党委书记、副总经理、工会主席；云南城投版纳投资公司书记兼常务副总经理；云南滇池国际文化旅游会展投资公司书记兼工会主席；成都鼎云房地产开发有限公司执行董事；昆明云城尊龙房地产开发有限公司董事；云南城投置业股份有限公司党委书记、副总经理；云南城投物业服务有限公司执行董事；云南城投东方柏丰投资有限责任公司董事；成都银城置业有限公司董事；云南城投华商之家投资开发有限公司董事；兰州云城小天鹅房地产开发有限公司董事；平阳银泰置业有限公司董事；苍南银泰置业有限公司董事；杭州海威房地产开发有限公司董事；宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司董事；宁波奉化银泰置业有限公司董事；北京云城企业管理有限公司董事；台州银泰置业有限公司董事；台州银泰商业有限公司董事；黑龙江银泰置地有限公司董事；杭州云泰购物中心有限公司董事；杭州西溪银盛置地有限公司董事；哈尔滨银旗房地产开发有限公司董事；名尚银泰城（淄博）商业发展有限公司董事；宁波银泰置业有限公司董事。</p>
舒翎	<p>曾任：云南城投置业股份有限公司副总经理；云南城投置地有限公司执行董事、总经理；陕西普润达投资发展有限公司执行董事；成都民生喜神投资有限公司董事长；北京房开创意港投资有限公司董事、总经理；云南东方柏丰投资有限公司董事长；云南中海城投房地产开发有限公司董事；云南招商城投房地产有限公司董事；云南太阳山度假村有限公司董事；云南华侨城实业有限公司董事；鞍山市云投高铁新城置业有限公司董事长；中建穗丰置业有限公司董事。</p>
李向何	<p>曾任：云南城投置业股份有限公司副总经理；云南城投置业股份有限公司总经理助理；云南城投置地有限公司副总经理；云南城投铜都置地有限公司总经理；云南城投海东投资开发有限公司总经理；云南温泉山谷康养度假运营开发（集团）有限公司董事、总经理；西双版纳云城置业有限公司执行董事；成都鼎云房地产开发有限公司执行董事；成都民生喜神投资有限公司董事长；云南城投海东投资开发有限公司执行董事；中建穗丰置业有限公司董事长；云南城投康旅企业管理有限公</p>

司董事长；昆明市西山云城旅游投资开发有限公司总经理；九江市云城旅游综合开发有限公司董事长。
 现任：陕西普润达投资发展有限公司董事长；西安东智房地产开发有限公司董事长；西安云城置业有限公司董事长；宁陕县云海房地产开发有限公司董事。

其它情况说明

适用 不适用

(二) 董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用 不适用

二、现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况

(一) 在股东单位任职情况

适用 不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
许雷	云南省城市建设投资集团有限公司	董事长	2009年7月	
	云南省城市建设投资集团有限公司	党委书记	2016年12月	
莫晓丹	云南省城市建设投资集团有限公司	总裁助理	2016年7月	2018年3月
	云南省城市建设投资集团有限公司	财务管理中心总经理	2011年2月	2018年3月
	云南省城市建设投资集团有限公司	财务总监	2018年3月	
在股东单位任职情况的说明				

(二) 在其他单位任职情况

适用 不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
许雷	彩云国际投资有限公司	董事局主席、非执行董事	2015年12月	2018年12月
	成都环球世纪会展旅游集团有限公司	董事长	2016年6月	
	莱蒙国际集团	非执行董事	2015年10月	2018年10月
张建新	中国商业对外贸易总公司	党委书记		
	中商外贸有限公司	董事长兼总裁		
	澳大利亚 ACIP 房地产开发有限公司	董事长		
	君致资本管理有限公司	执行董事		
娄爱东	北京市康达律师事务所	合伙人、律师		
	中华全国律师协会金融证券专业委员会	委员		
	广东景兴健康护理事业股份有限公司	独立董事		
	天津渤海商品交易所股份有限公司	独立董事		
	奥克斯国际有限公司	独立董事		

	欧伏电气股份有限公司	董事		
陈旭东	云南财经大学	教授		
	云南财经大学司法鉴定中心	副主任（司法会计鉴定人）		
	云南城投华商之家投资开发有限公司	董事	2016年11月	
杜胜	深圳云城创建开发有限公司	董事长	2016年12月	2018年5月
	深圳市云佳投资有限公司	董事	2017年7月	2018年5月
	云南温泉山谷康养度假运营开发（集团）有限公司	董事	2017年6月	
	成都银城置业有限公司	董事长	2016年11月	2019年1月
	杭州银云商业管理有限公司	董事长、总经理	2017年9月	
	北京云城企业管理有限公司	董事长	2017年9月	
	台州银泰置业有限公司	董事长	2017年9月	
	台州银泰商业有限公司	董事长	2017年9月	
	黑龙江银泰置地有限公司	董事长	2017年9月	
	杭州西溪银盛置地有限公司	董事长	2017年9月	
	杭州云泰购物中心有限公司	董事长	2017年9月	
	哈尔滨银旗房地产开发有限公司	董事长	2017年9月	
	名尚银泰城（淄博）商业发展有限公司	董事长	2017年9月	
	宁波银泰置业有限公司	董事长	2017年9月	
	杨明才	云南安盛创享投资管理有限公司	董事长、总经理	2017年9月
云南金澜湄国际旅游投资开发有限公司		董事	2017年4月	
云南融城股权投资基金管理有限公司		董事长	2014年11月	
杭州银云商业管理有限公司		董事	2017年9月	
北京云城企业管理有限公司		董事	2017年9月	
台州银泰商业有限公司		董事	2017年9月	
台州银泰置业有限公司		董事	2017年9月	
黑龙江银泰置地有限公司		董事	2017年9月	
杭州西溪银盛置地有限公司		董事	2017年9月	
杭州云泰购物中心有限公司		董事	2017年9月	
哈尔滨银旗房地产开发有限公司		董事	2017年9月	
名尚银泰城（淄博）商业发展有限公司		董事	2017年9月	
宁波银泰置业有限公司		董事	2017年9月	
云南华侨城实业有限公司		董事	2018年4月	
青岛蔚蓝天地置业有限公司		董事	2018年4月	
云南太阳山度假村有限公司		董事	2018年4月	
云泰商业管理（天津）有限公司		董事	2018年5月	

刘兴灿	昆明市盘龙区城中村改造置业有限公司（已注销）	执行董事	2017年9月	
		总经理	2016年8月	
	云南城投龙江房地产开发有限公司	执行董事	2017年9月	2018年4月
		总经理	2016年8月	
云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司	执行董事	2017年9月	2018年4月	
谭正良	海南天利投资发展有限公司	董事	2018年6月	
	海南天利酒店有限公司	董事	2018年6月	
	海南天联华房地产投资有限公司	董事	2018年6月	
	海南天利度假酒店有限公司	董事	2018年6月	
	九江市云城旅游综合开发有限公司	董事长	2019年3月	
吴涛	云南城投物业服务服务有限公司	执行董事	2014年5月	2018年12月
	云南同程建筑装饰有限公司	董事	2017年3月	
	云南中海城投房地产开发有限公司	董事	2017年9月	
	七彩（天津）贸易有限公司	董事长、总经理	2018年12月	
	云南招商城投房地产有限公司	董事	2018年4月	
	鞍山市云投高铁新成置业有限公司	董事长	2018年4月	
	兰州云城小天鹅房地产开发有限公司	董事	2019年3月	
	成都银城置业有限公司	董事	2019年3月	
	平阳银泰置业有限公司	董事	2019年3月	
	苍南银泰置业有限公司	董事	2019年3月	
	杭州海威房地产开发有限公司	董事	2019年3月	
	宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司	董事	2019年3月	
	宁波奉化银泰置业有限公司	董事	2019年3月	
	北京云城企业管理有限公司	董事	2019年3月	
	台州银泰商业有限公司	董事	2019年3月	
	台州银泰置业有限公司	董事	2019年3月	
	黑龙江银泰置地有限公司	董事	2019年3月	
	杭州西溪银盛置地有限公司	董事	2019年3月	
	杭州云泰购物中心有限公司	董事	2019年3月	
	哈尔滨银旗房地产开发有限公司	董事	2019年3月	
	名尚银泰城（淄博）商业发展有限公司	董事	2019年3月	
	宁波银泰置业有限公司	董事	2019年3月	
	范文武	云南金澜湄国际旅游投资开发有限公司	董事长	2017年4月
郑勇强	北京云城企业管理有限公司	总经理	2017年9月	
	北京房开创意港投资有限公司	董事长	2017年9月	

	成都鼎云房地产开发有限公司	执行董事	2017年9月	
	成都民生喜神投资有限公司	董事长	2018年11月	
	杭州萧山银城置业有限公司	董事长	2018年8月	
	云泰商业管理(天津)有限公司	董事	2018年5月	
	西安海荣青东村房地产开发有限公司	董事	2019年3月	
	陕西西咸新区秦汉新城秦迎实业有限公司	董事	2019年3月	
	西安国际港务区海荣实业有限公司	董事	2019年3月	
	陕西云城康旅游投资开发有限公司	董事	2019年3月	
	宁陕县云海房地产开发有限公司	董事	2019年4月	
李映红	昆明云城西山旅游投资开发有限公司	董事	2017年7月	
袁浩	云南东方柏丰投资有限责任公司	董事	2016年1月	2019年3月
	成都鼎云房地产开发有限公司	执行董事	2015年11月	2019年3月
	成都银城置业有限公司	董事	2017年6月	2019年3月
	云南城投华商之家投资开发有限公司	董事	2017年6月	2019年3月
	兰州云城小天鹅房地产开发有限公司	董事	2017年5月	2019年3月
	平阳银泰置业有限公司	董事	2017年6月	2019年3月
	苍南银泰置业有限公司	董事	2017年6月	2019年3月
	杭州海威房地产开发有限公司	董事	2017年6月	2019年3月
	杭州理想银泰购物中心有限公司	董事	2017年6月	2019年3月
	宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司	董事	2017年6月	2019年3月
	宁波奉化银泰置业有限公司	董事	2017年6月	2019年3月
	北京云城企业管理有限公司	董事	2017年9月	2019年3月
	台州银泰商业有限公司	董事	2017年9月	2019年3月
	台州银泰置业有限公司	董事	2017年9月	2019年3月
	黑龙江银泰置地有限公司	董事	2017年9月	2019年3月
	杭州西溪银盛置地有限公司	董事	2017年9月	2019年3月
	杭州云泰购物中心有限公司	董事	2017年9月	2019年3月
	哈尔滨银旗房地产开发有限公司	董事	2017年9月	2019年3月
	名尚银泰城(淄博)商业发展有限公司	董事	2017年9月	2019年3月
	宁波银泰置业有限公司	董事	2017年9月	2019年3月
舒翎	云南中海城投房地产开发有限公司	董事	2015年7月	2018年4月
	云南招商城投房地产开发有限公司	董事	2015年7月	2018年4月
	云南太阳山度假村有限公司	董事	2014年5月	2018年4月
	云南华侨城实业有限公司	董事	2014年4月	2018年4月
	鞍山市云投高铁新城置业有限公司	董事长	2014年5月	2018年4月

	中建穗丰置业有限公司	董事		2018 年 4 月
李向何	云南城投海东投资开发有限公司	执行董事	2015 年 5 月	2019 年 3 月
	中建穗丰置业有限公司	董事长	2014 年 9 月	2019 年 3 月
	云南城投康旅企业管理有限公司（更名）	董事长	2017 年 9 月	2019 年 3 月
	成都民生喜神投资有限公司	董事长	2016 年 8 月	2018 年 11 月
	陕西普润达投资发展有限公司	董事长	2017 年 4 月	2019 年 4 月
	西安东智房地产有限公司	董事长	2017 年 4 月	2019 年 4 月
	西安云城置业有限公司	董事长	2017 年 4 月	2019 年 3 月
	宁陕县云海房地产开发有限公司	总经理	2016 年 9 月	2017 年 1 月
		董事	2017 年 2 月	2019 年 4 月
	昆明市西山云城旅游投资开发有限公司	总经理	2016 年 9 月	2019 年 3 月
	九江市云城旅游综合开发有限公司	董事长	2017 年 9 月	2019 年 3 月
	冕宁康旅投资开发有限公司	执行董事	2018 年 6 月	2019 年 3 月
	大理满江康旅投资有限公司	董事长	2018 年 10 月	2019 年 3 月
在其他单位任职情况的说明				

三、董事、监事、高级管理人员报酬情况

√适用 □不适用

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	公司董事、监事的报酬由公司股东大会决定；公司高级管理人员的报酬由公司董事会决定。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	公司独立董事报酬依据行业及上市公司的基本水平及其履行的职责进行确定。
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	董事、监事和高级管理人员应付报酬为 2,151.61 万元。
报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计	董事、监事和高级管理人员实际获得报酬为 2,151.61 万元。

四、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

√适用 □不适用

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
舒翎	副总经理	离任	个人原因
朱锦余	独立董事	离任	个人原因
陈旭东	独立董事	选举	工作需要
谭正良	副总经理	聘任	工作需要
袁浩	副总经理	离任	工作变动
李向何	副总经理	离任	工作变动

√适用 □不适用

详见本报告第五节重要事项第十一条上市公司及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人、收购人处罚及整改情况中的相关说明。

五、母公司和主要子公司的员工情况

(一) 员工情况

母公司在职员工的数量	167
主要子公司在职员工的数量	3,920
在职员工的数量合计	4,087
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	3
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
销售人员	659
技术人员	1,220
财务人员	354
行政人员	512
其他	1,342
合计	4,087
教育程度	
教育程度类别	数量(人)
硕士、研究生	147
本科(双学位)	1,529
大专	1,283
高中、中专及以下	1,128
合计	4,087

(二) 薪酬政策

适用 不适用

公司根据战略发展要求，结合行业特点及管理需要，建立了区分业务序列和职能序列，形成由固定薪酬、绩效薪酬及利润分享组成的管理人才和技术人才职业发展双通道的宽带薪酬体系。实施通过制定与薪酬水平匹配的定岗定编方案、参照行业水平提升任职资格、全面优化绩效考核方式提高个人绩效工资与公司业绩关联度、完善薪酬评估、同时强化薪酬激励与约束机制，明确“为岗位付薪、为能力付薪、为业绩付薪”的价值分配导向，并根据需要适时开展市场薪酬调研及对标的薪酬政策。

(三) 培训计划

适用 不适用

2018年全面完成了各项培训计划，坚持以“贯彻落实建设学习型公司、培育学习型员工”为原则，优化培训管理流程，完善培训管理体系，发挥移动学习平台，为员工积极拓展学习渠道，明确公司培训管理规划方案和重点培训领域，为员工专业能力、管理能力等综合素能的提升奠定基础，为公司员工培训体系化、规范化、常态化夯实基础。2019年，继续以服务公司战略为目标，以企业文化培训为导向，以关键人才培养为抓手，制定好培训管理规划，健全人才培养机制，探索人才培养模式，加强多元化、复合型、管理能力强、专业能力强的人才培养，不断推进以服务公司战略发展为目的的培训暨人才培养体系。

(四) 劳务外包情况

适用 不适用

六、其他

适用 不适用

第九节 公司治理

一、公司治理相关情况说明

√适用 □不适用

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《上海证券交易所股票上市规则》及相关法律法规及规范性文件的要求，结合公司实际情况，不断完善公司法人治理结构，持续提升公司规范运作水平，公司建立健全内部控制制度并确保内控制度得到一贯执行，及时履行信息披露义务，全面开展投资者关系管理工作，确保公司的健康持续发展。公司股东大会、董事会、监事会和管理层严格按照《公司章程》赋予的职责，各尽其责，切实维护了公司及全体股东的利益。具体情况如下：

1、关于股东和股东大会

报告期内，公司严格按照《公司法》、《公司章程》、《股东大会议事规则》等相关规定的要求，召开年度股东大会 1 次，临时股东大会 13 次，严格执行股东大会的召集、召开和议事程序，股东大会经律师现场见证并出具法律意见书，各次股东大会均采用现场表决和网络表决相结合的形式，提高股东参与股东大会的比例，充分听取参会股东意见，确保全体股东特别是中小股东对公司重大事项的知情权、参与权、表决权。

2、董事和董事会

公司董事会由 6 名董事组成，其中独立董事 3 名，董事会构成合理，权责清晰，公司董事均能勤勉尽责，认真履职，出席公司董事会会议及股东大会。报告期内，公司董事会共召开会议 21 次，会议的召集、召开及形成决议均按照《公司章程》等有关规定执行。公司按照相关规定建立了独立董事制度，独立董事为法律、会计等方面专业人士，在董事会决策时发挥决策参考及监督作用，并对重大事项发表事前认可意见及独立意见。公司董事会下设战略及风险管理委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会、审计委员会共四个专门委员会，报告期内，公司对《云南城投置业股份有限公司董事会专门委员会实施细则》进行了修订，确保各专门委员会充分发挥专业优势，保证董事会决策的合法性、科学性、正确性。

3、监事及监事会

公司监事会由 3 名监事组成，其中职工监事 1 名，公司严格按照《公司法》、《公司章程》的相关规定选举监事，监事会的人数和人员构成符合法律、法规的要求。报告期内，公司监事会召开会议 20 次，公司监事本着对股东负责的精神，认真履行职责，对公司定期报告进行审核并提

出书面审核意见，严格检查公司财务，并对公司董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督。

4、管理层

公司高级管理人员组成的管理层均严格按照相关法律法规，勤勉尽责，主持公司的生产经营管理工作，严格组织实施董事会及股东会决议，组织实施公司年度经营计划投资方案。报告期内，公司对《云南城投置业股份有限公司内部控制管理制度》、《云南城投置业股份有限公司投资管理制度》、《云南城投置业股份有限公司内部审计管理制度》、《云南城投置业股份有限公司融资管理制度》、《云南城投置业股份有限公司财务基本管理制度》进行了修订。

5、上市公司独立性

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

6、关于信息披露

公司严格按照《上市公司信息披露管理办法》、《上海证券交易所股票上市规则》等相关法律、法规的要求，及时履行信息披露义务，确保信息披露真实、准确、完整，切实加强信息披露保密工作和内幕信息知情人管理制度，保障全体股东的合法权益。公司指定的信息披露媒体包括上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）及《上海证券报》、《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》，保障广大投资者对公司应披露信息享有平等充分的知情权。

7、投资者关系管理

报告期内，公司高度重视投资者关系管理工作，通过媒体说明会、电话、网络、邮件、上海证券交易所的投资者互动平台等途径，加强与广大投资者的有效沟通，及时到位地解答投资者提出的问题，认真听取投资者对公司经营发展提出的建议，加深公司与投资者的相互了解与信任，有利于充分保护广大中小投资者的利益。

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

二、股东大会情况简介

会议届次	召开日期	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期
------	------	----------------	-----------

云南城投 2018 年第一次临时股东大会	2018 年 1 月 8 日	上海证券交易所 (www.sse.com.cn)	2018 年 1 月 9 日
云南城投 2018 年第二次临时股东大会	2018 年 3 月 22 日	上海证券交易所 (www.sse.com.cn)	2018 年 3 月 23 日
云南城投 2017 年年度股东大会	2018 年 4 月 9 日	上海证券交易所 (www.sse.com.cn)	2018 年 4 月 10 日
云南城投 2018 年第三次临时股东大会	2018 年 5 月 2 日	上海证券交易所 (www.sse.com.cn)	2018 年 5 月 3 日
云南城投 2018 年第四次临时股东大会	2018 年 6 月 19 日	上海证券交易所 (www.sse.com.cn)	2018 年 6 月 20 日
云南城投 2018 年第五次临时股东大会	2018 年 6 月 7 日	上海证券交易所 (www.sse.com.cn)	2018 年 6 月 8 日
云南城投 2018 年第六次临时股东大会	2018 年 7 月 9 日	上海证券交易所 (www.sse.com.cn)	2018 年 7 月 10 日
云南城投 2018 年第七次临时股东大会	2018 年 7 月 26 日	上海证券交易所 (www.sse.com.cn)	2018 年 7 月 27 日
云南城投 2018 年第八次临时股东大会	2018 年 8 月 20 日	上海证券交易所 (www.sse.com.cn)	2018 年 8 月 21 日
云南城投 2018 年第九次临时股东大会	2018 年 9 月 17 日	上海证券交易所 (www.sse.com.cn)	2018 年 9 月 18 日
云南城投 2018 年第十次临时股东大会	2018 年 10 月 26 日	上海证券交易所 (www.sse.com.cn)	2018 年 10 月 27 日
云南城投 2018 年第十一次临时股东大会	2018 年 11 月 12 日	上海证券交易所 (www.sse.com.cn)	2018 年 11 月 13 日
云南城投 2018 年第十二次临时股东大会	2018 年 11 月 14 日	上海证券交易所 (www.sse.com.cn)	2018 年 11 月 15 日
云南城投 2018 年第十三次临时股东大会	2018 年 12 月 21 日	上海证券交易所 (www.sse.com.cn)	2018 年 12 月 22 日

股东大会情况说明

√适用 □不适用

2018 年 4 月 19 日，公司收到公司控股股东省城投集团来函，提议将《关于公司收购广东云景旅游文化产业有限公司部分股权的议案》作为临时提案提交公司定于 2018 年 5 月 2 日召开的云南城投 2018 年第三次临时股东大会审议。

三、董事履行职责情况

(一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						是否连续两次未亲自参加会议	参加股东大会情况 出席股东大会的次数
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数			
张建新	是	21	1	20	0	0	否	0	
娄爱东	是	21	1	20	0	0	否	0	
朱锦余	是	10	1	9	0	0	否	5	
陈旭东	是	11	0	11	0	0	否	6	
许雷	否	21	0	20	1	0	否	0	
杜胜	否	21	1	20	0	0	否	7	
杨明才	否	21	1	20	0	0	否	11	

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

□适用 √不适用

年内召开董事会会议次数	21
其中：现场会议次数	1
通讯方式召开会议次数	20
现场结合通讯方式召开会议次数	0

(二) 独立董事对公司有关事项提出异议的情况

适用 不适用

(三) 其他

适用 不适用

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

适用 不适用

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

1、董事会战略及风险管理委员会的履职情况

报告期内，公司董事会战略及风险管理委员会召开会议 18 次，结合公司实际情况及所处的行业环境、市场形势，对公司发展战略和重大投资决策进行研究并提出建议，负责研究和评估公司的风险控制状况，提出完善公司风险控制和内部控制的建议。

2、董事会审计委员会的履职情况

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

3、董事会提名委员会的履职情况

报告期内，公司董事会提名委员会召开会议 2 次，严格按照中国证监会、上海证券交易所和《公司章程》的有关规定，对被提名人员的人选、条件、标准和选（聘）任程序严格把关，未发生违反法律法规及公司管理制度的情形。

4、董事会薪酬与考核委员会的履职情况

报告期内，公司董事会薪酬与考核委员会召开会议 2 次，根据公司 2018 年度经营业绩状况和管理层的履行职责情况，对其工作业绩进行综合考评，并根据考评结果确定管理层薪酬的发放；对公司年报中披露的公司董事、监事及管理层薪酬情况进行审核。薪酬与考核委员会认为：2018 年度，公司对董事、监事和管理层所支付的薪酬公平、合理，符合公司有关薪酬政策，与公司年度考核结果相匹配。

五、监事会发现公司存在风险的说明

适用 不适用

监事会对报告期内监督事项无异议。

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

适用 不适用

存在同业竞争的，公司相应的解决措施、工作进度及后续工作计划

适用 不适用

七、报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

适用 不适用

公司根据相关管理要求，结合往年绩效考核实际情况，建立并完善了以业绩为导向的考核机制，持续优化高级管理人员绩效考核方式，提高考核结果与业绩完成的关联度，实施个人收入与公司业绩考核结果紧密挂钩的激励机制。

八、是否披露内部控制自我评价报告

适用 不适用

为了实现“建设-运行-评价-完善”的良性循环，2018年，内控评价小组代表公司董事会，根据全面性、重要性等原则选择评价范围，采用个别访谈、穿行测试、抽样测试、专题讨论等多种方式进行内控评价，对公司2018年内控整体设计及执行的有效性发表意见。

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

报告期内内部控制存在重大缺陷情况的说明

适用 不适用

九、内部控制审计报告的相关情况说明

适用 不适用

公司聘请信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）（下称“信永中和”）作为公司2018年度内部控制审计会计师事务所，为公司出具了《内部控制审计报告》，详见上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）。

是否披露内部控制审计报告：是

十、其他

适用 不适用

第十节 公司债券相关情况

√适用 □不适用

一、公司债券基本情况

单位:元 币种:人民币

债券名称	简称	代码	发行日	到期日	债券余额	利率(%)	还本付息方式	交易所
2016 年非公开发行公司债券	16 滇投 01	135554	2016/6/14	2021/6/14	15 亿	6.20	每年付息、到期还本	上交所
2016 年非公开发行公司债券	16 滇投 03	135770	2016/9/5	2021/9/5	1.6 亿	7.50	每年付息、到期还本	上交所
2017 年非公开定向债务融资工具	17 云南置业 PPN001	31761048	2017/11/22	2020/11/22	10 亿	7.50	每年付息、到期还本	银行间交易商协会
2018 年非公开发行公司债券	18 滇投 01	150670	2018/8/30	2021/8/31	11.8 亿	7.80	每年付息、到期还本	上交所
2018 年度第一期债权融资计划	18 滇云南城投 ZR001	18CFZR0589	2018/10/18	2021/10/19	20 亿	6.30	每年付息、到期还本	北金所
2018 年公开发行公司债券	18 滇城 01	143880	2018/10/23 至 2018/10/24	2021/10/24	21.8 亿	8.10	每年付息、到期还本	上交所

公司债券付息兑付情况

√适用 □不适用

公司“15 滇投 01”非公开发行债券于 2015 年发行成功，总规模人民币 300000 万元，已按照募集说明书中列明的募集资金运营计划使用，本报告期内该笔债券已按期足额兑付，现余额为 0。

公司“16 滇投 01/03”非公开发行债券于 2016 年发行成功，总规模人民币 300000 万元，已按照募集说明书中列明的募集资金运营计划使用，本报告期内已按期足额兑付了第二期利息，“16 滇投 03”公司按期兑付了投资者赎回的 134000 万元，现余额 16000 万元。

公司“17 云南置业 PPN001”非公开定向债务融资工具于 2017 年发行成功，总规模人民币 100000 万元，已按照定向发行协议约定用途使用，本报告期内已按期足额兑付了第一期利息。

公司“18 滇投 01”非公开发行公司债券、“18 滇云南城投 ZR001”债权融资计划、“18 滇城 01”公开发行公司债券尚未至付息兑付日。

公司债券其他情况的说明

□适用 √不适用

二、公司债券受托管理联系人、联系方式及资信评级机构联系方式

“16 滇投 01、16 滇投 03”、“18 滇投 01”公司债券相关情况情况:

债券受托管理人	名称	中信建投证券股份有限公司
	办公地址	北京市东城区朝内大街 188 号
	联系人	赵永增

	联系电话	13311365395
资信评级机构	名称	联合信用评级有限公司
	办公地址	北京市朝阳区建国门外大街2号中国人保财险大厦17层
“18 滇城 01” 公开发行公司债券情况:		
债券受托管理人	名称	广州证券股份有限公司
	办公地址	广州市天河区珠江西路5号广州国际金融中心主塔19层、20层
	联系人	刘一欣
	联系电话	18813969763
资信评级机构	名称	联合信用评级有限公司
	办公地址	北京市朝阳区建国门外大街2号中国人保财险大厦12层

其他说明:

适用 不适用

三、公司债券募集资金使用情况

适用 不适用

1、“16 滇投 01/03”非公开发行债券总规模为人民币 300000 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“17 云南置业 PPN001”非公开定向债务融资工具规模人民币 100000 万元，已按定向发行协议约定用途使用完毕。

3、公司“18 滇投 01”非公开发行公司债券规模为人民币 118000 万元，已按募集说明书中列明的募集资金运用计划使用完毕。

4、公司“18 滇云南城投 ZR001”债权融资计划规模为人民币 200000 万元，已按募集说明书中列明的募集资金运用计划使用 199400 万元，剩余 600 万元未使用。

5、公司“18 滇城 01”公开发行公司债券规模为人民币 218000 万元，已按募集说明书中列明的募集资金运用计划使用完毕。

四、公司债券评级情况

适用 不适用

1、公司“16 滇投 01、16 滇投 03”债券资信评级机构为联合信用评级有限公司，发行人主体信用等级为 AA，债券信用等级为 AAA；

2、公司“17 云南置业 PPN001”非公开定向债务融资工具无需进行评级工作；

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

4、公司“18 滇云南城投 ZR001”债权融资计划无需进行评级工作

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

五、报告期内公司债券增信机制、偿债计划及其他相关情况

√适用 □不适用

1、公司“16 滇投 01、16 滇投 03”债券，由公司控股股东云南省城市建设投资集团有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保；

2、公司“17 云南置业 PPN001”非公开定向债务融资工具，由公司控股股东云南省城市建设投资集团有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保；

3、公司“18 滇投 01”非公开发行公司债，由公司控股股东云南省城市建设投资集团有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保；

4、公司“18 滇云南城投 ZR001”债权融资计划，本次债权融资计划无担保；

5、公司“18 滇城 01”公开发行公司债券，由公司控股股东云南省城市建设投资集团有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

六、公司债券持有人会议召开情况

√适用 □不适用

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

七、公司债券受托管理人履职情况

√适用 □不适用

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

公司“17 云南置业 PPN001”非公开定向债务融资工具无受托管理人。

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

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

八、截至报告期末公司近 2 年的会计数据和财务指标

√适用 □不适用

单位:万元 币种:人民币

主要指标	2018 年	2017 年	本期比上年同期 增减 (%)	变动原因
息税折旧摊销前利润	261,035.78	258,210.55	1.09	本期净利润增加
流动比率	1.32	1.44	-8.33	流动负债增加
速动比率	0.19	0.29	-34.48	存货及流动负债增加
资产负债率 (%)	89.37	88.82	0.62	向控股股东借款增加
EBITDA 全部债务比	6.07	5.84	3.94	利润增速大于债务增速
利息保障倍数	0.65	0.57	14.04	利润增加
现金利息保障倍数	0.55	1.04	-47.12	本期土地储备支出增加,经营性现金净流量出现负数
EBITDA 利息保障倍数	0.70	0.59	18.64	本期净利润增加
贷款偿还率 (%)	100.00	100.00	0	
利息偿付率 (%)	100.00	100.00	0	

九、公司其他债券和债务融资工具的付息兑付情况

√适用 □不适用

公司“17 云城 A、17 云城 B、17 云城 C”商业房地产抵押贷款资产支持证券,本报告期内已按期足额兑付了第一期利息。

十、公司报告期内的银行授信情况

√适用 □不适用

报告期内,公司合并口径获得的金融机构授信额度合计约为人民币 620.28 亿元,截止 2018 年 12 月 31 日,已使用授信额度人民币 444.83 亿元。

十一、公司报告期内执行公司债券募集说明书相关约定或承诺的情况

√适用 □不适用

报告期内,公司均严格履行上述债券募集说明书中所做的承诺。

十二、公司发生的重大事项及对公司经营情况和偿债能力的影响

□适用 √不适用

第十一节 财务报告

一、审计报告

√适用 □不适用

审计报告

大华审字[2019]005997号

云南城投置业股份有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了云南城投置业股份有限公司（以下简称“云南城投”）财务报表，包括 2018 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2018 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了云南城投 2018 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2018 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

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

三、 关键审计事项

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

我们确定下列事项是需要在审计报告中沟通的关键审计事项。

1. 房地产销售收入确认

2. 股权转让

（一）房地产销售收入确认

1. 事项描述

2018 年度云南城投房地产销售收入确认会计政策及账面金额信息请参阅合并财务报表附注五、28 及附注七、注释 35。

由于房地产销售收入对云南城投财务报表的重要性，且收入确认取决于适用具体政策的执行，存在可能导致收入确认金额不准确或计入不正确的会计期间的固有风险，因此我们将收入确认认定为关键审计事项。

2. 审计应对

我们对于房地产销售收入确认所实施的重要审计程序包括：

(1) 了解和评估管理层对房地产销售收入确认相关内部控制的设计，并测试了关键控制执行的有效性。

(2) 与管理层进行沟通，以评价云南城投房地产销售收入确认政策是否符合相关会计准则的要求。

(3) 选取已实现销售的房产样本，检查买卖合同、收款记录及可以证明房产已达到交付条件的支持性文件，以评价相关房地产销售收入是否已按照云南城投的收入确认政策确认。

(4) 获取业务部门销售台账、入住台账及房产管理部门备案信息等资料，实地查看入住状况，以判断实际销售情况，以及与财务数据是否相符。

(5) 对房地产销售收入进行截止性测试，将资产负债表日前后确认的销售收入与交付手续等支持性文件进行核对，以评估收入是否在正确的期间确认。

(6) 评估管理层对房地产销售收入的财务报表披露是否恰当。

根据已执行的审计工作，我们认为房地产销售收入确认符合云南城投的会计政策。

(二) 股权转让

1. 事项描述

如财务报表附注八 4 所述，云南城投 2018 年度转让昆明七彩云南城市建设投资有限公司 59.5%股权、大理满江康旅投资有限公司 80%股权，确认投资收益 11.88 亿元、6.19 亿元，处置后两公司不再纳入合并报表范围，该类交易对云南城投当期财务报表影响重大，因此我们将股权转让事项认定为关键审计事项。

2. 审计应对

我们对于股权转让所实施的重要审计程序包括：

(1) 取得并查阅股权转让相关决策文件、产权交易合同、交易结算等资料，了解相关交易信息。

(2) 通过工商查询等方式识别交易对手是否属于关联方。

(3) 向购买方执行函证程序，对协议条款等内容进行函证，对相关交易事项进行印证。

(4) 检查处置日等相关认定是否符合会计准则规定。

(5) 复核个别财务报表中股权转让、剩余股权分类的会计处理是否符合企业会计准则规定。

(6) 复核合并财务报表中股权转让损益、剩余股权按公允价值重新计量是否符合企业会计准则规定。

(7) 确定股权转让会计处理及披露是否恰当。

根据已执行的审计工作，我们认为，云南城投管理层对股权转让相关判断与估计是合理的。

四、 其他信息

云南城投管理层对其他信息负责。其他信息包括 2018 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

结论。

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

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

五、 管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督云南城投的财务报告过程。

六、 注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

2. 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

3. 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

6. 就云南城投中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表

意见。我们负责指导、监督和执行集团审计。我们对审计意见承担全部责任。

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

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

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

大华会计师事务所(特殊普通合伙)

中国注册会计师：马宁

(项目合伙人)

中国·北京

中国注册会计师：赵玮

二〇一九年四月二十六日

二、财务报表

合并资产负债表

2018 年 12 月 31 日

编制单位：云南城投置业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金	七、1	2,671,332,673.25	5,333,067,887.58
结算备付金			
拆出资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据及应收账款	七、2	500,019,727.98	872,917,843.59
其中：应收票据			
应收账款		500,019,727.98	872,917,843.59

预付款项	七、3	433,587,026.90	206,235,423.82
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、4	4,052,631,307.38	4,499,298,873.84
其中：应收利息		306,125,403.27	251,307,042.11
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	七、5	47,378,384,381.46	44,216,880,102.24
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	七、6	515,114,494.51	463,814,741.00
流动资产合计		55,551,069,611.48	55,592,214,872.07
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
可供出售金融资产	七、7	481,110,000.00	524,294,000.00
持有至到期投资			
长期应收款	七、8	4,024,481,393.78	1,967,054,745.42
长期股权投资	七、9	1,337,193,143.29	878,473,364.31
投资性房地产	七、10	18,261,465,411.67	16,251,321,305.59
固定资产	七、11	2,640,129,789.27	1,995,515,242.01
在建工程	七、12	90,297,991.89	
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	七、13	431,594,781.88	9,819,418.79
开发支出			
商誉	七、14	345,932.12	449,939.66
长期待摊费用	七、15	234,786,002.67	293,180,163.25
递延所得税资产	七、16	1,815,638,982.78	1,290,691,967.33
其他非流动资产			
非流动资产合计		29,317,043,429.35	23,210,800,146.36
资产总计		84,868,113,040.83	78,803,015,018.43
流动负债：			
短期借款	七、17	280,000,000.00	1,295,800,000.00
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据及应付账款	七、18	8,387,305,803.63	8,084,899,549.05
预收款项	七、19	2,586,854,714.08	3,179,929,174.52
卖出回购金融资产款			

应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	七、20	253,183,875.94	86,220,464.14
应交税费	七、21	639,698,931.91	1,453,395,307.81
其他应付款	七、22	17,654,236,048.31	11,158,104,500.49
其中：应付利息		460,135,481.55	250,114,996.90
应付股利			21,058,082.24
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	七、23	12,193,593,061.70	13,404,772,117.92
其他流动负债	七、24	1,724,904.98	
流动负债合计		41,996,597,340.55	38,663,121,113.93
非流动负债：			
长期借款	七、25	28,395,913,247.32	25,490,748,573.04
应付债券	七、26	3,160,000,000.00	4,000,000,000.00
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债	七、27	1,606,588.88	784,113.97
递延收益	七、28	11,065,333.79	20,367,830.07
递延所得税负债	七、16	2,282,590,293.19	1,814,368,944.07
其他非流动负债			
非流动负债合计		33,851,175,463.18	31,326,269,461.15
负债合计		75,847,772,803.73	69,989,390,575.08
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	七、29	1,605,686,909.00	1,605,686,909.00
其他权益工具	七、30	500,000,000.00	500,000,000.00
其中：优先股			
永续债		500,000,000.00	500,000,000.00
资本公积	七、31	1,384,066,588.99	1,386,726,683.79
减：库存股			
其他综合收益	七、32	78,484,129.11	79,695,377.19
专项储备			
盈余公积	七、33	266,449,114.23	193,493,789.93
一般风险准备			
未分配利润	七、34	1,816,303,981.57	1,515,633,758.34
归属于母公司所有者权益合计		5,650,990,722.90	5,281,236,518.25
少数股东权益		3,369,349,514.20	3,532,387,925.10
所有者权益（或股东权益）		9,020,340,237.10	8,813,624,443.35

合计			
负债和所有者权益（或股东权益）总计		84,868,113,040.83	78,803,015,018.43

法定代表人：许雷 主管会计工作负责人：杨明才 会计机构负责人：钱宏声

母公司资产负债表

2018 年 12 月 31 日

编制单位：云南城投置业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金		1,026,497,992.25	2,650,644,745.73
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据及应收账款	十七、1	125,800,000.46	125,800,000.46
其中：应收票据			
应收账款		125,800,000.46	125,800,000.46
预付款项		2,015,816.01	52,365,384.88
其他应收款	十七、2	28,990,593,450.42	28,006,843,655.12
其中：应收利息		296,555,625.49	251,307,042.11
应收股利		323,419,262.16	669,540,270.39
存货		292,317,830.41	292,305,141.17
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		117,612,524.74	109,289,881.66
流动资产合计		30,554,837,614.29	31,237,248,809.02
非流动资产：			
可供出售金融资产		475,110,000.00	498,994,000.00
持有至到期投资			
长期应收款		1,332,981,393.78	1,967,054,745.42
长期股权投资	十七、3	10,192,704,372.62	7,483,852,102.29
投资性房地产			
固定资产		205,818,402.93	10,809,442.22
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		2,574,460.21	2,124,583.35
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		141,108,601.02	167,519,210.38

递延所得税资产		226,841,674.42	134,874,910.67
其他非流动资产			
非流动资产合计		12,577,138,904.98	10,265,228,994.33
资产总计		43,131,976,519.27	41,502,477,803.35
流动负债：			
短期借款		200,000,000.00	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据及应付账款		512,065,833.53	517,965,850.34
预收款项			
应付职工薪酬		41,224,687.75	23,237,683.25
应交税费		9,893,367.87	6,472,873.58
其他应付款		16,319,210,185.52	12,758,009,122.08
其中：应付利息		370,703,104.35	203,786,364.76
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		8,296,313,061.70	9,446,329,245.00
其他流动负债		1,724,904.98	
流动负债合计		25,380,432,041.35	22,752,014,774.25
非流动负债：			
长期借款		9,572,676,549.32	10,690,037,673.04
应付债券		3,160,000,000.00	4,000,000,000.00
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债		355,478,098.09	8,804,423.09
其他非流动负债			
非流动负债合计		13,088,154,647.41	14,698,842,096.13
负债合计		38,468,586,688.76	37,450,856,870.38
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		1,605,686,909.00	1,605,686,909.00
其他权益工具		500,000,000.00	500,000,000.00
其中：优先股			
永续债		500,000,000.00	500,000,000.00
资本公积		1,325,773,650.32	1,325,773,650.32
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		266,449,114.23	193,493,789.93

未分配利润		965,480,156.96	426,666,583.72
所有者权益(或股东权益)合计		4,663,389,830.51	4,051,620,932.97
负债和所有者权益(或股东权益)总计		43,131,976,519.27	41,502,477,803.35

法定代表人：许雷 主管会计工作负责人：杨明才 会计机构负责人：钱宏声

合并利润表

2018 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入		9,542,983,232.62	14,390,839,245.91
其中：营业收入	七、35	9,542,983,232.62	14,390,839,245.91
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		10,540,782,121.44	13,831,506,009.11
其中：营业成本	七、35	6,225,070,675.86	9,861,726,447.63
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	七、36	1,128,198,494.09	1,384,711,337.54
销售费用	七、37	418,427,895.05	393,093,916.59
管理费用	七、38	975,943,533.28	552,114,713.00
研发费用			
财务费用	七、39	1,750,343,926.91	1,590,818,212.68
其中：利息费用		1,806,223,408.59	1,758,701,487.90
利息收入		118,460,938.76	204,580,403.91
资产减值损失	七、40	42,797,596.25	49,041,381.67
加：其他收益	七、41	1,251,420.51	
投资收益(损失以“-”号填列)	七、42	1,774,306,871.55	2,924,254.35
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-55,221,793.39	-31,564,892.74

公允价值变动收益(损失以“－”号填列)	七、43	-101,233,602.06	25,112,341.99
资产处置收益(损失以“－”号填列)	七、44	273,488.46	3,010,230.66
汇兑收益(损失以“－”号填列)			
三、营业利润(亏损以“－”号填列)		676,799,289.64	590,380,063.80
加:营业外收入	七、45	38,669,318.04	122,828,986.30
减:营业外支出	七、46	57,993,167.17	5,997,932.55
四、利润总额(亏损总额以“－”号填列)		657,475,440.51	707,211,117.55
减:所得税费用	七、47	202,829,842.13	285,065,705.00
五、净利润(净亏损以“－”号填列)		454,645,598.38	422,145,412.55
(一)按经营持续性分类			
1.持续经营净利润(净亏损以“－”号填列)		454,645,598.38	422,145,412.55
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		491,409,892.98	264,014,368.56
2.少数股东损益		-36,764,294.60	158,131,043.99
六、其他综合收益的税后净额		-379,325.74	15,744,982.83
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-1,211,248.08	10,032,388.28
(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			
(二)将重分类进损益的其他综合收益		-1,211,248.08	10,032,388.28
1.权益法下可转损益的其他综合收益			
2.可供出售金融资产公允价值变动损益			
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4.现金流量套期损益			

的有效部分			
5. 外币财务报表折算 差额			
6. 其他		-1, 211, 248. 08	10, 032, 388. 28
归属于少数股东的其他综 合收益的税后净额		831, 922. 34	5, 712, 594. 55
七、综合收益总额		454, 266, 272. 64	437, 890, 395. 38
归属于母公司所有者的综 合收益总额		490, 198, 644. 90	274, 046, 756. 84
归属于少数股东的综合收 益总额		-35, 932, 372. 26	163, 843, 638. 54
八、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/ 股)		0. 28	0. 16
（二）稀释每股收益(元/ 股)		0. 28	0. 16

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0 元，上期被合并方实现的净利润为：0 元。

法定代表人：许雷 主管会计工作负责人：杨明才 会计机构负责人：钱宏声

母公司利润表

2018 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	十七、4	233, 341, 262. 07	213, 565, 290. 38
减：营业成本	十七、4	205, 148, 327. 84	
税金及附加		13, 793, 394. 38	3, 599, 154. 40
销售费用		8, 174, 851. 00	6, 392, 283. 07
管理费用		144, 279, 264. 07	81, 248, 395. 13
研发费用			
财务费用		765, 157, 725. 74	689, 252, 967. 04
其中：利息费用		804, 176, 168. 12	854, 065, 863. 16
利息收入		47, 222, 290. 41	170, 793, 789. 37
资产减值损失		113, 282. 25	-129, 671. 14
加：其他收益		438, 050. 13	
投资收益（损失以“-” 号填列）	十七、5	1, 887, 853, 084. 25	574, 325, 764. 95
其中：对联营企业和合 营企业的投资收益		-70, 258, 296. 30	-29, 659, 256. 66
公允价值变动收益（损 失以“-”号填列）			

资产处置收益（损失以“－”号填列）		241,107.46	799,613.38
二、营业利润（亏损以“－”号填列）		985,206,658.63	8,327,540.21
加：营业外收入		1,935,362.64	127,513.82
减：营业外支出		2,881,867.03	1,693,788.28
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		984,260,154.24	6,761,265.75
减：所得税费用		254,706,911.25	-76,466,956.63
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		729,553,242.99	83,228,222.38
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）		729,553,242.99	83,228,222.38
（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			
（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. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4. 现金流量套期损益的有效部分			
5. 外币财务报表折算差额			
6. 其他			
六、综合收益总额		938,888,592.98	83,228,222.38
七、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

法定代表人：许雷

主管会计工作负责人：杨明才 会计机构负责人：钱宏声

合并现金流量表
2018 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
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		8,946,734,159.22	10,827,204,555.40
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			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额			
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			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	七、49、 (1)	1,715,473,071.22	2,429,052,874.56
经营活动现金流入小计		10,662,207,230.44	13,256,257,429.96
购买商品、接受劳务支付的现金		8,427,216,297.68	6,389,240,415.73
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			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		752,475,391.74	505,170,532.03
支付的各项税费		2,000,053,935.14	1,586,798,599.14
支付其他与经营活动有关的现金	七、49、 (2)	1,725,092,211.60	1,106,673,052.10
经营活动现金流出小计		12,904,837,836.16	9,587,882,599.00
经营活动产生的现金流量净额		-2,242,630,605.72	3,668,374,830.96
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金		8,898,996.72	344,794.58
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		160,030,283.48	3,100,390.37

处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		1,381,864,085.69	65,433,895.67
收到其他与投资活动有关的现金	七、49、 (3)	1,378,633,671.82	1,749,673,401.39
投资活动现金流入小计		2,929,427,037.71	1,818,552,482.01
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		63,253,157.23	237,928,559.45
投资支付的现金		134,714,258.83	5,999,860.50
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		528,333,706.58	1,985,741,211.24
支付其他与投资活动有关的现金	七、49、 (4)	2,558,431,144.78	2,091,630,213.60
投资活动现金流出小计		3,284,732,267.42	4,321,299,844.79
投资活动产生的现金流量净额		-355,305,229.71	-2,502,747,362.78
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		216,000,000.00	510,900,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		216,000,000.00	10,900,000.00
取得借款收到的现金		18,808,694,315.87	17,629,106,918.04
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	七、49、 (5)	4,212,870,801.76	8,695,832,000.00
筹资活动现金流入小计		23,237,565,117.63	26,835,838,918.04
偿还债务支付的现金		18,468,408,559.52	19,421,089,128.07
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		2,852,018,848.01	3,450,721,703.75
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		6,870,253.50	
支付其他与筹资活动有关的现金	七、49、 (6)	2,014,572,284.94	4,314,711,775.80
筹资活动现金流出小计		23,334,999,692.47	27,186,522,607.62
筹资活动产生的现金流量净额		-97,434,574.84	-350,683,689.58
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-4,279.89	-157,603.95
五、现金及现金等价物净增加额		-2,695,374,690.16	814,786,174.65
加：期初现金及现金等价物余额		5,144,355,662.71	4,329,569,488.06
六、期末现金及现金等价物余额		2,448,980,972.55	5,144,355,662.71

法定代表人：许雷

主管会计工作负责人：杨明才 会计机构负责人：钱宏声

母公司现金流量表
2018 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
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		2,582,806.72	2,093,255.78
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		12,115,242,233.17	41,531,919,752.97
经营活动现金流入小计		12,117,825,039.89	41,534,013,008.75
购买商品、接受劳务支付的现金		2,794,789.24	37,987,264.52
支付给职工以及为职工支付的现金		71,774,631.85	57,166,801.70
支付的各项税费		47,918,298.16	8,459,996.85
支付其他与经营活动有关的现金		9,721,766,016.97	43,543,497,215.16
经营活动现金流出小计		9,844,253,736.22	43,647,111,278.23
经营活动产生的现金流量净额		2,273,571,303.67	-2,113,098,269.48
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金		1,351,887,671.60	226,260,000.00
取得投资收益收到的现金		70,088,996.72	344,794.58
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			930,882.50
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		1,338,239,782.93	1,781,554,698.39
投资活动现金流入小计		2,760,216,451.25	2,009,090,375.47
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		151,992,337.00	13,883,386.92
投资支付的现金		2,966,117,702.42	2,955,436,222.00
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		2,558,431,144.78	2,435,400,000.00
投资活动现金流出小计		5,676,541,184.20	5,404,719,608.92
投资活动产生的现金流量净额		-2,916,324,732.95	-3,395,629,233.45
三、筹资活动产生的现金流量:			
吸收投资收到的现金			500,000,000.00
取得借款收到的现金		9,176,694,315.87	7,906,566,918.04
发行债券收到的现金			

收到其他与筹资活动有关的现金		4,167,747,108.57	8,657,432,000.00
筹资活动现金流入小计		13,344,441,424.44	17,063,998,918.04
偿还债务支付的现金		11,646,913,061.70	7,132,190,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,554,846,425.56	654,656,137.66
支付其他与筹资活动有关的现金		1,093,614,914.27	3,286,226,775.80
筹资活动现金流出小计		14,295,374,401.53	11,073,072,913.46
筹资活动产生的现金流量净额		-950,932,977.09	5,990,926,004.58
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		-1,593,686,406.37	482,198,501.65
加：期初现金及现金等价物余额		2,610,345,411.87	2,128,146,910.22
六、期末现金及现金等价物余额		1,016,659,005.50	2,610,345,411.87

法定代表人：许雷

主管会计工作负责人：杨明才 会计机构负责人：钱宏声

合并所有者权益变动表
2018 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期											少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益												
	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		
	优先股	永续债	其他										
一、上年期末余额	1,605,686,909.00		500,000,000.00		1,386,726,683.79		79,695,377.19		193,493,789.93		1,515,633,758.34	3,532,387,925.10	8,813,624,443.35
加: 会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	1,605,686,909.00		500,000,000.00		1,386,726,683.79		79,695,377.19		193,493,789.93		1,515,633,758.34	3,532,387,925.10	8,813,624,443.35
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)					-2,660,094.80		-1,211,248.08		72,955,324.30		300,670,223.23	-163,038,410.90	206,715,793.75
(一) 综合收益总额							-1,211,248.08				491,409,892.98	-35,932,372.27	454,266,272.63
(二) 所有者投入和减少资本					-2,660,094.80							-120,235,785.13	-122,895,879.93
1. 所有者投入的普通股													
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他					-2,660,094.80							-120,235,785.13	-122,895,879.93
(三) 利润分配									72,955,324.30		-190,739,669.75	-6,870,253.50	-124,654,598.95
1. 提取盈余公积									72,955,324.30		-72,955,324.30		
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者(或股东)的分配											-80,284,345.45	-6,870,253.50	-87,154,598.95
4. 其他											-37,500,000.00		-37,500,000.00

2018 年年度报告

(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													
(五)专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
(六)其他													
四、本期期末余额	1,605,686,909.00		500,000,000.00		1,384,066,588.99		78,484,129.11		266,449,114.23		1,816,303,981.57	3,369,349,514.20	9,020,340,237.10

项目	上期												
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计
	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		
	优先股	永续债	其他										
一、上年期末余额	1,070,457,939.00				1,921,955,653.79		69,662,988.91		185,167,545.59		1,381,977,839.16	2,286,242,428.23	6,915,464,394.68
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	1,070,457,939.00				1,921,955,653.79		69,662,988.91		185,167,545.59		1,381,977,839.16	2,286,242,428.23	6,915,464,394.68
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	535,228,970.00		500,000,000.00		-535,228,970.00		10,032,388.28		8,326,244.34		133,655,919.18	1,246,145,496.87	1,898,160,048.67
(一) 综合收益总额							10,032,388.28				264,014,368.56	163,843,638.54	437,890,395.38

2018 年年度报告

(二) 所有者投入和减少资本			500,000,000.00									1,082,301,858.33	1,582,301,858.33
1. 所有者投入的普通股													
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他			500,000,000.00									1,082,301,858.33	1,582,301,858.33
(三) 利润分配							8,326,244.34		-130,358,449.38				-122,032,205.04
1. 提取盈余公积							8,326,244.34		-8,326,244.34				
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者(或股东)的分配									-122,032,205.04				-122,032,205.04
4. 其他													
(四) 所有者权益内部结转	535,228,970.00												
1. 资本公积转增资本(或股本)	535,228,970.00												
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													
(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		1,386,726,683.79		79,695,377.19		193,493,789.93		1,515,633,758.34	3,532,387,925.10	8,813,624,443.35

法定代表人：许雷

主管会计工作负责人：杨明才

会计机构负责人：钱宏声

母公司所有者权益变动表
2018 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	1,605,686,909.00		500,000,000.00		1,325,773,650.32				193,493,789.93	426,666,583.72	4,051,620,932.97
加: 会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	1,605,686,909.00		500,000,000.00		1,325,773,650.32				193,493,789.93	426,666,583.72	4,051,620,932.97
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)									72,955,324.30	538,813,573.24	611,768,897.54
(一) 综合收益总额										729,553,242.99	729,553,242.99
(二) 所有者投入和减少资本											
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
(三) 利润分配									72,955,324.30	-190,739,669.75	-117,784,345.45
1. 提取盈余公积									72,955,324.30	-72,955,324.30	
2. 对所有者(或股东)的分配										-80,284,345.45	-80,284,345.45
3. 其他										-37,500,000.00	-37,500,000.00
(四) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本(或股本)											
2. 盈余公积转增资本(或股本)											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结											

2018 年年度报告

转留存收益											
5. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	1,605,686,909.00		500,000,000.00		1,325,773,650.32				266,449,114.23	965,480,156.96	4,663,389,830.51

项目	上期										
	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	1,070,457,939.00				1,866,502,620.32				185,167,545.59	447,401,657.32	3,569,529,762.23
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	1,070,457,939.00				1,866,502,620.32				185,167,545.59	447,401,657.32	3,569,529,762.23
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	535,228,970.00		500,000,000.00		-540,728,970.00				8,326,244.34	-47,096,006.00	455,730,238.34
（一）综合收益总额										83,262,443.38	83,262,443.38
（二）所有者投入和减少资本			500,000,000.00		-5,500,000.00						494,500,000.00
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本			500,000,000.00								500,000,000.00
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他					-5,500,000.00						-5,500,000.00
（三）利润分配									8,326,244.34	-130,358,449.38	-122,032,205.04
1. 提取盈余公积									8,326,244.34	-8,326,244.34	
2. 对所有者（或股东）的分配										-122,032,205.04	-122,032,205.04
3. 其他											
（四）所有者权益内部结转	535,228,970.00				-535,228,970.00						

2018 年年度报告

1. 资本公积转增资本（或股本）	535,228,970.00				-535,228,970.00						
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											
（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			193,493,789.93	400,305,651.32	4,025,260,000.57	

法定代表人：许雷

主管会计工作负责人：杨明才

会计机构负责人：钱宏声

三、公司基本情况

1. 公司概况

√适用 □不适用

(一) 公司注册地、组织形式和总部地址

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：许雷。

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

注册地址：云南省昆明市民航路869号融城金阶广场A座，办公地址：云南省昆明市民航路869号融城金阶广场A座，本公司母公司为云南省城市建设投资集团有限公司。

（二） 经营范围

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

（三） 公司业务性质和主要经营活动

本公司属房地产行业，主要产品或服务为房地产开发。

（四） 财务报表的批准报出

本财务报表业经公司董事会于2019年4月26日批准报出。

2. 合并财务报表范围

适用 不适用

本期纳入合并财务报表范围的主体共88户，具体包括：

子公司名称	子公司类型	级次	持股比例（%）	表决权比例（%）
云南城投置业股份有限公司		母公司		
云南城投海东投资开发有限公司	全资	二级	100%	100%
云南城投洱海置业有限公司	全资	三级	100%	100%
云南城投海东园林绿化有限公司	全资	三级	100%	100%
云南城投海东方物业服务有限公司	全资	三级	100%	100%
云南城投置地有限公司	全资	二级	100%	100%
云南城投物业服务有限公司	全资	二级	100%	100%
云南红河房地产开发有限公司	全资	二级	100%	100%
云南城投康旅企业管理有限公司	全资	三级	100%	100%
昆明市官渡区城中村改造置业有限公司	全资	二级	100%	100%
云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司	全资	二级	100%	100%

子公司名称	子公司类型	级次	持股比例 (%)	表决权比例 (%)
昆明云城尊龙房地产开发有限公司	控股	二级	74%	74%
西双版纳云城置业有限公司	全资	二级	100%	100%
昆明云城西山旅游投资开发有限公司	控股	二级	70%	70%
云南融城股权投资基金管理有限公司	控股	二级	60%	60%
云南融城投资合伙企业(有限合伙)	控股	二级	1%	43%
云南城投园林园艺有限公司	全资	二级	100%	100%
云南城投龙江房地产开发有限公司	全资	二级	100%	100%
中建穗丰置业有限公司	控股	二级	70%	70%
大理洱海天域物业管理有限公司	全资	三级	100%	100%
大理洱海天域酒店管理有限公司	全资	三级	100%	100%
昆明城海房地产开发有限公司	全资	二级	100%	100%
云南金航线商业管理有限公司	全资	三级	100%	100%
云南安盛创享投资管理公司	控股	二级	50%	100%
云南安盛创享旅游产业投资合伙企业(有限合伙)	控股	二级	0.64%	100%
西安云城置业有限公司	控股	三级	51%	51%
兰州云城小天鹅房地产开发有限公司	控股	三级	60%	60%
西安东智房地产有限公司	全资	二级	100%	100%
陕西普润达投资发展有限公司	全资	二级	100%	100%
成都鼎云房地产开发有限公司	全资	二级	100%	100%
成都城鼎物业服务有限公司	全资	三级	100%	100%
云南城投天堂岛置业有限公司	全资	二级	100%	100%
云南艺术家园房地产开发经营有限公司	控股	二级	51%	51%
云南东方柏丰投资有限责任公司	控股	二级	51%	51%
宁陕县云海房地产开发有限公司	控股	二级	51%	51%
北京房开创意港投资有限公司	控股	二级	90%	90%
天津银润投资有限公司	全资	二级	100%	100%
成都银城置业有限公司	控股	三级	70%	70%
成都云银城物业管理有限公司	全资	四级	100%	100%
奉化银泰置业有限公司	控股	三级	70%	70%
奉化银泰城商业经营管理有限公司	全资	四级	100%	100%
宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司	控股	三级	70%	70%
宁波北仑泰悦商业经营管理有限公司	全资	四级	100%	100%
宁波市北仑区银泰一迦培训中心	全资	四级	100%	100%
平阳银泰置业有限公司	控股	二级	70%	70%
苍南银泰置业有限公司	控股	二级	70%	70%
杭州海威房地产开发有限公司	控股	二级	70%	70%
宁波银泰置业有限公司	控股	二级	70%	70%

子公司名称	子公司类型	级次	持股比例 (%)	表决权比例 (%)
宁波银泰城商业管理有限公司	全资	三级	100%	100%
杭州西溪银盛置地有限公司	控股	二级	70%	70%
台州银泰置业有限公司	控股	二级	70%	70%
台州银泰商业有限公司	控股	二级	70%	70%
哈尔滨银旗房地产开发有限公司	控股	二级	70%	70%
黑龙江银泰置地有限公司	控股	二级	70%	70%
哈尔滨银悦商业管理有限公司	全资	三级	100%	100%
名尚银泰城（淄博）商业发展有限公司	控股	二级	70%	70%
杭州云泰购物中心有限公司	控股	二级	70%	70%
杭州银云商业管理有限公司	控股	二级	70%	70%
北京云城企业管理有限公司	控股	二级	70%	70%
深圳市云佳投资有限公司	控股	二级	51%	51%
深圳云城创建开发有限公司	控股	二级	70%	70%
九江市云城旅游综合开发有限公司	控股	二级	67%	67%
国寿云城（嘉兴）健康养老产业投资合伙企业（有限合伙）	控股	二级	30%	100%
深圳前海云彩投资有限公司	全资	二级	100%	100%
上海云城置业有限公司	全资	二级	100%	100%
西双版纳云宇置业有限公司	控股	二级	65%	65%
西双版纳盛璟新城投资开发有限公司	全资	三级	100%	100%
西双版纳明天农业发展有限公司	全资	三级	100%	100%
西双版纳盛璟文化体育发展有限公司	全资	三级	100%	100%
云泰商业管理（天津）有限公司	控股	二级	43%	43%
云成商业管理（北京）有限公司	全资	三级	100%	100%
云泰创新文化发展（天津）有限公司	全资	三级	100%	100%
环球云泰商业管理（成都）有限公司	全资	三级	100%	100%
云南云泰商业管理有限公司	全资	三级	100%	100%
云创商业管理（杭州）有限公司	全资	三级	100%	100%
冕宁康旅投资开发有限公司	全资	二级	100%	100%
杭州萧山银城置业有限公司	控股	二级	67%	67%
海南天联华房地产投资有限公司	控股	二级	75%	75%
海南天利度假酒店有限公司	控股	二级	75%	75%
海南天利酒店有限公司	控股	二级	75%	75%
海南天利投资发展有限公司	控股	二级	75%	75%
西双版纳航空投资有限公司	控股	二级	67%	67%
东莞云投置业有限公司	全资	二级	100%	100%
昆明欣江合达城市建设有限公司	控股	二级	70%	70%
西双版纳云辰置业有限公司	控股	二级	51%	51%

子公司名称	子公司类型	级次	持股比例 (%)	表决权比例 (%)
西双版纳沧江文旅开发有限公司	全资	二级	100%	100%
七彩(天津)贸易有限公司	全资	二级	100%	100%
成都民生喜神投资有限公司	控股	二级	80%	80%

子公司的持股比例不同于表决权比例的原因、以及持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位的依据说明详见“附注九、在其他主体中的权益（一）在子公司中权益”。

本期纳入合并财务报表范围的主体较上期相比，增加 28 户，减少 5 户，其中：

1. 本期新纳入合并范围的子公司、特殊目的主体、通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体

名称	变更原因
国寿云城(嘉兴)健康养老产业投资合伙企业(有限合伙)	投资设立
深圳前海云彩投资有限公司	投资设立
上海云城置业有限公司	投资设立
西双版纳云宇置业有限公司	投资设立
西双版纳盛璟新城投资开发有限公司	股权收购
西双版纳明天农业发展有限公司	股权收购
西双版纳盛璟文化体育发展有限公司	股权收购
云泰商业管理(天津)有限公司	投资设立
云成商业管理(北京)有限公司	投资设立
云泰创新文化发展(天津)有限公司	投资设立
环球云泰商业管理(成都)有限公司	投资设立
云南云泰商业管理有限公司	投资设立
云创商业管理(杭州)有限公司	投资设立
冕宁康旅投资开发有限公司	投资设立
杭州萧山银城置业有限公司	投资设立
海南天联华房地产投资有限公司	股权收购
海南天利度假酒店有限公司	股权收购
海南天利酒店有限公司	股权收购
海南天利投资发展有限公司	股权收购
西双版纳航空投资有限公司	投资设立
东莞云投置业有限公司	投资设立
昆明欣江合达城市建设有限公司	投资设立
西双版纳云辰置业有限公司	投资设立
西双版纳沧江文旅开发有限公司	投资设立
七彩(天津)贸易有限公司	投资设立

名称	变更原因
成都民生喜神投资有限公司	股权收购
成都云银城物业管理有限公司	投资设立
大理满江康旅投资有限公司	投资设立

2. 本期不再纳入合并范围的子公司、特殊目的主体、通过委托经营或出租等方式丧失控制权的经营实体

名称	变更原因
重庆城海实业发展有限公司	股权处置
重庆城之海物业管理有限公司	股权处置
昆明七彩云南城市建设投资有限公司	股权处置
大理满江康旅投资有限公司	股权处置
云南城投大理置地有限公司	清算注销

合并范围变更主体的具体信息详见“附注七、合并范围的变更”。

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。

本公司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，编制财务报表。

2. 持续经营

适用 不适用

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

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

适用 不适用

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

1. 遵循企业会计准则的声明

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

2. 会计期间

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3. 营业周期

适用 不适用

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

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

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

用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的所有者权益其他变动，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时转入当期损益。

（三）非同一控制下的企业合并

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

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

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

（四）为合并发生的相关费用

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

6. 合并财务报表的编制方法

适用 不适用

（一）合并范围

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

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

（二）合并程序

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

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

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

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

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

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

（1） 增加子公司或业务

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

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

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

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

（2） 处置子公司或业务

1) 一般处理方法

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

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

2) 分步处置子公司

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

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

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

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

(3) 购买子公司少数股权

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

(4) 不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

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

7. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

适用 不适用

(一) 合营安排的分类

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

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

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

(二) 共同经营会计处理方法

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

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

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

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

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

8. 现金及现金等价物的确定标准

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。

（一）金融工具的分类

本公司根据所发行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，结合取得持有金融资产和承担金融负债的目的，在初始确认时将金融资产和金融负债分为不同类别：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（或金融负债）；持有至到期投资；应收款项；可供出售金融资产；其他金融负债等。

（二）金融工具的确认依据和计量方法

（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，包括交易性金融资产或金融负债和直接指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债。

交易性金融资产或金融负债是指满足下列条件之一的金融资产或金融负债：

1) 取得该金融资产或金融负债的目的是为了在短期内出售、回购或赎回；

2) 属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明本公司近期采用短期获利方式对该组合进行管理；

3) 属于衍生金融工具，但是被指定为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与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挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。

只有符合以下条件之一，金融资产或金融负债才可在初始计量时指定为以公允价值计量且其变动计入损益的金融资产或金融负债：

1) 该项指定可以消除或明显减少由于金融资产或金融负债的计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况；

2) 风险管理或投资策略的正式书面文件已载明, 该金融资产组合、该金融负债组合、或该金融资产和金融负债组合, 以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告;

3) 包含一项或多项嵌入衍生工具的混合工具, 除非嵌入衍生工具对混合工具的现金流量没有重大改变, 或所嵌入的衍生工具明显不应当从相关混合工具中分拆;

4) 包含需要分拆但无法在取得时或后续的资产负债表日对其进行单独计量的嵌入衍生工具的混合工具。

本公司对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债, 在取得时以公允价值(扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息)作为初始确认金额, 相关的交易费用计入当期损益。持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益, 期末将公允价值变动计入当期损益。处置时, 其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益, 同时调整公允价值变动损益。

(2) 应收款项

应收款项是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。

本公司对外销售商品或提供劳务形成的应收债权, 以及公司持有的其他企业的债权(不包括在活跃市场上有报价的债务工具), 包括应收账款、其他应收款、长期应收款等, 以向购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额; 具有融资性质的, 按其现值进行初始确认。

收回或处置时, 将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

(3) 持有至到期投资

持有至到期投资是指到期日固定、回收金额固定或可确定, 且本公司有明确意图和能力持有至到期的非衍生性金融资产。

本公司对持有至到期投资, 在取得时按公允价值(扣除已到付息期但尚未领取的债券利息)和相关交易费用之和作为初始确认金额。持有期间按照摊余成本和实际利率计算确认利息收入, 计入投资收益。实际利率在取得时确定, 在该预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。处置时, 将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

如果持有至到期投资处置或重分类为其他类金融资产的金额, 相对于本公司全部持有至到期投资在出售或重分类前的总额较大, 在处置或重分类后应立即将其剩余的持有至到期投资重分类为可供出售金融资产; 重分类日, 该投资的账面价值与其公允价值之间的差额计入其他综合收益, 在该可供出售金融资产发生减值或终止确认时转出, 计入当期损益。但是, 遇到下列情况可以除外:

1) 出售日或重分类日距离该项投资到期日或赎回日较近(如到期前三个月内), 且市场利率变化对该项投资的公允价值没有显著影响。

2) 根据合同约定的偿付方式, 企业已收回几乎所有初始本金。

3) 出售或重分类是由于企业无法控制、预期不会重复发生且难以合理预计的独立事件所引起。

(4) 可供出售金融资产

可供出售金融资产，是指初始确认时即指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除其他金融资产类别以外的金融资产。

本公司对可供出售金融资产，在取得时按公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益。可供出售金融资产的公允价值变动形成的利得或损失，除减值损失和外币货币性金融资产形成的汇兑差额外，直接计入其他综合收益。处置可供出售金融资产时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额，计入投资损益；同时，将原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入投资损益。

本公司对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，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本计量。

（5） 其他金融负债

按其公允价值和和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

（三） 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司发生金融资产转移时，如已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方，则终止确认该金融资产；如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。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，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）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，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

（四） 金融负债终止确认条件

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，则终止确认该金融负债或其一部分；本公司若与债权人签定协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，则终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

对现存金融负债全部或部分合同条款作出实质性修改的，则终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认时，终止确认的金融负债账面价值与支付对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

本公司若回购部分金融负债的，在回购日按照继续确认部分与终止确认部分的相对公允价值，将该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

（五）金融资产和金融负债公允价值的确定方法

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；活跃市场的报价包括易于且可定期从交易所、交易商、经纪人、行业集团、定价机构或监管机构等获得相关资产或负债的报价，且能代表在公平交易基础上实际并经常发生的市场交易。

初始取得或衍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。

不存在活跃市场的金融资产或金融负债，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可观察输入值。

（六）金融资产（不含应收款项）减值准备计提

资产负债表日对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进行检查，如有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。

金融资产发生减值的客观证据，包括但不限于：

- （1） 发行方或债务人发生严重财务困难；
- （2） 债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；
- （3） 债权人出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；
- （4） 债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；
- （5） 因发行方发生重大财务困难，该金融资产无法在活跃市场继续交易；
- （6） 无法辨认一组金融资产中的某项资产的现金流量是否已经减少，但根据公开的数据对其进行总体评价后发现，该组金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量确已减少且可计量，如该组金融资产的债务人支付能力逐步恶化，或债务人所在国家或地区失业率提高、担保物在其所在地区的价格明显下降、所处行业不景气等；
- （7） 权益工具发行方经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化，使权益工具投资人可能无法收回投资成本；
- （8） 权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌；

金融资产的具体减值方法如下：

- （1）可供出售金融资产减值准备

本公司于资产负债表日对各项可供出售权益工具投资单独进行检查，判断该权益工具投资是否发生减值。

可供出售金融资产发生减值时，即使该金融资产没有终止确认，本公司将原直接计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失从其他综合收益转出，计入当期损益。该转出的累计损失，等于可供出售金融资产的初始取得成本扣除已收回本金和已摊余金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回计入当期损益；对于可供出售权益工具投资发生的减值损失，在该权益工具价值回升时通过权益转回；但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，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生的减值损失，不得转回。

(2) 持有至到期投资减值准备

对于持有至到期投资，有客观证据表明其发生了减值的，根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间差额计算确认减值损失；计提后如有证据表明其价值已恢复，原确认的减值损失可予以转回，记入当期损益，但该转回的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

(七) 金融资产及金融负债的抵销

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，没有相互抵销。但是，同时满足下列条件的，以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：

- (1) 本公司具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；
- (2) 本公司计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

11. 应收款项

(1). 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

适用 不适用

单项金额重大的判断依据或金额标准	单项金额在 200 万元以上
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	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). 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

适用 不适用

按信用风险特征组合计提坏账准备的计提方法（账龄分析法、余额百分比法、其他方法）	
确定组合的依据：	
组合名称	依据
账龄组合	本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，参考应收款项的账龄进行信用风险组合分类
无风险组合	根据业务性质，认定无信用风险，包括：押金、保证金、集团内关联方等
按组合计提坏账准备的计提方法	
组合名称	计提方法
账龄组合	账龄分析法
无风险组合	不计提坏账准备

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的

适用 不适用

账龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	5	5
其中: 1 年以内分项, 可添加行	5	5
1—2 年	10	10
2—3 年	20	20
3 年以上		
3—4 年	40	40
4—5 年	80	80
5 年以上	100	100

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的

适用 不适用

组合名称	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
无风险组合	0	0

(3). 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项

适用 不适用

单项计提坏账准备的理由	存在客观证据表明本公司将无法按应收款项的原有条款收回款项。
坏账准备的计提方法	存在客观证据表明本公司将无法按应收款项的原有条款收回款项。

12. 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。

13. 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。

14. 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四 / 5 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

(2) 其他方式取得的长期股权投资

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

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

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

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

(二) 后续计量及损益确认

(1) 成本法

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

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

(2) 权益法

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

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

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

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

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

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

（三） 长期股权投资核算方法的转换

（1） 公允价值计量转权益法核算

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

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

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

(2) 公允价值计量或权益法核算转成本法核算

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

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

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

(3) 权益法核算转公允价值计量

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

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

(4) 成本法转权益法

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

(5) 成本法转公允价值计量

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

(四) 长期股权投资的处置

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(五) 共同控制、重大影响的判断标准

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

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

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

（4）向被投资单位派出管理人员；（5）向被投资单位提供关键技术资料。

15. 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

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。

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。

16. 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。

17. 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。

18. 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。

19. 生物资产

适用 不适用

20. 油气资产

适用 不适用

21. 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

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。

22. 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。

23. 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。

24. 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。

25. 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。

26. 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。

27. 优先股、永续债等其他金融工具

适用 不适用

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

(一) 符合下列条件之一，将发行的金融工具分类为金融负债：

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

(二) 同时满足下列条件的，将发行的金融工具分类为权益工具：

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

(三) 会计处理方法

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

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

28. 收入

适用 不适用

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

- (一) 房地产开发产品在满足以下条件时确认收入
 - (1) 买卖双方签订销售合同并在产权部门备案；
 - (2) 房地产开发产品已竣工并验收合格；
 - (3) 公司收到客户的一定比例购房款或取得收取全部购房款权利（如银行同意发放按揭款的书面承诺函等）；
 - (4) 办理了交房手续，或者可以根据购房合同约定的条件视同客户接收时。
- (二) 土地一级开发收入

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

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

(四) 体育休闲收入

已经提供了相关服务，与服务相关的经济利益能够流入企业，相关的收入和成本能够可靠地计量时，确认体育休闲收入的实现。申请入会费和会员费只允许取得会籍，所有其他服务或商品都要另行收费的，在款项收回不存在重大不确定性时，确认收入的实现。

(五) 让渡资产使用权收入

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

29. 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。

30. 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。

31. 租赁

(1). 经营租赁的会计处理方法

√适用 □不适用

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

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

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

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

(2). 融资租赁的会计处理方法

√适用 □不适用

融资租入资产：公司在承租开始日，将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认的融资费用。融资租入资产的认定依据、计价和折旧方法详见本附注 16、固定资产。

公司采用实际利率法对未确认的融资费用，在资产租赁期间内摊销，计入财务费用。

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

32. 其他重要的会计政策和会计估计

□适用 √不适用

33. 重要会计政策和会计估计的变更**(1). 重要会计政策变更**

□适用 √不适用

(2). 重要会计估计变更

√适用 □不适用

会计估计变更的内容和原因					审批程序	开始适用的时点	备注(受重要影响的报表项目名称和金额)																														
<p>随着公司近年来的业务发展，固定资产规模的不断扩大，为了使固定资产的折旧年限与实际使用情况相匹配，更加合理、准确地反映各项固定资产为企业提供的经济利益，公司拟对固定资产的折旧会计估计进行变更，具体变更内容如下：</p> <p>变更前公司执行的固定资产折旧政策：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>类别</th> <th>折旧方法</th> <th>折旧年限 (年)</th> <th>残值率 (%)</th> <th>年折旧率 (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>房屋及建筑</td> <td>直线法</td> <td>30</td> <td>3</td> <td>3.23</td> </tr> <tr> <td>机器设</td> <td>直线法</td> <td>10</td> <td>3</td> <td>9.70</td> </tr> <tr> <td>运输设备</td> <td>直线法</td> <td>6</td> <td>3</td> <td>16.17</td> </tr> <tr> <td>办公设备</td> <td>直 法</td> <td>5</td> <td>3</td> <td>19.40</td> </tr> <tr> <td>酒店设</td> <td>直线法</td> <td>5</td> <td>3</td> <td>19.40</td> </tr> </tbody> </table> <p>变更后公司执行的固定资产折旧政策：</p>					类别	折旧方法	折旧年限 (年)	残值率 (%)	年折旧率 (%)	房屋及建筑	直线法	30	3	3.23	机器设	直线法	10	3	9.70	运输设备	直线法	6	3	16.17	办公设备	直 法	5	3	19.40	酒店设	直线法	5	3	19.40	经公司第八届董事会第三十五次会议审议通过	2018年10月1日	影响 2018 年减少累计折旧 172.37 万元，减少管理费用 172.37 万元。
类别	折旧方法	折旧年限 (年)	残值率 (%)	年折旧率 (%)																																	
房屋及建筑	直线法	30	3	3.23																																	
机器设	直线法	10	3	9.70																																	
运输设备	直线法	6	3	16.17																																	
办公设备	直 法	5	3	19.40																																	
酒店设	直线法	5	3	19.40																																	

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 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	直线法	3-5	3	19.40-32.33

34. 其他

√适用 □不适用

财政部于 2018 年 6 月 15 日发布了《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会〔2018〕15 号)，对一般企业财务报表格式进行了修订，归并部分资产负债表项目，拆部分利润表项目；并于 2018 年 9 月 7 日发布了《关于 2018 年度一般企业财务报表格式有关问题的解读》，明确要求代扣个人所得税手续费返还在“其他收益”列报，实际收到的政府补助，无论是与资产相关还是与收益相关，在编制现金流量表时均作为经营活动产生的现金流量列报等。

本公司已经根据新的企业财务报表格式的要求编制财务报表，财务报表的列报项目因此发生变更的，已经按照《企业会计准则第 30 号——财务报表列报》等的相关规定，对可比期间的比较数据进行调整。

对可比期间的财务报表列报项目及金额的影响如下：

列报项目	2017 年 12 月 31 日之前列报金额	影响金额	2018 年 1 月 1 日经重列后金额	备注
应收账款	872,917,843.59	-872,917,843.59		
应收票据及应收账款		872,917,843.59	872,917,843.59	
应收利息	251,307,042.11	-251,307,042.11		
其他应收款	4,247,991,831.73	251,307,042.11	4,499,298,873.84	
应付账款	8,084,899,549.05	-8,084,899,549.05		
应付票据及应付账款		8,084,899,549.05	8,084,899,549.05	
应付利息	250,114,996.90	-250,114,996.90		
应付股利	21,058,082.24	-21,058,082.24		
其他应付款	10,886,931,421.35	271,173,079.14	11,158,104,500.49	

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%-17%
消费税		
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	25%
教育费附加	实缴流转税税额	3%
地方教育附加	实缴流转税税额	2%
土地增值税	增值额	30%-60%
文化事业建设费	营业收入	3%

注 1: 根据财政部、税务总局《关于调整增值税税率的通知》(财税〔2018〕32 号)的规定, 本公司自 2018 年 5 月 1 日起发生增值税应税销售行为或者进口货物, 原适用 17%和 11%税率的, 税率分别调整为 16%、10%。

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

存在不同企业所得税税率纳税主体的, 披露情况说明

适用 不适用

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

2. 税收优惠

适用 不适用

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

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	1,073,005.21	463,163.82
银行存款	2,443,332,882.87	5,142,738,574.25
其他货币资金	226,926,785.17	189,866,149.51
合计	2,671,332,673.25	5,333,067,887.58
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	期末余额	期初余额
诉讼冻结	70,053,747.30	6,950,600.11
履约保证金	5,000,000.00	47,440,543.49
按揭保证金	127,160,311.27	118,521,081.27
保函保证金		15,800,000.00
贷款保证金	20,137,642.13	
合计	222,351,700.70	188,712,224.87

2、应收票据及应收账款

总表情况

(1). 分类列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收票据		
应收账款	500,019,727.98	872,917,843.59
合计	500,019,727.98	872,917,843.59

其他说明：

□适用 √不适用

应收票据

(2). 应收票据分类列示

□适用 √不适用

(3). 期末公司已质押的应收票据

□适用 √不适用

(4). 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

(5). 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

其他说明

□适用 √不适用

应收账款

(1). 应收账款分类披露

√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 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	47,932,650.42	8.16	47,932,650.42	100.00		48,527,707.78	4.96	48,527,707.78	100.00	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	537,795,639.96	91.55	37,775,911.98	7.02	500,019,727.98	927,408,309.92	94.74	54,490,466.33	5.88	872,917,843.59
其中：账龄组合	322,948,309.40	54.98	37,775,911.98	11.70	285,172,397.42	488,486,236.07	49.90	54,490,466.33	11.15	433,995,769.74
无风险组合	214,847,330.56	36.57			214,847,330.56	438,922,073.85	44.84			438,922,073.85
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	1,684,615.44	0.29	1,684,615.44	100.00		2,922,436.60	0.30	2,922,436.60	100.00	
合计	587,412,905.82	/	87,393,177.84	/	500,019,727.98	978,858,454.30	/	105,940,610.71	/	872,917,843.59

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

应收账款 (按单位)	期末余额			
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
陈姓自然人	23,303,360.00	23,303,360.00	100.00	预计无法收回
李姓自然人	12,368,738.00	12,368,738.00	100.00	预计无法收回
罗姓自然人	4,630,170.00	4,630,170.00	100.00	预计无法收回
徐姓自然人	4,322,116.78	4,322,116.78	100.00	预计无法收回
胡姓自然人	3,308,265.64	3,308,265.64	100.00	预计无法收回
合计	47,932,650.42	47,932,650.42	/	/

期末单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的应收账款

应收账款(按单位)	期末余额			
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
杨姓自然人	515,005.21	515,005.21	100.00	预计无法收回
张姓自然人	373,000.00	373,000.00	100.00	预计无法收回
钱姓自然人	108,000.00	108,000.00	100.00	预计无法收回
陈姓自然人	105,000.00	105,000.00	100.00	预计无法收回
其他 10 万以下合计	583,610.23	583,610.23	100.00	预计无法收回
合计	1,684,615.44	1,684,615.44	/	/

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内			
其中：1 年以内分项			
1 年以内小计	184,171,727.89	9,208,586.39	5.00
1 至 2 年	62,258,945.22	6,225,894.53	10.00
2 至 3 年	48,254,282.00	9,650,856.40	20.00
3 年以上			
3 至 4 年	25,311,298.93	10,124,519.57	40.00
4 至 5 年	1,930,001.36	1,544,001.09	80.00
5 年以上	1,022,054.00	1,022,054.00	100.00
合计	322,948,309.40	37,775,911.98	

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款

□适用 √不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款

√适用 □不适用

组合名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
无风险组合	214,847,330.56		

无风险组合明细如下：

组合名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
昆明市土地矿产储备中心	125,800,000.46		
购房客户	65,996,509.00		
云南城投众和建设集团有限公司	13,495,435.53		
商业管理	4,645,565.19		
酒店款	2,888,429.56		
物业费	713,387.31		
租金	173,855.27		
其他	1,134,148.24		
合计	214,847,330.56		

(2). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况：

本期增加坏账准备-18,547,432.87 元，其中：本期计提坏账准备金额-12,193,869.79 元；本期收回或转回坏账准备金额 6,856,447.15 元；合并范围变化增加 502,884.07 元。

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	收回或转回金额	收回方式
杨姓自然人	3,098,487.79	诉讼收回
许姓自然人	1,859,225.00	诉讼收回
胡姓自然人	1,611,734.36	诉讼收回
白姓自然人	287,000.00	诉讼收回
合计	6,856,447.15	/

(3). 本期实际核销的应收账款情况

□适用 √不适用

(4). 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	期末余额	占应收账款期末余额的比例 (%)	已计提坏账准备
昆明市土地矿产储备中心	125,800,000.46	21.42	
成都平安蓉城置业有限公司	47,472,732.00	8.08	9,494,546.40
陈姓自然人	23,303,360.00	3.97	23,303,360.00
杜姓自然人	18,377,918.00	3.13	7,351,167.20
孟姓自然人	14,499,846.00	2.47	724,992.30
合计	229,453,856.46	39.07	40,874,065.90

(5). 因金融资产转移而终止确认的应收账款

□适用 √不适用

(6). 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

年末应收账款中包含应收持本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位款项金额为 217,934.86 元。

3、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	330,046,035.21	76.12	62,242,764.98	30.18
1 至 2 年	8,750,341.95	2.02	21,979,993.22	10.66
2 至 3 年	66,884.98	0.02	54,429,460.08	26.39

3 年以上	94,723,764.76	21.84	67,583,205.54	32.77
合计	433,587,026.90	100.00	206,235,423.82	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
徐家湾项目拆迁现场指挥部	6,055,275.00	1 至 2 年	未完工结算
昆明市官渡区关上街道办事处	2,082,965.00	3 年以上	未完工结算
国网陕西省电力公司西安供电公司	1,487,000.00	1 至 2 年	预缴电费未结算
龙马新居迁村并点项目征地拆迁工作指挥部	1,164,745.66	3 年以上	未完工结算
合计	102,027,412.66		

(2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

适用 不适用

单位名称	期末余额	占预付账款总额的比例 (%)	账龄	未结算原因
四川清风建设工程有限公司	163,736,984.82	37.76	1 年以内	未完工结算
云南城投众和建设集团有限公司	106,273,435.70	24.51	1 年以内	未完工结算
景洪市土地储备交易中心	91,237,427.00	21.04	3 年以上	土地尚未挂牌
江西建工第一建筑有限责任公司	20,521,214.72	4.73	1 年以内	未完工结算
徐家湾项目拆迁现场指挥部	6,055,275.00	1.40	1 到 2 年	未完工结算
合计	387,824,337.24	89.44	—	—

其他说明

适用 不适用

4、其他应收款

总表情况

(1). 分类列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息	306,125,403.27	251,307,042.11
应收股利		
其他应收款	3,746,505,904.11	4,247,991,831.73
合计	4,052,631,307.38	4,499,298,873.84

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

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
定期存款		
委托贷款		
债券投资		
对外借款应收利息	306,125,403.27	251,307,042.11
合计	306,125,403.27	251,307,042.11

(2). 重要逾期利息

□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

其他说明：

□适用 √不适用

其他应收款

(1). 其他应收款分类披露

√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 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	9,888,636.54	0.26	9,888,636.54	100.00		4,756,213.00	0.11	4,756,213.00	100.00	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	3,781,473,585.46	99.44	34,967,681.35	0.92	3,746,505,904.11	4,263,633,175.38	99.64	15,641,343.65	0.37	4,247,991,831.73
其中：账龄组合	226,782,268.32	5.96	34,967,681.35	15.42	191,814,586.97	83,448,610.40	1.95	15,641,343.65	18.74	67,807,266.75
无风险组合	3,554,691,317.14	93.48			3,554,691,317.14	4,180,184,564.98	97.69			4,180,184,564.98
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	11,463,953.51	0.30	11,463,953.51	100.00		10,438,537.93	0.24	10,438,537.93	100.00	
合计	3,802,826,175.51	/	56,320,271.40	/	3,746,505,904.11	4,278,827,926.31	/	30,836,094.58	/	4,247,991,831.73

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

其他应收款 (按单位)	期末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
西安华兴电炉有限公司	3,132,423.54	3,132,423.54	100.00	预计无法收回
龙马社区第四居民小组	2,456,213.00	2,456,213.00	100.00	预计无法收回
深圳市穗丰投资有限公司	2,300,000.00	2,300,000.00	100.00	预计无法收回
景洪市国有资产投资有限公司	2,000,000.00	2,000,000.00	100.00	预计无法收回
合计	9,888,636.54	9,888,636.54	/	/

期末单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的其他应收款

单位：元

单位名称	期末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
昆明吉辉房地产开发有限公司	1,999,455.19	1,999,455.19	100	预计无法收回
昆明市规划局	1,210,432.24	1,210,432.24	100	预计无法收回
昆明市勤利电子有限公司	1,167,250.75	1,167,250.75	100	预计无法收回
云南创意文化产业投资有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00	100	预计无法收回
云南美术研究院	1,000,000.00	1,000,000.00	100	预计无法收回
梦幻银泰城	828,000.00	828,000.00	100	预计无法收回
香格里拉云建天逸置业发展有限责任公司	673,986.07	673,986.07	100	预计无法收回
西双版纳楠景项目指挥部	600,000.00	600,000.00	100	预计无法收回
个人借款	2,400,603.85	2,400,603.85	100	预计无法收回
其他 50 万以下往来款 13 家	584,225.41	584,225.41	100	预计无法收回
合计	11,463,953.51	11,463,953.51		

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内			
其中：1 年以内分项			
1 年以内小计	131,897,863.56	6,594,893.17	5
1 至 2 年	21,452,034.92	2,145,203.50	10
2 至 3 年	38,069,590.74	7,613,918.15	20
3 年以上			
3 至 4 年	25,750,715.68	10,300,286.27	40
4 至 5 年	6,493,415.80	5,194,732.64	80
5 年以上	3,118,647.62	3,118,647.62	100
合计	226,782,268.32	34,967,681.35	/

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款

适用 不适用

组合名称	期末余额		
	其他应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
无风险组合	3,554,691,317.14		

无风险组合明细如下：

单位名称	账面余额	账龄	款项性质
云南凤宇置业有限公司	690,252,200.00	1 年以内	股权转让款
陕西安得房地产开发有限公司	516,000,000.00	1 至 2 年	往来款
昆明市西苑房地产开发经营有限公司	391,731,140.89	1 年以内	往来款
云南柏丰投资（集团）有限公司	304,930,591.55	1 至 2 年、3 至 4 年	往来款
北京国俊投资有限公司	240,264,393.55	1 年以内、1 至 2 年	往来款
北京银泰置地商业有限公司	178,665,424.47	1 年以内	往来款
王姓自然人	160,000,000.00	1 至 2 年	股权转让款
中国银泰投资有限公司	140,345,833.33	1 年以内、1 至 2 年	往来款
开源-云城投置业成都银泰中心资产支持专项计划	120,000,000.00	1 至 2 年	保证金
昆明市盘龙区城市更新改造局	102,569,740.00	1 年以内、1 至 2 年	土地一级开发返还款
兰州市土地登记交易信息中心	80,500,000.00	5 年以上	交易保证金
昆明市盘龙区人民政府	73,406,743.74	1 年以内、5 年以上	收回土地款、代垫失地农民保障金
交银金融租赁有限责任公司	45,000,000.00	1 年以内	保证金
云南商厦住房置业担保有限公司	43,071,700.00	1 年以内、3 至 4 年	贷款保证金
云南城投晟发房地产开发有限公司	38,736,000.00	1 至 2 年	往来款
重庆小天鹅投资控股（集团）有限公司	33,600,000.00	2 至 3 年、3 至 4 年、5 年以上	往来款及代垫担保费
昆明市规划局	30,791,293.32	3 至 4 年	保证金
哈尔滨市房屋交易资金监管中心	24,978,784.00	1 年以内	预售房监管资金
陕西秦岭皇冠实业有限公司	21,041,666.67	1 年以内	往来款
杭州市国土资源局萧山分局	20,000,000.00	1 年以内	保证金
上中坝购房客户	17,882,000.00	1 年以内、1 至 2 年、2 至 3 年	贷款保证金
杭州滨江区住房和城市建设局	14,778,607.00	2 至 3 年	公共维修基金
昆明市人力资源和社会保障劳动监察支队	13,760,000.00	1 年以内、3 至 4 年	农民工工资保证金
云南城投铜都置地有限公司	11,822,000.00	5 年以上	往来款
官渡区推进重点项目征地拆迁工作领导小组（工程征地）	11,078,693.08	5 年以上	代垫征地拆迁费
呈贡区乌龙办事处（工程征地）	10,593,992.16	5 年以上	代垫征地拆迁费
宁波溪口银泰旅游开发有限公司	10,523,940.00	1 至 2 年	代垫款
杭州市物业维修资金管理中心物业保修金专户	10,189,090.10	1 年以内	保证金
杭州临平新城开发建设有限公司	10,000,000.00	4 至 5 年	保证金
宁波市东部新城开发建设指挥部	10,000,000.00	4 至 5 年	保证金
陕西省西咸新区秦汉新城管理委员会	9,240,008.36	1 年以内、3 至 4 年	保证金

郑姓自然人	9,208,575.45	1至2年	往来款
云南省省级职工住房资金管理中心	8,305,000.00	1至2年	购房保证金
杭州市余杭区房地产管理处	8,191,702.56	1年以内	公共维修基金
中国建筑第八工程局有限公司	8,017,144.00	3至4年	保证金、墙体基金、水泥基金、文明施工费
华能澜沧江水电股份有限公司	7,843,315.00	1年以内、1至2年、2至3年	往来款
贵州宅学房地产开发有限公司	7,200,000.00	1至2年、2至3年、3至4年	往来款
昆明市住房公积金管理中心	7,067,400.00	1至2年、2至3年	购房保证金
昆明市官渡区人力资源和社会保障局	7,000,000.00	1至2年、2至3年	保证金
昆明市五华区住房和城乡建设局	6,500,000.00	5年以上	拆迁安置资金
杭州市余杭区房地产管理处住宅物业保修金	6,266,213.58	2至3年	代垫款
昆明市西山区财政局(A1地块回迁安置房建设保证金)	6,150,407.07	2至3年	保证金
盘龙拆迁补偿款	4,550,108.00	1至2年	垫付拆迁补偿款
龙泉街道办事处	4,500,000.00	3至4年	履约保证金
哈尔滨市房屋置业担保有限责任公司驻道里公积金部	3,839,150.00	1至2年、2至3年	公积金保证金
云南城投兴坤房地产开发有限公司	3,100,000.00	5年以上	往来款
昆明市官渡区住房和城乡建设局住宅专项维修资金	2,974,229.54	5年以上	保证金
海口市财政局	2,741,979.20	5年以上	保证金
哈尔滨市房屋置业担保有限责任公司	2,639,750.00	1年以内、1至2年、2至3年、3至4年、4至5年	公积金贷款保证金
杭州市散装水泥办公室(杭州市新型墙体材料管理办公室)	2,638,119.32	2至3年	保证金
中建五局华东建设有限公司	2,633,739.48	1年以内、1至2年	代垫款
云南城投众和建设集团有限公司	2,565,652.50	1年以内、1至2年、2至3年	关联方往来
昆明市官渡区加快推进城中村改造办公室	2,000,000.00	5年以上	保证金
杭州昊元置业有限公司	2,000,000.00	1年以内	保证金
云南建投第二安装工程公司	2,000,000.00	1年以内	往来款
其他 200 万以下往来款 382 家	49,004,989.22	1至5年	往来款、保证金
合计	3,554,691,317.14	—	—

(2). 按款项性质分类情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
保证金	624,617,588.55	415,084,373.71
押金	7,239,771.77	6,618,500.84
备用金	2,638,666.46	2,622,330.73
往来款	2,231,343,735.44	3,507,259,927.91
代垫款	86,734,213.29	147,242,793.12
股权转让款	850,252,200.00	200,000,000.00
合计	3,802,826,175.51	4,278,827,926.31

(3). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期增加坏账准备 25,484,176.82 元，其中本期计提坏账准备金额 18,315,013.97 元；本期收回或转回坏账准备金额 753,161.14 元；合并范围变动增加 8,459,512.94 元，合并范围变动减少 537,188.95 元。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	转回或收回金额	收回方式
薛姓自然人	613,441.70	诉讼收回
魏姓自然人	139,719.44	诉讼收回
合计	753,161.14	/

(4). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

(5). 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
云南凤宇置业有限公司	股权转让款	690,252,200.00	1 年以内	18.15	
陕西安得房地产开发有限公司	往来款	516,000,000.00	1 至 2 年	13.57	
昆明市西苑房地产开发经营有限公司	往来款	391,731,140.89	1 年以内	10.30	
云南柏丰投资（集团）有限公司	往来款	304,930,591.55	1 至 2 年、3 至 4 年	8.02	
北京国俊投资有限公司	往来款	240,264,393.55	1 年以内、1 至 2 年	6.32	
合计	/	2,143,178,325.99	/	56.36	

(6). 涉及政府补助的应收款项

适用 不适用

(7). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

适用 不适用

(8). 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

5、存货

(1). 存货分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	472,800.76		472,800.76	258,444.52		258,444.52
在产品						
库存商品	33,145,235.08		33,145,235.08	16,315,215.02		16,315,215.02
周转材料	748,626.00		748,626.00	948,526.86		948,526.86
消耗性生物资产						
建造合同形成的已完工未结算资产						
工程施工	98,071,805.28		98,071,805.28	17,660,550.66		17,660,550.66
开发成本	37,800,303,211.30		37,800,303,211.30	34,331,841,391.00	15,271,312.98	34,316,570,078.02
开发产品	9,507,216,786.80	61,574,083.76	9,445,642,703.04	9,935,856,507.62	70,729,220.46	9,865,127,287.16
合计	47,439,958,465.22	61,574,083.76	47,378,384,381.46	44,302,880,635.68	86,000,533.44	44,216,880,102.24

(2). 存货跌价准备

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
原材料						
在产品						
库存商品						
周转材料						
消耗性生物资产						
建造合同形成的已完工未结算资产						
开发成本	15,271,312.98				15,271,312.98	
开发产品	70,729,220.46	12,531,099.08	15,570,024.51	18,272,837.69	18,983,422.60	61,574,083.76
合计	86,000,533.44	12,531,099.08	15,570,024.51	18,272,837.69	34,254,735.58	61,574,083.76

(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 币种：人民币

存货项目名称	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		企业合并增加	本期计提	出售减少	其他减少	
房地产开发	7,973,591,224.12	1,200,438,271.52	1,973,655,077.84	681,240,681.67	264,916,188.24	10,201,527,703.57

(4). 期末建造合同形成的已完工未结算资产情况

□适用 √不适用

其他说明

√适用 □不适用

(5) 开发成本

单位：元 币种：人民币

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额 (万元)	期末余额	期初余额
金海新区	2013 年			232,155,161.64	232,155,161.64
融城昆明湖一期	2014 年	2019 年起陆续竣工	1,090,087.55	4,589,418,170.14	3,977,745,940.39
融城昆明湖二期	2016 年	2020 年起陆续竣工	460,488.45	5,725,044,005.43	5,048,811,372.58
融城昆明湖中小学地块	2009 年	2019 年	417,246.00		
融城昆明湖西北绕城以北土地一级开发		2022 年	1,395,988.00		
滨江春城	2013 年		125,913.00		103,214,690.14
梦云南·雨林澜山	2012 年	2019 年	499,404.00	511,036,127.30	375,205,702.81
山海荟	2016 年	2020 年起陆续竣工	326,614.00	1,968,280,767.46	2,856,931,999.81
梦云南·海东方	2012 年		169,811.00	1,532,196,935.65	1,366,678,610.23
融城云谷	2015 年	2018 年	103,256.00		693,730,002.66
黄河春城一级开发	2014 年	2022 年	245,815.00	2,613,298,132.14	2,230,158,477.91
融城春晓	2016 年	2021 年起陆续竣工	149,833.57	3,544,981,172.42	3,093,476,062.21
茶马花街	2015 年		31,426.00	49,590,124.38	49,613,109.80
春城十八里	2015 年	2020 年	198,289.00	383,210,263.46	324,511,768.26
天堂岛	2016 年		983,670.00	2,622,085,891.34	2,419,429,238.91
东方首座	2012 年		106,259.00	139,244,933.45	130,033,245.00
时光汇	2016 年	2019 年	626,800.00	4,734,294,546.92	4,351,479,920.57
七彩云南	2016 年		443,815.00		1,246,339,788.94
秦岭皇冠健康小镇	2014 年		15,988.61	325,182,598.85	352,377,627.18
理想银泰城	2014 年	2019 年	574,883.30	442,487,777.64	2,375,608,260.57
哈尔滨银泰城二期	2016 年	2019 年	315,788.70	1,802,573,013.93	1,975,590,560.34
宁波东部新城银泰城	2014 年	2019 年	610,000.00	591,662,894.09	567,073,214.68
大理满江项目	2017 年				455,714,755.02
梦享云麓	2019 年			383,885,456.97	
银泰农旅小镇-城南商业中心	2018 年	2022 年	237,000.00	683,115,389.65	
梦享青城	2018 年	2023 年	584,546.00	1,417,331,922.42	
楠景新城	2018 年	2019 年起陆续竣工	250,513.00	1,057,301,692.48	
江心岛	2018 年	2021 年	243,984.00	89,856,000.00	
华阳花园	2019 年	2020 年	212,919.00	935,970,603.00	
古滇旅游文化名城	2019 年		1,584,678.33	1,055,107.35	
天利龙腾湾二期	2017 年	2020 年	106,000.00	1,042,810,090.90	
海南天联华项目地块	2019 年		90,000.00	276,272,550.94	
其他				105,961,881.35	105,961,881.35
合计	—	—	—	37,800,303,211.30	34,331,841,391.00

(6) 开发产品

单位：元 币种：人民币

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
融城昆明湖	2014 年起 陆续竣工	776,456,617.21	771,211,954.67	545,187,365.47	1,002,481,206.41
融城金阶	2013 年	399,973,080.72		176,547,356.84	223,425,723.88
融城优郡一期	2013 年	45,486,369.03			45,486,369.03
融城优郡二期	2016 年	729,295,574.41			729,295,574.41
梦云南·雨林澜山	2014 年起 陆续竣工	314,155,825.31		244,877,007.42	69,278,817.89
梦云南·海东方	2012 年起 陆续竣工	57,373,637.66	429,007.05	42,568,688.41	15,233,956.30
梦云南·洱海天域	2007 年起 陆续竣工	122,216,545.79	8,680.71	102,953,988.51	19,271,237.99
融城云熙	2013 年	215,343,253.51		215,343,253.51	
滨江春城一期	2015 年	153,220,664.09		153,220,664.09	
艺术家园	2015 年	1,232,017,034.65		148,727,873.65	1,083,289,161.00
融城东海	2016 年	76,493,460.59	11,413.22	2,502,858.42	74,002,015.39
天麓小区	2016 年	272,302,316.40	-17,080,396.95		255,221,919.45
海威国际	2009 年起 陆续竣工	254,278,853.24		218,695,163.50	35,583,689.74
平阳银泰城	2016 年	215,286,951.18		101,364,895.53	113,922,055.65
苍南银泰城	2016 年	62,908,594.89	156,360.74	18,388,867.13	44,676,088.50
泰悦湾	2014 年	77,937,334.12		15,647,824.87	62,289,509.25
成都银泰中心	2017 年	777,883,734.51		618,004,630.01	159,879,104.50
北仑银泰城	2014 年	895,068,698.11	1,026,208.35	152,832.28	895,942,074.18
奉化银泰城	2013 年	38,278,384.09		30,063,875.59	8,214,508.50
秦岭皇冠健康小镇	2015 年	72,036,342.13	18,393,800.00	42,606,780.73	47,823,361.40
融城春晓	2017 年	813,296,519.28		200,599,192.83	612,697,326.45
春城十八里	2017 年	329,238,951.74	5,661,175.12	243,064,616.45	91,835,510.41
东部新城银泰城	2017 年	366,547,065.75	-77,566,419.12	175,314,502.28	113,666,144.35
西溪银泰城	2017 年	142,291,361.78		41,117,871.77	101,173,490.01
台州银泰城	2017 年	559,939,623.34		46,777,053.13	513,162,570.21
哈尔滨银泰城二期	2017 年	77,365,378.71	277,028,133.72	51,450,138.39	302,943,374.04
哈尔滨银泰城一期	2015 年	680,082,794.05		42,756,869.11	637,325,924.94
淄博银泰城	2014 年	50,767,300.00	428,584.64		51,195,884.64
理想银泰城	2016 年起 陆续竣工	125,944,537.11	2,915,858,564.82	2,973,286,744.44	68,516,357.49
城投湖畔四季城 (二期) 上坝 10# 地块写字楼	2018 年		416,454,181.94	412,356,527.66	4,097,654.28
融城云谷	2018 年		821,615,929.05	457,612,991.38	364,002,937.67
山海荟一期	2018 年		1,690,753,446.14	577,700,256.43	1,113,053,189.71

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
天利龙腾湾一期	2015 年		645,860,344.91		645,860,344.91
其他		2,369,704.22			2,369,704.22
合计		9,935,856,507.62	7,470,250,969.01	7,898,890,689.83	9,507,216,786.80

6、其他流动资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预售款申报待结转税金	183,392,601.01	254,179,966.97
待抵扣进项税	204,172,753.70	102,098,974.03
待摊担保费	114,616,200.00	107,535,800.00
预缴税金	12,404,435.01	
其他	528,504.79	
合计	515,114,494.51	463,814,741.00

7、可供出售金融资产

(1). 可供出售金融资产情况

√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
可供出售债务工具：						
可供出售权益工具：	100,000,000.00		100,000,000.00	100,000,000.00		100,000,000.00
按公允价值计量的						
按成本计量的	100,000,000.00		100,000,000.00	100,000,000.00		100,000,000.00
其他	381,110,000.00		381,110,000.00	424,294,000.00		424,294,000.00
合计	481,110,000.00		481,110,000.00	524,294,000.00		524,294,000.00

(2). 期末按公允价值计量的可供出售金融资产

□适用 √不适用

(3). 期末按成本计量的可供出售金融资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	账面余额	减值准备	在被投资单位	本期
-------	------	------	--------	----

	期初	本期增加	本期减少	期末	期初	本期增加	本期减少	期末	持股比例 (%)	现金红利
云南省土地储备运营有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00					10	
合计	100,000,000.00			100,000,000.00					/	

(4). 报告期内可供出售金融资产减值的变动情况

适用 不适用

(5). 可供出售权益工具期末公允价值严重下跌或非暂时性下跌但未计提减值准备的相关说明

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

截止至 2018 年 12 月 31 日，本公司持有的可供出售金融资产由信托保障基金 3,611.00 万元，云南省土地储备运营有限公司注册资本金 10,000.00 万元，芜湖梦享投资中心（有限合伙）注册资本金 29,500.00 万元及开源证券股份有限公司 CMBS C 类份额 5,000.00 万元构成。

8、长期应收款

(1). 长期应收款情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额			折现率区间
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值	
融资租赁款							
其中：未实现融资收益							
分期收款销售商品							
分期收款提供劳务							
实质上构成对被投资单位净投资的长期债权	4,154,527,701.40	130,046,307.62	4,024,481,393.78	2,046,565,340.19	79,510,594.77	1,967,054,745.42	
合计	4,154,527,701.40	130,046,307.62	4,024,481,393.78	2,046,565,340.19	79,510,594.77	1,967,054,745.42	/

(2). 因金融资产转移而终止确认的长期应收款

适用 不适用

(3). 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

长期应收款坏账准备为云南城投华商之家投资开发有限公司超额亏损 89,418,771.02 元；云南万城百年投资开发有限公司超额亏损 40,627,536.60 元。

9、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		25,200,000.00		-25,200,000.00						
深圳市云置业有限公司										
佛山茂隆投资发展有限公司										
小计		25,200,000.00		-25,200,000.00						
二、联营企业										
云南万科城投房地产有限公司	5,534,164.33			52,601.16						5,586,765.49
云南华侨城实业有限公司	601,204,145.40			-65,645,529.13					1,150,126.31	536,708,742.58
云南中海城投房地产开发有限公司	28,593,251.32			30,642,143.76					3,191,118.68	62,426,513.76
鞍山市市投高铁新城置业有限公司										
云南招商城投房地产开发有限公司	86,038,772.05			36,522,290.36					9,047,272.37	131,608,334.78
云南温泉山谷	93,773,678.65			1,378,266.61					-3,349,547.91	91,802,397.35

2018 年年度报告

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	15,629,785.20			-1,830,089.89						13,799,695.31	
成都民生喜神投资有限公司	34,828,763.84			-1,030,929.98					-33,797,833.86		
青岛蔚蓝天地置业有限公司	5,114,627.36			26,507,632.26					-4,252,039.84	27,370,219.78	
云南城投众和装饰有限公司	6,349,513.03	9,000,000.00		1,504,155.00						16,853,668.03	
淄博银泰城喜悦体育文化发展有限公司	1,406,663.13			-863,794.98						542,868.15	
东方环球国际会展集团有限公司		460,000.00		-14,378,175.48					13,918,175.48		
重庆城海实业发展有限公司				6,947,780.34					49,724,386.45	56,672,166.79	
大理满江康旅投资有限公司				2,445,939.77					135,046,636.18	137,492,575.95	
昆明七彩云南城市建设投资有限公司									256,329,195.32	256,329,195.32	
小计	878,473,364.31	9,460,000.00		22,252,289.80					427,007,489.18	1,337,193,143.29	
合计	878,473,364.31	34,660,000.00		-2,947,710.20					427,007,489.18	1,337,193,143.29	

10、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	16,251,321,305.59			16,251,321,305.59
二、本期变动	2,010,144,106.08			2,010,144,106.08
加：外购	5,573,593.00			5,573,593.00
存货\固定资 产\在建工程转入	2,214,555,004.13			2,214,555,004.13
企业合并增加				
减：处置	149,132,414.72			149,132,414.72
其他转出				
公允价值变动	-60,852,076.33			-60,852,076.33
三、期末余额	18,261,465,411.67			18,261,465,411.67

(2) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
成都银泰中心	274,474,000.00	尚在办理中
融城东海	230,397,000.00	尚在办理中
茶马花街	203,563,900.00	尚在办理中
东部新城银泰城	84,048,560.00	尚在办理中
融城昆明湖	78,720,140.95	尚在办理中
合计	871,203,600.95	

其他说明

√适用 □不适用

投资性房地产抵押情况见附注一年内到期的非流动负债、长期借款。

11、固定资产

总表情况

(1). 分类列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
固定资产	2,640,129,789.27	1,995,515,242.01
固定资产清理		
合计	2,640,129,789.27	1,995,515,242.01

其他说明：

□适用 √不适用

固定资产

(1). 固定资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	办公及电子设备	酒店设备	合计
一、账面原值：						
1. 期初余额	2,000,761,468.01	19,281,317.68	32,411,555.97	72,134,654.37	11,156,958.36	2,135,745,954.39
2. 本期增加金额	835,294,036.15	28,374,592.18	15,372,791.95	16,210,173.78	23,490,695.67	918,742,289.73
(1) 购置		1,290,321.74	2,790,194.13	4,677,989.71	102,126.40	8,860,631.98
(2) 在建工程转入						
(3) 企业合并增加	711,829,911.60	27,084,270.44	12,582,597.82	11,532,184.07	23,388,569.27	786,417,533.20
(4) 股东投入						
(5) 融资租入						
(6) 其他转入	123,464,124.55					123,464,124.55
3. 本期减少金额		56,865.80	2,953,570.08	3,645,305.87	1,405,229.15	8,060,970.90
(1) 处置或报废		37,265.80	2,024,803.00	1,672,088.75	1,405,229.15	5,139,386.70
(2) 融资租出						
(3) 其他转出						
(4) 其他减少		19,600.00	928,767.08	1,973,217.12		2,921,584.20
4. 期末余额	2,836,055,504.16	47,599,044.06	44,830,777.84	84,699,522.28	33,242,424.88	3,046,427,273.22
二、累计折旧						
1. 期初余额	67,244,335.12	3,165,044.30	24,904,319.30	43,248,099.86	1,668,913.80	140,230,712.38
2. 本期增加金额	176,821,685.01	15,650,696.08	9,550,383.88	22,350,347.07	18,549,680.82	242,922,792.86
(1) 计提	72,931,929.42	3,362,832.22	2,830,195.67	13,540,252.98	6,730,008.46	99,395,218.75
(2) 企业合并增加	103,889,755.59	12,287,863.86	6,720,188.21	8,810,094.09	11,819,672.36	143,527,574.11
(3) 其他转入						
3. 本期减少金额		14,836.89	2,353,437.59	3,280,694.40	492,013.69	6,140,982.57
(1) 处置或报废		10,186.98	1,842,229.22	1,548,298.89	492,013.69	3,892,728.78
(2) 融资租出						
(3) 其他转出		4,649.91	511,208.37	1,732,395.51		2,248,253.79
4. 期末余额	244,066,020.13	18,800,903.49	32,101,265.59	62,317,752.53	19,726,580.93	377,012,522.67
三、减值准备						
1. 期初余额						
2. 本期增加金额	29,284,961.28					29,284,961.28
(1) 计提	29,284,961.28					29,284,961.28
(2) 企业合并增加						
(3) 其他转入						
3. 本期减少						

金额						
(1) 处置或报废						
(2) 融资租出						
(3) 其他转出						
4. 期末余额	29,284,961.28					29,284,961.28
四、账面价值						
1. 期末账面价值	2,562,704,522.75	28,798,140.57	12,729,512.25	22,381,769.75	13,515,843.95	2,640,129,789.27
2. 期初账面价值	1,933,517,132.89	16,116,273.38	7,507,236.67	28,886,554.51	9,488,044.56	1,995,515,242.01

(2). 暂时闲置的固定资产情况

适用 不适用

(3). 通过融资租赁租入的固定资产情况

适用 不适用

(4). 通过经营租赁租出的固定资产

适用 不适用

(5). 未办妥产权证书的固定资产情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
房屋及建筑物	42,742,236.57	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

12、在建工程

总表情况

(1). 分类列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
在建工程	90,297,991.89	
工程物资		
合计	90,297,991.89	

其他说明：

适用 不适用

在建工程

(1). 在建工程情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

(2). 重要在建工程项目本期变动情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额	工程累计投入占预算比例 (%)	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率 (%)	资金来源
天利酒店项目			92,867,991.89			92,867,991.89						
合计			92,867,991.89			92,867,991.89	/	/			/	/

(3). 本期计提在建工程减值准备情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期计提金额	计提原因
天利酒店工程	2,470,000.00	因拆除部分设施造成的损失
合计	2,470,000.00	/

其他说明

□适用 √不适用

工程物资

(1). 工程物资情况

□适用 √不适用

13、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				18,394,988.59	18,394,988.59
2. 本期增加金额	466,625,486.89	12,621.36		7,399,009.48	474,037,117.73
(1) 购置		12,621.36		4,191,611.37	4,204,232.73
(2) 内部研发					
(3) 企业合并增加	466,625,486.89			3,207,398.11	469,832,885.00
3. 本期减少金额				2,901,711.34	2,901,711.34
(1) 处置				578,727.34	578,727.34
(2) 其他转出				2,322,984.00	2,322,984.00
4. 期末余额	466,625,486.89	12,621.36		22,892,286.73	489,530,394.98
二、累计摊销					
1. 期初余额				8,575,569.80	8,575,569.80
2. 本期增加金额	46,974,271.79			4,003,544.02	50,977,815.81
(1) 计提	4,459,576.36			2,798,944.69	7,258,521.05
(2) 企业合并增加	42,514,695.43			1,204,599.33	43,719,294.76
3. 本期减少金额				1,617,772.51	1,617,772.51
(1) 处置				157,282.26	157,282.26
(2) 其他转出				1,460,490.25	1,460,490.25
4. 期末余额	46,974,271.79			10,961,341.31	57,935,613.10
三、减值准备					
1. 期初余额					
2. 本期增加金额					
(1) 计提					
(2) 企业合并增加					
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	419,651,215.10	12,621.36		11,930,945.42	431,594,781.88
2. 期初账面价值				9,819,418.79	9,819,418.79

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例 0

(2). 未办妥产权证书的土地使用权情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
天利酒店项目	105,858,557.17	尚未办理

其他说明：

适用 不适用**14、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
云南城投大理置地有限公司	104,007.54				104,007.54	
合计	449,939.66				104,007.54	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

本期商誉减少为子公司云南城投大理置地有限公司清算注销减少。

15、长期待摊费用适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
待摊融资费	180,685,766.32		28,475,418.68		152,210,347.64
装修改造费	112,189,545.90	13,336,903.27	43,253,975.98		82,272,473.19
租金	304,851.03	190,647.19	192,316.38		303,181.84

合计	293,180,163.25	13,527,550.46	71,921,711.04	234,786,002.67
----	----------------	---------------	---------------	----------------

16、递延所得税资产/递延所得税负债

(1). 未经抵销的递延所得税资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	252,586,880.14	63,146,720.03	310,320,865.61	77,580,216.40
内部交易未实现利润	164,128,702.00	41,032,175.50	78,790,934.69	19,697,733.67
可抵扣亏损	2,714,715,665.48	678,678,916.36	1,636,297,332.12	409,074,333.04
已计提未发放的职工薪酬	57,065,456.00	14,266,364.00		
广告及业务宣传费	5,140,907.10	1,285,226.78	1,860,947.46	465,236.87
房地产预售收入计算的预计利润	410,888,739.09	102,722,184.77	821,871,383.66	205,467,845.92
预提土地增值税	2,333,229,444.08	583,307,361.04	1,719,508,077.09	429,877,019.30
预计开发成本	879,601,522.51	219,900,380.63	501,336,251.71	125,334,062.93
投资性房地产公允价值调整	102,257,869.35	25,564,467.34	46,988,887.79	11,747,221.95
长期股权投资剩余股权公允价值计量	31,852,138.66	7,963,034.67		
预提费用	47,056,574.90	11,764,143.72		
非同一控制下企业合并资产评估减值	217,936,168.20	54,484,042.05		
其他	46,095,863.53	11,523,965.89	45,793,189.00	11,448,297.25
合计	7,262,555,931.04	1,815,638,982.78	5,162,767,869.13	1,290,691,967.33

(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	3,181,151,905.60	795,287,976.40	3,687,152,608.76	921,788,152.19
可供出售金融资产公允价值变动				
合伙企业利润	141,774,425.91	35,443,606.48	88,562,582.44	22,140,645.61
投资性房地产公允价值变动	2,801,880,076.77	700,470,019.19	2,848,350,464.94	712,087,616.24
其他	3,005,554,764.51	751,388,691.12	633,410,120.12	158,352,530.03
合计	9,130,361,172.79	2,282,590,293.19	7,257,475,776.26	1,814,368,944.07

(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	88,165,473.79	15,659,919.84
可抵扣亏损	1,148,129,491.75	558,980,818.42
合计	1,236,294,965.54	574,640,738.26

(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
2017			
2018		6,453,701.54	
2019	71,906,267.97	92,596,079.40	
2020	144,926,312.00	94,771,368.65	
2021	176,273,384.32	161,367,348.09	
2022	422,382,280.07	203,792,320.74	
2023	332,641,247.39		
合计	1,148,129,491.75	558,980,818.42	/

其他说明：

□适用 √不适用

17、短期借款

(1). 短期借款分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款		
抵押借款	200,000,000.00	1,200,000,000.00
保证借款	80,000,000.00	95,800,000.00
信用借款		
合计	280,000,000.00	1,295,800,000.00

短期借款分类的说明：

(1) 抵押借款

借款单位	贷款发放机构	借款余额	担保人
本公司	信托 6	200,000,000.00	云（2017）盘龙区不动产第 0059660 号国有土地使用权 20620.23 m ² 、云南温泉山谷康养度假运营开发（集团）有限公司 7 宗共计 233557.64 m ² 的土地、西双版纳盛璟新城投资开发有限公司 7 宗共计 262877.6 m ² 的土地抵押
合计	—	200,000,000.00	—

(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	资产管理 4	80,000,000.00	由明宇实业集团有限公司、成都明宇企业管理有限公司、成都市高新区科华豪雅饭店有限公司、明宇酒店股份有限公司及明宇实业集团有限公司最大自然人股东张姓自然人（占股 70%）、田姓自然人、胡姓自然人分别提供全额连带责任保证担保。本公司承担连带责任保证担保
合计	—	80,000,000.00	—

(2). 已逾期未偿还的短期借款情况

适用 不适用

其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下：

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

18、应付票据及应付账款

总表情况

(1). 分类列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付票据		
应付账款	8,387,305,803.63	8,084,899,549.05
合计	8,387,305,803.63	8,084,899,549.05

其他说明：

适用 不适用

应付票据

(2). 应付票据列示

适用 不适用

应付账款

(3). 应付账款列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付工程款	7,755,244,591.82	8,006,038,672.19
应付土地款	505,870,000.00	
应付销售佣金	5,021,398.39	10,249,738.59

应付物业管理相关费用	115,963,161.72	65,129,969.83
其他	5,206,651.70	3,481,168.44
合计	8,387,305,803.63	8,084,899,549.05

(4). 账龄超过 1 年的重要应付账款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
昆明市官渡区六甲街道办事处	304,115,676.51	工程未结算
云南城投众和建设集团有限公司	288,962,848.42	工程未结算
中国有色金属工业第十四冶金建设公司	96,021,474.47	工程未结算
昆明市呈贡新区管理委员会	67,192,955.70	工程未结算
官渡区官渡镇人民政府	56,615,504.89	工程未结算
合计	812,908,459.99	/

其他说明

□适用 √不适用

19、预收款项

(1). 预收账款项列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
商品房预收款	1,814,932,335.96	3,028,871,684.79
物业租金	102,365,109.45	64,506,490.80
会员储值卡	16,371,362.26	18,078,683.82
物业费	75,498,737.09	47,198,928.99
酒店收入	15,657,794.73	4,748,192.72
项目转让款	551,593,000.00	
其他	10,436,374.59	16,525,193.40
合计	2,586,854,714.08	3,179,929,174.52

(2). 账龄超过 1 年的重要预收款项

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
李姓自然人	26,329,006.00	未达到交房条件
客户 1	15,014,896.00	未达到交房条件
陈姓自然人	10,755,802.00	未达到交房条件
才姓自然人	10,686,135.00	未达到交房条件
杨姓自然人	10,464,212.00	未达到交房条件
合计	73,250,051.00	/

(3). 期末建造合同形成的已结算未完工项目情况

□适用 √不适用

其他说明

√适用 □不适用

商品房预收房款明细如下：

单位：元 币种：人民币

项目名称	期末余额	期初余额	预计竣工时间	预售比例(%)
融城昆明湖	878,904,459.00	599,370,525.68	2014 年起陆续竣工	72.03
山海荟	24,184,244.00	108,884,295.00	2018 年起陆续竣工	49.80
融城春晓	92,386,188.00	9,715,805.00	2017 年	27.48
融城优郡	32,376,612.77	19,211,126.77	2016 年	68.12
森林湖	1,015,100.00	1,015,100.00		
梦云南·洱海天域	100,000.00	21,721,863.00	2007 年起陆续竣工	98.02
梦云南·海东方	93,923,244.20	50,836,985.00	2013 年起陆续竣工	95.27
梦云南·雨林澜山	158,765,526.00	30,599,376.00	2014 年起陆续竣工	90.95
成都银泰中心	36,808,958.50	134,746,814.50	2016 年	93.95
融城云熙		55,924,570.09	2013 年	100.00
滨江春城一期		8,869,952.00	2015 年	100.00
融城云谷	79,643,460.00	315,081,379.00	2018 年	68.79
春城十八里一期	29,015,197.00	47,890,540.00	2017 年	87.90
春城十八里二期	81,341,849.00		2020 年	
融城东海	4,911,199.09	3,202,231.73	2016 年	76.77
秦岭皇冠健康小镇		589,585.00	2015 年	61.98
海威国际		38,259,854.10	2016 年	98.52
理想银泰城	206,881,189.00	1,444,659,007.00	2016 年	90.88
西溪银泰城	1,765,897.00	106,480,406.00	2017 年	100.00
宁波东部新城银泰城	8,638.00	102,883.00	2018 年	77.10
台州银泰城	146,986.00	8,725,563.00	2017 年	68.78
奉化银泰城	503,400.00	1,126,997.00	2013 年	96.60
平阳银泰城	5,246,716.00	2,890,556.00	2016 年	96.31
哈尔滨银泰城二期		4,220,000.00	2017 年	69.43
哈尔滨银泰城一期	2,642,999.87	13,385,347.92	2015 年	80.40
淄博银泰城	1,360,000.00	1,360,922.00	2014 年	
城投湖畔四季城（二期）中坝八号地块	53,466,559.00		2020 年	
天利龙腾湾	21,763,745.53		2020 年	53.26
楠景新城	7,770,168.00		2019 年	1.02
合计	1,814,932,335.96	3,028,871,684.79		

20、应付职工薪酬

(1). 应付职工薪酬列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	85,111,596.02	863,650,465.93	697,108,733.31	251,653,328.64
二、离职后福利-设定提存计划	1,108,868.12	55,788,337.61	55,366,658.43	1,530,547.30
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
合计	86,220,464.14	919,438,803.54	752,475,391.74	253,183,875.94

(2). 短期薪酬列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	83,193,325.99	743,295,528.49	578,175,882.99	248,312,971.49
二、职工福利费		43,476,703.47	43,476,703.47	
三、社会保险费	633,697.43	31,741,212.38	31,495,056.97	879,852.84
其中：医疗保险费	564,424.95	28,924,863.02	28,716,992.73	772,295.24
工伤保险费	25,402.47	1,251,616.82	1,238,606.99	38,412.30
生育保险费	43,870.01	1,564,732.54	1,539,457.25	69,145.30
四、住房公积金	296,953.09	36,235,065.16	36,096,001.17	436,017.08
五、工会经费和职工教育经费	987,619.51	8,901,956.43	7,865,088.71	2,024,487.23
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
合计	85,111,596.02	863,650,465.93	697,108,733.31	251,653,328.64

(3). 设定提存计划列示

□适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	992,469.45	54,049,553.46	53,598,402.00	1,443,620.91
2、失业保险费	116,398.67	1,738,784.15	1,768,256.43	86,926.39
3、企业年金缴费				
合计	1,108,868.12	55,788,337.61	55,366,658.43	1,530,547.30

其他说明：

□适用 √不适用

21、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	100,230,057.09	229,958,985.16
消费税	110,947.53	98,385.97
营业税	3,503,313.31	6,308,920.79
企业所得税	353,082,773.10	958,666,253.50
个人所得税	5,408,463.72	4,417,588.40
城市维护建设税	5,789,219.32	15,575,009.13
资源税	87,245.52	
房产税	22,880,589.00	23,083,074.43
土地使用税	4,986,348.06	4,913,834.68
教育费附加	2,259,841.43	6,952,603.73
地方教育费附加	1,681,294.66	4,233,444.65
土地增值税	120,255,587.95	180,669,165.78
契税	9,938,613.37	11,608,241.61
耕地占用税	1,733,732.00	
印花税	3,386,038.90	2,708,190.47
文化事业建设费	932.7	
代扣工程税金	3,853,183.93	4,002,241.89
其他税费	510,750.32	199,367.62
合计	639,698,931.91	1,453,395,307.81

22、其他应付款

总表情况

(1). 分类列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付利息	460,135,481.55	250,114,996.90
应付股利		21,058,082.24
其他应付款	17,194,100,566.76	10,886,931,421.35
合计	17,654,236,048.31	11,158,104,500.49

其他说明：

□适用 √不适用

应付利息

(2). 分类列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	293,601,348.38	138,248,008.90

企业债券利息	152,108,479.45	100,235,589.04
短期借款应付利息	191,301.50	2,663,144.00
划分为金融负债的优先股\永续债利息		
其他利息	14,234,352.22	8,968,254.96
合计	460,135,481.55	250,114,996.90

重要的已逾期未支付的利息情况：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

应付股利

(3). 分类列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
普通股股利		21,058,082.24
划分为权益工具的优先股\永续债股利		
优先股\永续债股利-XXX		
优先股\永续债股利-XXX		
应付股利-XXX		
应付股利-XXX		
合计		21,058,082.24

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
押金及保证金	432,378,297.51	361,698,203.73
关联方资金	10,256,935,831.58	5,022,339,693.65
代收款	171,789,521.27	167,196,677.57
非金融机构借款	2,294,482,279.45	1,140,138,176.06
项目合作款	21,104,315.89	400,000,000.00
其他往来款	1,009,135,639.48	673,715,151.36
认购金	545,734,018.87	959,157,212.61
拆迁补偿款	38,600,000.00	38,600,000.00
预提费用	2,417,835,388.55	1,736,183,683.04
应付股权收购款	6,105,274.16	387,902,623.33
合计	17,194,100,566.76	10,886,931,421.35

(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
云南城投健康产业投资有限公司	1,150,000,000.00	关联方资金
天利（海南）旅游开发有限公司	600,990,685.30	往来款
云南文化产业投资控股集团有限公司	353,961,081.64	关联方资金
云南省文化厅	174,008,666.67	往来款
明宇实业集团有限公司	96,590,337.60	往来款
合计	2,375,550,771.21	/

其他说明：

√适用 □不适用

单位名称	期末余额	账龄	款项性质
成都环球世纪会展旅游集团有限公司	2,539,541,666.65	1 年以内	关联方资金
云南民族文化旅游产业有限公司	1,662,832,966.66	1 年以内，1 至 2 年	关联方资金
云南省城市建设投资集团有限公司	3,188,416,393.22	1 年以内	关联方资金
云南城投健康产业投资有限公司	1,206,338,388.88	1 年以内，1 至 2 年	关联方资金
天利（海南）旅游开发有限公司	698,151,736.69	1 年以内，1 至 2 年	往来款
合计	9,295,281,152.10	—	—

年末其他应付款中包含应付持本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位款项金额为 3,188,416,393.22 元。

23、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	7,333,593,061.70	11,224,772,117.92
1 年内到期的应付债券	4,860,000,000.00	2,180,000,000.00
1 年内到期的长期应付款		
合计	12,193,593,061.70	13,404,772,117.92

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	74,713,061.70	1,838,828,345.00
抵押借款	3,828,880,000.00	3,645,743,772.92
保证借款	3,361,600,000.00	5,340,200,000.00
信用借款	68,400,000.00	400,000,000.00
合计	7,333,593,061.70	11,224,772,117.92

1. 质押借款

借款单位	贷款发放机构	借款余额	抵押物
本公司	银行 1	74,713,061.70	云南省城市建设投资集团有限公司提供连带责任保证担保, 质押以下项目公司 70%股权: 台州商业、台州置业、宁波银泰、名尚淄博、杭州西溪
合计		74,713,061.70	

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	信托 8	700,000,000.00	本公司承担连带责任保证担保; 龙江公司 2 地块 101.51 亩抵押 (上坝 2#、4#); 天堂岛 7 个地块合计 608 亩抵押
本公司之子公司	银行 15	8,000,000.00	集团公司提供连带责任保证担保; 昆明城海 26487.18 平方米物业抵押; 成都鼎云 24529.63 平方米物业抵押; 待本公司持有的“融城金阶项目” 16776.54 平方米物业在信达解抵后, 抵押给银行 15, 同时解除成都鼎云持有 24529.63 平方米物业的抵押 (已解押)
本公司之子公司	银行 1	100,000,000.00	集团公司提供连带责任保证担保, 云城尊龙房的融城优郡二期土地抵押
本公司之子公司	银行 3	185,000,000.00	山海荟二期的 A1/A2/A5 地块约 188 亩抵押, 中建穗丰提供自有名下的英迪格酒店 (不动产权证号: 云 (2017) 大理市不动产权第 0009370 号, 占地面积 11367.45 m ² , 房屋建筑面积 33034.28 m ² ,) 及对应保障商业用房运营的附属设施抵押给银行 3, 由本公司提供全额连带责任保证担保。洱海天域提供全额连带责任保证担保
本公司之子公司	银行 5	114,800,000.00	云 (2017) 盘龙区不动产权第 0059662 号土地抵押, 本公司提供连带责任保证担保
本公司之子公司	银行 16	165,000,000.00	洱海置业一期约 500 亩土地拆份土地证后抵押、集团公司承担连带责任保证担保、(大国用 (2010) 第 00668 号 325140.47 平方米土地使用权)
本公司之子公司	银行 6	28,080,000.00	西国用 (2014) 第 00054 号土地使用权抵押
本公司之子公司	信托 1	200,000,000.00	陕西普润达将其持有的编号为咸国用 (2014) 第 114 号地块的国有土地使用权及对应的在建工程, 为全部债务提供抵押担保。本公司将其持有的普润达 100% 股权作为全部债务提供质押担保。集团公司为全部债务提供不可撤销连带责任保证担保。本公司全部债务提供不可撤销连带责任保证担保
本公司之子公司	资产管理 5	86,400,000.00	本公司承担连带责任保证担保, 苍南银泰将持有的浙 (2017) 苍南县不动产权第 0009470 号土地抵押
本公司之子公司	银行 7	1,900,000,000.00	北京房开土地 69.91 亩抵押。本公司持房开 90% 股权质押、本公司承担连带责任保证担保
本公司之子公司	银行 8	1,800,000.00	成都鼎云 29817.37 平米自持物业抵押。成都鼎云租赁收入、物业收入应收账款质押, 本公司全额连带责任保证担保
本公司之子公司	银行 9	10,000,000.00	杭州海威的银泰国际商务中心 1-15 层, 面积 45068.93 平米房屋抵押, 本公司提供 70% 保证担保, 北京国俊提供 30% 保证担保
本公司之子公司	资产管理 6	4,800,000.00	平阳银泰以 G-01-01 地块、G-01-02 合并地块、G-01-03 合并地块共计 50330.87 平方米的在建工程进行抵押; 中国银泰、宁波银泰、沈君升 100% 保证担保, 本公司 70% 反担保

本公司之子公司	银行 10	40,000,000.00	平阳银泰自持商业抵押；中国银泰、宁波银泰投资有限公司提供 30% 保证担保，本公司提供 70% 保证担保
本公司之子公司	银行 2	70,000,000.00	宁波奉化 14 套自持商业抵押，面积 85046.25 平方米
本公司之子公司	银行 17	25,000,000.00	以泰悦置业 88275.99 m ² 房产抵押，泰悦商管租金收入质押，并由宁波溪口银泰旅游开发有限公司、中国银泰提供 30% 保证担保，本公司提供 70% 保证担保
本公司之子公司	银行 14	68,000,000.00	以泰悦置业 100951.88 m ² 房产抵押，并由本公司提供 70% 保证担保、北京国俊、中国银泰提供 30% 保证担保
本公司之子公司	金融租赁 1	95,000,000.00	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；本公司提供 100% 保证担保；中国银泰提供 30% 保证担保；集团公司提供 100% 保证担保
本公司之子公司	银行 11	27,000,000.00	本公司提供 100% 担保，中国银泰 30% 反担保、自持物业抵押
合计	—	3,828,880,000.00	—

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	2,000,000,000.00	云南省城市建设投资集团有限公司
本公司	信托 2	359,600,000.00	云南省城市建设投资集团有限公司
本公司	保险 1	700,000,000.00	云南省城市建设投资集团有限公司
本公司	信托 4	300,000,000.00	云南省城市建设投资集团有限公司
本公司	信托 5	2,000,000.00	云南省城市建设投资集团有限公司
合计	—	3,361,600,000.00	—

4. 信用借款

借款单位	贷款发放机构	借款余额	担保人
本公司之子公司	银行 13	68,400,000.00	云南城投置业股份有限公司
合计	—	68,400,000.00	—

24、其他流动负债

其他流动负债情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
短期应付债券		
待结转销项税	1,724,904.98	
合计	1,724,904.98	

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

25、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	1,344,835,110.51	1,117,738,573.04
抵押借款	14,654,078,136.81	12,829,910,000.00
保证借款	11,897,000,000.00	10,959,600,000.00
信用借款	500,000,000.00	583,500,000.00
合计	28,395,913,247.32	25,490,748,573.04

长期借款分类的说明：

1. 质押借款

借款单位	贷款发放机构	借款余额	抵押物
本公司	银行 1	1,344,835,110.51	集团公司提供连带责任保证担保，质押以下项目公司 70% 股权：台州商业、台州置业、宁波银泰、名尚淄博、杭州西溪
合计		1,344,835,110.51	

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	信托 6	550,000,000.00	云（2017）盘龙区不动产第 0059660 号国有土地使用权 20620.23 m ² 、云南温泉山谷康养度假运营开发（集团）有限公司 7 宗共计 233557.64 m ² 的土地、西双版纳盛璟新城投资开发有限公司 7 宗共计 262877.6 m ² 的土地抵押
本公司	信托 7	800,000,000.00	集团公司提供连带责任保证担保；民生喜神与中信信托签署《差额补足协议》；民生喜神 80% 股权进行股权质押。民生喜神将其持有的编号为《国有土地使用证》都国用（2016）字第 7356 号住宅用地、商业用地提供抵押担保
本公司之子公司	信托 8	800,000,000.00	本公司承担连带责任保证担保；龙江公司 2 地块 101.51 亩抵押（上坝 2#、4#）；天堂岛 7 个地块合计 608 亩抵押
本公司之子公司	银行 4	885,000,000.00	本公司担保，洱海置业 278、158 亩、194.3 亩、35.16 亩土地抵押，置业持有的云南城投海东投资开发有限公司 100% 股权质押
本公司之子公司	银行 15	624,000,000.00	集团公司提供连带责任保证担保；昆明城有 26487.18 平方米物业抵押；成都鼎云 24529.63 平方米物业抵押；待公司持有的“融城金阶项目” 16776.54 平方米物业抵押后，抵押给银行 15（在押），同时解除成都鼎云持有 24529.63 平方米物业的抵押（已解押）
本公司之	银行 1	315,000,000.00	集团公司提供连带责任保证担保，融城优郡二期土地抵押

子公司			
本公司之子公司	银行 3	1,857,488,136.81	山海荟二期的 A1\A2\A5 地块约 188 亩抵押, 中建穗丰提供自有名下的英迪格酒店(不动产权证号: 云(2017)大理市不动产权第 0009370 号, 占地面积 11367.45 m ² , 房屋建筑面积 33034.28 m ² ,) 及对应保障商业用房营运的附属设施抵押给银行 3, 由本公司提供全额连带责任保证担保。洱海天域提供全额连带责任保证担保。海东投资提供名下(土地证号: 大国用(2013)第 09366 号)面积 170168.02 平米的餐饮旅馆用地抵押, 待取得产权证后追加酒店房屋抵押
本公司之子公司	银行 5	673,200,000.00	云(2017)盘龙区不动产权第 0059662 号土地抵押, 置业公司提供连带责任保证担保
本公司之子公司	银行 16	100,000,000.00	洱海置业一期约 500 亩土地拆份土地证后抵押、集团公司承担连带责任保证担保、(大国用(2010)第 00668 号 325140.47 平方米土地使用权)
本公司之子公司	信托 1	400,000,000.00	陕西普润达将其持有的编号为咸国用(2014)第 114 号地块的国有土地使用权及对应的在建工程, 为全部债务提供抵押担保。本公司将其持有的陕西普润达 100% 股权作为全部债务提供质押担保。集团公司为全部债务提供不可撤销连带责任保证担保。本公司为全部债务提供不可撤销连带责任保证担保
本公司之子公司	资产管理 1	201,600,000.00	本公司承担连带责任保证担保, 苍南银泰将持有的浙(2017)苍南县不动产权第 0009470 号土地抵押
本公司之子公司	银行 8	87,800,000.00	成都鼎云 29817.37 平米自持物业抵押。成都鼎云租赁收入、物业收入应收账款质押, 本公司全额连带责任保证担保
本公司之子公司	银行 9	485,000,000.00	银泰国际商务中心 1-15 层, 面积 45068.93 平米房屋抵押, 本公司提供 70% 保证担保, 北京国俊提供 30% 保证担保
本公司之子公司	证券 1	3,499,990,000.00	集团公司提供保证担保、成都银城置业有限公司提供位于四川成都高新区天府大道北段 1199 号的成都银泰 in99 购物中心及成都华尔道夫酒店的房屋、部分车位及其占有范围内的国有土地使用权作为抵押担保
本公司之子公司	银行 10	280,000,000.00	平阳银泰自持商业抵押; 中国银泰、宁波银泰提供 30% 保证担保, 本公司提供 70% 保证担保
本公司之子公司	银行 2	211,000,000.00	宁波奉化 14 套自持商业抵押, 面积 85046.25 平方米
本公司之子公司	银行 17	347,000,000.00	以泰悦置业 88275.99 m ² 房产抵押, 泰悦商管租金收入质押, 并由宁波溪口银泰旅游开发有限公司、中国银泰提供 30% 保证担保, 本公司提供 70% 保证担保
本公司之子公司	银行 14	408,000,000.00	以泰悦置业 100951.88 m ² 房产抵押, 并由本公司提供 70% 保证担保、北京国俊、中国银泰提供 30% 保证担保
本公司之子公司	银行 11	764,000,000.00	本公司提供 100% 担保, 中国银泰 30% 反担保、自持物业抵押
本公司之子公司	金融租赁 1	1,365,000,000.00	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; 本公司提供 100% 保证担保; 中国银泰提供 30% 保证担保; 集团公司提供 100% 保证担保
合计	—	14,654,078,136.81	

3. 保证借款

借款单位	贷款发放机构	借款余额	
本公司	信托 2	200,000,000.00	云南省城市建设投资集团有限公司
本公司	信托 3	800,000,000.00	云南省城市建设投资集团有限公司
本公司	保险 1	1,900,000,000.00	云南省城市建设投资集团有限公司
本公司	保险 2	330,000,000.00	云南省城市建设投资集团有限公司

本公司	保险 3	3,000,000,000.00	云南省城市建设投资集团有限公司
本公司	信托 5	197,000,000.00	云南省城市建设投资集团有限公司
本公司	保险 4	600,000,000.00	云南省城市建设投资集团有限公司
本公司之子公司	银行 12	1,000,000,000.00	本公司担保，云南省城市建设投资集团有限公司差额补足
本公司之子公司	保险 6	370,000,000.00	云南省城市建设投资集团有限公司
本公司之子公司	保险 5	3,500,000,000.00	云南省城市建设投资集团有限公司对本公司提供连带责任保证担保、本公司对优先级回购义务和差额补足义务提供担保；西双版纳云城置业有限公司股权质押 95.24%；洱海置业 95.24%股权质押，承诺土地使用权及在建工程不抵押
合计	—	11,897,000,000.00	—

4. 信用借款

借款单位	贷款发放机构	借款余额	担保人
本公司之子公司	信托 9	500,000,000.00	本公司承担连带责任保证担保
合计	—	500,000,000.00	—

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：4.75%-11.30%。

26、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	8,020,000,000.00	6,180,000,000.00
减：一年到期的应付债券	-4,860,000,000.00	-2,180,000,000.00
合计	3,160,000,000.00	4,000,000,000.00

(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：万元 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
2015年非公开发行公司债券	300,000.00	2015-10-29	3年(2+1)	300,000.00	218,000.00		10,247.19		218,000.00	
2016年非公开发行公司债券	150,000.00	2016-6-15	3+2年	150,000.00	150,000.00		9,300.00			150,000.00
2016年非公开发行公司债券	150,000.00	2016-9-5	2+2+1年	150,000.00	150,000.00		6,244.89		134,000.00	16,000.00
2017年非公开定向债务融资工具	100,000.00	2017-11-22	3年	100,000.00	100,000.00		7,500.00			100,000.00
2018年非公开发行公司债券第一期	118,000.00	2018-8-31	3年(1+1+1)	118,000.00		118,000.00	3,144.70			118,000.00
2018年度第一期债权融资计划	200,000.00	2018-10-19	3年	200,000.00		200,000.00	2,520.00			200,000.00
2018年公开发行公司债券第一期	218,000.00	2018-10-24	3年(1+1+1)	218,000.00		218,000.00	3,289.71			218,000.00
合计	/	/	/	1,236,000.00	618,000.00	536,000.00	42,246.49		352,000.00	802,000.00

(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

27、预计负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	期末余额	形成原因
对外提供担保			
未决诉讼			
产品质量保证			
重组义务			
待执行的亏损合同			
其他	784,113.97	1,606,588.88	见说明
合计	784,113.97	1,606,588.88	/

其他说明，包括重要预计负债的相关重要假设、估计说明：

本公司之全资子公司陕西普润达投资发展有限公司预计延期交房赔偿金 784,113.97 元；本公司之全资子公司名尚银泰城(淄博)商业发展有限公司预计交房延期赔偿金 822,474.91 元。

28、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	20,367,830.07	200,000.00	9,502,496.28	11,065,333.79	财政扶持奖励款等
合计	20,367,830.07	200,000.00	9,502,496.28	11,065,333.79	/

涉及政府补助的项目：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

负债项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期计入其他收益金额	其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关
经营模式财政奖励	12,289,855.07		9,217,391.28			3,072,463.79	与资产相关
契税返还款	8,077,975.00		285,105.00			7,792,870.00	与资产相关
政府奖励		200,000.00				200,000.00	与收益相关
合计	20,367,830.07	200,000.00	9,502,496.28			11,065,333.79	

注：本期计入当期损益金额中，计入营业外收入 9,502,496.28 元。

其他说明：

适用 不适用

29、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

30、其他权益工具

(1). 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

√适用 □不适用

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

(2). 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

√适用 □不适用

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

其他权益工具本期增减变动情况、变动原因说明，以及相关会计处理的依据：

√适用 □不适用

永续债为永续期中期票据，在未发生强制付息条款时，永续债本金和利息可以递延，并不受递延次数的限制，所以本公司将其确认为其他权益工具。

其他说明：

□适用 √不适用

31、资本公积

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	1,298,460,567.41		2,739,936.04	1,295,720,631.37
其他资本公积	88,266,116.38		-79,841.24	88,345,957.62
合计	1,386,726,683.79		2,660,094.80	1,384,066,588.99

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

（1）本公司收购子公司昆明城海房地产开发有限公司 47.37%的股权，收购价款与少数股东权益差额减少资本公积 2,739,936.04 元；

（2）本公司清算注销子公司云南城投大理置地有限公司，相应的资本公积-79,841.24 元转出。

32、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：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							
二、将重分类进损益的其他综合收益	79,695,377.19	3,779,074.81	4,284,842.48	-126,441.92	-1,211,248.08	831,922.33	78,484,129.11
其中：权益法下可转损益的其他综合收益							
可供出售金融资产公允价值变动损益							
持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益							
现金流量套期损益的有效部分							

外币财务报表折算差额							
存货或自用房地产转换为采用公允价值模式计量的投资性房地产形成的利得和损失	79,695,377.19	3,779,074.81	4,284,842.48	-126,441.92	-1,211,248.08	831,922.33	78,484,129.11
其他综合收益合计	79,695,377.19	3,779,074.81	4,284,842.48	-126,441.92	-1,211,248.08	831,922.33	78,484,129.11

33、 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	176,104,040.25	72,955,324.30		249,059,364.55
任意盈余公积	17,389,749.68			17,389,749.68
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合计	193,493,789.93	72,955,324.30		266,449,114.23

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

本期公司实现净利润，按照规定计提10%的盈余公积。

34、 未分配利润

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	1,515,633,758.34	1,381,977,839.16
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	1,515,633,758.34	1,381,977,839.16
加：本期归属于母公司所有者的净利润	491,409,892.98	264,014,368.56
减：提取法定盈余公积	72,955,324.30	8,326,244.34
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	80,284,345.45	122,032,205.04
转作股本的普通股股利		
其他利润分配	37,500,000.00	
期末未分配利润	1,816,303,981.57	1,515,633,758.34

35、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	8,913,406,437.03	5,732,355,422.76	14,087,598,394.86	9,807,506,607.42
其他业务	629,576,795.59	492,715,253.10	303,240,851.05	54,219,840.21
合计	9,542,983,232.62	6,225,070,675.86	14,390,839,245.91	9,861,726,447.63

(1) 主营业务—按行业分类

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
房地产收入	8,913,406,437.03	5,732,355,422.76	14,087,598,394.86	9,807,506,607.42

(2) 主营业务—按产品分类

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
房地产	7,514,775,593.87	5,203,781,786.77	13,281,102,687.15	9,392,917,122.04
商业管理	814,677,154.39	270,570,515.08	396,642,352.61	171,396,819.93
物业服务	248,820,313.78	201,779,175.27	241,793,176.16	214,024,213.39
酒店运营	335,133,374.99	56,223,945.64	168,060,178.94	29,168,452.06
合计	8,913,406,437.03	5,732,355,422.76	14,087,598,394.86	9,807,506,607.42

(3) 主营业务—按物业类型分类

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
住宅	2,848,562,069.61	2,166,557,707.92	7,524,032,028.35	5,775,439,634.74
其他房地产业态	4,666,213,524.26	3,037,224,078.85	4,936,560,170.71	3,121,130,226.98
物业服务	248,820,313.78	201,779,175.27	241,793,176.16	214,024,213.39
酒店收入	335,133,374.99	56,223,945.64	168,060,178.94	29,168,452.06
商品房租赁	814,677,154.39	270,570,515.08	396,642,352.61	171,396,819.93
土地一级开发			820,510,488.09	496,347,260.32
合计	8,913,406,437.03	5,732,355,422.76	14,087,598,394.86	9,807,506,607.42

(4) 主营业务—按地区分类

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
云南地区	3,087,929,869.21	2,248,458,316.42	4,492,741,277.00	3,356,688,408.79
成都地区	1,040,249,217.65	456,906,950.51	2,364,356,469.77	1,287,805,241.69
重庆地区			165,847,146.55	188,215,955.42

西安地区	1,044,705,418.10	746,308,207.93	451,796,271.68	403,141,251.26
浙江地区	3,411,553,675.86	2,127,916,156.18	6,202,479,429.93	4,188,092,013.29
东北及华北地区	298,695,995.52	137,826,599.34	410,377,799.93	383,563,736.97
海南地区	30,272,260.69	14,939,192.38		
合计	8,913,406,437.03	5,732,355,422.76	14,087,598,394.86	9,807,506,607.42

36、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	1,454,366.01	1,291,332.63
营业税	3,341,405.50	92,295,969.96
城市维护建设税	33,932,143.47	49,974,047.21
教育费附加	14,419,002.87	21,823,558.45
资源税	303,087.86	1,080.00
房产税	94,224,837.16	34,917,209.84
土地使用税	14,438,282.59	13,374,693.13
车船使用税	29,009.30	29,107.23
印花税	13,787,504.62	8,498,616.03
地方教育费附加	9,743,835.94	14,600,461.31
土地增值税	940,708,661.50	1,146,616,934.32
水利基金	612,751.90	226,914.09
残疾人保障金	1,167,179.46	955,816.27
文化建设事业税	36,425.91	105,597.07
合计	1,128,198,494.09	1,384,711,337.54

37、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	152,414,438.56	138,466,769.50
销售代理、佣金策划费	204,102,515.39	175,330,257.06
销售部门业务经费	40,852,982.14	38,938,309.35
折旧、摊销费	4,650,615.06	19,721,258.49
酒店费用	14,942,218.18	12,360,702.57
其他	1,465,125.72	8,276,619.62
合计	418,427,895.05	393,093,916.59

38、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	607,317,617.06	305,821,226.77

业务经费	147,453,424.83	101,140,974.88
中介机构服务费	81,264,234.28	50,675,884.37
折旧、摊销费	129,136,251.06	87,866,665.54
酒店管理费	10,415,126.91	5,998,850.90
其他	356,879.14	611,110.54
合计	975,943,533.28	552,114,713.00

39、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	1,806,223,408.59	1,758,701,487.90
减：利息收入	-118,460,938.76	-204,580,403.91
汇兑损益	4,279.89	-151,428.15
其他	62,577,177.19	36,848,556.84
合计	1,750,343,926.91	1,590,818,212.68

40、资产减值损失

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	-1,488,464.11	137,835.33
二、存货跌价损失	12,531,099.08	48,903,546.34
三、可供出售金融资产减值损失		
四、持有至到期投资减值损失		
五、长期股权投资减值损失		
六、投资性房地产减值损失		
七、固定资产减值损失	29,284,961.28	
八、工程物资减值损失		
九、在建工程减值损失	2,470,000.00	
十、生产性生物资产减值损失		
十一、油气资产减值损失		
十二、无形资产减值损失		
十三、商誉减值损失		
十四、其他		
合计	42,797,596.25	49,041,381.67

41、其他收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
代扣个人所得税手续费返还	1,251,420.51	
合计	1,251,420.51	

42、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	-55,221,793.39	-31,564,892.74
处置长期股权投资产生的投资收益	1,526,206,448.01	34,144,352.51
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		
持有至到期投资在持有期间的投资收益		
处置持有至到期投资取得的投资收益		
可供出售金融资产等取得的投资收益	10,725,350.84	344,794.58
处置可供出售金融资产取得的投资收益		
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得	312,270,678.56	
其他	-19,673,812.47	
合计	1,774,306,871.55	2,924,254.35

其他说明：

处置长期股权投资产生的投资收益以及丧失控制权后剩余股权按公允价值重新计量产生的利得的说明见附注八、合并范围的变更（二）处置子公司。

43、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
以公允价值计量的且其变动计入当期损益的金融资产		
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益		
以公允价值计量的且其变动计入当期损益的金融负债		
按公允价值计量的投资性房地产	-101,233,602.06	25,112,341.99
其他		
合计	-101,233,602.06	25,112,341.99

其他说明：

公允价值变动收益的说明：本期处置投资性房地产结转公允价值变动-40,887,293.40元。

44、资产处置收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
固定资产处置利得	350,625.29	3,394,723.62
固定资产处置损失	-77,136.83	-384,492.96
合计	273,488.46	3,010,230.66

45、营业外收入

营业外收入情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计			
其中：固定资产处置利得			
无形资产处置利得			
债务重组利得			
非货币性资产交换利得			
接受捐赠			
政府补助	18,023,351.17	60,144,107.20	18,023,351.17
违约赔偿收入	14,881,423.81	55,490,851.92	14,881,423.81
企业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		1,959,633.79	
盘盈利得	448.39	1,573.04	448.39
其他	5,764,094.67	5,232,820.35	5,764,094.67
合计	38,669,318.04	122,828,986.30	38,669,318.04

计入当期损益的政府补助

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

补助项目	本期发生金额	上期发生金额	与资产相关/与收益相关
税收返还	3,200,000.00	54,251.00	与收益相关
财政扶持资金	267,132.00	1,529,000.00	与收益相关
政府奖励	2,436,633.85	469,571.00	与收益相关
稳岗补贴	211,574.04	231,037.70	与收益相关
专项补助	2,405,515.00	1,647,785.11	与收益相关
递延收益摊销	9,502,496.28	56,212,462.39	与资产相关
合计	18,023,351.17	60,144,107.20	

其他说明：

□适用 √不适用

46、营业外支出

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计			
其中：固定资产处置损失			
无形资产处置损失			
债务重组损失			
非货币性资产交换损失			
对外捐赠	1,136,500.00	1,650,813.98	1,136,500.00
罚款支出	6,160,004.55	244,851.81	6,160,004.55
赔偿金、违约金	45,351,941.97	2,220,693.25	45,351,941.97
非流动资产毁损报废损失	209,673.60		209,673.60
其他	5,135,047.05	1,881,573.51	5,135,047.05
合计	57,993,167.17	5,997,932.55	57,993,167.17

47、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	156,662,423.43	902,550,704.52
递延所得税费用	46,167,418.70	-617,484,999.52
合计	202,829,842.13	285,065,705.00

(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	657,475,440.51
按法定/适用税率计算的所得税费用	164,368,860.12
子公司适用不同税率的影响	-73,368.36
调整以前期间所得税的影响	-53,337,942.98
非应税收入的影响	-38,806,533.11
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	3,307,674.11
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-41,143,369.45
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	168,514,521.80
所得税费用	202,829,842.13

其他说明：

适用 不适用

48、其他综合收益

适用 不适用

详见附注其他综合收益

49、现金流量表项目

(1). 收到的其他与经营活动有关的现金

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
往来款	1,100,543,874.29	1,746,270,191.35
投标及履约保证金	359,339,814.28	263,569,694.20
认筹金	19,695,531.58	115,195,493.12
契税、维修基金等购房代收款项	24,228,620.72	155,965,266.68
利息收入	118,460,938.76	53,148,403.91
解冻资金	11,247,312.38	45,734,638.54
其他	81,956,979.21	49,169,186.76
合计	1,715,473,071.22	2,429,052,874.56

(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	739,572,248.29	584,227,342.60
管理费用支出	232,799,613.66	139,420,847.42
销售费用支出	235,294,180.67	215,502,618.48
营业外支出	47,818,735.53	5,343,358.53
支付各类暂收款	379,213,578.29	124,736,602.90
支付的备用金	2,377,700.71	2,323,673.89
银行手续费	40,768,641.06	16,898,556.84
其他	30,449,209.25	18,220,051.44
冻结资金	16,798,304.14	
合计	1,725,092,211.60	1,106,673,052.10

(3). 收到的其他与投资活动有关的现金

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收回联营及合营企业的借款本金息	1,355,091,171.82	1,732,881,106.81
收委托贷款利息	23,542,500.00	16,447,500.00
收基金公司利润分配		344,794.58

合计	1,378,633,671.82	1,749,673,401.39
----	------------------	------------------

(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	926,580,135.28	1,574,400,000.00
处置子公司及其他营业单位的现金支出		172,230,213.60
购买基金和债券份额		345,000,000.00
支付债权投资款	1,631,851,009.50	
合计	2,558,431,144.78	2,091,630,213.60

(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	4,052,203,653.20	7,620,000,000.00
收回存单质押本金及利息		1,037,432,000.00
收到企业间借款	13,121,095.44	38,400,000.00
收回保证金	78,025,699.00	
收回信托保障基金	69,520,354.12	
合计	4,212,870,801.76	8,695,832,000.00

(6). 支付的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
偿还控股股东借款本息	562,965,107.08	3,195,465,077.80
支付企业间借款	848,887,220.11	631,000,000.00
支付融资担保费及服务费	512,139,807.19	318,277,698.00
购买信托保障基金	24,510,000.00	9,469,000.00
支付贷款保证金	66,070,150.56	160,500,000.00
合计	2,014,572,284.94	4,314,711,775.80

50、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	454,645,598.38	422,145,412.55

加：资产减值准备	42,797,596.25	49,041,381.67
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	99,395,218.75	57,289,239.01
无形资产摊销	7,258,521.05	2,517,709.34
长期待摊费用摊销	71,921,711.04	56,305,590.87
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)	-43,310,199.14	-3,010,230.66
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	150,861.75	
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	101,233,602.06	-25,112,341.99
财务费用(收益以“-”号填列)	1,828,036,224.61	1,812,412,249.33
投资损失(收益以“-”号填列)	-1,774,306,871.56	-2,924,254.35
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-457,657,255.29	-375,246,505.16
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	503,824,673.98	-242,238,494.36
存货的减少(增加以“-”号填列)	-2,625,915,002.46	3,439,920,815.89
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-887,674,701.96	8,192,746,683.86
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	436,969,416.82	-9,715,472,425.04
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-2,242,630,605.72	3,668,374,830.96
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	2,448,980,972.55	5,144,355,662.71
减：现金的期初余额	5,144,355,662.71	4,329,569,488.06
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	-2,695,374,690.16	814,786,174.65

(2). 本期支付的取得子公司的现金净额

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	金额
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	132,129,638.26
其中：西双版纳盛璟新城投资开发有限公司	29,223,400.00
海南天利项目共四家公司	92,973,838.26
成都民生喜神投资有限公司	9,932,400.00
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	26,943,137.01
其中：西双版纳盛璟新城投资开发有限公司	62,221.65
海南天利项目共四家公司	19,466,323.90
成都民生喜神投资有限公司	7,414,591.46
加：以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	423,147,205.33
其中：收购银泰项目	423,147,205.33
取得子公司支付的现金净额	528,333,706.58

(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	1,361,118,300.00
其中：大理满江康旅投资有限公司	537,155,700.00
昆明七彩云南城市建设投资有限公司	767,842,500.00
重庆城海实业发展有限公司	56,120,100.00
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	19,254,214.31
其中：大理满江康旅投资有限公司	380,760.26
昆明七彩云南城市建设投资有限公司	6,929,922.03
重庆城海实业发展有限公司	11,943,532.02
加：以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	40,000,000.00
其中：陕西安得房地产开发有限公司	40,000,000.00
处置子公司收到的现金净额	1,381,864,085.69

(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	2,448,980,972.55	5,144,355,662.71

其中：库存现金	1,073,005.21	496,789.52
可随时用于支付的银行存款	2,444,342,506.35	5,142,781,669.83
可随时用于支付的其他货币资金	3,565,460.99	1,077,203.36
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	2,448,980,972.55	5,144,355,662.71
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

51、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

52、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	222,351,700.70	诉讼冻结、为金融机构借款以及客户按揭提供担保
存货	15,689,001,506.92	为金融机构借款提供担保
固定资产	1,780,878,469.84	为金融机构借款提供担保
投资性房地产	14,651,034,372.88	为金融机构借款提供担保
合计	32,343,266,050.34	/

其他说明：

使用自有资产为金融机构借款提供抵、质押担保情况详见附注短期借款、一年内到期的非流动负债、长期借款。

53、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

54、套期

适用 不适用

55、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
税收返还	3,200,000.00	营业外收入	3,200,000.00
政府奖励	2,436,633.85	营业外收入	2,436,633.85
政府扶持基金	267,132.00	营业外收入	267,132.00
稳岗补贴	211,574.04	营业外收入	211,574.04
专项补助	2,405,515.00	营业外收入	2,405,515.00
递延收益摊销	9,502,496.28	营业外收入	9,502,496.28
合计	18,023,351.17		18,023,351.17

(2). 政府补助退回情况

适用 不适用

56、其他

适用 不适用

八、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

适用 不适用

(1). 本期发生的非同一控制下企业合并

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例 (%)	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
西双版纳盛璟新城投资开发有限公司	2018年8月31日	29,223,400.00	100	收购股权	2018年8月31日	支付投资款且工商变更完成		-2,639,410.56
西双版纳明天农业发展有限公司			100	收购股权				-651,973.58
西双版纳盛璟文化			100	收购股权			12,436.18	-867,371.90

体育发展有限公司								
海南天利投资发展有限公司	2018年 8月31 日	99,079 ,112.4 2	75	收购 股权	2018年 8月31 日	工商变更 完成并取 得上级部 门批复		-258,225.50
海南天联华房地产投资有限公司			75	收购 股权			30,272,260.69	-14,181,375.76
海南天利酒店有限公司			75	收购 股权				-3,746,588.03
海南天利度假酒店有限公司			75	收购 股权				-3,416,817.80
成都民生喜神投资有限公司	2018年 11月 30日	9,932, 400.00	32	收购 股权	2018年 11月 30日	支付投资 款且工商 变更完成		-1,086,845.27

(2). 合并成本及商誉

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

合并成本	西双版纳盛璟新城投资开发有限公司	海南天利投资发展有限公司等4家公司	成都民生喜神投资有限公司
--现金	29,223,400.00	99,079,112.42	9,932,400.00
--非现金资产的公允价值			
--发行或承担的债务的公允价值			
--发行的权益性证券的公允价值			
--或有对价的公允价值			
--购买日之前持有的股权于购买日的公允价值			13,518,458.34
--其他			
合并成本合计	29,223,400.00	99,079,112.42	23,450,858.34
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	29,223,400.00	99,079,112.42	23,450,858.34
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额			

合并成本公允价值的确定方法、或有对价及其变动的说明：

本公司本期取得西双版纳盛璟新城投资开发有限公司 100%股权，本公司根据北京中同华资产评估有限公司出具的《云南城投置业股份有限公司下属西双版纳云宇置业有限公司拟收购景洪市国有资产投资有限公司所持有的西双版纳盛璟新城投资开发有限公司 100%股权项目资产评估报告》（中同华评报字（2018）第 120609 号），以前述子公司净资产评估值，确定合并中取得的前述公司购买日可辨认净资产公允价值份额金额。

本公司本期取得海南天利投资发展有限公司 75%股权、海南天联华房地产投资有限公司 75%股权、海南天利酒店有限公司 75%股权、海南天利度假酒店有限公司 75%股权，本公司根据北京亚

超资产评估有限公司出具的《云南城投置业股份有限公司拟收购深圳天利地产集团有限公司持有的海南天利度假酒店有限公司 70%股权评估项目资产评估报告》（北京亚超评报字（2018）第 A101 号）、《云南城投置业股份有限公司拟收购深圳天利地产集团有限公司持有的海南天利投资发展有限公司 70%股权评估项目资产评估报告》（北京亚超评报字（2018）第 A102 号）、《云南城投置业股份有限公司拟收购深圳天利地产集团有限公司持有的海南天利酒店有限公司 75%股权评估项目资产评估报告》（北京亚超评报字（2018）第 A103 号）、《云南城投置业股份有限公司拟收购深圳天利地产集团有限公司持有的海南天联华房地产投资有限公司 70%股权评估项目资产评估报告》（北京亚超评报字（2018）第 A104 号），以前述子公司净资产评估值，确定合并中取得的前述公司购买日可辨认净资产公允价值份额金额。

本公司竞买四川省川瑞发展投资有限公司于西南联合产权交易所公开挂牌转让成都民生喜神投资有限公司 32%股权，上述股权转让价格依据银信资产评估有限公司银信评报字（2018）沪第 0464 号资产评估报告确定，本公司以前述子公司净资产评估值，确定合并中取得的前述公司购买日可辨认净资产公允价值份额金额。

本公司已对合并中取得的前述子公司购买日资产、负债的公允价值进行了复核，由于收购对价参考基准日评估价值确定，所以本次重点复核收购基准日与购买日之间子公司公允价值的变动情况。复核结果表明，收购基准日与购买日之间子公司公允价值的变动主要是由于经营损益及地产项目价值变动因素导致的，按照收购协议约定基准日后损益新老股东共享，所以本公司认为以评估确定的前述子公司购买日各项可辨认资产和负债的公允价值确定是恰当的。

(3). 被购买方于购买日可辨认资产、负债

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

	西双版纳盛璟新城投资 开发 有限公司（合并）		海南天利投资发展有限公 司		海南天联华房地产投资 有限公司		海南天利酒店有限公司		海南天利度假酒店有限公 司		成都民生喜神投资有限公 司	
	购买日公 允价值	购买日账 面价值	购买日公允 价值	购买日账面 价值	购买日公 允价值	购买日账 面价值	购买日公 允价值	购买日账 面价值	购买日公允 价值	购买日账面 价值	购买日公允 价值	购买日账面 价值
资产：	110,239.95	127,672.93	163,573.17	112,517.60	27,647.05	23,023.71	20,572.65	19,787.21	98,008.66	82,851.08	135,603.99	132,069.79
货币资金	6.22	6.22	559.15	559.15	29.18	29.18	64.01	64.01	1,420.35	1,420.35	741.46	741.46
应收款项			294.44	294.44					344.15	344.15		
预付账款	212.29	212.29	0.51	0.51					210.58	210.58	4.95	4.95
其他应收款	10,756.18	10,756.18	463.71	463.71	0.05	0.05	0.35	0.35	375.33	375.33	173.08	173.08
存货	93,499.49	116,455.15	158,130.83	107,108.02	27,617.82	22,994.48			20.57	20.57	134,489.91	130,955.71
其他流动资产	8.41	8.41	695.37	695.37			0.08	0.08	5.29	5.29	65.57	65.57
固定资产	308.13	234.68	233.26	200.5			0.46	0.35	63,717.65	65,737.55	16.22	16.22
在建工程							9,025.80	9,025.80		4,872.72		
无形资产							10,696.62	10,696.62	31,914.74	9,864.54		
长期待摊费用											0.1	0.1
递延所得税资产	5,449.23		3,195.90	3,195.90			785.33				112.7	112.7
负债：	107,317.59	107,317.59	133,591.47	120,827.58	23,242.64	22,086.81	23,971.61	23,971.61	115,785.25	111,995.86	132,672.63	131,789.08
借款	8,871.17	8,871.17										
应付款项	1,785.82	1,785.82	175.75	175.75			0.58	0.58	1,388.13	1,388.13	109.34	109.34
预收账款	778.26	778.26	2,115.07	2,115.07			1.27	1.27	180.36	180.36		
应付职工薪酬	3.07	3.07	42.76	42.76	0.42	0.42			139.74	139.74	47.07	47.07

应交税费	389.00	389.00			8.89	8.89			160.62	160.62	2.85	2.85
其他应付款	95,490.27	95,490.27	118,494.00	118,494.00	22,077.50	22,077.50	23,969.76	23,969.76	110,127.01	110,127.01	131,629.82	131,629.82
递延所得税负债			12,763.89		1,155.83				3,789.39		883.55	
净资产	2,922.36	20,355.34	29,981.70	-8,309.98	4,404.41	936.90	-3,398.96	-4,184.40	-17,776.59	-29,144.78	2,931.36	280.71
减：少数股东权益			7,495.43		1,101.10		-849.74		-4,444.15		586.27	
取得的净资产	2,922.36	20,355.34	22,486.27	-8,309.98	3,303.31	936.9	-2,549.22	-4,184.4	-13,332.44	-29,144.78	2,345.09	280.71

(4). 购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失

是否存在通过多次交易分步实现企业合并并且在报告期内取得控制权的交易

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被购买方名称	购买日之前原持有股权在购买日的账面价值	购买日之前原持有股权在购买日的公允价值	购买日之前原持有股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失	购买日之前原持有股权在购买日的公允价值的确定方法及主要假设	购买日之前与原持有股权相关的其他综合收益转入投资收益的金额
成都民生喜神投资有限公司	32,747,983.45	13,518,458.34	-19,673,812.47	公允价值的评估	

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

□适用 √不适用

(6). 其他说明

□适用 √不适用

2、 同一控制下企业合并

□适用 √不适用

3、 反向购买

□适用 √不适用

4、处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

适用 不适用

单位: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
重庆城海实业发展有限公司 重庆城之海物业管理有限公司	56,120,100.00	27.95	股权转让	2018年6月30日	工商变更完成	20,992,645.16	31.05	38,874,309.69	49,724,386.45	10,850,076.76	公允价值的评估	
昆明七彩云南城市建设投资有限公司	1,458,094,700.00	59.50	股权转让	2018年12月31日	办理财产交接手续,对方已控制被购买方的财务和经营政策,享有相应的收益并承担相应的风险	1,010,128,930.34	10.50	78,690,873.52	256,329,195.32	177,638,321.80	公允价值的评估	
大理满江康旅投资有限公司	537,155,700.00	80.00	股权转让	2018年9月30日	办理财产交接手续	495,268,721.31	20.00	10,477,395.74	134,259,675.74	123,782,280.00	公允价值的评估	

其他说明:

适用 不适用

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

适用 不适用

5、其他原因的合并范围变动

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

适用 不适用

(1) 2018 年 1 月，公司出资设立国寿云城（嘉兴）健康养老产业投资合伙企业（有限合伙），本公司劣后于其他合伙人分配利息及本金，故将其纳入合并范围；

(2) 2018 年 1 月，公司设立大理满江康旅投资有限公司，持股比例 100%；

(3) 2018 年 1 月，公司设立深圳前海云彩投资有限公司，持股比例 100%；

(4) 2018 年 1 月，公司设立上海云城置业有限公司，持股比例 100%；

(5) 2018 年 1 月，公司设立西双版纳云宇置业有限公司，持股比例 65%；

(6) 2018 年 5 月，公司设立云泰商业管理（天津）有限公司，持股比例 43%，7 月至 8 月间，云泰商业管理（天津）有限公司设立了云创商业管理（杭州）有限公司、云南云泰商业管理有限公司、环球云泰商业管理（成都）有限公司、云泰创新文化发展（天津）有限公司和云成商业管理（北京）有限公司等五家子公司，持股比例均为 100%；

(7) 2018 年 5 月，公司设立冕宁康旅投资开发有限公司，持股比例 100%；

(8) 2018 年 7 月，公司设立杭州萧山银城置业有限公司，持股比例 67%；

(9) 2018 年 8 月，公司设立西双版纳航空投资有限公司，持股比例 67%；

(10) 2018 年 9 月，公司设立东莞云投置业有限公司，持股比例 100%；

(11) 2018 年 10 月，公司设立昆明欣江合达城市建设有限公司，持股比例 70%；

(12) 2018 年 10 月，公司孙公司成都银城置业有限公司设立成都云银城物业管理有限公司，持股比例 100%；

(13) 2018 年 11 月，公司设立西双版纳云辰置业有限公司，持股比例 51%；

(14) 2018 年 12 月，公司设立七彩（天津）贸易有限公司，持股比例 100%；

(15) 2018 年 12 月，公司设立西双版纳沧江文旅开发有限公司，持股比例 100%；

(16) 2018 年 9 月，公司将云南城投大理置地有限公司清算注销。

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	
云南城投海东投资开发有限公司	大理	大理	房地产	100		同一控制下企业合并
云南城投洱海置业有限公司	大理	大理	房地产		100	同一控制下企业合并
云南城投海东园林绿化有限公司	大理	大理	绿化施工		100	同一控制下企业合并
云南城投海东方物业服务有限公司	大理	大理	物业管理		100	同一控制下企业合并
云南城投置地有限公司	昆明	昆明	房地产	100		非同一控制下企业合并
云南城投物业服务有限公司	昆明	昆明	物业管理	100		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	企业管理服务		100	非同一控制下企业合并
昆明市官渡区城中村改造置业有限公司	昆明	昆明	房地产	100		设立
云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司	昆明	昆明	房地产	100		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
西双版纳云城置业有限公司	西双版纳	西双版纳	房地产	100		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
云南融城投资合伙企业(有限合伙)	昆明	昆明	投资	1		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
大理洱海天域物业管理有限公司	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
云南安盛创享投资管理有限公司	昆明	昆明	投资	50		设立
云南安盛创享旅游产业投资合伙企业(有限合伙)	昆明	昆明	投资	0.64		设立
西安云城置业有限公司	西安	西安	房地产		51	非同一控制

						下企业合并
兰州云城小天鹅房地产开发有限公司	兰州	兰州	房地产		60	非同一控制下企业合并
宁陕县云海房地产开发有限公司	安康	安康	房地产	51		设立
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
成都鼎云房地产开发有限公司	成都	成都	房地产	100		非同一控制下企业合并
成都城鼎物业服务有限公司	成都	成都	物业管理		100	设立
云南城投天堂岛置业有限公司	昆明	昆明	房地产	100		设立
云南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
北京房开创意港投资有限公司	北京	北京	房地产	90		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
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
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
宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司	宁波	宁波	房地产	19	51	非同一控制下企业合并
宁波北仑泰悦商业经营管理有限公司	宁波	宁波	商业运营管理		100	非同一控制下企业合并
宁波市北仑区银泰一迦培训中心	宁波	宁波	培训		100	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
平阳银泰置业有限公司	温州	温州	房地产	70		非同一控制下企业合并
苍南银泰置业有限公司	温州	温州	房地产	70		非同一控制下企业合并
杭州海威房地产开发有限公司	杭州	杭州	房地产	70		非同一控制下企业合并
杭州云泰购物中心有限公司	杭州	杭州	房地产	70		非同一控制下企业合并
杭州西溪银盛置地有限公司	杭州	杭州	房地产	70		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
深圳云城创建有限公司	深圳	深圳	房地产	70		设立
北京云城企业管理有限公司	北京	北京	房地产	70		设立
九江市云城旅游综合开发有限公司	九江	九江	房地产	67		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	房地产		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	房地产		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
冕宁康旅投资开发有限公司	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
海南天利度假酒店有限公司	海口	海口	酒店管理	75		非同一控制下企业合并
海南天利酒店有限公司	海口	海口	酒店管理	75		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
东莞云投置业有限公司	东莞	东莞	房地产	100		设立
昆明欣江合达城市建设有限公司	昆明	昆明	房地产	70		设立
西双版纳云辰置业有限公司	西双版纳	西双版纳	房地产	51		设立

	纳	纳				
西双版纳沧江文旅开发有限公司	西双版纳	西双版纳	房地产	100		设立
七彩(天津)贸易有限公司	天津	天津	批发	100		设立
成都民生喜神投资有限公司	成都	成都	房地产	80		设立

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明:

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

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

(1) 持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位的依据

①公司控股子公司云南安盛创享投资管理有限公司持有云南安盛创享旅游产业投资合伙企业(有限合伙)0.64%的股权,该企业全体合伙人的认缴出资总额为人民币31.2亿元,其中:云南安盛创享投资管理有限公司作为普通合伙人(GP),认缴出资份额为人民币2000万元;中航信托·天启330号云南城投旅游产业投资集合资金信托计划作为有限合伙人(LP),认缴份额为人民币30亿元;云南省水务产业投资有限公司作为有限合伙人(LP),认缴份额为人民币1亿元。该合伙企业投资决策委员会组成成员5人,云南安盛创享投资管理有限公司委派3人,持有表决权比例60%。出资人协议约定有限合伙企业由普通合伙人执行合伙事务,执行事务合伙人负责企业日常运营,对外代表有限合伙企业。2016年度,云南安盛创享旅游产业投资合伙企业(有限合伙)提前归还中航信托股份有限公司30亿元及云南省水务产业投资有限公司出资款1亿元。因实质控制该合伙企业,纳入合并范围。

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

③本公司持有国寿云城(嘉兴)健康养老产业投资合伙企业(有限合伙)30%的股权,该企业全体合伙人的实缴出资总额为人民币50亿元,其中中吉金投资资产管理有限公司作为普通合伙人,认缴出资份额为人民币1000万元,尚未出资;中国人寿保险股份有限公司作为优先级有限合伙人,

认缴出资份额为人民币 35 亿元；本公司作为次级有限合伙人，认缴出资份额为人民币 15 亿元，因本公司本金及收益的收回及分配顺序处于劣后位置，且享有合伙企业进行上述分配后的剩余清算资产，故本公司将其纳入合并范围。

④本公司持有云泰商业管理（天津）有限公司 43%股权，本公司为云泰商业管理（天津）有限公司第一大股东；且其管理本公司的自持资产，本公司可通过与其签订委托管理协议的决策来对其进行控制，本公司可以控制其业务故将其纳入合并范围。

(2) 持有半数以上表决权但不控制被投资单位的依据

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

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

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：

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

(2). 重要的非全资子公司

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
云南艺术家园房地产开发经营有限公司	49%	-29,245,042.93		-73,892,635.02
杭州海威房地产开发有限公司	30%	35,613,171.75		55,632,036.18
成都银城置业有限公司	30%	100,742,182.58		645,704,243.85
宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司	30%	33,866,928.95		133,077,708.02
宁波银泰置业有限公司	30%	-21,843,857.11		285,197,710.88
杭州西溪银盛置地有限公司	30%	53,051,696.99		539,587,990.69
杭州云泰购物中心有限公司	30%	65,567,713.96		257,522,837.32

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

(3). 重要非全资子公司的主要财务信息

√适用 □不适用

单位:万元 币种:人民币

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
云南艺术家园房地产开发经营有限公司	120,767.95	11,019.31	131,787.26	139,510.91	7,356.48	146,867.39	129,358.06	9,228.39	138,586.45	142,282.75	5,415.46	147,698.21
杭州海威房地产开发有限公司	83,749.33	56,917.45	140,666.78	72,719.20	49,403.57	122,122.77	82,730.46	63,279.76	146,010.22	87,642.40	51,694.87	139,337.27
成都银城置业有限公司	388,054.29	385,811.34	773,865.63	194,394.06	364,236.83	558,630.89	595,598.78	331,597.04	927,195.82	389,180.82	356,360.98	745,541.80
宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司	92,919.81	178,912.04	271,831.85	133,074.04	87,448.13	220,522.17	95,998.61	158,617.31	254,615.92	113,077.02	101,518.19	214,595.21
宁波银泰置业有限公司	104,660.23	253,053.16	357,713.39	107,917.82	154,729.67	262,647.49	124,460.67	237,320.37	361,781.04	254,675.98	4,759.04	259,435.02
杭州西溪银盛置地有限公司	320,585.93	229,329.96	549,915.89	273,021.15	97,032.08	370,053.23	345,735.39	213,427.60	559,162.99	301,202.96	95,781.26	396,984.22
杭州云泰购物中心有限公司	140,300.30	167,114.22	307,414.52	215,968.35	5,605.23	221,573.58	321,012.10	5,080.02	326,092.12	227,530.93	34,853.46	262,384.39

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
云南艺术家园房地产开发经营有限公司	20,751.57	-5,968.38	-5,968.38	8,192.63	10,519.19	-5,196.69	-5,196.69	18,466.08
杭州海威房地产开发有限公司	51,289.00	11,871.06	11,871.06	2,897.16	54,309.98	4,848.37	4,848.37	-5,881.33
成都银城置业有限公司	89,957.57	33,580.73	38,022.66	12,739.22	226,889.36	32,881.40	32,881.40	-131,885.74
宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司	19,729.91	11,288.98	11,288.98	10,594.73	22,508.10	6,896.72	6,896.72	46,594.29
宁波银泰置业有限公司	26,075.8	-7,281.29	-7,281.29	-139,565.03	195,763.00	17,520.74	17,520.74	115,507.28
杭州西溪银盛置地有限公司	23,842.36	17,683.9	-26,921.79	-1,605.28	248,699.87	55,654.44	55,654.44	-10,643.49
杭州云泰购物中心有限公司	175,773.92	21,855.90	22,133.21	15,418.92	7,961.50	467.79	467.79	-33,742.66

(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

本公司不存在使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制。

(5). 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

√适用 不适用

本公司未向结构化主体提供财务支持或其他支持。

其他说明：

 适用 不适用

2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

 适用 不适用

(1). 在子公司所有者权益份额的变化情况的说明

√适用 不适用

本公司收购昆明城海房地产开发有限公司少数股东持有的 47.37% 股权，收购完成后本公司持有股权由 52.63% 上升为 100%。

(2). 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

√适用 不适用

单位：元 币种：人民币

	昆明城海房地产开发有限公司
购买成本/处置对价	
-- 现金	100,823,200.00
-- 非现金资产的公允价值	
购买成本/处置对价合计	100,823,200.00
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	98,083,263.96
差额	2,739,936.04
其中：调整资本公积	2,739,936.04
调整盈余公积	
调整未分配利润	

其他说明

 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有限公司	昆明	昆明	房地产	40		权益法
云南万城百年投资开发有限公司	昆明	昆明	房地产	40		权益法
云南华侨城实业有限公司	昆明	昆明	房地产	30		权益法
云南招商城投房地产开发有限公司	昆明	昆明	房地产	40		权益法
云南温泉山谷房地产开发有限公司(集团)有限公司	昆明	昆明	房地产	39		权益法
云南中海城投房地产开发有限公司	昆明	昆明	房地产	35		权益法
昆明七彩云南城市建设投资有限公司	昆明	昆明	房地产	5.5	5	权益法
大理满江康旅投资有限公司	大理	大理	房地产	15.24	4.76	权益法

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:

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). 重要合营企业的主要财务信息

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

	期末余额/ 本期发生额		期初余额/ 上期发生额	
	云南城投华商之家投资有限公司	云南万城百年投资开发有限公司	云南城投华商之家投资有限公司	云南万城百年投资开发有限公司
流动资产	1,786,312,207.73	4,730,305,720.15	5,193,990,893.68	
其中: 现金和现金等价物	11,908,126.64	100,875,794.87	510,505,328.42	
非流动资产	25,178,163.76	1,406,983,284.27	1,514,012,683.77	
资产合计	1,811,490,371.49	6,137,289,004.42	6,708,003,577.45	
流动负债	1,934,340,768.38	2,747,214,097.68	3,150,552,994.27	
非流动负债		3,468,999,290.00	3,626,000,000.00	
负债合计	1,934,340,768.38	6,216,213,387.68	6,776,552,994.27	

少数股东权益		20,019,832.20	22,954,555.83	
归属于母公司股东权益	-122,850,396.89	-98,944,215.46	-91,503,972.65	
按持股比例计算的净资产份额	-49,140,158.76	-39,577,686.18	-36,601,589.06	
调整事项	49,140,158.76	39,577,686.18	36,601,589.06	
--商誉				
--内部交易未实现利润	-40,278,612.26	-1,049,850.42		
--其他	89,418,771.02	40,627,536.60	36,601,589.06	
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	190,576,415.81	134,163,527.95	663,135,919.22	
财务费用	154,533,967.43	-455,482.16	190,644,646.45	
所得税费用	-25,119,157.27	-26,918,841.22	-8,484,024.82	
净利润	-31,346,424.24	-93,055,427.13	-157,567,836.63	
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	-31,346,424.24	-93,055,427.13	-157,567,836.63	
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：元 币种：人民币

	期末余额/ 本期发生额						期初余额/ 上期发生额					
	云南华侨城实业有限公司	云南招商城投房地产开发有限公司	云南温泉山谷房地产开发(集团)有限公司	云南中海城投房地产开发有限公司	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	云南华侨城实业有限公司	云南招商城投房地产开发有限公司	云南温泉山谷房地产开发(集团)有限公司	云南中海城投房地产开发有限公司	昆明七彩云南城市建设投资有限公司	大理满江康旅投资有限公司
流动资产	670,374,890.64	796,701,577.33	3,021,538,959.17	235,029,116.53	1,151,335,002.32	2,201,502,010.62	585,401,766.40	1,088,425,474.59	2,554,572,505.57	1,220,111,604.79	469,749,021.27	
非流动资产	1,416,627,518.49	44,181,341.98	392,676,736.79	65,726.68	4,362,792.45	104,992.88	1,462,253,456.19	8,223,340.14	235,214,081.51	414,534.56	90,389.44	
资产合计	2,087,002,409.13	840,882,919.31	3,414,215,695.96	235,094,843.21	1,155,697,794.77	2,201,607,003.50	2,047,655,222.59	1,096,648,814.73	2,789,786,587.08	1,220,526,139.35	469,839,410.71	
流动负债	401,304,304.91	502,779,669.63	2,384,320,819.72	43,729,287.02	352,911,963.18	135,555,523.74	362,454,353.56	787,429,003.24	2,106,710,155.18	744,309,755.97	366,022,836.69	
非流动负债	1,400,400,000.00		847,497,383.66		694,000,000.00	1,997,500,000.00	1,220,000,000.00	62,422,287.70	501,753,459.21	470,000,000.00		
负债合计	1,801,704,304.91	502,779,669.63	3,231,818,203.38	43,729,287.02	1,046,911,963.18	2,133,055,523.74	1,582,454,353.56	849,851,290.94	2,608,463,614.39	1,214,309,755.97	366,022,836.69	
少数股东权益												
归属于母公司股东权益	285,298,104.22	338,103,249.68	182,397,492.58	191,365,556.19	108,785,831.59	68,551,479.76	465,200,869.03	246,797,523.79	181,322,972.69	6,216,383.38	103,816,574.02	
按持股比例计算的净资产份额	85,589,431.27	135,241,299.87	71,135,022.11	66,977,944.67	11,422,512.32	13,710,295.95	139,560,260.71	98,719,009.52	70,715,959.35	2,983,864.02	36,335,800.91	
调整事项	451,119,311.31	-3,632,965.09	20,667,375.24	-4,551,430.91	244,906,683.00	123,782,280.00	461,643,884.69	-12,680,237.47	23,057,719.30	31,400,612.45	-7,742,549.59	
--商誉												
--内部交易未实现利润	-40,772,164.49	-3,632,965.09	-3,349,547.91	-4,551,430.91			-41,922,290.81	-12,680,237.47		-6,234,284.59		

—其他	491,891,475.80		24,016,923.15		244,906,683.00	123,782,280.00	503,566,175.50		23,057,719.30	37,634,897.04	-7,742,549.59	
对联营企业权益投资的账面价值	536,708,742.58	131,608,334.78	91,802,397.35	62,426,513.76	256,329,195.32	137,492,575.95	601,204,145.40	86,038,772.05	93,773,678.65	34,384,476.47	28,593,251.32	
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值												
营业收入	40,017,065.95	1,091,777,778.85	204,855,294.46	363,271,469.52			40,629,322.12	903,879,362.33	47,175,849.01	12,558,962.31	1,087,464,717.14	
净利润	-179,902,764.81	91,305,725.89	1,074,519.89	87,548,982.17	-10,262,588.76	16,051,479.76	-185,506,113.50	134,709,038.75	-46,679,019.40	7,369,803.53	107,953,828.29	
终止经营的净利润												
其他综合收益												
综合收益总额	-179,902,764.81	91,305,725.89	1,074,519.89	87,548,982.17	-10,262,588.76	16,051,479.76	-185,506,113.50	134,709,038.75	-46,679,019.40	7,369,803.53	107,953,828.29	
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：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	120,825,383.55	34,034,753.06
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	17,940,108.41	-8,475,491.36
--其他综合收益		
--综合收益总额	17,940,108.41	-8,475,491.36

(5). 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

√适用 □不适用

合营企业联营企业向本公司转移资金的能力不存在重大限制。

(6). 合营企业或联营企业发生的超额亏损

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

合营企业或联营企业名称	累积未确认前期累计的损失	本期末确认的损失（或本期分享的净利润）	本期末累积未确认的损失
鞍山市云投高铁新城置业有限公司	7,262,187.06		7,262,187.06

(7). 与合营企业投资相关的未确认承诺

√适用 □不适用

本公司无需要披露的承诺事项。

(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

本公司为联合营企业提供财务担保余额共计 257,896 万元，担保金额代表联营企业违约将给本公司造成的最大损失。由于不符合预计负债确认条件，本财务担保属于未确认的或有负债。

4、 重要的共同经营 适用 不适用**5、 在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益**

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

 适用 不适用**6、 其他** 适用 不适用**十、 与金融工具相关的风险**√适用 不适用

本公司的经营活动会面临各种金融风险：信用风险、流动风险和市场风险（主要为汇率风险和利率风险）。本公司整体的风险管理计划针对金融市场的不可预见性，力求减少对本公司财务业绩的潜在不利影响。

（一） 信用风险

本公司的信用风险主要来自货币资金、应收票据、应收账款、其他应收款和可供出售金融资产等。管理层已制定适当的信用政策，并且不断监察这些信用风险的敞口。

本公司持有的货币资金，主要存放于国有控股银行和其他大中型商业银行等金融机构，管理层认为这些商业银行具备较高信誉和资产状况，不存在重大的信用风险，不会产生因对方单位违约而导致的任何重大损失。

对于应收账款、其他应收款和应收票据，本公司设定相关政策以控制信用风险敞口。本公司基于对客户的财务状况、从第三方获取担保的可能性、信用记录及其它因素诸如目前市场状况等评估客户的信用资质并设置相应信用期。本公司会定期对客户信用记录进行监控，对于信用记录不良的客户，本公司会采用书面催款、缩短信用期或取消信用期等方式，以确保本公司的整体信用风险在可控的范围内。

本公司所承受的最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产(包括衍生金融工具)的账面金额。除附注十三所载本公司作出的财务担保外，本公司没有提供任何其他可能令本公司承受信用风险的担保。

（二） 流动性风险

流动性风险是指本公司无法及时获得充足资金,满足业务发展需要或偿付到期债务以及其他支付义务的风险。

本公司持续监控公司短期和长期的资金需求,以确保维持充裕的现金储备;同时持续监控是否符合借款协议的规定,从主要金融机构获得提供足够备用资金的承诺,以满足短期和长期的资金需求。

截止 2018 年 12 月 31 日，本公司各项金融资产及金融负债以未折现的合同现金流量按到期日列示如下：

项目	期末余额							
	账面净值	账面原值	逾期/即时偿还	无期限	1 年以内	1-2 年	2-5 年	5 年以上
货币资金	2,671,332,673.25	2,671,332,673.25	2,671,332,673.25					
应收账款	500,019,727.98	587,412,905.82		587,412,905.82				
其他应收款	3,746,505,904.11	3,802,826,175.51		3,802,826,175.51				
长期应收款	4,024,481,393.78	4,154,527,701.40		4,154,527,701.40				
可供出售金融资产	481,110,000.00	481,110,000.00		481,110,000.00				
金融资产小计	11,423,449,699.12	11,697,209,455.98	2,671,332,673.25	9,025,876,782.73				
短期借款	280,000,000.00	280,000,000.00			280,000,000.00			
应付票据								
应付账款	8,387,305,803.63	8,387,305,803.63		8,387,305,803.63				
其他应付款	17,194,100,566.76	17,194,100,566.76		6,745,010,693.79	10,449,089,872.97			
长期借款	35,729,506,309.02	36,183,018,172.21			7,333,593,061.70	2,648,600,000.00	12,979,846,698.00	13,220,978,412.51
长期应付款								
应付债券	8,020,000,000.00	8,020,000,000.00			4,860,000,000.00	160,000,000.00	3,000,000,000.00	
金融负债小计	69,610,912,679.41	70,064,424,542.60		15,132,316,497.42	22,922,682,934.67	2,808,600,000.00	15,979,846,698.00	13,220,978,412.51

说明：本公司长期应收款随项目进度逐步收回，不存在明确的到期日。

项目	期初余额							
	账面净值	账面原值	逾期/即时偿还	无期限	1 年以内	1-2 年	2-5 年	5 年以上
货币资金	5,333,067,887.58	5,333,067,887.58	5,333,067,887.58					
应收账款	872,917,843.59	978,858,454.30		978,858,454.30				
其他应收款	4,247,991,831.73	4,278,827,926.31		4,278,827,926.31				
长期应收款	1,967,054,745.42	2,046,565,340.19		2,046,565,340.19				
可供出售金融资产	524,294,000.00	524,294,000.00		524,294,000.00				

项目	期初余额							
	账面净值	账面原值	逾期/即时偿还	无期限	1 年以内	1-2 年	2-5 年	5 年以上
金融资产小计	12,945,326,308.32	13,161,613,608.38	5,333,067,887.58	7,828,545,720.80				
短期借款	1,295,800,000.00	1,295,800,000.00			1,295,800,000.00			
应付票据								
应付账款	8,084,899,549.05	8,084,899,549.05		8,084,899,549.05				
其他应付款	10,886,931,421.35	10,886,931,421.35		5,953,167,325.65	4,933,764,095.70			
长期借款	36,715,520,690.96	36,715,520,690.96			11,224,772,117.92	13,869,166,708.04	5,604,440,140.00	6,017,141,725.00
长期应付款								
应付债券	6,180,000,000.00	6,180,000,000.00			2,180,000,000.00		4,000,000,000.00	
金融负债小计	63,163,151,661.36	63,163,151,661.36		14,038,066,874.70	19,634,336,213.62	13,869,166,708.04	9,604,440,140.00	6,017,141,725.00

(三) 市场风险

利率风险

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

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

十一、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目	期末公允价值			合计
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	
一、持续的公允价值计量				
(一)以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产				
1. 交易性金融资产				
(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)可供出售金融资产				
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资				
(3) 其他				
(三) 投资性房地产		18,261,465,411.67		18,261,465,411.67
1. 出租用的土地使用权				
2. 出租的建筑物		18,261,465,411.67		18,261,465,411.67
3. 持有并准备增值后转让的土地使用权				
(四) 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		18,261,465,411.67		18,261,465,411.67
(五) 交易性金融负债				
其中: 发行的交易性债券				
衍生金融负债				
其他				
(六) 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

本公司上述金融工具公允价值计量所属层次在三个层次之间在本年度无重大的变动。

7、本期内发生的估值技术变更及变更原因

适用 不适用

本公司金融工具的公允价值估值技术在本年度未发生变更。

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、短期借款、应付款项、一年内到期的非流动负债、长期借款、应付债券、在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资。

上述不以公允价值计量的金融资产和负债的账面价值与公允价值相差很小。

9、其他

适用 不适用

十二、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)
云南省城市建设投资集团有限公司	云南昆明	投资	414,221.44	34.87	34.87

本企业最终控制方是云南省国有资产监督管理委员会

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注

适用 不适用

详见附注九、2 在子公司中的权益

3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注

适用 不适用

本企业重要的合营或联营企业详见附注九、1 在合营或联营企业中的权益。

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

适用 不适用

合营或联营企业名称	与本企业关系
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
佛山茂隆投资发展有限公司	合营企业
云南华侨城实业有限公司	联营企业
云南中海城投房地产开发有限公司	联营企业
云南招商城投房地产有限公司	联营企业
云南澄江老鹰地旅游度假村有限公司	联营企业
成都民生喜神投资有限公司	联营企业
青岛蔚蓝天地置业有限公司	联营企业
云南温泉山谷康养度假运营开发(集团)有限公司	联营企业
云南城投众和装饰有限公司	联营企业
云南金澜湄国际旅游投资开发有限公司	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
大理满江康旅投资有限公司	联营企业
昆明七彩云南城市建设投资有限公司	联营企业
重庆城海实业发展有限公司	联营企业
东方环球国际会展集团有限公司	联营企业

其他说明

适用 不适用**4、其他关联方情况**适用 不适用

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
昆明未来城开发有限公司	母公司的全资子公司
云南城际物流有限公司	母公司的全资子公司
景洪城投物业管理有限公司	母公司的控股子公司
景洪市城市投资开发有限公司	母公司的控股子公司
腾冲玛御谷温泉投资有限公司	母公司的控股子公司
云南城投众和建设集团有限公司	母公司的控股子公司
云南城投教育投资管理有限公司	母公司的全资子公司
云南城投健康产业投资有限公司	母公司的控股子公司
云南城投健康医药有限公司	母公司的控股子公司
云南一乘驾驶培训股份有限公司	母公司的控股子公司
云南城投大理城市综合开发有限公司	母公司的控股子公司
大理水务产业投资有限公司	母公司的控股子公司
云南海埂酒店管理有限公司	母公司的全资子公司
云南云水建设工程有限公司	母公司的控股子公司
云南融智投资有限公司	母公司的控股子公司
重庆两江新区彩云之南城镇化发展基金合伙企业（有限合伙）	母公司的全资子公司
成都环球世纪会展旅游集团有限公司	母公司的控股子公司
昆明官房建筑设计有限公司	母公司的控股子公司
云南民族文化旅游产业有限公司	母公司的控股子公司
云南滇池国际会展中心运营管理有限公司	母公司的控股子公司
云南省土地储备运营有限公司	其他
诚泰财产保险股份有限公司	其他
云南省股权投资基金管理有限公司	其他
成都时代环球实业有限公司	母公司的控股子公司
云南新世纪滇池国际文化旅游会展投资有限公司	母公司的控股子公司
景洪市给排水有限责任公司	母公司的控股子公司
云南水务二次供水有限公司	母公司的控股子公司
云南兴盛水业有限公司	母公司的控股子公司
云南中兴城投信息技术有限公司	母公司的控股子公司
云南温泉山谷物业管理有限公司	母公司的控股子公司
西双版纳环球世纪成都会展旅游开发有限公司	母公司的控股子公司
云南省水务产业投资有限公司	母公司的全资子公司
云南新世纪滇池国际文化旅游会展管理有限公司	母公司的控股子公司
云南三七科技产业发展有限公司	母公司的控股子公司
常州莱蒙都会置业有限公司	其他
南京莱蒙水榭花都房地产开发有限公司	其他

5、关联交易情况

(1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
云南城投和建设集团有限公司	接受工程施工服务	831,602,704.80	1,006,462,318.76
云南城投和装饰有限公司	接受工程施工服务	6,449,319.40	13,912,457.04
云南海埂酒店管理有限公司	接受酒店劳务	1,279,049.89	889,460.24
云南民族文化旅游产业有限公司	利息支出	159,288,105.54	
云南城投健康产业投资有限公司	利息支出	88,963,388.88	
成都时代环球实业有限公司	利息支出	18,465,277.79	
景洪市城市投资开发有限公司	利息支出	7,194,444.44	
成都环球世纪会展旅游集团有限公司	利息支出	200,074,999.98	
云南省城市建设投资集团有限公司	利息支出	140,959,215.53	176,434,548.78
云南省城市建设投资集团有限公司	接受担保	279,651,300.00	260,646,100.00
大理满江康旅投资有限公司	利息支出	25,979,014.41	
昆明七彩云南城市建设投资有限公司	利息支出	19,977,904.53	
云南滇池国际会展中心运营管理有限公司	接受酒店劳务	46,981.13	
云南新世纪滇池国际文化旅游会展投资有限公司	接受酒店劳务	377,358.49	
昆明官房建筑设计有限公司	接受工程施工服务	1,398,436.60	4,211,996.98
腾冲玛御谷温泉投资有限公司	接受酒店劳务	244,684.20	113,528.00
景洪城投物业管理有限公司	接受物业服务	2,330,769.92	2,066,131.62
景洪市给排水有限责任公司	接受工程施工服务	269,998.20	
云南云水建设工程有限公司	接受工程施工服务		8,526,277.69
昆明未来城开发有限公司	接受工程施工服务		2,010,746.00
重庆两江新区彩云之南城镇化发展基金合伙企业（有限合伙）	利息支出		68,634,426.33
云南融智投资有限公司	利息支出	9,368,333.33	9,470,999.99
云南澄江老鹰地旅游度假村有限公司	接受酒店劳务	561,667.02	344,200.00
成都环球世纪会展旅游集团有限公司	接受酒店劳务	943.40	34,020.00
诚泰财产保险股份有限公司	接受保险劳务	8,892.35	
云南三七科技产业发展有限公司	购买商品	14,400.00	
云南兴盛水业有限公司	购买商品	19,566.76	
大理水务产业投资有限公司	接受工程施工服务		42,500.00
云南水务二次供水有限公司	接受工程施工服务	8,938,219.23	
云南温泉水谷康养度假运营开发（集团）有限公司	接受酒店劳务		1,716.00
合计		1,803,464,975.82	1,553,801,427.43

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
诚泰财产保险股份有限公司	提供物业服务	1,200,008.07	136,831.92
腾冲玛御谷温泉投资有限公司	提供物业服务	1,532,251.93	814,193.87
云南城际物流有限公司	提供物业服务	8,830.19	8,830.19
云南城投和建设集团有限公司	提供物业服务	767,413.80	256,542.45
云南城投和装饰有限公司	提供物业服务	3,642.38	
云南民族文化旅游产业有限公司	提供物业服务	106,780.40	
云南兴盛水业有限公司	提供物业服务	21,115.23	810.81
云南一乘驾培训股份有限公司	提供物业服务	446,330.20	338,704.87

云南中兴城投信息技术有限公司	提供物业服务	62,773.09	12,056.10
云南省城市建设投资集团有限公司	提供物业服务	441.51	
云南城投健康医药有限公司	提供物业服务		377,742.83
云南城投健康产业投资有限公司	提供物业服务		54,552.14
云南省股权投资基金管理有限公司	提供物业服务		4,446.85
云南滇池国际会展中心运营管理有限公司	提供物业服务		2,702.70
云南温泉山谷物业管理有限公司	提供劳务	3,882,444.26	
云南城投众和建设集团有限公司	提供劳务	15,451,823.28	18,533,061.83
昆明七彩云南城市建设投资有限公司	利息收入	36,289,825.16	
大理满江康旅投资有限公司	利息收入	104,602,849.62	
云南城投华商之家投资开发有限公司	利息收入	52,315,028.39	38,490,261.68
云南澄江老鹰地旅游度假村有限公司	利息收入	11,210,050.28	23,748,614.90
云南华侨城实业有限公司	利息收入	4,378,435.81	1,184,066.29
云南温泉山谷康养度假运营开发(集团)有限公司	利息收入	46,000,779.67	41,749,493.70
云南中海城投房地产开发有限公司	利息收入	4,416,942.60	7,721,884.06
成都民生喜神投资有限公司	利息收入	31,333,283.59	29,970,691.28
云南招商城投房地产有限公司	利息收入	9,047,272.37	14,595,902.91
青岛蔚蓝天地置业有限公司	利息收入	56,653,461.75	67,661,163.55
云南省城市建设投资集团有限公司	酒店收入	92,462.19	
大理水务产业投资有限公司	酒店收入	5,283.02	
云南海埂酒店管理有限公司	酒店收入	1,320.75	
云南温泉山谷康养度假运营开发(集团)有限公司	利息收入	1,566.04	
淄博名尚银泰城喜悦文化发展有限公司	能源费收入	541,393.06	260,755.34
合计		380,373,808.64	245,923,310.27

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

适用 不适用

(2). 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表:

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

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

关联托管/承包情况说明

适用 不适用

本公司之全资子公司西安东智房地产有限公司接受本公司控股股东云南省城市建设投资集团有限公司委托,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云南省城市建设投资集团有限公司收取的管理费总计不超过2000万元。2017年11月22日签署了《委托经营管理合同》。

本公司委托管理/出包情况表

适用 不适用

关联管理/出包情况说明

适用 不适用

(3). 关联租赁情况

本公司作为出租方：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
云南省土地储备运营有限公司	办公楼	2,112,285.38	2,093,255.78
大理满江康旅投资有限公司	底商	867,702.86	
云南金澜湄国际旅游投资开发有限公司	办公楼	190,476.19	
西双版纳环球世纪成都会展旅游开发有限公司	办公楼	190,476.19	
淄博名尚银泰城喜悦体育文化发展有限公司	商铺	337,100.19	
南京莱蒙水榭花都房地产开发有限公司	车辆	33,517.24	
合计		3,731,558.05	2,093,255.78

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
北京房开创意港投资有限公司	190,000.00	2016.6.23	2019.7.11	否
成都鼎云房地产开发有限公司	8,960.00	2018.7.26	2032.7.26	否
杭州海威房地产开发有限公司	10,150.00	2017.7.14	2037.7.14	否
杭州海威房地产开发有限公司	2,800.00	2017.7.25	2037.7.25	否
杭州海威房地产开发有限公司	840.00	2017.7.28	2037.7.28	否
杭州海威房地产开发有限公司	1,680.00	2017.9.22	2037.9.22	否
杭州海威房地产开发有限公司	2,100.00	2017.9.27	2037.9.27	否
杭州海威房地产开发有限公司	3,500.00	2017.10.13	2037.10.13	否
杭州海威房地产开发有限公司	2,100.00	2017.11.21	2037.11.21	否
杭州海威房地产开发有限公司	11,480.00	2017.11.30	2037.11.30	否
杭州西溪银盛置地有限公司	79,100.00	2017.11.17	2027.10.16	否
兰州云城小天鹅房地产开发有限公司	100,000.00	2017.7.14	2020.7.14	否
宁波北仑泰悦商业经营管理有限公司	26,040.00	2015.9.17	2025.9.10	否
宁波北仑泰悦商业经营管理有限公司	33,320.00	2015.9.9	2025.8.10	否
宁波银泰置业有限公司	146,000.00	2018.5.25	2026.5.15	否
平阳银泰置业有限公司	22,400.00	2016.11.3	2026.11.3	否
陕西普润达投资发展有限公司	2,070.00	2018.9.21	2019.9.21	否
陕西普润达投资发展有限公司	800.00	2018.9.21	2020.3.21	否
陕西普润达投资发展有限公司	800.00	2018.9.21	2020.9.21	否

陕西普润达投资发展有限公司	670.00	2018. 9. 28	2020. 9. 28	否
陕西普润达投资发展有限公司	3,810.00	2018. 10. 12	2019. 10. 12	否
陕西普润达投资发展有限公司	900.00	2018. 10. 12	2020. 4. 12	否
陕西普润达投资发展有限公司	100.00	2018. 10. 12	2020. 10. 12	否
陕西普润达投资发展有限公司	14,120.00	2018. 10. 18	2019. 10. 18	否
陕西普润达投资发展有限公司	28,430.00	2018. 10. 18	2020. 10. 18	否
陕西普润达投资发展有限公司	4,600.00	2018. 10. 19	2020. 4. 19	否
陕西普润达投资发展有限公司	3,700.00	2018. 10. 26	2020. 4. 26	否
陕西普润达投资发展有限公司	28,800.00	2018. 12. 26	2020. 12. 26	否
西双版纳盛璟新城投资开发有限公司	8,000.00	2018. 11. 16	2019. 11. 30	否
云南城投海东投资开发有限公司	29,500.00	2018. 7. 26	2033. 7. 26	否
云南城投海东投资开发有限公司	40,500.00	2018. 9. 4	2033. 9. 4	否
云南城投华商之家投资开发有限公司	44,000.00	2016. 6. 13	2019. 6. 13	否
云南城投龙江房地产开发有限公司	150,000.00	2017. 3. 3	2019. 4. 12	否
云南城投龙江房地产开发有限公司	6,840.00	2017. 3. 31	2019. 3. 31	否
云南城投龙江房地产开发有限公司	88,500.00	2017. 9. 8	2020. 9. 8	否
云南城投龙江房地产开发有限公司	50,000.00	2017. 11. 21	2020. 11. 20	否
云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司	59,600.00	2018. 9. 20	2021. 9. 20	否
云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司	19,200.00	2018. 11. 23	2021. 9. 20	否
云南城投置地有限公司	120,000.00	2018. 7. 5	2023. 7. 5	否
云南城投置地有限公司	30,000.00	2018. 9. 3	2023. 9. 3	否
云南澄江老鹰地旅游度假村有限公司	77,976.00	2017. 12. 29	2022. 12. 29	否
云南澄江老鹰地旅游度假村有限公司	46,908.00	2018. 1. 19	2022. 12. 29	否
云南华侨城实业有限公司	6,432.00	2015. 9. 16	2025. 9. 16	否
云南华侨城实业有限公司	30,000.00	2016. 10. 25	2022. 3. 31	否
云南华侨城实业有限公司	5,580.00	2018. 3. 23	2020. 3. 23	否
云南省城市建设投资集团有限公司	40,000.00	2018. 3. 30	2019. 3. 30	否
云南省城市建设投资集团有限公司	50,000.00	2018. 4. 4	2019. 4. 4	否
云南省城市建设投资集团有限公司	160,000.00	2018. 3. 21	2024. 12. 21	否
云南省城市建设投资集团有限公司	30,000.00	2018. 12. 19	2019. 12. 19	否
云南温泉山谷康养度假运营开发(集团)有限公司	47,000.00	2017. 12. 19	2020. 12. 19	否
中建穗丰置业有限公司	29,600.00	2018. 6. 22	2028. 6. 22	否
云南中海城投房地产开发有限公司	3,080.00	2014. 12. 19	2018. 3. 22	是
云南省城市建设投资集团有限公司	50,000.00	2015. 4. 15	2018. 4. 15	是
云南省城市建设投资集团有限公司	39,000.00	2016. 6. 21	2018. 6. 21	是
云南省城市建设投资集团有限公司	40,000.00	2017. 4. 6	2018. 4. 6	是
西安云城置业有限公司	12,240.00	2015. 12. 8	2018. 12. 8	是
云南澄江老鹰地旅游度假村有限公司	83,000.00	2016. 4. 27	2024. 4. 27	是
云南招商城投房地产有限公司	6,156.89	2016. 6. 30	2020. 1. 18	是
成都民生喜神投资有限公司	31,960.00	2016. 10. 11	2018. 10. 11	是
哈尔滨银旗房地产开发有限公司	50,000.00	2016. 6. 7	2019. 6. 7	是
杭州云泰购物中心有限公司	25,000.00	2017. 4. 24	2019. 4. 26	是
云南温泉山谷康养度假运营开发(集团)有限公司	10,920.00	2017. 11. 16	2018. 11. 16	是
苍南银泰置业有限公司	60,200.00	2018. 2. 5	2019. 2. 5	是
云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司	50,000.00	2018. 9. 5	2018. 12. 5	是
云南城投龙江房地产开发有限公司	40,000.00	2015. 12. 14	2018. 3. 16	是
西安东智房地产有限公司	1,530.00	2015. 2. 11	2018. 2. 8	是

陕西普润达投资发展有限公司	28,000.00	2016. 2. 2	2018. 2. 2	是
合计	2,429,992.89			

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
云南省城市建设投资集团有限公司	63,200.00	2014. 12. 19	2026. 12. 19	否
云南省城市建设投资集团有限公司	26,500.00	2016. 6. 13	2020. 6. 13	否
云南省城市建设投资集团有限公司	166,000.00	2016. 6. 15	2021. 6. 15	否
云南省城市建设投资集团有限公司	200,000.00	2016. 10. 11	2019. 10. 11	否
云南省城市建设投资集团有限公司	55,960.00	2016. 11. 23	2020. 1. 18	否
云南省城市建设投资集团有限公司	80,000.00	2016. 12. 08	2021. 12. 08	否
云南省城市建设投资集团有限公司	41,500.00	2016. 12. 9	2021. 12. 9	否
云南省城市建设投资集团有限公司	70,000.00	2016. 12. 15	2019. 12. 15	否
云南省城市建设投资集团有限公司	50,000.00	2017. 1. 5	2020. 1. 5	否
云南省城市建设投资集团有限公司	127,000.00	2017. 1. 12	2022. 1. 12	否
云南省城市建设投资集团有限公司	30,000.00	2017. 5. 26	2021. 5. 26	否
云南省城市建设投资集团有限公司	3,000.00	2017. 11. 16	2021. 5. 26	否
云南省城市建设投资集团有限公司	30,000.00	2017. 5. 26	2020. 5. 26	否
云南省城市建设投资集团有限公司	70,000.00	2017. 6. 22	2022. 6. 22	否
云南省城市建设投资集团有限公司	80,000.00	2017. 6. 28	2022. 6. 28	否
云南省城市建设投资集团有限公司	150,000.00	2017. 7. 5	2022. 7. 5	否
云南省城市建设投资集团有限公司	100,000.00	2017. 7. 14	2020. 7. 14	否
云南省城市建设投资集团有限公司	110,185.39	2017. 8. 23	2024. 8. 15	否
云南省城市建设投资集团有限公司	13,000.00	2017. 8. 31	2022. 8. 31	否
云南省城市建设投资集团有限公司	50,000.00	2017. 9. 7	2020. 9. 7	否
云南省城市建设投资集团有限公司	100,000.00	2017. 11. 22	2020. 11. 20	否
云南省城市建设投资集团有限公司	37,000.00	2017. 11. 30	2020. 11. 30	否
云南省城市建设投资集团有限公司	164,999.00	2017. 12. 14	2036. 2. 14	否
云南省城市建设投资集团有限公司	180,000.00	2017. 12. 14	2036. 2. 14	否
云南省城市建设投资集团有限公司	5,000.00	2017. 12. 14	2036. 2. 14	否
云南省城市建设投资集团有限公司	24,077.27	2018. 1. 4	2024. 8. 15	否
云南省城市建设投资集团有限公司	19,900.00	2018. 1. 10	2023. 1. 10	否
云南省城市建设投资集团有限公司	5,075.28	2018. 1. 31	2024. 8. 15	否
云南省城市建设投资集团有限公司	2,616.88	2018. 2. 11	2024. 8. 15	否
云南省城市建设投资集团有限公司	126,000.00	2018. 3. 2	2026. 3. 2	否
云南省城市建设投资集团有限公司	189,000.00	2018. 4. 27	2026. 4. 27	否
云南省城市建设投资集团有限公司	146,000.00	2018. 5. 25	2026. 5. 15	否
云南省城市建设投资集团有限公司	35,000.00	2018. 8. 29	2026. 8. 29	否
云南省城市建设投资集团有限公司	118,000.00	2018. 8. 31	2021. 8. 31	否
云南省城市建设投资集团有限公司	2,070.00	2018. 9. 21	2019. 9. 21	否
云南省城市建设投资集团有限公司	800.00	2018. 9. 21	2020. 3. 21	否
云南省城市建设投资集团有限公司	800.00	2018. 9. 21	2020. 9. 21	否
云南省城市建设投资集团有限公司	670.00	2018. 9. 28	2020. 9. 28	否
云南省城市建设投资集团有限公司	3,810.00	2018. 10. 12	2019. 10. 12	否
云南省城市建设投资集团有限公司	900.00	2018. 10. 12	2020. 4. 12	否
云南省城市建设投资集团有限公司	100.00	2018. 10. 12	2020. 10. 12	否
云南省城市建设投资集团有限公司	14,120.00	2018. 10. 18	2019. 10. 18	否
云南省城市建设投资集团有限公司	28,430.00	2018. 10. 18	2020. 10. 18	否

云南省城市建设投资集团有限公司	4,600.00	2018. 10. 19	2020. 4. 19	否
云南省城市建设投资集团有限公司	3,700.00	2018. 10. 26	2020. 4. 26	否
云南省城市建设投资集团有限公司	47,000.00	2018. 9. 29	2020. 9. 29	否
云南省城市建设投资集团有限公司	31,600.00	2018. 10. 24	2020. 9. 29	否
云南省城市建设投资集团有限公司	1,400.00	2018. 10. 30	2020. 9. 29	否
云南省城市建设投资集团有限公司	200,000.00	2018. 10. 19	2021. 10. 19	否
云南省城市建设投资集团有限公司	218,000.00	2018. 10. 24	2021. 10. 24	否
云南省城市建设投资集团有限公司	60,000.00	2018. 11. 2	2021. 11. 1	否
云南温泉山谷康养度假运营开发（集团）有限公司	75,000.00	2018. 1. 25	2020. 6. 22	否
云南省城市建设投资集团有限公司	150,000.00	2016. 4. 17	2018. 6. 5	是
云南省城市建设投资集团有限公司	39,000.00	2015. 11. 23	2018. 3. 30	是
云南省城市建设投资集团有限公司	120,000.00	2016. 1. 29	2018. 2. 28	是
云南省城市建设投资集团有限公司	200,000.00	2016. 9. 9	2018. 9. 9	是
云南省城市建设投资集团有限公司	60,000.00	2016. 9. 14	2018. 11. 28	是
云南省城市建设投资集团有限公司	75,000.00	2016. 11. 10	2018. 11. 10	是
云南省城市建设投资集团有限公司	8,690.00	2017. 11. 15	2018. 11. 15	是
云南省城市建设投资集团有限公司	40,000.00	2015. 1. 30	2018. 1. 30	是
云南省城市建设投资集团有限公司	218,000.00	2015. 10. 29	2018. 10. 28	是
云南省城市建设投资集团有限公司	86,000.00	2018. 2. 5	2019. 2. 5	是
云南省城市建设投资集团有限公司	50,000.00	2018. 9. 5	2018. 12. 5	是
小计	4,408,703.82			

关联担保情况说明

适用 不适用

(5). 关联方资金拆借

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
云南省城市建设投资集团有限公司	424,700,000.00	2018-09-30	2019/9/30	公司向其取得借款
云南省城市建设投资集团有限公司	200,000,000.00	2018-11-23	2019/11/23	公司向其取得借款
云南省城市建设投资集团有限公司	280,000,000.00	2018-11-26	2019/11/26	公司向其取得借款
云南省城市建设投资集团有限公司	300,000,000.00	2018-12-04	2019/11/26	公司向其取得借款
云南省城市建设投资集团有限公司	650,000,000.00	2018-12-07	2019/12/7	公司向其取得借款
云南省城市建设投资集团有限公司	500,000,000.00	2018-12-19	2019/12/19	公司向其取得借款
云南省城市建设投资集团有限公司	750,000,000.00	2018-12-30	2019/2/4	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	1,230,000,000.00	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	250,000,000.00	2018-04-28	2019/4/23	公司向其取得借款
云南民族文化旅游产业有限公司	70,000,000.00	2018-07-08	2024/12/21	公司向其取得借款
成都环球世纪会展旅游集团有限公司	840,000,000.00	2018-06-15	2019/6/14	公司向其取得借款
成都环球世纪会展旅游集团有限公司	500,000,000.00	2018-09-29	2018/12/28	公司向其取得借款
成都环球世纪会展旅游集团有限公司	500,000,000.00	2018-09-28	2018/12/27	公司向其取得借款
成都环球世纪会展旅游集团有限公司	500,000,000.00	2018-09-28	2018/12/27	公司向其取得借款
成都时代环球实业有限公司	500,000,000.00	2018-08-23	2018/11/22	公司向其取得借款
大理满江康旅投资有限公司	490,261,468.99	2018-05-28	2019/5/27	公司向其取得借款
昆明七彩云南城市建设投资有限公司	391,303,811.00	2018-05-21	2019/5/20	公司向其取得借款
景洪市城市投资开发有限公司	200,000,000.00	2018-09-28	2019/3/28	公司向其取得借款
云南融智投资有限公司	77,000,000.00	2015-12-28	2016/12/27	公司向其取得借款
合计	9,803,265,279.99			
拆出				
云南城投华商之家投资开发有限公司	380,724,581.24	2016-11-01	2019/12/31	按照股比提供债权投资
云南城投华商之家投资开发有限公司	7,000,000.00	2018-09-29	2019/3/29	按照股比提供债权投资
云南城投华商之家投资开发有限公司	195,000,000.00	2018-12-12	2019/12/12	按照股比提供债权投资
云南华侨城实业有限公司	32,532,333.33	2017-08-11	2019/8/9	按照股比提供债权投资
云南澄江老鹰地旅游度假村有限公司	50,000,000.00	2018-08-10	2019/2/21	向关联方提供借款
云南温泉山谷康养度假运营开发(集团)有限公司	423,205,099.68	2018-10-01	2019/9/30	向关联方提供借款
云南万城百年投资开发有限公司	111,680,135.28			向联营企业提供借款
青岛蔚蓝天地置业有限公司	400,000,000.00	2016-08-31	2019/5/3	向联营企业进行债权投资
大理满江康旅投资有限公司	1,997,500,000.00	2018/4/27	2026/4/26	向联营企业提供借款
昆明七彩云南城市建设投资有限公司	694,000,000.00	2018/4/27	2026/4/26	向联营企业提供借款
合计	4,291,642,149.53			

(6). 关联方资产转让、债务重组情况

□适用 √不适用

(7). 关键管理人员报酬

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	2,257.87	1,310.09

(8). 其他关联交易

□适用 √不适用

6、关联方应收应付款项

(1). 应收项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	云南城投众和建设集团有限公司	13,495,435.53		21,343,440.51	
应收账款	腾冲玛御谷温泉投资有限公司	20,814.31			
应收账款	淄博名尚银泰城喜悦冰场文化发展有限公司	47,775.00	2,388.75	34,994.80	
应收账款	云南省城市建设投资集团有限公司	217,934.86			
应收账款	大理水务产业投资有限公司	5,600.00		11,348.00	
应收账款	云南海埂酒店管理有限公司	6,295.98			
应收账款	云南温泉山谷康养（集团）有限公司	800.00			
应收账款	云南城投大理城市综合开发有限公司			13,295.98	
预付账款	云南城投众和建设集团有限公司	106,273,435.70			
预付账款	云南城投众和装饰有限公司	1,000,000.00			
预付账款	云南海埂酒店管理有限公司	14,337.00		28,297.00	
预付账款	景洪市城投管道燃气有限责任公司	427,600.00		1,011,600.00	
预付账款	昆明官房建筑设计有限公司			186,452.83	
其他应收款	云南城投众和建设集团有限公司	2,565,652.50		8,712,020.21	
其他应收款	昆明七彩云南城市建设投资有限公司	765,822.35			
其他应收款	云南华侨城实业有限公司	312,211.57		171,059.53	
其他应收款	重庆城海实业发展有限公司	13,339.32			
其他应收款	青岛蔚蓝天地置业有限公司	113,207.37		32,898.73	
其他应收款	云南新世纪滇池国际文化旅游会展管理有限公司	2,494.84		2,494.84	
其他应收款	大理满江康旅投资有限公司	792,812.33			
其他应收款	景洪市城投管道燃气有限责任公司	427,600.00			
其他应收款	云南温泉山谷康养度假运营开发（集团）有限公司			591,249,487.82	
其他应收款	昆明官房建筑设计有限公司			100,000.00	
其他应收款	南京莱蒙水榭花都房地产开发有限公司	10,000.00			
其他应收款	常州莱蒙都会置业有限公司	10,000.00			
其他应收款	佛山茂隆投资发展有限公司	739,000.00			
应收利息	昆明七彩云南城市建设投资有限公司	2,467,555.56			

	司				
应收利息	大理满江康旅投资有限公司	7,772,214.72			
应收利息	云南城投华商之家投资开发有限公司	184,532,523.51		130,571,713.19	
应收利息	云南华侨城实业有限公司	4,622,341.39		1,200,333.33	
应收利息	青岛蔚蓝天地置业有限公司	28,622,222.24		16,100,000.01	
应收利息	云南澄江老鹰地旅游度假区有限公司	2,200,000.00		22,709,421.77	
应收利息	云南温泉山谷康养度假运营开发(集团)有限公司	39,358,040.07			
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	423,205,099.68			
长期应收款	云南城投华商之家投资开发有限公司	448,142,466.44	89,418,771.02	418,342,466.44	79,510,594.77
长期应收款	云南华侨城实业有限公司	30,000,000.00		30,000,000.00	
长期应收款	青岛蔚蓝天地置业有限公司	400,000,000.00		450,000,000.00	
长期应收款	云南澄江老鹰地旅游度假区有限公司	50,000,000.00		700,000,000.00	
长期应收款	云南万城百年投资开发有限公司	111,680,135.28	40,627,536.60		
长期应收款	昆明七彩云南城市建设投资有限公司	694,000,000.00			
长期应收款	大理满江康旅投资有限公司	1,997,500,000.00			
长期应收款	云南中海城投房地产有限公司			62,822,873.75	

(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	云南城投和建设集团有限公司	824,708,094.03	420,544,980.51
应付账款	云南城投和装饰有限公司	1,846,173.00	
应付账款	昆明未来城开发有限公司	1,571,665.00	2,010,746.00
应付账款	云南水务二次供水有限公司	2,287,073.70	
应付账款	云南云水建设工程有限公司	2,920,344.09	9,220,827.02
应付账款	云南城投教育投资管理有限公司	4,950.00	
应付账款	昆明官房建筑设计有限公司	1,501,508.44	991,555.16
应付账款	大理水务产业投资有限公司	392,499.12	907,999.12
应付账款	景洪城投物业管理有限公司	1,044,852.11	367,094.43
其他应付款	昆明未来城开发有限公司	400.00	1,292,938.64
其他应付款	云南城投教育投资管理有限公司	200.00	
其他应付款	云南城投和装饰有限公司	30,000.00	
其他应付款	云南省城市建设投资集团有限公司	3,188,416,393.22	2,063,764,095.70
其他应付款	云南省水务产业投资有限公司	400.00	
其他应付款	云南城投和建设集团有限公司	213,365.00	213,365.00
其他应付款	云南澄江老鹰地旅游度假区有限公司	440,320.00	211,042.00
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	118,892.17	
其他应付款	景洪市城市投资开发有限公司	207,194,444.44	
其他应付款	云南城投健康产业投资有限公司	1,206,338,388.88	1,300,000,000.00
其他应付款	云南民族文化旅游产业有限公司	1,662,832,966.66	1,570,000,000.00
其他应付款	成都环球世纪会展旅游集团有限公司	2,539,541,666.65	
其他应付款	成都时代环球实业有限公司	518,465,277.79	
其他应付款	云南省土地储备运营有限公司	193,626.16	193,626.16
其他应付款	大理满江康旅投资有限公司	516,468,255.40	
其他应付款	东方环球国际会展集团有限公司	13,918,175.48	

其他应付款	昆明七彩云南城市建设投资有限公司	403,203,495.89	
其他应付款	昆明官房建筑设计有限公司	100,000.00	
其他应付款	云南融智投资有限公司	96,032,959.48	86,664,626.15
预收账款	云南城投众和建设集团有限公司	8,059,837.02	5,359,837.06
预收账款	淄博名尚银泰城喜悦文化发展有限公司	5,699.20	

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

资产负债表日存在的对外重要承诺、性质、金额

截止 2018 年 12 月 31 日止，本公司无其他应披露未披露的重要承诺事项。

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

本公司作为被告的房屋买卖纠纷 27 件；拆迁安置补偿纠纷 5 件；建设工程合同 9 件，涉及金额为 10,821.67 万元；房屋租赁合同纠纷 3 件，涉及金额为 394.88 万元；其他案件 9 件。

本公司已计提了相应的负债。

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“附注十二、关联方交易之关联方担保情况”

(2) 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 2018 年 12 月 31 日，本公司及子公司提供的阶段性担保金额共计为 373,654.06 万元。

(3) 本公司之子公司以 225.92 亩土地使用权为南充东方花园酒店有限公司贷款提供抵押担保，抵押期限自 2016 年 9 月 17 日至 2019 年 9 月 16 日。

被担保单位名称	担保事项	金额	备注
南充东方花园酒店有限公司	借款抵押担保	60,780,000.00	

(4) 联营企业云南华侨城实业有限公司向招商银行股份有限公司昆明分行借款 5000 万元，华侨城（云南）投资有限公司为此提供全额担保。由于云南城投置业股份有限公司持有联营企业云南华侨城实业有限公司 30% 的股权，故为华侨城（云南）投资有限公司对此借款提供的全额担保提供 30% 的反担保。

(5) 本公司之子公司宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司以北仑银泰城商业房地产 8255.62 平方米为攀枝花银泰商业管理有限公司进行抵押担保，担保金额 40,000 万元，此担保已于 2018 年 1 月 27 日解除。

2. 其他或有负债（不包括极不可能导致经济利益流出企业的或有负债）

本公司之子公司陕西普润达投资发展有限公司预计延期交房赔偿金额 784,113.97 元；本公司之子公司名尚银泰城（淄博）商业发展有限公司预计交房延期赔偿金 822,474.91 元。已作为预计负债列报。

除存在上述或有事项外，截至 2018 年 12 月 31 日止，本公司无其他应披露未披露的重要或有事项。

(2). 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明：

适用 不适用

3、其他

适用 不适用

十五、资产负债表日后事项

1、利润分配情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

拟分配的利润或股利	147,723,195.63
经审议批准宣告发放的利润或股利	147,723,195.63

2、销售退回

□适用 √不适用

3、其他资产负债表日后事项说明

√适用 □不适用

除存在上述资产负债表日后事项外，截至财务报告批准报出日止，本公司无其他应披露未披露的重大资产负债表日后事项。

4、重要的非调整事项

①2019年4月8日，本公司控股子公司东方柏丰因借款合同纠纷事宜，以云南柏丰投资（集团）有限公司（以下简称“柏丰集团”）、金新国际有限公司（以下简称“金新国际”）为被告，向云南省高级人民法院提起诉讼。要求柏丰集团偿还东方柏丰欠款本金人民币 296,924,056.07 元，并偿还 2015 年 12 月 14 日至 2019 年 4 月 13 日的利息人民币 130,489,874.75 元（以贷款本金为基数，按年利率 13% 的标准计算）以及 2019 年 4 月 14 日至实际还款之日的利息（以贷款本金为基数，按年利率 23% 的标准计算）；对金新国际质押的呼伦贝尔金新化工有限公司 30.79% 的股权享有优先受偿权。

②本公司子公司海南天利投资发展有限公司（以下简称天利投资）、海南天利度假酒店有限公司（以下简称天利度假）、海南天利酒店有限公司（以下简称天利酒店）因与海口市人民政府《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。

2019 年 4 月 17 日，申请人收到中国贸仲作出的（2019）中国贸仲京裁字第 0514 号《裁决书》，内容如下：

（1）被申请人向申请人支付现金补偿本金人民币 319,565,228.27 元及其利息（利息按照中国人民银行同期贷款利率，自 2012 年 12 月 29 日计算至实际支付之日止）。

（2）被申请人向申请人返还土地契税人民币 22,080,777.92 元。

（3）被申请人向申请人返还土地出让金人民币 21,898,576.00 元及其利息（利息按照中国人民银行同期贷款利率，自 2012 年 12 月 29 日计算至实际支付之日止）。

（4）被申请人向申请人返还工程款人民币 5,195,881.50 元及其利息（利息按照中国人民银行

同期贷款利率，自 2013 年 12 月 23 日计算至实际支付之日止)。

(5) 被申请人补偿申请人为本案支出的律师费人民币 4,545,000.00 元。

(6) 驳回申请人的其他仲裁请求。

(7) 本案仲裁费为人民币 4,955,637.00 元，由申请人承担 30%，即人民币 1,486,691.10 元，被申请人承担 70%，即人民币 3,468,945.90 元。该笔仲裁费已由申请人全额预缴，故被申请人应向申请人支付人民币 3,468,945.90 元以补偿申请人代其垫付的仲裁费。本案被申请人选定的李燕兵仲裁员所产生的实际费用全部由被申请人承担。

以上第(1)项、第(2)项、第(3)项、第(4)项、第(5)项、第(7)项裁决确定的被申请人应向申请人支付的款项，被申请人应自本裁决作出之日起 30 日内支付完毕。

本裁决为终局裁决，自作出之日起生效。仲裁庭未支持申请人提出的支付项目收益补偿款、返还部分土地契税利息、返还土地出让金、承担全额律师费等请求。

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

本公司以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部。本公司的经营分部是指同时满足下列条件的组成部分：

- (1) 该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；
- (2) 管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；
- (3) 能够取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。

本公司以经营分部为基础确定报告分部，满足下列条件之一的经营分部确定为报告分部：

- (1) 该经营分部的分部收入占所有分部收入合计的 10%或者以上；
- (2) 该分部的分部利润（亏损）的绝对额，占所有盈利分部利润合计额或者所有亏损分部亏损合计额的绝对额两者中较大者的 10%或者以上。

本公司的业务单一，主要为房地产开发，管理层将此业务视作为一个整体实施管理、评估经营成果，因此，本财务报表不呈报分部信息。

(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、 应收票据及应收账款****总表情况****(1). 分类列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收票据		
应收账款	125,800,000.46	125,800,000.46
合计	125,800,000.46	125,800,000.46

其他说明：

□适用 √不适用

应收票据**(2). 应收票据分类列示**

□适用 √不适用

(3). 期末公司已质押的应收票据

□适用 √不适用

(4). 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

(5). 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

其他说明：

□适用 √不适用

应收账款**(1). 应收账款分类披露**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

种类	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(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款										
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	125,800,000.46	100.00			125,800,000.46	125,800,000.46	100.00			125,800,000.46
其中：无风险组合	125,800,000.46	100.00			125,800,000.46	125,800,000.46	100.00			125,800,000.46
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款										
合计	125,800,000.46	100.00	/	/	125,800,000.46	125,800,000.46	100.00	/	/	125,800,000.46

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款：

□适用 √不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

□适用 √不适用

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款：

□适用 √不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款：

√适用 □不适用

组合名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例(%)
无风险组合	125,800,000.46		

(2). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 0 元；本期收回或转回坏账准备金额 0 元。

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

(3). 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

其中重要的应收账款核销情况

适用 不适用

(4). 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	期末余额	占应收账款期末余额的比例(%)	已计提坏账准备
昆明市土地矿产储备中心	125,800,000.46	100.00	

(5). 因金融资产转移而终止确认的应收账款

适用 不适用

(6). 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

总表情况

(1). 分类列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息	296,555,625.49	251,307,042.11
应收股利	323,419,262.16	669,540,270.39
其他应收款	28,370,618,562.77	27,085,996,342.62
合计	28,990,593,450.42	28,006,843,655.12

其他说明：

适用 不适用

应收利息

(2). 应收利息分类

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
定期存款		
委托贷款		
债券投资		
对外借款应收利息	296,555,625.49	251,307,042.11
合计	296,555,625.49	251,307,042.11

(3). 重要逾期利息

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

应收股利

(4). 应收股利

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
昆明城海房地产开发有限公司	23,419,262.16	23,419,262.16
云南城投龙江房地产开发有限公司	300,000,000.00	300,000,000.00
云南安盛创享旅游产业投资合伙企业(有限合伙)		346,121,008.23
合计	323,419,262.16	669,540,270.39

(5). 重要的账龄超过1年的应收股利

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目(或被投资单位)	期末余额	账龄	未收回的原因	是否发生减值及其判断依据
云南城投龙江房地产开发有限公司	300,000,000.00	1-2年	支持项目发展	否
昆明城海房地产开发有限公司	23,419,262.16	1-2年	支持项目发展	否
合计	323,419,262.16	/	/	/

其他说明：

适用 不适用

其他应收款

(1). 其他应收款分类披露

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 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款										
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	28,370,963,370.76	100.00	344,807.99		28,370,618,562.77	27,086,227,868.36	231,525.74		27,085,996,342.62	
其中：账龄组合	2,040,408.42	0.01	344,807.99	16.90	1,695,600.43	1,847,250.23	0.01	231,525.74	13.28	1,615,724.49
无风险组合	28,368,922,962.34	99.99			28,368,922,962.34	27,084,380,618.13	99.99		27,084,380,618.13	
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款										
合计	28,370,963,370.76	/	344,807.99	/	28,370,618,562.77	27,086,227,868.36	/	231,525.74	/	27,085,996,342.62

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内			
其中：1 年以内分项			
1 年以内小计	297,019.32	14,850.96	5.00
1 至 2 年	1,234,199.35	123,419.94	10.00
2 至 3 年	315,807.96	63,161.59	20.00
3 年以上			
3 至 4 年	81,595.48	32,638.19	40.00
4 至 5 年	5,245.00	4,196.00	80.00
5 年以上	106,541.31	106,541.31	100.00
合计	2,040,408.42	344,807.99	

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：

√适用 □不适用

无风险组合

组合名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
无风险组合	28,368,922,962.34		

无风险组合明细如下:

单位名称	账面余额	账龄	款项性质
云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司	3,657,578,388.39	1年以内	往来款
昆明市官渡区城中村改造置业有限公司	2,594,917,389.00	1年以内、1-2年、4-5年、5年以上	往来款
云南城投天堂岛置业有限公司	2,352,152,153.76	1年以内、1-2年、2-3年	往来款
北京房开创意港投资有限公司	2,107,645,803.82	1年以内	往来款
名尚银泰(淄博)商业发展有限公司	1,386,633,053.62	1年以内	往来款
兰州云城小天鹅房地产开发有限公司	1,285,370,247.47	1年以内、1-2年	往来款
成都民生喜神投资有限公司	1,263,218,756.51	1年以内	往来款
台州银泰商业有限公司	1,092,675,448.77	1年以内、1-2年	往来款
云南城投龙江房地产开发有限公司	954,819,336.55	1年以内、5年以上	往来款
东莞云投置业有限公司	861,930,497.12	1年以内	往来款
昆明云城尊龙房地产开发有限公司	858,774,716.10	1年以内	往来款
海南天利投资发展有限公司	849,644,717.01	1年以内	往来款
海南天利度假酒店有限公司	822,509,622.09	1年以内	往来款
云南凤宇置业有限公司	690,252,200.00	1年以内	股权转让款
西双版纳云宇置业有限公司	620,910,845.83	1年以内	往来款
杭州云泰购物中心有限公司	620,096,808.97	1年以内	往来款
云南城投置地有限公司	608,114,994.54	1年以内	往来款
云南艺术家园房地产开发经营有限公司	555,170,867.11	1年以内、1-2年、2-3年	往来款
陕西安得房地产开发有限公司	516,000,000.00	1-2年	往来款
杭州西溪银盛置地有限公司	512,510,621.54	1年以内	往来款
云南东方柏丰投资有限责任公司	451,110,031.92	1年以内、1-2年、2-3年	往来款
台州银泰置业有限公司	415,341,930.23	1年以内	往来款
陕西普润达投资发展有限公司	331,240,849.59	1年以内	往来款
云南城投海东投资开发有限公司	330,665,333.18	1年以内、1-2年	往来款
昆明城海房地产开发有限公司	313,959,446.50	1年以内、1-2年、2-3年	往来款
杭州萧山银城置业有限公司	260,572,028.97	1年以内	往来款
成都鼎云房地产开发有限公司	204,556,078.94	1年以内	往来款
海南天利酒店有限公司	179,758,352.05	1年以内	往来款
海南天联华房地产投资有限公司	165,581,250.03	1年以内	往来款
王姓自然人	160,000,000.00	1-2年	股权转让款

单位名称	账面余额	账龄	款项性质
云南红河房地产开发有限公司	154,800,286.37	1 年以内	往来款
昆明云城西山旅游投资开发有限公司	150,150,318.20	1 年以内、1-2 年、2-3 年	往来款
云南城投洱海置业有限公司	133,570,949.62	1 年以内	往来款
平阳银泰置业有限公司	130,077,078.93	1 年以内	往来款
宁波市奉化银泰城商业经营管理有限公司	125,673,835.38	1 年以内	往来款
西安云城置业有限公司	112,933,333.33	1 年以内	往来款
宁波银泰置业有限公司	101,590,597.86	1 年以内	往来款
冕宁康旅投资开发有限公司	100,221,538.22	1 年以内	往来款
哈尔滨银旗房地产开发有限公司	87,645,316.52	1 年以内、1-2 年	往来款
宁波奉化银泰置业有限公司	74,808,037.69	1 年以内、1-2 年	往来款
云南城投晟发房地产开发有限公司	38,736,000.00	1-2 年	往来款
昆明欣江合达城市建设有限公司	36,107,845.28	1 年以内	往来款
宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司	22,510,073.05	1 年以内	往来款
杭州银云商业管理有限公司	14,665,910.02	1 年以内	往来款
云南城投铜都置地有限公司	11,822,000.00	5 年以上	往来款
官渡区推进重点项目征地拆迁工作领导小组（工程征地）	11,078,693.08	5 年以上	代垫征地拆迁费
呈贡区乌龙办事处（工程征地）	10,593,992.16	5 年以上	代垫征地拆迁费
苍南银泰置业有限公司	9,668,647.87	1 年以内	往来款
郑姓自然人	9,208,575.45	1-2 年	往来款
昆明市滇池度假区管委会	1,926,574.86	5 年以上	代垫征地拆迁费
云南安盛创享旅游产业投资合伙企业（有限合伙）	1,730,358.43	1 年以内	往来款
融城金阶 A 座写字楼维修资金	1,107,507.06	1 年以内	保证金
其他单项金额在 100 万以下共计 25 户	4,583,723.35	1 年以内、1-2 年、2-3 年、5 年以上	往来款
合计	28,368,922,962.34	—	—

(2). 按款项性质分类情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
保证金	1,127,507.06	41,000,000.00
备用金	109,999.00	30,000.00
往来款	27,519,473,664.70	26,845,197,868.36
股权转让款	850,252,200.00	200,000,000.00
合计	28,370,963,370.76	27,086,227,868.36

(3). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 113,282.25 元；本期收回或转回坏账准备金额 0 元。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

(4). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司	往来款	3,657,578,388.39	1 年以内	12.89	
昆明市官渡区城中村改造置业有限公司	往来款	2,594,917,389.00	1 年以内、1-2 年、4-5 年、5 年以上	9.15	
云南城投天堂岛置业有限公司	往来款	2,352,152,153.76	1 年以内、1-2 年、2-3 年	8.29	
北京房开创意港投资有限公司	往来款	2,107,645,803.82	1 年以内	7.43	
名尚银泰（淄博）商业发展有限公司	往来款	1,386,633,053.62	1 年以内	4.89	
合计	/	12,098,926,788.59	/	42.65	

(6). 涉及政府补助的应收款项

适用 不适用

(7). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

适用 不适用

(8). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

3、长期股权投资

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	9,309,299,400.60		9,309,299,400.60	6,673,501,738.85		6,673,501,738.85

对联营、合营企业投资	931,358,627.17	47,953,655.15	883,404,972.02	858,304,018.59	47,953,655.15	810,350,363.44
合计	10,240,658,027.77	47,953,655.15	10,192,704,372.62	7,531,805,757.44	47,953,655.15	7,483,852,102.29

(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
云南城投海东投资开发有限公司	349,404,356.53			349,404,356.53		
云南城投置地有限公司	48,276,535.80	150,000,000.00		198,276,535.80		
云南城投物业服务有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
云南红河房地产开发有限公司	256,824,550.74			256,824,550.74		
云南城投大理置地有限公司	25,635,034.12		25,635,034.12			
昆明市官渡区城中村改造置业有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00		
云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司	115,000,000.00	45,000,000.00		160,000,000.00		
昆明云城尊龙房地产开发有限公司	46,620,000.00			46,620,000.00		
成都鼎云房地产开发有限公司	138,000,000.00			138,000,000.00		
西双版纳云城置业有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00		
昆明云城西山旅游投资开发有限公司	35,000,000.00			35,000,000.00		
云南融城股权投资基金管理有限公司	12,000,000.00			12,000,000.00		
云南城投园林园艺有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00		
云南城投龙江房地产开发有限公司	200,000,000.00	160,000,000.00		360,000,000.00		
中建穗丰置业有限公司	329,000,000.00			329,000,000.00		
昆明城海房地产开发有限公司	51,405,806.88	100,823,200.00		152,229,006.88		
云南安盛创享投资管理有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
西安东智房地产有限公司	118,452,295.00			118,452,295.00		
陕西普润达投资发展有限公司	214,120,000.00			214,120,000.00		
云南城投天堂岛置业有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00		
云南艺术家园房地产开发经营有限公司	35,172,413.80			35,172,413.80		
云南东方柏丰投资有限责任公司	104,081,632.65			104,081,632.65		
北京房开创意港投资有限公司	26,345,329.58			26,345,329.58		
宁陕县云海房地产开发有限公司	289,489,097.07			289,489,097.07		
苍南银泰置业有限公司	496,630,628.31			496,630,628.31		
天津银润投资有限公司	1			1.00		
奉化银泰置业有限公司	20,661,024.39			20,661,024.39		
平阳银泰置业有限公司	199,113,648.64			199,113,648.64		
宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司	40,100,615.90			40,100,615.90		
成都银城置业有限公司	213,264,447.06			213,264,447.06		
杭州海威房地产开发有限公司	11,183,399.15			11,183,399.15		
杭州云泰购物中心有限公司	366,979,319.50			366,979,319.50		
昆明七彩云南城市建设投资有限公司	84,000,000.00		84,000,000.00			
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		
深圳云城创建开发有限公司	14,000,000.00			14,000,000.00		
深圳市云佳投资有限公司	5,100,000.00			5,100,000.00		
九江市云城旅游综合开发有限公司		16,750,000.00		16,750,000.00		
国寿云城（嘉兴）健康养老产业投资合伙		1,500,000,000.00		1,500,000,000.00		

企业（有限合伙）					
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	
海南天联华房地产投资有限公司		7,500,000.00		7,500,000.00	
海南天利酒店有限公司		7,500,000.00		7,500,000.00	
海南天利度假酒店有限公司		37,500,000.00		37,500,000.00	
东莞云投置业有限公司		100,000,000.00		100,000,000.00	
昆明欣江合达城市建设有限公司		84,000,000.00		84,000,000.00	
西双版纳云辰置业有限公司		22,200,000.00		22,200,000.00	
深圳前海云彩投资有限公司		20,000,000.00		20,000,000.00	
上海云城置业有限公司		30,000,000.00		30,000,000.00	
西双版纳云宇置业有限公司		195,000,000.00		195,000,000.00	
大理满江康旅投资有限公司		50,000,000.00	50,000,000.00		
成都民生喜神投资有限公司		42,680,383.45		42,680,383.45	
合计	6,673,501,738.85	2,795,432,695.87	159,635,034.12	9,309,299,400.60	

√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	其他		
一、合营企业											
云南城投华商之家投资开发有限公司											
云南万城百年投资开发有限公司		25,200,000.00		-25,200,000.00							
深圳市云投置业有限公司											
小计		25,200,000.00		-25,200,000.00							
二、联营企业											
云南万科城投房地产有限公司	5,534,164.34			52,601.16						5,586,765.50	
云南招商城投房地产有限公司	86,038,772.05			45,569,562.73						131,608,334.78	
云南华侨城实业有限公司	504,881,366.89			-64,495,402.82						440,385,964.07	
云南中海城投房地产开发有限公司	28,593,251.32			33,833,262.44						62,426,513.76	
鞍山市云投高铁新城置业有限公司											
云南金澜湄国际旅游投资开发有限公司	15,629,785.20			-1,830,089.89						13,799,695.31	
云南温泉山谷康养度假运营开发(集团)有限公司	141,727,333.80			-1,971,281.30						139,756,052.50	47,953,655.15
成都民生喜神投资有限公司	34,384,476.47			-1,636,493.02					-32,747,983.45		
云南城投众和装饰有限公司	6,349,513.03	9,000,000.00		1,504,155.00						16,853,668.03	
昆明七彩云南城市建设投资有限公司	35,165,355.49	6,600,000.00		-564,442.38						41,200,913.11	
大理满江康旅投资有限公		8,000,000.00		2,445,939.77						10,445,939.77	

司											
东方环球国际会展集团有限公司		14,378,175.48		-14,378,175.48							
重庆城海实业发展有限公司		62,347,000.00		6,947,780.34						69,294,780.34	
小计	858,304,018.59	100,325,175.48		5,477,416.55					-32,747,983.45	931,358,627.17	47,953,655.15
合计	858,304,018.59	125,525,175.48		-19,722,583.45					-32,747,983.45	931,358,627.17	47,953,655.15

4、营业收入和营业成本

(1). 营业收入和营业成本情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务		-4,187,022.15		
其他业务	233,341,262.07	209,335,349.99	213,565,290.38	
合计	233,341,262.07	205,148,327.84	213,565,290.38	

5、投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益		
权益法核算的长期股权投资收益	-70,258,296.30	-29,693,477.66
处置长期股权投资产生的投资收益	1,881,850,400.00	203,697,727.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		
持有至到期投资在持有期间的投资收益		
处置持有至到期投资取得的投资收益		
可供出售金融资产在持有期间的投资收益		
处置可供出售金融资产取得的投资收益	10,316,609.80	344,794.58
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
其他	65,944,370.75	399,976,721.03
合计	1,887,853,084.25	574,325,764.95

6、其他

√适用 □不适用

现金流量表补充资料

项目	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	729,553,242.99	83,228,222.38
加：资产减值准备	113,282.25	-129,671.14
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	5,624,795.38	1,728,576.79
无形资产摊销	665,399.74	565,646.00
长期待摊费用摊销	26,476,426.36	24,431,864.88
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）	-241,107.46	-799,613.38

项目	本期金额	上期金额
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	804,176,168.12	702,633,863.16
投资损失（收益以“-”号填列）	-1,887,853,084.25	-574,325,764.95
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-91,966,763.75	-76,458,081.80
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	346,673,675.00	
存货的减少（增加以“-”号填列）	-12,689.24	1,600,028,931.31
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-1,242,708,576.61	-5,817,335,121.40
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	3,583,070,535.14	1,943,332,878.67
其他		
经营活动产生的现金流量净额	2,273,571,303.67	-2,113,098,269.48
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净变动情况		
现金的期末余额	1,016,659,005.51	2,610,345,411.87
减：现金的期初余额	2,610,345,411.87	2,128,146,910.22
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	-1,593,686,406.36	482,198,501.65

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	1,528,478,492.01	主要为转让七彩云南、大理满江投资收益
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）	18,023,351.17	详见附注政府补助
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	23,787,610.19	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产		

生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	-822,474.91	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	7,609,608.29	
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	-60,346,308.66	
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入	566,037.60	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-36,373,863.64	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	292,596,866.09	主要为转让七彩云南、大理满江后剩余股权按照公允价值计量确认的投资收益
所得税影响额	-443,379,829.56	
少数股东权益影响额	-17,557,609.94	
合计	1,312,581,878.64	

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	9.15	0.28	0.28
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-17.31	-0.53	-0.53

3、境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

4、其他

适用 不适用

第十二节 备查文件目录

备查文件目录	<ol style="list-style-type: none">1、载有法定代表人签名的年度报告全文原件；2、载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的会计报表；3、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名的审计报告原件；4、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名的内部控制审计报告原件；5、公司独立董事关于对外担保的专项说明及独立意见原件；6、注册会计师对控股股东及其他关联方资金占用情况的专项说明原件；7、报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。
--------	---

董事长：许雷

董事会批准报送日期：2019年4月26日

修订信息

适用 不适用