

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**  
**2023 年半年度报告**

2023 年 8 月

## 重要提示

一、本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证半年度报告内容的真实性、准确性、完整性，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

二、公司全体董事出席董事会会议。

三、本半年度报告未经审计。

四、公司负责人孔薇然、主管会计工作负责人崔铠及会计机构负责人（会计主管人员）储利群声明：保证半年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

五、董事会决议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案  
无

六、前瞻性陈述的风险声明

适用 不适用

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

七、是否存在被控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况

否

八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

九、是否存在半数以上董事无法保证公司所披露半年度报告的真实性和完整性和完整性

否

十、重大风险提示

公司已在本报告中详细描述可能存在的相关风险，敬请查阅“第三节管理层讨论与分析中第五点其他披露事项中（一）可能面对的风险”部分的内容。敬请投资者关注并注意投资风险。

十一、其他

适用 不适用

## 目录

第一节	释义	4
第二节	公司简介和主要财务指标	5
第三节	管理层讨论与分析	8
第四节	公司治理	20
第五节	环境与社会责任	23
第六节	重要事项	24
第七节	股份变动及股东情况	85
第八节	优先股相关情况	87
第九节	债券相关情况	87
第十节	财务报告	88

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

## 第一节 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
集团公司、康旅集团、集团、控股股东	指	云南省康旅控股集团有限公司
公司、上市公司、置业公司、城投置业	指	云南城投置业股份有限公司
省国资委	指	云南省人民政府国有资产监督管理委员会
证监会、中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
交易所、上交所	指	上海证券交易所
宁陕云海	指	宁陕县云海房地产开发有限公司
杭州云泰	指	杭州云泰购物中心有限公司
天津银润	指	天津银润投资有限公司
华侨城实业	指	云南华侨城实业有限公司
淄博银泰	指	名尚银泰城（淄博）商业发展有限公司
成都银城	指	成都银城置业有限公司
台州置业	指	台州银泰置业有限公司
龙江公司	指	云南城投龙江房地产开发有限公司
杭州海威	指	杭州海威房地产开发有限公司
苍南银泰	指	苍南银泰置业有限公司
宁波泰悦	指	宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司
平阳银泰	指	平阳银泰置业有限公司
云泰商管	指	云泰商业管理（天津）有限公司
城投物业	指	云南城投物业服务服务有限公司
康源投资	指	云南城投康源投资有限公司
黑龙江银泰	指	黑龙江银泰置地有限公司
哈尔滨银旗	指	哈尔滨银旗房地产开发有限公司
台州商业	指	台州银泰商业有限公司
宁波银泰	指	宁波银泰置业有限公司
中建穗丰	指	中建穗丰置业有限公司
冕宁康旅	指	冕宁康旅投资开发有限公司
龙瑞公司	指	云南城投龙瑞房地产开发有限公司
奉化银泰	指	宁波市奉化银泰城商业经营管理有限公司
杭州西溪	指	杭州西溪银盛置地有限公司
北京房开	指	北京房开创意港投资有限公司
杭州银云	指	杭州银云商业管理有限公司
园林园艺有限公司	指	云南城投园林园艺有限公司
东方柏丰	指	云南东方柏丰投资有限责任公司
海南天利	指	海南天利投资发展有限公司
海南天联华	指	海南天联华投资有限公司

## 第二节 公司简介和主要财务指标

### 一、 公司信息

公司的中文名称	云南城投置业股份有限公司
公司的中文简称	云南城投
公司的外文名称	Yunnan Metropolitan Real Estate Development Co.Ltd
公司的外文名称缩写	YMRD
公司的法定代表人	孔薇然

### 二、 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	李映红	王媛
联系地址	昆明市西山区西园南路34号融城优郡A4栋17楼	昆明市西山区西园南路34号融城优郡A4栋17楼
电话	0871-67199767	0871-67199767
传真	0871-67199767	0871-67199767
电子信箱	ynctzy@163.com	ynctzy@163.com

### 三、 基本情况变更简介

公司注册地址	云南省昆明市西山区西园南路34号融城优郡A4栋
公司注册地址的历史变更情况	经公司第七届董事会第二十四次会议、2015年第二次临时股东大会审议，同意公司注册地址变更为云南省昆明市民航路869号融城金阶广场A座；经公司第九届董事会第三十五次会议、第九届董事会第四十二次会议、2022年第三次临时股东大会、2022年第六次临时股东大会审议，同意公司注册地址变更为云南省昆明市西山区西园南路34号融城优郡A4栋。
公司办公地址	云南省昆明市西山区西园南路34号融城优郡A4栋
公司办公地址的邮政编码	650034
公司网址	<a href="http://www.ynctzy.com">http://www.ynctzy.com</a>
电子信箱	ynctzy@163.com

### 四、 信息披露及备置地点变更情况简介

公司选定的信息披露报纸名称	《上海证券报》（ <a href="http://www.cnstock.com">www.cnstock.com</a> ）、《中国证券报》（ <a href="http://www.cs.com.cn">www.cs.com.cn</a> ）、《证券时报》（ <a href="http://www.stcn.com">www.stcn.com</a> ）、《证券日报》（ <a href="http://www.zqrb.cn">www.zqrb.cn</a> ）
登载半年度报告的网站地址	<a href="http://www.sse.com.cn">www.sse.com.cn</a>
公司半年度报告备置地点	公司董事会办公室

### 五、 公司股票简况

股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
------	---------	------	------	---------

A股	上海证券交易所	云南城投	600239	红河光明、云南城投、*ST云城、ST云城
----	---------	------	--------	----------------------

六、其他有关资料

适用 不适用

七、公司主要会计数据和财务指标

(一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	本报告期 (1-6月)	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)
营业收入	803,421,396.85	1,431,598,690.63	-43.88
归属于上市公司股东的净利润	130,126,145.47	-267,999,622.19	不适用
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-32,482,390.19	-762,417,540.91	不适用
经营活动产生的现金流量净额	890,311,266.81	4,966,562,785.40	-82.07
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减(%)
归属于上市公司股东的净资产	1,599,357,067.99	1,473,226,419.80	8.56
总资产	12,900,816,075.27	13,527,573,991.57	-4.63

(二) 主要财务指标

主要财务指标	本报告期 (1-6月)	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)
基本每股收益(元/股)	0.08	-0.17	不适用
稀释每股收益(元/股)	0.08	-0.17	不适用
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	-0.02	-0.47	不适用
加权平均净资产收益率(%)	8.47	-46.91	增加 55.38 个百分点
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	-2.12	-133.45	增加 131.33 个百分点

公司主要会计数据和财务指标的说明

适用 不适用

八、境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

九、非经常性损益项目和金额

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	金额	附注(如适用)
非流动资产处置损益	177,148,007.52	转让子公司实现的投资收益
越权审批,或无正式批准文件,或偶发性的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助,但与公司正常经营业务密	3,658,888.14	

切相关,符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外		
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	5,694,650.33	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素,如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用,如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外,持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益,以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益		
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-24,285,245.33	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
减:所得税影响额	627,868.64	
少数股东权益影响额(税后)	-1,020,103.63	
合计	162,608,535.66	

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

#### 十、其他

适用 不适用

### 第三节 管理层讨论与分析

#### 一、报告期内公司所属行业及主营业务情况说明

##### （一）公司所属行业发展情况

根据中国证监会《上市公司行业分类指引》，公司所属行业为房地产业，主营业务为物业管理和商业运营管理。

##### 1、物业管理板块

从上市物管企业管理规模变化看，2019 年至 2022 年，物管企业在资本市场的关注度提升，“规模至上”成为头部物管企业发展首要追求，致使并购交易金额在 2021 年达 342 亿元顶峰。在管理规模高速增长的背后，物管企业增收不增利却成普遍现象；叠加房地产市场持续下行，房企债务危机加大，房地产企业整体经营困难，营收下滑。综合上述原因，并购市场回归理性，根据申港证券的物业管理行业研究报告显示，2022 年交易金额减少至 118 亿元。2023 年上半年，市场并购延续谨慎风格，根据中指研究院数据统计，上市物管企业累计披露并购交易约 25 亿元，较去年同期下降约 66%。当下，物管企业更加注重有经营质量的增长，从“规模至上”进入到“提质增效”阶段，头部物管企业表示需“回归服务本质”，以品质服务为支撑，延伸增值服务，促进管理规模有序、有质、稳步扩张，扩大品牌影响力，进而实现可持续的高质量发展。另外，根据住建部数据，2023 年全国计划新开工的城镇老旧小区 5.3 万个，2023 年 1-6 月，新开工改造的城镇老旧小区 4.26 万个，开工率 80.40%。随着政策力度加大，在城市更新、老旧小区改造的稳步推进中，物管企业作为服务主体参与其中，改造完成后，可开展多元化服务，优化收入结构。

##### 2、商业运营管理板块

根据国家统计局数据，2023 年 1-6 月，全国社会消费品零售总额 22.76 万亿元，同比增长 8.2%。其中：餐饮收入 2.43 万亿元，同比增长 21.40%；商品零售 20.33 万亿元，同比增长 6.8%。按销售业态看，全国网上零售额 7.16 万亿元，同比增长 13.1%。其中：实物商品网上零售额 6.06 万亿元，增长 10.8%，占社会消费品零售总额的 26.60%。经营方对项目的活动策划、丰富场景、深化主题、品牌联动、融合线上等均成为吸引消费者线下购物，提升销售额的重要举措。同时，随着信息技术、大数据、云计算、人工智能等新技术的推广，商业运营服务市场的数字化及智能化转型已成为市场的主要发展趋势之一，应用该等技术可帮助业主及商户更好地理解客户需求、分析客户偏好、提高客户黏性，亦可帮助商业运营服务提供商拓宽服务范围、提高管理效率及降



低管理成本。此外，对沉浸式购物体验及多样化消费场景的需求日益增加，商业运营服务市场面临着商业运营能力薄弱、商业广场技术赋能能力薄弱、服务同质化等挑战，有关挑战能够为提供个性化购物场景、沉浸式购物体验以及专业运营服务的商业运营服务提供商带来广阔的机会，有效解决服务体验同质化问题，提升自身核心竞争力。

## （二）公司主要业务情况

物业管理方面，下属物管公司已通过 ISO9001、ISO14001 和 ISO45001 三项管理体系认证，业务类型涵盖住宅物业服务、企业物业及设施管理服务、前期物业服务、营销案场特约服务、食堂运营、园林绿化管养等。物管公司稳定、可靠的服务获得客户认可，报告期内客户满意度提升明显。由于房地产开发行业低景气度，地产项目交付数量下滑，为降低该业务受房地产开发行业周期影响带来的不确定性，报告期内公司下属物管公司着力于推进控股股东体系内物管服务业务整合，开拓存量项目增值服务，为客户的更多需求提供服务，同时主攻公建项目市场化外拓。截至 2023 年 6 月 30 日，物业公司在管项目 43 个，住宅、写字楼、公寓、商业等业态物业在管面积共计 647.09 万平方米。

商业运营管理方面，下属商管公司持续优化数据运营平台，提高科技驱动商业管理和数字化运营的能力。目前，下属商管公司对委托管理和整租模式运营的项目提供开业筹备、招商管理、租户指导、消费者会员管理、广告空间管理、停车场管理等服务，对外部项目提供商业策划服务。在管大型购物中心为全业态多功能综合体，除零售外，我们还为消费者引入多种体验业态商户进驻商场，有餐饮、运动、艺术、儿童主题、娱乐及生活服务等。创新云南特色商业街“茶马花街”与购物中心相结合，已在全国 7 个项目布局，寻求差异化竞争力。截止 2023 年 6 月 30 日，公司运营管理大型购物中心及其他商业项目共 22 个，主要分布于杭州、宁波、台州、昆明、成都等城市，签约面积 273.77 万平方米。

## 二、报告期内核心竞争力分析

适用 不适用

### （一）资源优势

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

### （二）组织管理优势

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

### （三）多业态服务优势

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

### （四）严谨规范的企业管理优势

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

## 三、经营情况的讨论与分析

2022 年，公司通过重大资产重组、债务优化以及资产置出等举措，有效降低资产规模及有息负债，优化资产结构，改善财务状况，2023 年 5 月，公司顺利“摘帽”。2023 年上半年，公司牢牢抓住债务优化后带来的极为难得的机遇，锚定“发展成为城市综合服务运营商”的长期战略定位，全力谋划和推动发展，各项重点工作有序推进，基础管理得到加强，企业改革不断深化，公司生产经营企稳向好。

随着 2022 年重大资产重组后续工作的积极推进，公司资产总额从 2023 年初的 135.28 亿元降至 129.01 亿元，负债总额 103.46 亿元，资产负债率 80.19%，较上年末的 81.16%减少 0.97 个百分点。归母净资产 15.99 亿元，归母净利润实现扭亏。

### （一）资金管理

2023 年上半年，公司继续强化资金统筹和流动性管理，以“正常债权应收尽收，未到期债权积极催收”为原则，层层压实责任，实现债权清收任务提前超额完成；跟进资产处置项目后续款项收回；顺应房地产市场利好政策逐步释放，多措并举推动存货去化。公司按日统计资金余额，关注资金变动，按周、按月编制资金计划，严格控制经营支出。

### （二）城市综合服务业务盈利能力恢复

#### 1、物业管理业务

2023 年是公司战略转型的元年，下属物管公司以整合拓展、项目营收、品牌建设及多元经营为侧重点开展工作。已完成控股股东体系内 7 个项目的物管服务业务整合；健全激励机制，提高员工外拓主动性；通过强化结果导向和问题导向，细化增收措施，存量项目历史欠费清收同比增加 81%、多元经营（含餐饮）收入同比增加 33%、整体

收缴率及客户满意度较去年同期有一定提升。同时，物管公司积极寻求“外脑”力量出谋划策，先后与海格管家、世邦魏理仕达成战略合作。下属城投物业服务入选“2023 中国物业服务百强企业”，成都云银城物业管理有限公司入选“2023 年中国物业管理行业品牌百强榜”。

下半年，物管公司将从品牌建设、品质提升、信息化建设和内部整合及外部拓展等重要方面开展工作，为公司可持续发展打牢坚实基础。

## 2、商业运营管理业务

公司下属云泰商管完成在营项目新签品牌 104 个，其中 55 个品牌为项目所在区域首店；策划统筹 4 月疯抢节，抓住暑期旅游流量；深耕会员运营，优化“云泰到家”小程序，连接、打通员工、商户、会员，助力商户去库存的同时实践私域流量运营，试运行期间共组织 11 场会员日线上活动，逐渐增强私域流量转化，发展传统商业转型升级增长点及新方向；强化信息化建设，完成基础数据模型梳理和数据库建设，对在管 6 个项目客流系统进行改造升级。2023 年 1-6 月，云泰商管在管项目整体客流同比增长 19.65%、车流同比增长 13.21%、销售额同比增长 10.35%。成都 IN99 购物中心，着力打造艺术潮流新标签，落地 3 场艺术展、48 场人气活动，全馆有效会员 90 万人，会员同比增加 142%，会员消费占比 47.4%。

## 3、酒店运营管理业务

2023 年以来国内文旅行业强势复苏，历经春节、清明、五一、端午、暑期，公司酒店运营管理业务实现收入“跨越式”增长。公司旗下大理英迪格和成都华尔道夫 2 家五星级酒店，配备房间数共 544 间。2023 年 1-6 月，大理英迪格酒店入住率 66.41%，经营收入同比增长 263.57%；成都华尔道夫酒店入住率 67.73%，经营收入同比增长 58.58%，连续四年被中国酒店星光奖授予“年度顶级奢华酒店”，连续两年荣获希尔顿集团“康纳德奖”。

### （三）风险内控合规“三位一体”体系建设

为保护投资者利益、维护企业形象，实现公司治理“强内控、防风险、促合规”的管控目标，公司本年度以合规体系建设为契机，通过整合内部控制、风险管理、合规管理，形成统一的“三位一体”体系。目前，已聘请安永咨询按照“外规内化”的要求，梳理公司现有制度及权责指引，出具专业意见，启动制度修订、全面优化权责指引。

### （四）全面开展组织架构调整、不断实现降本增效

为匹配公司战略向轻资产运营转型的发展需要，公司对标市场开展了组织架构改革等系列举措，通过压缩管理层级、优化岗位设置、强化业绩导向、开展薪酬调整，进一步突出服务主业做优做强的宗旨，通过建立岗位价值评价、年度经营系数评估、项目薪酬调节系数等评价体系模型，对不同板块、不同业务类型、不同部门分类施策，不断实现降本增效。

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

适用 不适用

#### 四、报告期内主要经营情况

##### (一) 主营业务分析

##### 1 财务报表相关科目变动分析表

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例(%)
营业收入	803,421,396.85	1,431,598,690.63	-43.88
营业成本	452,437,900.71	922,424,722.62	-50.95
销售费用	86,813,692.44	96,019,622.87	-9.59
管理费用	130,483,284.26	165,048,021.13	-20.94
财务费用	110,435,647.95	858,714,001.11	-87.14
经营活动产生的现金流量净额	890,311,266.81	4,966,562,785.40	-82.07
投资活动产生的现金流量净额	-136,197,060.14	155,567,487.94	-187.55
筹资活动产生的现金流量净额	-606,469,858.13	-5,240,169,392.96	88.43

营业收入变动原因说明：纳入合并范围的公司较上年同期减少；

营业成本变动原因说明：纳入合并范围的公司较上年同期减少；

销售费用变动原因说明：纳入合并范围的公司较上年同期减少；

管理费用变动原因说明：纳入合并范围的公司较上年同期减少、人工成本下降；

财务费用变动原因说明：纳入合并范围的公司较上年同期减少、融资成本下降；

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明：转让下属公司股权，收回债权款减少；

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明：收回的股权款减少；

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明：归还金融机构及控股股东借款减少。

##### 2 本期公司业务类型、利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

适用 不适用

2023年1-6月，公司实现主营业务收入7.47亿元，较去年同期下降42.49%。其中房地产开发收入0.09亿元，较去年同期下降98.41%，占营业收入的比例为1.12%，主要因为2022年房地产项目置出。2023年1-6月，公司主营业务成本4.23亿元，较去年同期减少47.06%。

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	8,991,282.15	4,035,630.18	55.12	-98.41	-99.09	增加 33.2 个百分点
商业管理	412,743,921.97	211,031,504.20	48.87	-15.20	49.30	减少 21.75 个百分点
物业服务	201,474,355.27	154,151,226.93	23.49	6.35	-12.65	增加 16.65 个百分点
酒店运营	123,634,774.15	54,264,312.35	56.11	96.96	33.20	增加 21.01 个百分点
合计	746,844,333.54	423,482,673.66	43.30	-42.85	-47.06	增加 4.89 个百分点
主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
住宅销售	6,794,514.53	2,513,691.76	63.00	-98.48	-99.28	增加 41.49 个百分点
其他房地产业态	2,196,767.62	1,521,938.42	30.72	-98.16	-98.33	增加 7.31 个百分点
物业综合服务	201,474,355.27	154,151,226.93	23.49	6.35	-12.65	增加 16.65 个百分点
酒店收入	123,634,774.15	54,264,312.35	56.11	96.96	33.20	增加 21.01 个百分点
商业管理	412,743,921.97	211,031,504.20	48.87	-15.20	49.30	减少 21.75 个百分点
合计	746,844,333.54	423,482,673.66	43.30	-42.85	-47.06	增加 4.89 百分点
主营业务分地区情况						
分地区	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
成都地区	279,107,594.44	115,836,183.53	58.50	16.32	6.45	增加 4.63 个百分点
江浙地区	369,175,846.09	238,760,672.38	35.33	-19.25	-2.04	减少 11.36 个百分点
云南地区	96,052,092.77	67,083,458.78	30.16	-76.40	-77.89	增加 4.69 个百分点
海南	2,508,800.24	1,802,358.97	28.16	-98.53	-98.64	增加 5.91 个百分点
合计	746,844,333.54	423,482,673.66	43.30	-42.85	-47.06	增加 4.89 个百分点

(二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

√适用 □不适用

公司本期归属于上市公司股东的净利润为 1.30 亿元，主要是本期处置下属企业股权实现投资收益 1.77 亿元。

(三) 资产、负债情况分析

√适用 □不适用

1. 资产及负债状况

单位：元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例 (%)	上年期末数	上年期末数占总资产的比例 (%)	本期期末金额较上年期末变动比例 (%)	情况说明
其他应收款	686,677,771.07	5.32	450,146,867.86	3.33	52.55	转让子公司后应收债权转让款增加
持有待售资产	2,434,876,770.69	18.87	3,582,022,950.53	26.48	-32.03	完成东方柏丰及海南天联华股权处置
递延所得税资产	578,935,728.31	4.49	254,879,946.35	1.88	127.14	按《企业会计准则解释第 16 号》的规定,对租赁形成的可抵扣暂时性差异及应纳税暂时性差异分别确认递延所得税资产和递延所得税负债
预收账款	72,578,508.65	0.70	55,765,533.81	0.51	30.15	预收租金增加
应付职工薪酬	48,466,039.72	0.47	103,893,500.33	0.95	-53.35	本期发放上年绩效工资
其他应付款	2,266,258,087.98	21.91	2,873,420,371.03	26.17	-21.13	归还控股股东借款
递延所得税负债	843,556,422.99	8.15	511,486,584.53	4.66	64.92	按《企业会计准则解释第 16 号》的规定,对租赁形成的可抵扣暂时性差异及应纳税暂时性差异分别确认递延所得税资产和递延所得税负债

2. 境外资产情况

□适用 √不适用

3. 截至报告期末主要资产受限情况

√适用 □不适用

截止报告期末,公司使用自有资产为金融机构借款提供抵押、质押及担保,受限资产账面价值总额 9.59 亿元,详见附注七、81 所有权或使用权受到限制的资产。

4. 其他说明

□适用 √不适用

(四) 投资状况分析

1. 对外股权投资总体分析

适用 不适用

(1).重大的股权投资

适用 不适用

(2).重大的非股权投资

适用 不适用

(3).以公允价值计量的金融资产

适用 不适用

证券投资情况

适用 不适用

证券投资情况的说明

适用 不适用

私募基金投资情况

适用 不适用

衍生品投资情况

适用 不适用

(五) 重大资产和股权出售

适用 不适用

序号	事项	备案评估值 (万元)	挂牌价 (万元)	最终成交价 (万元)	交易方式	进展
1	云南城投龙江房地产开发有限公司 100% 股权	3,203.01	3,203.01	3,203.01	非公开协议转让	已完成工商变更
2	云南东方柏丰投资有限责任公司 51% 股权	21,446.23	25,000.00	25,000.00	公开挂牌	已完成工商变更
3	杭州萧山银城置业有限公司 67% 股权	11,781.47	11,781.47	11,781.47	公开挂牌	已完成工商变更
4	西安东智房地产有限公司 100% 股权	12,891.51	12,891.51	12,891.51	公开挂牌	已完成工商变更
5	陕西西咸新区秦汉新城秦迎实业有限公司 51% 股权	1,150.93	1,150.93	1,150.93	公开挂牌	已完成工商变更
6	西安国际港务区海荣实业有限公司 51% 股权	2,402.67	2,402.67	2,402.67	公开挂牌	已完成工商变更
7	西安海荣青东村房地产开发有限公司 51% 股权	1,086.47	1,086.47	1,086.47	公开挂牌	已完成工商变更
8	海南天联华房地产投资有限公司 75% 股权	2,054.63	2,054.63	2,054.63	公开挂牌	已完成工商变更
9	海南天利投资发展有限公司 75% 股权	6,768.98	6,768.98	6,768.98	公开挂牌	已签订《产权交易合同》
10	杭州西溪银盛置地有限公司 70% 股权	108,854.20	108,854.20	108,854.20	公开挂牌	已完成股权交割

11	宁波奉化银泰置业有限公司 70%股权	-1,807.88	0.0001	0.0001	公开挂牌	已签订《产权交易合同》
12	台州银泰商业有限公司 70%股权	-17,129.37	0.0001	0.0001	公开挂牌	已完成股权交割
13	云尚发展（淄博）有限公司 51%股权	5,009.53	5,100.00	5,100.00	公开挂牌	已完成工商变更
14	重庆城海实业发展有限公司 31.05%股权	7,352.93	7,356.95	7,356.95	公开挂牌	已解除《产权交易合同》
15	台州银泰置业有限公司 70%股权	4,788.90	4,788.90	4,788.90	公开挂牌	已完成股权交割
16	哈尔滨银旗房地产开发有限公司 70%股权	17,453.18	17,453.18	17,453.18	公开挂牌	已完成股权交割
17	黑龙江银泰置地有限公司 70%股权	9,701.15	9,701.15	9,701.15	公开挂牌	已完成股权交割
18	宁波银泰置业有限公司 70%股权	66,177.99	66,177.99	66,177.99	公开挂牌	已完成股权交割
19	名尚银泰城（淄博）商业发展有限公司 70%股权	3,597.78	3,597.78	3,597.78	公开挂牌	已完成工商变更
	合计		289,369.82	289,369.82		

(六) 主要控股参股公司分析

√适用 □不适用

1、主要控股公司

单位：万元

公司名称	注册资本	主要产品和服务	总资产	净资产	营业收入	净利润
成都银城置业有限公司	55,000.00	商品房开发	426,981.50	251,314.98	28,955.34	6,225.73
云泰商业管理（天津）有限公司	10,000.00	商业运营管理	202,381.56	-17,660.87	37,057.36	-1,600.91

2、主要参股公司

单位：万元

公司名称	本企业持股比例（%）	总资产	净资产	营业收入	净利润
云南城投华商之家投资开发有限公司	40	72,912.10	-45,001.01	4,028.82	1,791.64
云南万城百年投资开发有限公司	40	620,459.83	-28,584.74	15,473.10	-380.33
大理满江康旅投资有限公司	20	175,863.77	41,297.57	29,258.93	6,146.62
昆明欣江合达城市建设有限公司	10	483,423.66	5,005.30	18.60	-1,360.42
西双版纳云城置业有限公司	10	236,626.94	-15,791.36	-685.33	-1,403.46
东莞云投置业有限公司	10	67,273.30	40,325.45	2,293.74	811.83



**(七) 公司控制的结构化主体情况**

√适用 □不适用

公司名称	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	特殊目的公司提供服务
云南融城企业管理有限公司	公司持有 60% 的股权, 实质控制公司的经营管理	控制公司的经营活动	取得基金投资项目的收益	承担投资项目亏损的风险		项目投资、投资管理
国寿云城(嘉兴)健康养老产业投资合伙企业(有限合伙)	次级享有剩余收益	控制公司的经营活动	取得基金投资项目的收益	承担投资项目亏损的风险、且需定期支付信托资金优先受益	15 亿元	项目投资、投资管理

**五、其他披露事项**

**(一) 可能面对的风险**

√适用 □不适用

1、外部风险

上半年, 公司主营业务已向轻资产运营管理转型。市场需求逐步恢复, 生产供给持续增加, 但仍将面临行业竞争更为激烈, 消费需求转变的挑战; 物业管理受房地产深度调整、新房交付放缓、增量项目减少、市场竞争加剧、政府及业委会对物业服务的要求及管控更加严格等方面的影响; 商业运营管理面临市场较为分散且竞争激烈的局面, 随着电子商贸业务快速发展, 对商业广场精细化管理及盈利能力提出更高要求; 针对行业生存需具有规模化、品牌化发展的特性, 公司将积极关注宏观政策, 实时掌握市场动向。

2、内部风险

随着房地产项目的置出, 地产业务规模大幅减少, 公司总营业收入随之下降。目前, 公司物管、商管第三方业务占比不高, 在行业竞争白热化、集中度不断提高及运营多元化的当下, 规模和盈利能力与龙头企业差距较大。公司将加速项目拓展和储备, 扩大市场占有率。

**(二) 其他披露事项**

√适用 □不适用

- 1、本报告期内, 公司无新增土地储备。
- 2、本报告期内, 公司无新开工面积和竣工面积。

3、报告期内，房地产开发投资情况

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	云南大理	梦云南·洱海天域	住宅/商业/酒店	住宅/商业/酒店	182,784	210,706	225,413	0	225,413	164,170	574
2	四川成都	成都银泰中心(银泰中心)	住宅/商业/酒店	住宅/商业/酒店	45,200	554,507	723,818	0	723,818	666,866	86
3	四川成都	成都银泰中心(泰悦湾)	住宅/商业	住宅/商业	32,063	115,026	162,442	0	162,442	92,574	0
4	浙江宁波	奉化银泰城	住宅/商业	住宅/商业	60,687	259,550	336,733	0	336,733	231,737	0
5	陕西安康	梦享·皇冠健康小镇	住宅/公寓	住宅/酒店	71,430	72,431	72,431	0	72,431	19,149	0
6	海南海口	梦享·龙腾湾	住宅/商业	住宅/商业	67,057	218,986	280,335	115,861	164,728	308,767	353
合计					459,221	1,431,206	1,801,172	115,861	1,685,565	1,483,263	1,013

4、报告期内房地产销售和结转情况

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积(平方米)	已售(含已预售)面积(平方米)	结转面积(平方米)	结转收入金额	报告期末待结转面积(平方米)
1	海南海口	梦享·龙腾湾	住宅、商业、办公、车位	133,576.70	6,925.28	137.58	250.88	14,585.22
2	云南大理	梦云南·洱海天域	商业	280.42	0.00			

3	四川成都	成都银泰	车位	17,906.25	453.98	468.54	643.49	138.26
4	浙江宁波	奉化银泰城	车位、商业	4,867.91	13.39	13.39	4.76	
5	陕西安康	梦享·皇冠健康小镇	商业、住宅	10,792.48	0.00			
合计				167,423.76	7,392.65	619.51	899.13	14,723.48

报告期内，公司共计实现销售金额 12,152.8 万元，销售面积 7,392.65 平方米，实现结转收入金额 899.13 万元，结转面积 619.51 平方米，报告期末待结转面积 14,723.48 平方米。

## 5、报告期内房地产出租情况

### 1) 自持房地产出租情况

项目	可供出租面积(m <sup>2</sup> )	截止二季度已出租面积(m <sup>2</sup> )	出租率(%)	2022 年上半年租金收入(万元)
东部	48,139	43,548	90.46	1,661.15
西部	85,740	77,091	89.91	12,575.92
合计	133,879	120,639	90.11	14,237.07

### 2) 租赁房地产出租情况

项目	可供出租面积(m <sup>2</sup> )	截止二季度已出租面积(m <sup>2</sup> )	出租率(%)	2022 年上半年租金收入(万元)
东部	433,702	374,965	86.46	27,294.30
西部及东北	177,662	142,946	80.46	3,609.49
合计	611,364	517,912	84.71	30,903.79

## 第四节 公司治理

### 一、股东大会情况简介

会议届次	召开日期	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期	会议决议
2023 年第一次临时股东大会	2023 年 1 月 19 日	上海证券交易所 (www.sse.com.cn)	2023 年 1 月 20 日	审议通过了《关于公司 2023 年向下属参股公司提供借款的议案》《关于公司 2023 年向控股股东及其下属公司申请借款额度的议案》《关于公司 2023 年日常关联交易事项的议案》《关于公司重大资产重组后为关联方提供担保的议案》。
2022 年年度股东大会	2023 年 5 月 16 日	上海证券交易所 (www.sse.com.cn)	2023 年 5 月 17 日	审议通过了《云南城投置业股份有限公司 2022 年度董事会工作报告》《云南城投置业股份有限公司监事会 2022 年度工作报告》《云南城投置业股份有限公司独立董事 2022 年度述职报告》《云南城投置业股份有限公司 2022 年度财务决算报告的议案》《云南城投置业股份有限公司关于公司 2022 年度利润分配的议案》《云南城投置业股份有限公司 2022 年年度报告全文及摘要》《云南城投置业股份有限公司关于公司 2023 年投资事项的议案》《关于选举非独立董事的议案》《关于选举独立董事的议案》《关于选举监事的议案》。

### 表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用 不适用

股东大会情况说明

适用 不适用

### 二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

适用 不适用

姓名	担任的职务	变动情形
李家龙	董事长	离任
张建新	独立董事	离任
娄爱东	独立董事	离任
陈旭东	独立董事	离任
陈勇航	董事	离任
孔薇然	董事兼总经理	离任

崔铠	董事兼财务总监	离任
杨莉	监事会主席	离任
常青	监事	离任
秦丹丹	职工代表监事	离任
许斐	常务副总经理	离任
李扬	副总经理	离任
孔薇然	董事长	选举
苏自立	独立董事	选举
刘志强	独立董事	选举
施谦	独立董事	选举
崔铠	董事兼总经理兼财务总监	选举
樊凡	董事	选举
王自立	董事	选举
范振中	监事会主席	选举
常青	监事	选举
刘自勇	职工代表监事	选举
李扬	副总经理	聘任

#### 公司董事、监事、高级管理人员变动的情况说明

√适用 □不适用

1、公司第九届董事会、监事会任期届满。经公司第九届董事会第五十三次会议、第九届监事会第四十三次会议及 2022 年年度股东大会审议通过，同意选举孔薇然女士、崔铠先生、樊凡女士、王自立女士为公司第十届董事会非独立董事；同意选举苏自立先生、刘志强先生、施谦先生为公司第十届董事会独立董事；同意选举范振中先生、常青女士为公司第十届监事会监事；经公司第三届职工代表大会第二十七次会议审议通过，同意刘自勇先生当选为公司第十届监事会职工代表监事（具体事宜分别详见公司 2023 年 4 月 25 日、2023 年 5 月 17 日、2023 年 5 月 19 日在上交所网站和《上海证券报》《中国证券报》《证券时报》《证券日报》上刊登的临 2023-026 号《云南城投置业股份有限公司第九届董事会第五十三次会议决议公告》、临 2023-029 号《云南城投置业股份有限公司关于公司董事会、监事会换届选举的公告》、临 2023-030 号《云南城投置业股份有限公司第九届监事会第四十三次会议决议公告》、临 2023-034 号《云南城投置业股份有限公司 2022 年年度股东大会决议公告》、临 2023-037 号《云南城投置业股份有限公司关于选举第十届监事会职工代表监事的公告》）。

2、经公司第十届董事会第一次会议审议通过，同意选举孔薇然女士担任公司第十届董事会董事长；同意聘任崔铠先生担任公司总经理兼财务总监；同意续聘李扬先生担任公司副总经理。经公司第十届监事会第一次会议审议通过，同意选举范振中先

生担任公司第十届监事会主席（具体事宜分别详见公司 2023 年 5 月 20 日在上交所网站和《上海证券报》《中国证券报》《证券时报》《证券日报》上刊登的临 2023-038 号《云南城投置业股份有限公司十届董事会第一次会议决议公告》、临 2023-039 号《云南城投置业股份有限公司第十届监事会第一次会议决议公告》）。

3、2023 年 6 月 5 日，公司收到常务副总经理许斐先生的书面辞职报告，因工作原因，申请辞去公司常务副总经理职务。许斐先生辞职后，将不在公司（含下属公司）担任任何职务（具体事宜详见公司 2023 年 6 月 6 日在上交所网站和《上海证券报》《中国证券报》《证券时报》《证券日报》上刊登的临 2023-041 号《云南城投置业股份有限公司关于公司高级管理人员辞职的公告》）。

### 三、利润分配或资本公积金转增预案

#### 半年度拟定的利润分配预案、公积金转增股本预案

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

### 四、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响

(一) 相关股权激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的

适用 不适用

(二) 临时公告未披露或有后续进展的激励情况

股权激励情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

员工持股计划情况

适用 不适用

其他激励措施

适用 不适用

## 第五节 环境与社会责任

### 一、环境信息情况

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

适用 不适用

(二) 重点排污单位之外的公司环保情况说明

适用 不适用

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

1. 因环境问题受到行政处罚的情况

适用 不适用

2. 参照重点排污单位披露其他环境信息

适用 不适用

3. 未披露其他环境信息的原因

适用 不适用

(三) 报告期内披露环境信息内容的后续进展或变化情况的说明

适用 不适用

(四) 有利于保护生态、防治污染、履行环境责任的相关信息

适用 不适用

公司管理项目按属地主管部门要求，配置了雨污分流、中水处理站、太阳能热水器等环保节能设施，项目环保设施与主体建筑严格执行了“三同时”制度。

(五) 在报告期内为减少其碳排放所采取的措施及效果

适用 不适用

二、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴等工作具体情况

适用 不适用

## 第六节 重要事项

### 一、承诺事项履行情况

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

√适用 □不适用

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



<p>变动 报告 书中 所作 承诺</p>		<p>司</p>	<p>所控制企业今后将不以任何方式（包括但不限于单独经营、通过合资经营或拥有另一公司或企业的股份及其他权益）直接或间接参与任何与上市公司主营业务构成同业竞争的业务或活动。如集团公司或其所控制的企业获得的商业机会与上市公司主营业务发生同业竞争或可能发生同业竞争的，集团公司将立即通知上市公司，尽力将该商业机会给予上市公司，以确保上市公司及其全体股东利益不受损害。3、为了规范关联交易，维护公司及中小股东的合法权益，集团公司承诺，将尽量规避与上市公司之间的关联交易；在进行确有必要且无法规避的关联交易时，保证按市场化原则和公允价格进行公平操作，并按相关法律法规以及规范性文件的规定履行交易程序及信息披露义务。</p>					
	<p>解决 关联 交易</p>	<p>云南省 康旅控 股集团 有限公 司</p>	<p>1、集团公司将充分尊重上市公司的独立法人地位，保障上市公司的独立经营、自主决策。2、本次要约收购完成后，集团公司及集团公司控制的其他公司或经济组织（指集团公司控制的除上市公司及其控制企业之外的企业，下同）将尽量避免与上市公司及其控制的企业之间发生关联交易。3、对于确有必要且无法回避的关联交易，均按照公平、公允和等价有偿的原则进行，交易价格按市场公认的合理价格确定；并按相关法律、法规以及规范性文件的规定履行交易审批程序及信息披露义务，切实保护上市公司及其中小股东利益。4、如果上市公司在今后的经营活动中与集团公司及集团公司的关联企业发生不可避免或合理存在的关联交易，集团公司将促使此等交易严格按照国家有关法律法规、上市公司的章程和中国证监会的有关规定履行有关程序，与上市公司依法签订协议，及时依法进行信息披露；保证按照正常的商业条件进行，定价公允，保证不通过关联交易损害上市公司及其他股东的合法权益。5、集团公司及集团公司的关联企业将严格和善意地履行其与上市公司签订的各项关联交易协议；集团公司及集团公司的关联企业将不会向上市公司谋求任何超出该等协议规定以外的</p>	<p>2019年2 月2日</p>	<p>否</p>	<p>是</p>		

			利益或者收益。如违反上述承诺与上市公司及其控制的企业进行交易而造成损失的，集团公司将依法承担相应的赔偿责任。					
与重大资产重组相关的承诺	其他	云南省康旅控股集团有限公司	就持有的上市公司股份，集团公司承诺将不在公告重大资产重组之日起至实施完毕期间内减持，集团公司无在公告重大资产重组之日起至实施完毕期间内减持上市公司股份的计划。	2020年11月25日	是	是		
与重大资产重组相关的承诺	其他	云南省康旅控股集团有限公司	本次交易未摊薄上市公司即期回报，作为本次交易完成前及完成后上市公司的控股股东，集团公司将积极采取相应措施防范即期回报被摊薄的风险，提高上市公司未来的回报能力，并作出如下承诺 1、集团公司不越权干预上市公司经营管理活动，不侵占上市公司利益。2、集团公司承诺严格执行上述承诺事项，积极采取相应措施防范上市公司即期回报被摊薄的风险。如果集团公司违反集团公司所作出的承诺或拒不履行承诺，集团公司将按照相关规定履行解释、道歉等相应义务，并同意证监会、上交所等证券监管机构按照其指定或发布的有关规定、规则，依法对集团公司作出相关处罚措施或采取相应监管措施；给上市公司或者股东造成损失的，集团公司愿意依法承担相应补偿责任。	2020年11月25日	是	是		
与重大资产重组相关的承诺	其他	云南省康旅控股集团有限公司	因上市公司重组方案的调整，上市公司及天津银润将通过云南产权交易所以公开挂牌方式对外转让上市公司持有苍南银泰 70%的股权、杭州海威 70%的股权、平阳银泰 70%的股权、杭州云泰 70%的股权、宁波泰悦 19%的股权、宁波银泰 70%的股权、黑龙江银泰 70%的股权、淄博银泰 70%的股权、哈尔滨银旗 70%的股权、台州置业 70%的股权、北京房开 90%的股权以及天津银润持有宁波泰悦 51%的股权，天津银润、奉化银泰、成都银城、台州商业、杭州西溪、杭州银云和云泰商管的股权暂不处置。为此，集团公司承诺：集团公司承诺自本承诺函出具之日起 2 年内，在成都银城、杭州	2020年11月25日	是	是		

			西溪、奉化银泰及台州商业涉及上市公司的商业房地产抵押贷款支持证券融资（以下简称“CMBS”）计划赎回或终止或 CMBS 持有人同意修订因上市公司对外转让项目公司控股权导致计划提前到期的条款后，聘请证监会证券服务业务名单内的评估机构出具评估报告并经有权限的国有资产监督管理部门备案的评估结论为基础，确定公允的交易作价，经必要合规的程序后，以参与公开竞买等方式收购包括天津银润、奉化银泰、成都银城、台州商业、杭州西溪、杭州银云和云泰商管 7 家公司的股权。					
与重大资产重组相关的承诺	其他	云南融智投资有限公司	就融智投资持有的上市公司股份，融智投资承诺将不在公告重大资产重组之日起至实施完毕期间内减持，融智投资无在公告重大资产重组之日起至实施完毕期间内减持上市公司股份的计划。	2020 年 11 月 25 日	是	是		
	其他	云南省康旅控股集团有限公司	不越权干预上市公司经营管理活动，不侵占上市公司利益。如违反上述承诺或拒不履行上述承诺给上市公司或股东造成损失的，集团公司同意根据法律、法规及证券监管机构的有关规定承担相应法律责任。	2017 年 4 月 17 日	否	是		
	其他	云南省康旅控股集团有限公司	1、集团公司承诺对获得的股价敏感信息严格保密。不会通过泄露、复制、览送、分发、公布、配寄、出版、影印、传通、传授、转让或者其他任何方式向任意第三人或不特定人披露或公开本次重组的股价敏感信息，但为本次重组之目的向集团公司的关联方及专业顾问披露除外。2、集团公司承诺本次重组的股价敏感信息仅用于与本次重组有关的用途或目的，本公司将采取一定措施防止股价敏感信息泄露。该等措施的保护和审慎程度不低于集团公司通常保存其自身保密信息的保护和审慎程度。3、集团公司将确保参与本次重组的工作人员承担本保密承诺函项下的保密义务。4、集团公司承诺自开始参与本次重组或知悉本次重组股价敏感信息起，直至有关股价敏感信息已根据相关法律法规及上市规则作出	2022 年 6 月 17 日	是	是		

		合法披露，自身不会、亦将确保参与本次重组的工作人员不会买卖云南城投的股票或建议他人买卖云南城投的股票。集团公司不会利用股价敏感信息为本公司谋利，亦将确保参与本次重组的工作人员不会利用股价敏感信息为其本人、亲属或他人谋利。5、集团公司了解股价敏感信息的保密性，也了解违反本保密承诺函所述保密义务的法律后果，如若集团公司有违反本承诺函的情况，集团公司将承担相应法律后果。6、如集团公司按照法律、具有管辖权的人民法院、政府、专业或监管机关的要求需要披露本次重组的内容。集团公司将会在披露之前书面告知贵公司。7、本保密承诺函自本公司正式签署之日起生效，集团公司的保密义务将在本次重组相关的未经公告的全部信息不再属于股价敏感信息时终止。					
其他	云南省康旅控股集团有限公司	在云南城投、天津银润通过云南产权交易所公开挂牌转让标的资产时，如按照经有权限的国有资产监督管理机构备案的评估结果设定标的资产挂牌底价，集团公司将指定全资子公司康源投资或其下属公司按照挂牌底价和公开挂牌项下的其他交易条件竞价一次。	2022年6月17日	是	是		
其他	云南省康旅控股集团有限公司	就集团公司持有的上市公司股份，集团公司承诺将不在公告重大资产重组之日起至实施完毕期间内减持，集团公司无在公告重大资产重组之日起至实施完毕期间内减持上市公司股份的计划。	2022年6月17日	是	是		
其他	云南省康旅控股集团有限公司	1、集团公司在最近五年内未受过刑事处罚、证券市场相关的行政处罚，不存在根据上交所相关认定标准与经济纠纷有关的重大民事诉讼或仲裁的情况。2、集团公司最近五年内均按期偿还根据上交所相关认定标准范围内的大额债务、严格履行承诺，不存在被中国证监会采取行政监管措施或受到证券交易所纪律处分的情况。3、集团公司最近五年内诚信状况良好，不存在任何诚信方面	2022年6月17日	是	是		

			的重大违规或违约情形。4、集团公司不存在泄露本次交易的相关内幕信息及利用该内幕信息进行内幕交易的情形，不曾因涉嫌与重大资产重组相关的内幕交易被立案调查或者立案侦查且尚未结案，最近 36 个月内不曾因与重大资产重组相关的内幕交易被中国证监会作出行政处罚或者司法机关依法追究刑事责任，且不存在《上市公司监管指引第 7 号--上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管》规定的不得参与任何上市公司重大资产重组的其他情形。					
其他	云南省康旅控股集团有限公司	集团公司及集团公司董事、监事、高级管理人员未因涉嫌上市公司本次交易相关的内幕交易被立案调查或者立案侦查。集团公司及集团公司董事、监事、高级管理人员自 2019 年 1 月 1 日以来不存在因涉嫌内幕交易被证监会作出行政处罚决定或被司法机关追究刑事责任的情形，不存在其他重大失信行为。不存在《上市公司监管指引第 7 号--上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管》第十三条规定的不得参与上市公司重大资产重组的情形。集团公司不存在泄漏本次重组内幕信息以及利用本次重组内幕信息进行交易的行为，如违反上述承诺，集团公司将承担相应赔偿责任。	2022 年 6 月 17 日	是	是			
其他	云南省康旅控股集团有限公司	上市公司已在《云南城投置业股份有限公司关于重大资产出售之房地产业务自查报告》中，对上市公司及其从事房地产开发业务的合并报表范围内子公司在报告期内的商品房开发项目是否存在《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（以下简称“国发[2010]10 号文”）、《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（以下简称“国办发[2013]17 号文”）等规定中禁止的土地闲置、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为，是否存在因前述违法违规行为被行政处罚或正在被（立案）调查的情况进行了信息披露。如上市公司因闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为被行政处罚或正在被（立案）	2022 年 9 月 30 日	是	是			

		调查而使上市公司和投资者受到损失的，将按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担赔偿责任。					
其他	云南省康旅控股集团有限公司	1、集团公司不越权干预上市公司经营管理活动，不侵占上市公司利益。2、集团公司承诺严格执行上述承诺事项，积极采取相应措施防范上市公司即期回报被摊薄的风险。如果集团公司违反集团公司所作出的承诺或拒不履行承诺，集团公司将按照相关规定履行解释、道歉等相应义务，并同意中国证监会、上交所等证券监管机构按照其指定或发布的有关规定、规则，依法对集团公司作出相关处罚措施或采取相应监管措施；给上市公司或者股东造成损失的，集团公司愿意依法承担相应补偿责任。3、本承诺出具后，如相关监管部门就填补回报措施及其承诺的相关规定作出其他要求，且上述承诺不能满足监管部门的相关要求时，集团公司承诺届时将按照相关规定出具补充承诺。	2022年9月30日	是	是		
其他	云南融智投资有限公司	就融智公司持有的上市公司股份，融智公司承诺将不在公告重大资产重组之日起至实施完毕期间内减持，融智公司无在公告重大资产重组之日起至实施完毕期间内减持上市公司股份的计划。	2022年6月17日	是	是		
解决关联交易	云南省康旅控股集团有限公司	1、在本次交易完成后，集团公司及集团公司控制的企业将尽量避免与云南城投及其控制的企业之间发生关联交易。2、对于确有必要关联交易，均按照公平、公允和等价有偿的原则进行，交易价格按市场公认的合理价格确定；并按相关法律、法规以及规范性文件的规定履行交易审批程序及信息披露义务，切实保护云南城投及其中小股东利益。3、在本次交易完成后，集团公司保证严格按照有关法律法规、证监会颁布的规章和规范性文件，上交所颁布的业务规则及《云南城投置业股份有限公司章程》等的规定，依法行使股东权利，履行股东义务，不利用股东的地位谋取不当的利益，不损害云南城投及其中小股东的合法权益。4、如违反上述承诺与云南城投及其控制的企业进行交易而造成损失的，集团	2022年6月17日	是	是		

			公司将依法承担相应的赔偿责任，上述承诺在集团公司对上市公司拥有控制权或能够产生较大影响的期间持续有效且不可撤销。					
其他	云南省康旅控股集团有限公司	<p>1、保持上市公司业务的独立。集团公司将保证上市公司拥有独立开展经营活动的资产、人员、资质以及具有独立面向市场自主经营的能力，在经营业务方面能够独立运作。本公司除依法行使股东权利外，不会对上市公司的正常经营活动进行干预。2、保持上市公司资产的完整及独立。集团公司将保证上市公司的资金、资产和其他资源将由上市公司自身独立控制，保证集团公司及集团公司控制的其他企业不违规占用上市公司的资金、资产和其他资源。3、保持上市公司人员的独立。集团公司将确保上市公司的总经理、副总经理、财务负责人、董事会秘书等高级管理人员不在集团公司及集团公司控制的其他企业担任除董事，监事以外的其他职务或者领取报酬；上市公司的财务人员不在集团公司及集团公司控制的其他企业兼职。集团公司将确保上市公司劳动关系、人事关系独立于集团公司及集团公司控制的其他企业。4、保持上市公司财务的独立。集团公司将确保上市公司财务会计核算部门的独立性，建立独立规范的会计核算体系、财务会计制度和对分公司、子公司的财务管理制度，并设置独立的财务部负责相关业务的具体运作。上市公司开设独立的银行账户，集团公司及集团公司控制的其他企业不会与上市公司共用银行账户。上市公司依法独立纳税。上市公司将独立作出财务决策，集团公司不会超越上市公司的股东大会或董事会干预上市公司的资金使用。5、保持上市公司机构的独立。集团公司将确保上市公司建立和完善法人治理结构，独立、完整的组织机构。以及健全的内部经营管理机构，规范运作并独立行使经营管理职权。集团公司将确保上市公司与集团公司及集团公司控制的其他企业的机构保持独立运作，不会与集团公司及集团公司控制的其他企业存在机构混同的情形。集团公司承诺将严格遵守证监会关于上市公司独立性的相关</p>	2022年6月17日	否	是			

			规定，不利用对上市公司的控制权从事违反上市公司规范运作程序的行为，不会越权干预上市公司及其子公司的经营管理活动，不侵占上市公司及其子公司的利益，不损害上市公司和其他股东的合法权益。					
解决同 业竞争	云南省 康旅控 股集团 有限公 司	1、本次重组完成后，除集团公司已作出的承诺函所述情况外，集团公司及下属企业所从事的业务与上市公司及其控股企业的主营业务不存在实质性同业竞争情形。2、集团公司确定云南城投未来将作为集团公司商管运营、物业管理的唯一业务平台。3、本次重组完成后，集团公司控制的下述企业所从事的业务与云南城投及其控股企业的主营业务存在相同或相似的情形，为解决上述问题，集团公司承诺如下：（1）商管运营业务。集团公司承诺自本承诺函出具之日起 3 年内，将下属从事商管运营的公司，待满足注入上市公司条件后，以合法合规的方式注入上市公司，或将相关商业物业托管给上市公司运营，消除同业竞争。（2）物业管理业务。集团公司承诺自本承诺函出具之日起 3 年内，将下属从事物业管理的公司，待满足注入上市公司条件后，以合法合规的方式注入上市公司，或将相关物业交由给上市公司提供服务，消除同业竞争。4、除上述情形外，集团公司及集团公司控制的企业将不从事除现有业务以外对上市公司主营业务构成实质性竞争的业务活动。如集团公司及集团公司控制的企业未来与上市公司因实质或潜在的同业竞争产生利益冲突时，集团公司及集团公司控制的企业将放弃可能发生实质性同业竞争产生实质利益冲突的业务机会，或采取其他适当措施（包括但不限于剥离、合并、委托管理等）以消除可能发生的实质性同业竞争影响。5、如集团公司或集团公司下属企业获得任何与上市公司主营业务构成或可能构成直接或间接竞争的新业务机会，集团公司将立即书面通知上市公司，并尽力促使该业务机会按合理和公平的条款和条件首先提供予上市公司。上市公司放弃该等业务机会的，集团公司及下属企业将	2022 年 12 月 6 日	否	是			



			在上市公司履行相关授权程序后方可从事。6、本承诺内容与此前集团公司就规范及避免与上市公司同业竞争问题所作的相关承诺不一致的，以本承诺为准。7、集团公司保证将严格履行相关承诺，并向上市公司提供一切必要的配合，如因集团公司违反相关承诺而导致上市公司的权益受到损害，集团公司将依法承担相应的赔偿责任，且其因此所获得的全部收益均归上市公司所有。					
与再融资相关的承诺	解决同业竞争	云南省康旅控股集团有限公司	1、集团公司仅承担政府交办的政策性建设项目，不从事土地一级开发业务和经营性房地产开发业务。2、将继续履行重大资产重组和本次发行申请时所作出的关于避免同业竞争的承诺。	2009 年 1 月 15 日	否	是		

二、报告期内控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况

适用 不适用

三、违规担保情况

适用 不适用

四、半年报审计情况

适用 不适用

五、上年年度报告非标准审计意见涉及事项的变化及处理情况

适用 不适用

六、破产重整相关事项

适用 不适用

七、重大诉讼、仲裁事项

本报告期公司有重大诉讼、仲裁事项 本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项

(一) 诉讼、仲裁事项已在临时公告披露且无后续进展的

√适用 □不适用

事项概述及类型	查询索引
<p>关于海南项目的仲裁事项,为履行中国贸仲已作出的仲裁裁决,海口市人民政府与申请人经多轮协商,于2021年12月28日签署《和解协议》,主要内容如下:1)相关款项经结算后,海口市人民政府仍应向申请人支付人民币228,361,646.49元,于2023年6月30日前分三期向申请人支付完毕。2)海口市人民政府指定海口市自然资源和规划局在《和解协议》签订后3个月内与申请人就置换土地协商并签订《土地置换协议》。3)海口市人民政府与申请人应在《和解协议》签署日起5个工作日内共同到海口市中级人民法院完善执行和解的相关手续。4)《和解协议》自各方加盖公章且负责人/法定代表人或其授权代表签字/盖章之日起生效。根据《和解协议》约定海口市人民政府应于2022年6月30日之前支付首期和解补偿款。海口市人民政府已逾期支付《和解协议》项下应于2022年6月30日之前支付首期和解补偿款,基于与海口市人民政府的友好合作关系,公司正在积极与海口市人民政府协商解决。截至本报告日,公司已收回补偿款6,000.00万元。</p>	<p>具体事宜详见公司于2018年9月11日刊登的临2018-134号公告、于2019年4月4日刊登的2019-045号公告、2019年5月29日刊登的临2019-066号公告、2019年7月13日刊登的临2019-082号公告、2019年8月27日刊登的2019年半年度报告、2020年4月28日刊登的2019年年度报告、2020年8月28日刊登的2020年半年度报告、2020年10月27日刊登的2020年第三季度报告、2021年4月27日刊登的2020年年度报告、2021年10月28日刊登的2021年第三季度报告、2021年12月30日刊登的临2021-121号公告、2022年4月26日刊登的2021年年度报告、2022年8月30日刊登的2022年半年度报告、2022年10月28日刊登的2022年第三季度报告、2023年4月25日刊登的2022年年度报告。</p>
<p>五华医院起诉东方柏丰的案件,截至东方柏丰股权转让之日,双方同意以执行和解方式解决,并就和解协议条款进行协商。</p>	<p>具体事宜详见公司于2019年8月2日刊登的临2019-084号公告;2019年8月27日刊登的2019年半年报;2019年10月29日刊登的2019年第三季度报告;2020年4月28日刊登的2019年年度报告;2020年8月28日刊登的2020年半年度报告;2020年10月27日刊登的2020年第三季度报告;2021年1月6日刊登的临2021-010号公告;2021年4月27日刊登的2020年年报;2021年8月27日刊登的2021年半年度报告;2021年10月28日刊登的2021年第三季度报告;2021年12月15日刊登的临2021-106号公告;2022年4月26日刊登的2021年年度报告;2022年10月28日刊登的2022年第三季度报告;2023年4月25日刊登的2022年年度报告。</p>
<p>中建穗丰诉北京丽贝亚建筑装饰工程有限公司装饰装修合同纠纷,判决驳回被告(反诉原告)中建穗丰的其他全部反诉请求。截至本报告日,应付工程款已结清。</p>	<p>具体事宜详见公司于2022年8月13日刊登的临2022-083号公告;2022年10月28日刊登的2022年第三季度报告;2023年4月25日刊登的2022年年度报告。</p>
<p>置业公司与西双版纳环球融创旅游发展有限公司、云南环球融创会展旅游集团有限公司股权转让合同纠纷,公司已向官渡区法院申请强制执行,已冻结西双版纳环球融创旅游发展有限公司在西双版纳置业持有的100%的股权;冻结西双版纳环球融创旅游发展有限公司在西双版纳</p>	<p>具体事宜详见公司于2022年8月13日刊登的临2022-083号公告;2022年10月28日刊登的2022年第三季度报告;2022年12月15日刊登的临2022-158号公告;2023年4月13日刊登的临2023-023号公告、2023年4月25日刊登的2022年年度报告;2023年7月26日刊登的</p>

纳沧江文旅开发有限公司持有的 100% 股权，冻结云南环球融创会展旅游集团有限公司在腾冲环球融创房地产有限公司持有的 100% 股权。	登的临 2023-062 号公告。
北京创意港商务服务有限公司与置业公司债权转让合同纠纷，二审审理终结，已结案。	具体事宜详见公司于 2021 年 10 月 28 日刊登的 2021 年第三季度报告；2022 年 7 月 30 日刊登的临 2022-074 号公告；2022 年 8 月 24 日刊登的临 2022-088 号公告；2023 年 1 月 31 日刊登的临 2023-016 号公告。
石林彝族自治县石林街道办事处与云南城投园林园艺有限公司租赁合同纠纷，二审未审结。	具体事宜详见公司于 2022 年 8 月 13 日刊登的临 2022-083 号公告；2023 年 4 月 13 日刊登的临 2023-023 号公告；2023 年 4 月 25 日刊登的 2022 年年度报告；2023 年 6 月 20 日刊登的临 2023-045 号公告。
中建穗丰与置业公司借款纠纷，一审已判决。	具体事宜详见公司于 2022 年 12 月 14 日刊登的临 2022-157 号公告；2023 年 4 月 13 日刊登的临 2023-023 号公告；2023 年 4 月 25 日刊登的 2022 年年度报告；2023 年 7 月 26 日刊登的临 2023-062 号公告。
东方航空云南有限公司诉西双版纳航空投资有限公司合同纠纷，二审审结。	具体事宜详见公司于 2022 年 8 月 13 日刊登的临 2022-083 号公告；2022 年 10 月 28 日刊登的 2022 年三季报公告，2023 年 4 月 13 日刊登的临 2023-023 号公告；2023 年 4 月 25 日刊登的 2022 年年度报告；2023 年 4 月 13 日刊登的临 2023-023 号公告；2023 年 6 月 20 日刊登的临 2023-045 号公告。
深圳市穗丰投资有限公司与中建穗丰公司解散纠纷，深圳市穗丰投资有限公司不服一审判决已向法院提起上诉。	具体事宜详见公司于 2022 年 9 月 28 日刊登的临 2022-110 号公告；2023 年 4 月 25 日刊登的 2022 年年度报告；2023 年 6 月 20 日刊登的临 2023-045 号公告，2023 年 7 月 6 日刊登的临 2023-054 号公告。
招商银行股份有限公司昆明分行与云南澄江老鹰地旅游度假村有限公司、公司、云南万城百年投资开发有限公司金融借款合同纠纷案件，收到深圳国际仲裁院送达的《仲裁通知》。就仲裁协议效力纠纷，公司向深圳市法院提交申请书，申请确认《委托贷款不可撤销担保书》约定的仲裁条款无效。2023 年 8 月 23 日深圳市法院出具了《受理案件通知书》。	具体事宜详见公司于 2023 年 8 月 9 日刊登的临 2023-065 号公告；2023 年 8 月 25 日登的临 2023-070 号公告。

(二) 临时公告未披露或有后续进展的诉讼、仲裁情况

适用  不适用

(三) 其他说明

适用  不适用

单位：元 币种：人民币

起诉(申请)方	应诉(被申请)方	承担连带责任方	诉讼仲裁类型	诉讼(仲裁)基本情况	诉讼(仲裁)涉及金额	诉讼(仲裁)进展情况	诉讼(仲裁)审理结果及影响	诉讼(仲裁)判决执行情况
云南喜州建设工程有限公司	云南城投园林园艺有限公司	无	诉讼	原告云南喜州建设工程有限公司因建设工程合同纠纷一案将被告园林园艺有限公司起诉至盘龙区人民法院。	134,000	二审已开庭,已判决	驳回上诉维持原判。	原告已申请强制执行
昆明空港经济区树海苗木种植经营部	云南城投园林园艺有限公司	无	诉讼	原告昆明空港经济区树海苗木种植经营部因建筑合同买卖纠纷将被告园林园艺有限公司起诉至官渡区人民法院。	478,314.65	二审已开庭,已判决	驳回上诉维持原判。	原告已申请强制执行
昆明空港经济区树海苗木种植经营部	云南城投园林园艺有限公司	无	诉讼	原告昆明空港经济区树海苗木种植经营部因建筑合同买卖纠纷将被告园林园艺有限公司起诉至盘龙区人民法院。	40,655.48	二审已开庭,已判决	驳回上诉维持原判。	原告已申请强制执行
昆明	云南城投	无	诉讼	原告昆明空港经济区	161,753.33	二审已开	驳回上诉维持原判。	原告已申请强制

空港经济区树海苗木种植经营部	园林园艺有限公司			树海苗木种植经营部因建筑合同买卖纠纷将被告园林园艺有限公司起诉至盘龙区人民法院。		庭, 已判决		执行
昆明空港经济区树海苗木种植经营部	云南城投园林园艺有限公司	无	诉讼	原告昆明空港经济区树海苗木种植经营部因建筑合同买卖纠纷将被告园林园艺有限公司起诉至盘龙区人民法院。	76,620	二审已开庭, 已判决	驳回上诉维持原判。	原告已申请强制执行
昆明空港经济区树海苗木种植经营部	云南城投园林园艺有限公司	无	诉讼	原告昆明空港经济区树海苗木种植经营部因建筑合同买卖纠纷将被告园林园艺有限公司起诉至盘龙区人民法院。	481,678.08	二审已开庭, 已判决	1、撤销云南省盘龙区人民法院(2022)云0103民初753号民事判决; 2、云南城投园林园艺有限公司于本判决生效之日起十日内向昆明空港经济区树海苗木经营部支付工程款人民币410,000元; 3、云南城投园林园艺有限公司于本判决生效之日起十日内向昆明空港经济区树	原告已申请强制执行

							海苗经营部支付以人民币 410,000 元为基数自 2020 年 6 月 9 日起至实际付清之日止按年利率 3.85% 计算的利息。	
云南宏宇建筑材料有限公司	云南城投园林园艺有限公司	无	诉讼	原告云南宏宇建筑材料有限公司因建筑工程合同纠纷一案将被告园林园艺有限公司起诉至盘龙区人民法院。	12,025.69	二审已开庭,已判决	驳回上诉维持原判。	被告已按生效判决履行完毕
云南宏宇建筑材料有限公司	云南城投园林园艺有限公司	无	诉讼	原告云南宏宇建筑材料有限公司因建筑工程合同纠纷一案将被告园林园艺有限公司起诉至盘龙区人民法院。	1,792.09	二审已开庭,已判决	驳回上诉维持原判。	被告已按生效判决履行完毕
云南宏宇建筑材料有限公司	云南城投园林园艺有限公司	无	诉讼	原告云南宏宇建筑材料有限公司因建筑工程合同纠纷一案将被告园林园艺有限公司起诉至盘龙区人民法院。	46,038.38	二审已开庭,已判决	驳回上诉维持原判。	被告已按生效判决履行完毕
云南宏宇建筑材料	云南城投园林园艺有限公司	无	诉讼	原告云南宏宇建筑材料有限公司因建筑工程合同纠纷一案将被告园林园艺有限公司	146,339.6	二审已开庭,已判决	驳回上诉维持原判。	被告已按生效判决履行完毕

有限公司				起诉至盘龙区人民法院。				
云南麦洛教育科技有限公司	七彩（天津）贸易有限公司	无	诉讼	原告云南麦洛教育科技有限公司因买卖合同纠纷一案将七彩（天津）贸易有限公司起诉至天津自由贸易试验区人民法院。	312,171.83	已结案	原告已撤诉。	无
北京丽贝亚建筑装饰工程有限公司	中建穗丰置业有限公司	无	诉讼	丽贝亚因装饰装修合同纠纷一案将中建穗丰起诉至大理市人民法院。	7,506,084.56	二审已开庭，已结案	支付原告工程款 6,212,186.31 元；退还原告投标保证金 100,000.00 元。	被告已按照生效判决全部履行完毕
中建穗丰置业有限公司	王中华	无	诉讼	中建穗丰因房屋租赁合同纠纷一案将王中华起诉至大理市人民法院。	182,294.95	二审已开庭，已判决	驳回上诉，维持原判。	原告已申请强制执行
何家华	昆明市西苑房地产开发经营有限公司、云南城投物业服务有限	无	诉讼	何家华因财产损害赔偿纠纷一案将昆明市西苑房地产开发经营有限公司、城投物业起诉至五华区法院。	49,866	已结案	裁定准许原告撤诉。	无

	公司							
何友富	昆明市西苑房地产开发经营有限公司、云南城投物业服务服务有限公司	无	诉讼	何友富因财产损害赔偿纠纷一案将昆明市西苑房地产开发经营有限公司、城投物业起诉至五华区法院。	99,781.1	一审已开庭,尚未审结	无	无
王燕	云南城投物业服务服务有限公司大理分公司	无	诉讼	王燕因物业服务合同纠纷一案将云南城投物业服务服务有限公司大理分公司起诉至大理市人民法院。	123,000	已结案	驳回原告王燕的全部诉讼请求。	无
云南城投物业服务服务有限公司大理分公司	杨勤红、耿继文、祝秋菊、王伯阳	无	诉讼	云南城投物业服务服务有限公司大理分公司因物业服务合同纠纷一案将杨勤红、耿继文、祝秋菊、王伯阳起诉至大理市人民法院。	125,945.31	被告杨勤红申请再审	无	无
云南城投物业服务有限	陈兴存	无	诉讼	云南城投物业服务服务有限公司大理分公司因物业服务合同纠纷一案将陈兴存起诉至昆明市五华区法院。	18,279.72	已结案	判决被告向原告支付物业服务费等费用 12,653.4 元,及对应欠费周期的一年期 2 倍 LPR 利息。	被告已按照生效判决全部履行完毕



公司大理分公司								
云南城投物业服务有限公司大理分公司	杨军	无	诉讼	云南城投物业服务有限公司大理分公司因物业服务合同纠纷一案将杨军起诉至大理市人民法院。	112,551.74	已结案	判决被告向原告支付物业服务费等费用 56,506.3 元。	被告已按照生效判决全部履行完毕
云南城投物业服务有限公司大理分公司	马泽塘	无	诉讼	云南城投物业服务有限公司大理分公司因物业服务合同纠纷一案将马泽塘起诉至大理市人民法院。	75,850.28	已结案	判决被告向原告支付物业服务费等费用 47,096.91 元。	被告已按照生效判决全部履行完毕
云南城投物业服务有限公司	潘琼仙	无	诉讼	云南城投物业服务有限公司大理分公司因物业服务合同纠纷一案将潘琼仙起诉至昆明市官渡区法院。	3,978.51	一审已开庭, 已判决	判决被告向原告支付物业服务费 3,069.84 元, 违约金 613.97 元。	被告未按照生效判决全部履行完毕, 原告暂未申请强制执行

大理分公司								
云南城投物业服务有限公司大理分公司	周来芝	无	诉讼	云南城投物业服务有限公司大理分公司因物业服务合同纠纷一案将周来芝起诉至昆明市官渡区法院。	12,968.97	一审已开庭,已判决	判决被告向原告支付物业服务费等费用 8,981.28 元,及对应欠费周期的年利率 14.8%违约金。	被告未按照生效判决全部履行完毕,原告暂未申请强制执行
云南城投物业服务有限公司大理分公司	杨丽英	无	诉讼	云南城投物业服务有限公司大理分公司因物业服务合同纠纷一案将杨丽英起诉至昆明市官渡区法院。	7,627.61	已结案	裁定准许原告撤诉。	无
云南城投物业服务有限公司大理	吴勇	无	诉讼	云南城投物业服务有限公司大理分公司因物业服务合同纠纷一案将吴勇起诉至大理市法院。	81,770.91	已结案	判决被告向原告支付物业服务费 53,889.12 元。	被告已按照生效判决全部履行完毕

分公司								
王德仙	云南吉喜商贸有限公司、昆明良洛商贸有限公司、云南城投物业服务服务有限公司、董平	无	诉讼	因租赁合同关系纠纷一案，原告成都银城置业有限公司银泰中心分公司将被告成都麒名行投资顾问有限公司起诉至四川自由贸易试验区人民法院。	759,757.02	一审已开庭，已判决	一、由被告昆明吉喜商贸有限公司于本判决生效之日起十日内赔偿原告王德仙损失人民币 222,649.31 元；二、原告王德仙的其他诉讼请求不予支持。	无
成都银城置业有限公司银泰中心分公司	成都麒名行投资顾问有限公司	无	诉讼	因租赁合同关系纠纷一案，原告成都银城置业有限公司银泰中心分公司将被成都舞邦文化传播有限公司高新分公司、成都舞邦文化传播有限公司、北京舞邦文化传媒有限公司起诉至成都高新技术产业开发区人民法院。	645,232.5	被告于本判决生效后十五日内向原告退还押金 213,300 元并支付违约金（以 213,300 元为基数，从 2018 年 7 月 28 日起计算至实际付清之日，按照每月 2% 计	2022 年 5 月 17 日申请强制执行，因判决未公告，已于 2022 年 5 月 31 日办理公告，2022 年 8 月 12 日强制执行程序立案（2022）川 0193 执 6761 号，法院调查对方无可强制执行财产，已依法对被执行人采取了限制高消费措施，于 2023 年 6 月 14 日出具终本裁定。	无

						算)		
成都银城置业有限公司银泰中心分公司	成都舞邦文化传播有限公司高新分公司、成都舞邦文化传播有限公司、北京舞邦文化传媒有限公司	无	诉讼	因租赁合同关系纠纷一案，原告成都银城置业有限公司银泰中心分公司将被成都舞邦文化传播有限公司高新分公司、成都舞邦文化传播有限公司、北京舞邦文化传媒有限公司起诉至成都高新技术产业开发区人民法院。	1,661,407.33	2023年7月11日法院出具先行调解告知书，期限为30日，目前为先调阶段；	无	无
成都云银城物业管理有限公司	江中舫	无	诉讼	责令被告向原告支付欠缴物业费及能耗费等 37,360.89 元，违约金 4,305.61 元，被告承担本案全部诉讼费用、保全费(如有)、律师费。	41,666.5	已调解完毕，待法院分配法官	无	无
成都云银城物业管理有限公司	沈兆清、钟一静	无	诉讼	责令被告向原告支付欠缴物业费及能耗费等 199,688 元，违约金 17,572.98 元，被告承担本案全部诉讼费用、保全费(如有)、律师费。	217,260.94	已调解完毕，待法院分配法官	无	无
成都云银	钟超	无	诉讼	责令被告向原告支付欠缴物业费及能耗费	149,573.84	已调解完毕，待法院	无	无

城物 业管 理有 限公 司				等 137,491.1 元, 违 约金 12,082.72 元, 被告承担本案全部诉 讼费用、保全费(如 有)、律师费。		分配法官		
成都 云银 城物 业管 理有 限公 司	何中有、 周燕琳	无	诉讼	责令被告向原告支付 欠缴物业费及能耗费 等 182,879.8 元, 违 约金 16,455.75 元, 被告承担本案全部诉 讼费用、保全费(如 有)、律师费。	199,335.52	已调解完 毕,待法院 分配法官	无	无
成都 云银 城物 业管 理有 限公 司	苏传达	无	诉讼	责令被告向原告支付 欠缴物业费及能耗费 等 70,986.62 元, 违 约金 4,026.71 元, 被 告承担本案全部诉讼 费用、保全费(如有)、 律师费。	75,013.33	已调解完 毕,待法院 分配法官	无	无
成都 云银 城物 业管 理有 限公 司	杨柳	无	诉讼	责令被告向原告支付 欠缴物业费及能耗费 等 167,737.4 元, 违 约金 13,852.77 元, 被告承担本案全部诉 讼费用、保全费(如 有)、律师费。	181,590.2	已调解完 毕,待法院 分配法官	无	无
成都 云银	张彩霞	无	诉讼	责令被告向原告支付 欠缴物业费及能耗费	52,564.8	已调解完 毕,待法院	无	无

城物业管理有限公司				等 48,486.56 元, 违约金 4,078.24 元, 被告承担本案全部诉讼费用、保全费(如有)、律师费。		分配法官		
成都云银城物业管理有限公司	李捷(3套)	无	诉讼	责令被告向原告支付欠缴物业费及能耗费等 149,259.6 元, 违约金 13,330.92 元, 被告承担本案全部诉讼费用、保全费(如有)、律师费。	162,590.51	已调解完毕, 待法院分配法官	无	无
成都云银城物业管理有限公司	褚云凡	无	诉讼	1、被告向原告支付成都银泰中心 5 栋 23 层 2302 号住宅 2018 年 11 月 1 日-2022 年 9 月 30 日期间的物业服务费 87,721.27 元; 2、被告向原告支付 5 栋 23 层 2302 号住宅逾期缴纳物业服务费的违约金, 以应付物业服务费为基数, 2019 年 8 月 20 日前按照贷款基准利率计算, 2019 年 8 月 20 日后按照同期 LPR 计算, 自应付物业费之日起计算至	94,499.48	结案	1、被告向原告支付成都银泰中心 5 栋 23 层 2302 号住宅 2018 年 11 月 1 日-2022 年 9 月 30 日期间的物业服务费 87,721.27 元; 2、被告向原告支付 5 栋 23 层 2302 号住宅逾期缴纳物业服务费的违约金, 以应付物业服务费为基数, 2019 年 8 月 20 日前按照贷款基准利率计算, 2019 年 8 月 20 日后按照同期 LPR 计算, 自应付物业费之日起计	2023 年 7 月 21 日结清费用, 申请撤诉。

				实际清偿之日止的违约金。暂计算至 2022 年 8 月 10 日为 6,518.59 元（计算步骤详见附表）3、被告向原告支付 5 栋 23 层 2302 号住宅 2021 年 10 月 1 日-2022 年 9 月 30 日期间垃圾处理费 96.00 元；4、被告向原告支付 5 栋 23 层 2302 号住宅 2021 年 8 月 31 日-2022 年 5 月 31 日期间住宅水费 163.62 元；5、被告承担本案全部诉讼费用、保全费（如有）、律师费。			算至实际清偿之日止的违约金。暂计算至 2022 年 8 月 10 日为 6,518.59 元（计算步骤详见附表）3、被告向原告支付 5 栋 23 层 2302 号住宅 2021 年 10 月 1 日-2022 年 9 月 30 日期间垃圾处理费 96.00 元；4、被告向原告支付 5 栋 23 层 2302 号住宅 2021 年 8 月 31 日-2022 年 5 月 31 日期间住宅水费 163.62 元；5、被告承担本案全部诉讼费用、保全费（如有）、律师费。	
安徽省安庆市天纵建设有限责任公司	宁陕县云海房地产开发有限公司、云南城投置业股份有限公司	无	诉讼	因建设工程施工合同纠纷安徽省安庆市天纵建设有限责任公司将宁陕云海、公司诉至宁陕县人民法院。	2,841,091.23	二审已开庭，尚未判决	无	无
海南天利	张朝霞、鲁旭光、	无	清算责任	因清算责任纠纷一案海南天利将张朝霞、		一审未开庭	无	无

投资发展有限公司	张建民		纠纷	鲁旭光、张建民诉至海口市秀区英人民法院。				
海南天利投资发展有限公司	滑子轶、梁娅芳	无	追偿权纠纷	因追偿权纠纷一案海南天利将滑子轶、梁娅芳诉至海口市秀区英人民法院。	327,556.82	一审已开庭,未判决	无	无
海南悠家智选房地产营销策划有限公司	海南天利投资发展有限公司	无	商品房委托代理销售合同纠纷	因商品房委托代理销售合同纠纷一案 2199456 海南悠家智选房地产营销策划有限公司将海南天利至海口市秀英区人民法院。	2,199,456	二审尚未开庭	无	无
中国光大银行股份有限公司海口分行	海南天利投资发展有限公司	无	金融借款合同纠纷	因金融借款纠纷一案中国光大银行股份有限公司海口分行将海南天利至海口市秀英区人民法院。	336,498.42	已结案	1、解除原告中国光大银行股份有限公司海口分行与被告滑子轶、海南天利投资发展有限公司签订的《个人贷款合同（抵押、保证）》；2、被告滑子轶、梁娅芳须于本判决发生法律效力	无



							力之日起十日内向原告中国光大银行股份有限公司海口分行偿还借款本金 308,523.27 元, 并支付利息、罚息; 3、原告中国光大银行股份有限公司海口分行有权对本判决第二项的债权就位于海口市秀英区滨海大道 266 号天利龙腾湾 4#28 层 4-2807 房折价或拍卖、变卖该抵押物所得的价款享有优先受偿权; 4、驳回原告中国光大银行股份有限公司海口分行的其他诉讼请求。	
梁小欢	云创商业管理(杭州)有限公司临平分公司	无	租赁合同纠纷	因租赁合同纠纷一案, 原告梁小欢将被告云创商业管理(杭州)有限公司临平分公司起诉至杭州市临平区人民法院。	46,783	一审已判决	驳回原告梁小欢的诉讼请求。	一审已判决驳回原告诉讼请求, 目前于上诉期内
宁波云尚商业	邬佩莲	无	租赁合同纠纷	因租赁合同纠纷一案, 原告宁波云尚商业管理有限公司将被	204,249	一审已判决, 判决已生效, 被告	判决如下: 一、原告宁波云尚商业管理有限公司与被告邬佩莲	已申请强制执行, 法院裁定终结本次执行

<p>管理 有限 公司</p>				<p>告邬佩莲起诉至宁波市鄞州区人民法院。</p>		<p>未按判决执行,已申请强制执行,法院裁定终结本次执行</p>	<p>之间的《租赁合同》、《综合管理服务合同》及相关附属协议于 2022 年 3 月 28 日解除;二、被告邬佩莲、孙鹤翔于本判决生效后十日内支付原告宁波云尚商业管理有限公司租金 201,550.40 元及逾期付款违约金(其中 24,720 元租金的违约金,自 2021 年 10 月 10 日起按全国银行间同业拆借中心发布的贷款市场报价利率的 1.50 倍计算至实际履行之日止;其中 107,532 元租金的违约金,自 2021 年 11 月 1 日起按全国银行间同业拆借中心发布的贷款市场报价利率的 1.50 倍计算至实际履行之日止;其中 69,298.40 元租金的违约金,自 2022 年 2 月 1 日起按全国银行</p>	
-------------------------	--	--	--	---------------------------	--	----------------------------------	--	--

							<p>间同业拆借中心发布的贷款市场报价利率的 1.50 倍计算至实际履行之日止 )；三、被告邬佩莲、孙鹤翔于本判决生效后十日内支付原告宁波云尚商业管理有限公司综合服务费 77,387.24 元及逾期付款违约金 (其中 11,330 元综合管理服务费的违约金,自 2021 年 10 月 6 日起按全国银行间同业拆借中心发布的贷款市场报价利率的 1.50 倍计算至实际履行之日止;其中 40,170 元综合管理服务费的违约金,自 2021 年 11 月 1 日起按全国银行间同业拆借中心发布的贷款市场报价利率的 1.50 倍计算至实际履行之日止;其中 25,887.24 元综合管理服务费的违约金,</p>	
--	--	--	--	--	--	--	--	--

							<p>自 2022 年 2 月 1 日起按全国银行间同业拆借中心发布的贷款市场报价利率的 1.50 倍计算至实际履行之日止); 四、被告邬佩莲、孙鹤翔于本判决生效后十日内支付原告宁波云尚商业管理有限公司提前终止合同违约金 20,000 元; 五、被告邬佩莲、孙鹤翔于本判决生效后十日内支付原告宁波云尚商业管理有限公司房屋占有使用费(按 206 平方米计算, 自 2022 年 3 月 29 日起按 5.80 元/日/平方米计算至实际腾退之日止); 六、被告邬佩莲、孙鹤翔于本判决生效后十日内支付原告宁波云尚商业管理有限公司律师费 11,000 元、财产保全费 2,989 元; 七、被告邬佩莲、孙鹤翔于本判决生效后</p>
--	--	--	--	--	--	--	---

							<p>十日内将涉案房屋恢复至交付标准后交还原告宁波云尚商业管理有限公司；七、驳回原告宁波云尚商业管理有限公司的其他诉讼请求。如果未按本判决指定的期间履行给付金钱义务，应当依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百六十条之规定，加倍支付迟延履行期间的债务利息（加倍部分债务利息=债务人尚未清偿的生效法律文书确定的除一般债务利息之外的金钱债务*日万分之一点七五*迟延履行期间）案件受理费 8,724 元，由原告宁波云尚商业管理有限公司负担 4,509 元，由被告邬佩莲、孙鹤翔负担 4,215 元。如不服本判决，可在判决书送达之日起十五日内向本</p>
--	--	--	--	--	--	--	--

							院递交上诉状，并按对方当事人的人数提出副本，上诉于浙江省宁波市中级人民法院。	
宁波北仑云耀商业管理有限公司	余姚憨妮服饰有限公司	无	租赁合同纠纷	因租赁合同纠纷一案，原告宁波北仑云耀商业管理有限公司将被告余姚憨妮服饰有限公司起诉至宁波市北仑区人民法院。	405,801.54	一审已开庭判决，对方未履行，强制执行准备中	一、原告与被告之间的专柜经营合同已于2022年6月30日解除；二、被告应于本判决发生法律效力之日起七日内支付原告约定收益34,925.08元，并支付以34,925.08元为基数自2022年8月18日起至实际履行之日止按年利率14.8%计算的逾期付款利息；三、被告应于本判决发生法律效力之日起七日内支付原告漏短缴专柜销售额违约金9,740元；四、被告应于本判决发生法律效力之日起七日内支付原告专柜占用费937.5元；五、驳回原告的其他诉讼请求，	一审已开庭判决，对方未履行，强制执行准备中

							本案受理费 8,050 元, 由原告负担 7,002 元, 由被告担 1,048 元。	
云创商业管理(杭州)有限公司平阳分公司	上海笕尚服饰有限公司	无	租赁合同纠纷	因租赁合同纠纷一案, 原告云创商业管理(杭州)有限公司平阳分公司将被告上海笕尚服饰有限公司起诉至平阳县人民法院。	272,833.41	一审已判决, 但对方提起上诉, 二审维持原判, 目前我方申请强制执行立案。	平阳银泰置业有限公司与被告上海笕尚服饰有限公司于 2015 年 6 月 1 日签订的编号为 100600600047 《银泰城租赁合同》于 2022 年 7 月 31 日解除; 二、解除原告云创商业管理(杭州)有限公司平阳分公司受让的平阳银泰置业有限公司与被告上海笕尚服饰有限公司于 2015 年 6 月 29 日签订的《补充协议》以及原、被告于 2020 年 6 月 16 日签订的《〈租赁合同〉租赁面积变更协议》; 三、限被告上海笕尚服饰有限公司于本判决生效后三十日内支付原告云创商业管理(杭州)有限公司平阳分公司租金 83,461.59 元,	强制执行立案中

							<p>综合管理服务费用 62,396.23 元，合计 145,857.82 元；四、被告上海笕尚服饰有限公司缴纳的履约保证金 100,000 元由原告云创商业管理（杭州）有限公司平阳分公司予以没收；五、限被告上海笕尚服饰有限公司于本判决生效后十日内向平阳县市场监督管理机关办理企业住所地变更登记，将注册在平阳县鳌江镇车站大道 1188 号银泰城一层 1002、1003 号上的企业即上海笕尚服饰有限公司银泰店迁出该注册地址；六、驳回原告云创商业管理（杭州）有限公司平阳分公司的其他诉讼请求。被告如未按本判决指定的期间履行义务，应当依照《中华人民共和国民事诉讼法</p>
--	--	--	--	--	--	--	--



							讼法》第二百六十条之规定，加倍支付迟延履行期间的债务利息。案件受理费 5,392 元，由上海笕尚服饰有限公司负担。	
云南云泰商业管理有限公司	张纪福、西山兰福小吃店	无	租赁合同纠纷	因租赁合同纠纷一案，原告云南云泰商业管理有限公司将被告张纪福、西山兰福小吃店起诉至昆明市官渡区人民法院。	127,797.31	一审判决已生效，被告未执行，强制执行中。	1、判决双方所签订合同解除并规定被告退还商铺；2、判决被告支付所欠租金 141,081.41 元；3、判决违约金：5,000 元；4、判决被告承担案件受理费 2,826 元；以上金额共计 14,807.41 元。	被告仅支付 4,176.64 元，因法院没查到有其他的财产，目前做了限高，并下发终结执行裁定书。
云南云泰商业管理有限公司	云南杰贝武道体育文化发展有限公司	无	租赁合同纠纷	因租赁合同纠纷一案，原告云南云泰商业管理有限公司将被告云南杰贝武道体育文化发展有限公司起诉至昆明市官渡区人民法院。	73,795	判决公示期满已生效，已申请强制执行。	一、解除原告云南云泰商业管理有限公司与被告云南杰贝武道体育文化发展有限公司于 2019 年 6 月 22 日签订的《融城金阶项目商铺租赁合同》；二、由被告云南杰贝武道体育文化发展有限公司于本判决生效后十五日内支付原告云南云泰商业管理有	因法院暂无财产可执行，法院电话通知终结本次执行，待法院邮寄终本执行书。

							限公司截至 2021 年 5 月 31 日的房屋租金 132,039.2 元（已扣减履约保证金）及该款自 2020 年 9 月 1 日起至款项付清之日止按照全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率计算的资金占用费；三、由被告云南杰贝武道体育文化发展有限公司于本判决生效后十五日内支付原告云南云泰商业管理有限公司律师费 5,000 元；四、驳回原告云南云泰商业管理有限公司的其他诉讼请求。案件受理费 1,644 元，由被告云南杰贝武道体育文化发展有限公司承担。	
云南云泰商业管理有限	杨云江	无	租赁合同纠纷	因租赁合同纠纷一案，原告云南云泰商业管理有限公司将被告杨云江起诉至昆明市官渡区人民法院。	735,906.7	一审判决已生效，被告未执行，已申请强制执行	1、判决被告支付原告 2020.7.1-2021.7.31 租金 484,604.53 元；2、判决被告向原告支付律师费 9,800.00	2022 年 12 月 5 日官渡区法院下发执行案件受理通知书；被告已腾房结案；租金

公司							元；3、判决被告支付本案诉讼费 11,159.00 元。	执行方面，法院已通知暂无查到财产可供执行，但暂未出终本裁定，预计近期会出具。
云南云泰商业管理有限公司	西双版纳沧江文旅开发有限公司	无	其他合同纠纷	因其他合同纠纷，原告云南云泰商业管理有限公司将被告西双版纳沧江文旅开发有限公司起诉至云南省景洪市人民法院。	1,256,749	强制执行中	1、被告西双版纳沧江文旅开发有限公司于本判决生效之日起三十日内向原告云南云泰商业管理有限公司支付服务费 1,200,000 元；2、被告西双版纳沧江文旅开发有限公司于本判决生效之日起三十日内向原告云南云泰商业管理有限公司支付律师代理费 49,000 元；3、驳回原告云南云泰商业管理有限公司的其他诉讼请求。如果未按本判决指定的期间履行给付金钱义务，应当依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百六十条之规定，加倍支付迟	2022 年 11 月 4 日重新提交追加被执行人申请书再申请恢复，目前法院电话通知因被告暂无财产可执行，已终本，待法院邮寄终本裁定书。

							迟延履行期间的债务利息。案件受理费 16,111 元, 由原告云泰公司负担 2,111 元, 被告沧江公司负担 14,000 元。原告云泰公司预交的案件受理费, 本院不再清退, 由被告沧江公司向原告云泰公司迳付 14,000 元。	
云南云泰商业管理有限公司	王东	无	租赁合同纠纷	因租赁合同纠纷一案, 原告云南云泰商业管理有限公司将被告王东起诉至昆明市官渡区人民法院。	42,991.62	一审已判决, 被告上诉, 二审已开庭, 维持原判, 驳回上诉。目前在强制执行中。	一、被告王东应于本判决生效之日起内向原告云南云泰商业管理有限公司履行以下给付金钱义务: 1、支付截止 2021 年 11 月 16 日期间的租赁费用 27,336.60 元, 2、支付逾期付款违约金 3,000 元; 二、驳回原告云南云泰商业管理有限公司的其他诉讼请求。	2023 年 2 月 15 日接法院通知, 因被告暂没有财产可执行, 只能先列限高, 终本, 目前待法院邮寄终本裁定书。
云南云泰商业管理	大理天建兆业实业有限公司	无	服务合同纠纷	因其他合同纠纷, 原告云南云泰商业管理有限公司将被告大理天建兆业实业有限公	1,862,580	一审调解已生效, 被告未执行, 已申请强	1、双方合同解除, 自解除之日被告不得使用原告的任何商标和品牌; 2、被告支付	查银行账户, 2023 年 4 月 12 日已出终本裁定。目前我司已

有限公司				司起诉至云南省大理市人民法院。		制执行	原告 860,000 元和违约金 2,580 元, 合计 86258 万元。被告应于 2022 年 12 月 31 日之前支付 431,290 元, 2023 年 2 月 28 日前支付 431,290 元。若被告未按照任何一期支付, 原告都有权就全额申请强制执行; 3、2022 年 12 月 31 日前被告向原告支付保全保险费 1,000 元; 4、案件受理费减半后收取 10,782 元, 保全费 5,000 元。原告承担案件受理费 5,391 元、保全费 2,500 元; 被告承担案件受理费 5,391 元、保全费 2,500 元。	向法院做追加被执行人的申请因大理市人民法院需对我司诉求进行内部沟通, 过会审核后作相应回复。因法院还需通知对方做听证等各种手续, 周期可能较长, 云南区将及时律师做督促反馈进展。
云成商业管理(北京)有限公司	刘莉	无	租赁合同纠纷	因租赁合同纠纷一案, 原告云成商业管理(北京)有限公司哈尔滨分公司将被告刘莉起诉至哈尔滨市道里区人民法院。	127,247.82	乙方申请再审, 判决驳回上诉, 维持原判	1、撤销黑龙江省哈尔滨市道里区人民法院(2021)黑 0102 民初 20968 号门事判决书; 2、刘莉于本判决生效之日起十日内给付原告云成商业管理(北	已申请强制执行

哈尔滨分公司							京)有限公司哈尔滨分公司欠费的租金、综合管理服务费、收银系统服务费、违约金等费用合计 73,973.82 元; 3、驳回原告云成商业管理(北京)有限公司哈尔滨分公司的其他诉讼请求; 4、二审受理费及一审反诉案件受理费 5,534 元, 由刘莉负担。具体内容, 详见民事判决书, 本案判决为终身判决。	
云成商业管理(北京)有限公司哈尔滨分公司	王家辉	无	租赁合同纠纷	因租赁合同纠纷一案, 原告云成商业管理(北京)有限公司哈尔滨分公司将被告王家辉起诉至哈尔滨市道里区人民法院。	1,185,981.15	双方达成调解, 和解流程审批中	无	无
云成商业管理	孙红岩	无	租赁合同纠纷	因租赁合同纠纷一案, 原告云成商业管理(北京)有限公司	397,228.45	一审判决已生效, 被告未执行,	1、解除原告云成商业管理(北京)有限公司哈尔滨分公司与被	强制执行中

<p>(北京)有限公司哈尔滨分公司</p>				<p>哈尔滨分公司将被告孙红岩起诉至道里区法院。</p>		<p>强制执行中</p>	<p>告张执伟签订的租赁合同及附属协议；2、判决生效之日起十日内给付原告云成商业管理（北京）有限公司哈尔滨分公司拖欠剩余各项租金、综合管理服务费等合计 53,756.25 元；3、驳回原告云成商业管理（北京）有限公司哈尔滨分公司其他诉讼请求；4、被告孙红岩于判决生效之日起十日内给付原告云成商业管理（北京）有限公司哈尔滨分公司违约金 197,222.4 元；5、案件受理费 7,258 元，原告负担 2,193 元，被告负担 5,065 元；6、具体内容，详见民事判决书。如对方上诉，我司则应诉；如对方未按判决执行，我司申请强制执行。</p>	
<p>云成商业</p>	<p>张力</p>	<p>无</p>	<p>租赁合同</p>	<p>因租赁合同纠纷一案，原告云成商业管</p>	<p>437,354.05</p>	<p>二审待开庭</p>	<p>一、确认解除原告云成商业管理（北京）</p>	

<p>管理 (北京) 有限公司 哈尔滨分 公司</p>			<p>纠纷</p>	<p>理(北京)有限公司 哈尔滨分公司将被告 张力起诉至道里区法 院。</p>		<p>有限公司哈尔滨分公 司与被告张力签订的 《租赁合同》(合同编 号 YTSG1130101-199) 及 附属协议,于 2021 年 3 月 10 日解除;二、 被告张力于本判决生 效之日起十日内给付 原告云成商业管理 (北京)有限公司哈 尔滨分公司租金、综 合管理服务费、收银 系统服务费合计 303,563.1 元;三、被 告张力于本判决生效 之日起十日内给付原 告云成商业管理(北 京)有限公司哈尔滨 分公司违约金 58,440 元;四、驳回原告云 成商业管理(北京) 有限公司哈尔滨分公 司的其他诉讼请求; 五、驳回被告张力的 其他反诉请求。如果 未按本判决指定的期 间履行给付金钱义</p>	
---	--	--	-----------	---	--	--	--



							务，应当依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百六十条之规定，加倍支付迟延履行期间的债务利息。案件受理费 3,930 元，由原告云成商业管理(北京)有限公司哈尔滨分公司负担 713 元,被告张力负担 3,217 元。反诉费 1,793 元,由被告张力负担 927 元,原告云成商业管理(北京)有限公司哈尔滨分公司负担 866 元。	
云成商业管理(北京)有限公司哈尔滨分公司	黑龙江滨格健身管理有限公司	无	租赁合同纠纷	因租赁合同纠纷一案，原告云成商业管理(北京)有限公司哈尔滨分公司将被告黑龙江滨格健身管理有限公司诉至道里区人民法院。	1,365,417.5	一审判决已生效，被告未执行，强制执行中	一、云成商业管理(北京)有限公司哈尔滨分公司与黑龙江滨格健身管理有限公司之间的《租赁合同》及《综合服务合同》于 2021 年 8 月 13 日解除；二、黑龙江滨格健身管理有限公司于本判决生效后十日内给付云成商业管理(北京)有限公司哈	强制执行中

							<p>尔滨分公司租金 43,846,771 元, 综合管理服务费 19,979,601 元, 收银系统服务费 5,000 元;</p> <p>三、黑龙江滨格健身管理有限公司于本判决生效后十日内给付云成商业管理(北京)有限公司哈尔滨分公司违约损失, 违约损失以 643,263.72 元为基数, 自 2021 年 7 月 10 日按全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率计算;</p> <p>四、云成商业管理(北京)有限公司哈尔滨分公司于本判决生效后十日内返还黑龙江滨格健身管理有限公司物业管理费保证金 587,108 元、质量保证金 10,000 元、POS 机押金 5,000 元履约保证金 96,777 元;</p> <p>五、云成商业管理(北京)有限公司哈</p>	
--	--	--	--	--	--	--	--	--

						<p>尔滨分公司于本判决生效后十日内返还黑龙江滨格健身管理有限公司存放在负一层水箱内(商场负一层换热站旁有水箱的房屋)的物品;六、驳回云成商业管理(北京)有限公司哈尔滨分公司的其他诉讼请求;七、驳回黑龙江滨格健身管理有限公司的其他反诉请求。如果未按本判决指定的期间履行给付金钱义务,应当依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百六十条之规定,加倍支付迟延履行期间的债务利息。八、案件受理费 17,089 元,由云成商业管理(北京)有限公司哈尔滨分公司负担 8,989 元,由黑龙江滨格健身管理有限公司负担 8,100 元;反诉费 6,900 元,由云成商业</p>	
--	--	--	--	--	--	--	--

							管理(北京)有限公司哈尔滨分公司负担 1,176 元,由黑龙江滨格健身管理有限公司负担 5,724 元。	
云成商业管理(北京)有限公司哈尔滨分公司	杨婷婷	无	租赁合同纠纷	因租赁合同纠纷一案,原告云成商业管理(北京)有限公司哈尔滨分公司将被告杨婷婷起诉至道里区法院。	143,632.26	一审已判决,我司申请强制执行	1、解除原告云成商业管理(北京)有限公司哈尔滨分公司与被告杨婷婷签订的《租赁合同》;2、被告杨婷婷于判决生效之日起十日内给付原告云成商业管理(北京)有限公司哈尔滨分公司欠付的租金、综合管理服务费等费用合计 24,308.47 元;3、被告杨婷婷于判决生效之日起十日内给付云成商业管理(北京)有限公司哈尔滨分公司违约金 63,298.8 元;4、驳回云成商业管理(北京)有限公司哈尔滨分公司其他诉讼请求。如果未按本判决指定的期间履行	强制执行中

							行给付金钱义务，应当依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百五十三条之规定，加倍支付迟延履行期间的债务利息。案件受理费 3,873 元，由被告杨婷婷负担 1,990 元，原告云成商业管理（北京）有限公司哈尔滨分公司负担 1,883 元。	
云成商业管理（北京）有限公司哈尔滨分公司	宋春雨	无	租赁合同纠纷	因租赁合同纠纷一案，原告云成商业管理（北京）有限公司哈尔滨分公司将被告宋春雨起诉至哈尔滨市道里区人民法院。	261,084.9	二审待开庭	一、被告宋春雨于本判决生效之日起十日内给付原告云成商业管理（北京）有限公司哈尔滨分公司拖欠的剩余各项费用 255,651.66 元；二、驳回原告云成商业管理（北京）有限公司哈尔滨分公司其他诉讼请求。如果未按本判决指定的期间履行给付金钱义务，应当依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百六十条之规定，加	无

							倍支付迟延履行期间的债务利息。案件受理费 6,230 元, 由原告云成商业管理(北京)有限公司哈尔滨分公司负担 1,095 元, 由被告宋春雨负担 5,135 元。	
云成商业管理(北京)有限公司哈尔滨分公司	赵鑫鑫	无	租赁合同纠纷	因租赁合同纠纷一案, 原告云成商业管理(北京)有限公司哈尔滨分公司将被告赵鑫鑫起诉至道里区人民法院。	156,469.27	二审待开庭	无	无
云成商业管理(北京)有限公司淄博分公司	淄博小灵驹书刊有限公司	无	租赁合同纠纷	因租赁合同纠纷一案, 原告云成商业管理(北京)有限公司淄博分公司将被告淄博小灵驹书刊有限公司起诉至淄博高新技术产业。	172,490.71	一审已开庭胜诉, 暂未执行	一、被告淄博小灵驹书刊有限公司于本判决生效之日起十日内支付原告云成商业管理(北京)有限公司淄博分公司租金 75118.71 元; 二、被告淄博小灵驹书刊有限公司于本判决生效之日起十日内支付原告	无

							云成商业管理（北京）有限公司淄博分公司场地占用费 40,830 元；三、驳回原告云成商业管理（北京）有限公司淄博分公司的其他诉讼请求。如果被告未按本判决指定的期间履行给付金钱义务，应当依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百六十条之规定，加倍支付迟延履行期间的债务利息。案件受理费 2,744.61 元，由被告淄博小灵驹书刊有限公司负担。	
云成商业管理（北京）有限公司淄博分公司	宋洪福	无	租赁合同纠纷	因租赁合同纠纷一案，原告云成商业管理（北京）有限公司淄博分公司将被告诉至淄博高新技术产业开发区人民法院。	18,905.79	一审已开庭，未判决	无	无

云成商业管理（北京）有限公司淄博分公司	任桐熠	无	租赁合同纠纷	因租赁合同纠纷一案，原告云成商业管理（北京）有限公司淄博分公司将被告诉至淄博高新技术产业开发区人民法院。	2,976.22	一审已开庭，未判决	无	无
云南融城企业管理有限公司	张海东、北京东瑞龙腾投资管理有限公司	无	诉讼	云南融城企业管理有限公司因合同纠纷一案将张海东、北京东瑞龙腾投资管理有限公司起诉至昆明市呈贡区人民法院。	983,854.94	二审已开庭，已判决	二审判决：驳回上诉，维持原判。	无
云南城投置业股份有限公司	代冬梅	无	诉讼	因不当得利纠纷一案，原告公司将被告代冬梅诉至昆明市官渡区人民法院。	142,003.3	二审未开庭	一审判决：一、由被告代冬梅于本判决生效之日起十日内返还原告公司 126,147.16 元；二、原告公司的其他诉讼请求不予支持。	无
昆明舜华经贸有限公司	云南城投龙江房地产开发有限公司、云南城投	无	诉讼	昆明舜华经贸有限公司因票据纠纷将龙江公司、公司诉至昆明市盘龙区人民法院（案号：（2022）云	500,000	已结案	二审判决：驳回上诉，维持原判。	已结案



	置业股份有限公司			0103 民初 6078 号)。				
昆明舜华经贸有限公司	云南城投龙江房地产开发有限公司、云南城投置业股份有限公司	无	诉讼	昆明舜华经贸有限公司因票据纠纷将龙江公司、公司诉至昆明市盘龙区人民法院(案号: (2022)云0103 民初 6079 号)。	500,000	已结案	二审判决: 驳回上诉, 维持原判。	已结案
昆明舜华经贸有限公司	云南城投龙江房地产开发有限公司、云南城投置业股份有限公司	无	诉讼	昆明舜华经贸有限公司因票据纠纷将龙江公司、公司诉至昆明市盘龙区人民法院(案号: (2022)云0103 民初 6080 号)。	500,000	已结案	二审判决: 驳回上诉, 维持原判。	已结案
昆明舜华经贸有限公司	云南城投龙江房地产开发有限公司、云南城投置业股份有限公司	无	诉讼	昆明舜华经贸有限公司因票据纠纷将龙江公司、公司诉至昆明市盘龙区人民法院(案号: (2022)云0103 民初 6081 号)。	500,000	已结案	二审判决: 驳回上诉, 维持原判。	已结案
段利坪、李子俊	昆明市官渡区人民政府、云南城投置业股份有	无	诉讼	段利坪、李子俊因民事主体间房屋拆迁补偿合同纠纷一案将昆明市官渡区人民政府、公司、云南宝盛	5,181,068.26	二审未开庭	一审判决: 驳回原告段利坪、李子俊的诉讼请求。案件受理费人民币 48,067 元, 由原告段利坪、李子俊	无

	限公司、云南宝盛拆迁有限公司			拆迁有限公司起诉至昆明市官渡区人民法院。			负担。	
李妮徽	昆明市官渡区人民政府、云南城投置业股份有限公司、云南宝盛拆迁有限公司	无	诉讼	李妮徽因民事主体间房屋拆迁补偿合同纠纷一案将昆明市官渡区人民政府、公司、云南宝盛拆迁有限公司起诉至昆明市官渡区人民法院。	2,372,284	二审未开庭	一审判决：驳回原告李妮徽的诉讼请求。案件受理费人民币 25,778 元，由原告李妮徽负担。	无
王谷芬	昆明市官渡区人民政府、云南城投置业股份有限公司、云南宝盛拆迁有限公司	无	诉讼	王谷芬因民事主体间房屋拆迁补偿合同纠纷一案将昆明市官渡区人民政府、公司、云南宝盛拆迁有限公司起诉至昆明市官渡区人民法院。	1,714,598.8	已结案	一审判决：驳回原告王谷芬的诉讼请求。案件受理费人民币 20,231 元，由原告王谷芬自行承担。	无
孟德忠	昆明市官渡区人民政府、云南城投置业股份有限公司、	无	诉讼	孟德忠因民事主体间房屋拆迁补偿合同纠纷一案将昆明市官渡区人民政府、公司、云南宝盛拆迁有限公司起诉至昆明市官渡	2,372,284	二审未开庭	一审判决：驳回原告孟德忠的诉讼请求。案件受理费人民币 25,778 元，由原告孟德忠自行承担。	无

	云南宝盛拆迁有限公司			区人民法院。				
计长风	联盈裕田(云南)商业管理有限公司	云南城投晟发房地产开发有限公司、云南城投置业股份有限公司	诉讼	计长风因房屋租赁合同纠纷一案将联盈裕田(云南)商业管理有限公司、云南城投晟发房地产开发有限公司(第三人)、公司(第三人)起诉至官渡区人民法院。	115,230	二审已判决	二审判决:驳回上诉,维持原判。	无
赵学继、罗玉莲	联盈裕田(云南)商业管理有限公司	云南城投晟发房地产开发有限公司、云南城投置业股份有限公司	诉讼	赵学继、罗玉莲因房屋租赁合同纠纷一案将联盈裕田(云南)商业管理有限公司、云南城投晟发房地产开发有限公司(第三人)、公司(第三人)起诉至官渡区人民法院。	115,231	二审已判决	二审判决:驳回上诉,维持原判。	无
云南城投置业股份有限公司	江飞	无	诉讼	公司因股权转让合同纠纷将江飞起诉至云南省高级人民法院。	63,051,388	终结本次执行	无	法院出具(2021)云71执恢2号之四《执行裁定书》,裁定终结本次执行程序。

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

适用 不适用

九、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

适用 不适用

控股股东存在以下案件尚未履行法院生效法律文书确定的义务：

1、申请人昆明华润科技管理有限公司与被申请人康旅集团之间基金合同纠纷案，仲裁院于 2022 年 5 月 24 日裁决康旅集团向昆明国环股权投资基金合伙企业(有限合伙)支付管理费、出资违约金、律师费等人民币 31,697,896.4 元。目前基金正在开展清算工作，拟以基金清算退出取得的分配资金抵偿仲裁案要求支付的资金。

2、沁阳市兴林商贸有限公司申请执行康旅集团、沁阳市锦程商贸有限公司票据追索权纠纷的案件，执行标的 100 万元及相应利息。

3、文安县惠民村镇银行申请执行黄德中、廊坊星旭商贸、康旅集团票据追索权纠纷的案件，执行标的 450 万元及相应利息。

4、文安县惠民村镇银行申请执行黄万超、廊坊星旭商贸、康旅集团票据追索权纠纷的案件，执行标的 50 万元及相应利息。

十、重大关联交易

(一) 与日常经营相关的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

交易类型	关联方名称	交易内容	2023 年度授权额 (万元)	截至 2023 年 1-6 月合同额 (万元)	截至 2023 年 1-6 月实际发生额 (万元)
销售商品、提供劳务	云南省康旅控股集团有限公司	物业管理服务	10,000.00		861.72
	云南城投项目管理有限公司				
	云南省城市更新有限公司				
	云南新世纪滇池国际文化旅游会展投资有限公司				
	云南城际物流有限公司				
	云南民族文化旅游产业有限公司				
	云南城投众和建设集团有限公司				
	云南省股权投资基金管理有限公司				
	云南城投众和装饰有限公司				

云南中兴城投信息技术有限公司			
云南兴盛水业有限公司			
诚泰财产保险股份有限公司云南分公司			
东莞云旅置业有限公司			
广东云景旅游文化产业有限公司			
景洪市城市投资开发有限公司			
昆明乘云出行科技有限公司			
腾冲玛御谷润禾园置业有限公司			
腾冲玛御谷温泉投资有限公司		396.45	
云南城投康源投资有限公司		39.59	
云南城投中民昆建科技有限公司			
西双版纳云城置业有限公司			
昆明欣江合达城市建设有限公司			
云南西翥投资有限公司			
北京房开创意港投资有限公司			
成都鼎云房地产开发有限公司		6.00	
成都民生喜神投资有限公司		136.89	
云南城投海东投资开发有限公司			
云南城投洱海置业有限公司			
昆明国际会展中心有限公司		488.71	
云南城投健康产业投资有限公司			
云南山海遊旅游集团有限公司			
云南城投置地有限公司			
云南海埂酒店管理有限公司			
云南集采贸易有限公司		2.43	
云南融智投资有限公司			
云南云纓汽车旅游投资有限公司			
云南云漫智慧旅游有限公司			
云南普者黑文化旅游开发有限公司			
瑞滇投资有限公司			
云南司岗里生物科技股份有限公司			
云南城投海东园林绿化有限公司			
云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司			
云南城投龙江房地产开发有限公司		47.33	
冕宁康旅投资开发有限公司			
昆明南亚东南亚进口商品商贸有限公司		35.27	
云南紫云青鸟珠宝产业有限公司			
云南扎西泽旺房地产开发有限公司			
云南温泉山谷康养度假运营开发(集团)有限公司			
云南甘美康养产业集团有限公司			
昆明云城尊龙房地产开发有限公司	5.00		1.54

	昆明城海房地产开发有限公司		5.00		0.48
	云南金航线商业管理有限公司		5.00		0.82
	云尚发展（淄博）有限公司		2.00		
	西安东智房地产有限公司		10.00		1.14
	西安海荣青东村房地产开发有限公司		100.00		50.17
	西安国际港务区海荣实业有限公司		50.00		1.14
	陕西西咸新区秦汉新城秦迎实业有限公司		50.00		1.14
	昆明温泉山谷康旅酒店有限公司		100.00		18.18
	云南水务投资股份有限公司		5.00		
	昆明中营津桥科教有限公司		5.00		
	云南瑞景供应链有限公司		5.00		
	云南城投会展中心物业服务服务有限公司		150.00		0.12
	云南省土地储备运营有限公司		15.00		
	云南康旅教育投资管理有限公司		300.00	255.00	
	兰州云城小天鹅房地产开发有限公司		300.00	167.00	14.87
	云南艺术家园房地产开发经营有限公司		2.00		0.31
	云南城投华商之家投资开发有限公司		350.00		164.34
	云南金澜湄国际旅游投资开发有限公司		2.00		
	云南省康旅控股集团有限公司及下属子公司	房屋租赁及委托管理	12,000.00		2,151.41
	昆明欣江合达城市建设有限公司	房屋租赁			
	云南省土地储备运营有限公司	房屋租赁			
	云南省康旅控股集团有限公司及下属子公司	销售物业	5,000.00		
	云南温泉山谷康养度假运营开发（集团）有限公司	园林绿化	500.00		
	云南城投华商之家投资开发有限公司	园林绿化	200.00		
	云南城投众和建设集团有限公司	园林绿化	10,000.00		141.79
	云南城投置地有限公司	园林绿化	1,000.00		0.73
	成都民生喜神投资有限公司	园林绿化	3,000.00		786.68
	云南城投海东投资开发有限公司	园林绿化	1,000.00		
	云南城投洱海置业有限公司	园林绿化	1,000.00		
	云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司	园林绿化	3,000.00		231.09
	云南城投龙江房地产开发有限公司	园林绿化	3,000.00		34.78
	冕宁康旅投资开发有限公司	园林绿化	500.00		
	云南海埂酒店管理有限公司	园林绿化	100.00		
	西双版纳盛璟新城投资开发有限公司	园林绿化	500.00		
	西双版纳云城置业有限公司	园林绿化	50.00		8.96
购买商品、接受劳务	云南城投众和建设集团有限公司	建安工程	10,000.00		
	云南城投众和装饰有限公司	装修、装饰工程	1,000.00	128.87	35.47
	大理水务产业投资有限公司	水费等	100.00		32.73
	景洪市城投管道燃气有限责任公司	煤气			
	景洪城投园林景观有限责任公司	园林绿化			

昆明国际会展中心有限公司	物业服务	2,000.00		102.61
景洪城投物业管理有限公司	物业服务			1.79
云南云水建设工程有限公司	供水设备安装			
云南海埂酒店管理有限公司	酒店服务	50.00		
昆明市第一人民医院	医疗服务	50.00		
腾冲玛御谷温泉投资有限公司	酒店服务	50.00		
云南温泉山谷康养度假运营开发(集团)有限公司	酒店服务	50.00		
云南三七科技有限公司	购买商品	10.00		
云南澄江老鹰地旅游度假区有限公司	酒店服务	50.00		
云南兴盛水业有限公司	购买商品			
景洪城投物业管理有限公司	广告位租赁			
昆明官房建筑设计有限公司	工程施工			
云南水务二次供水有限公司	工程施工			
诚泰财产保险股份有限公司云南分公司	车辆保险费	50.00	2.46	6.79
云南省康旅控股集团有限公司及下属子公司	房屋租赁	40,000.00		16,022.20
合计		105,721.00	1,706.00	20,673.00

3、 临时公告未披露的事项

适用 不适用

(二) 资产收购或股权收购、出售发生的关联交易

1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、 临时公告未披露的事项

适用 不适用

4、 涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况

适用 不适用

(三) 共同对外投资的重大关联交易

1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、 临时公告未披露的事项

适用 不适用

(四) 关联债权债务往来

1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

详见第六节十二、其他重大事项的说明

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

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

适用 不适用

(六) 其他重大关联交易

适用 不适用

(七) 其他

适用 不适用

十一、重大合同及其履行情况

1 托管、承包、租赁事项

适用 不适用



2 报告期内履行的及尚未履行完毕的重大担保情况

√适用 □不适用

单位： 万元币种： 人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）															
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期(协议签署日)	担保起始日	担保到期日	担保类型	主债务情况	担保物（如有）	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	反担保情况	是否为关联方担保	关联关系
云南城投置业股份有限公司	公司本部	云南省康旅控股集团有限公司	150,000.00	2022.6.30	2022.6.30	2025.6.30	连带责任担保			否	否		是	是	控股股东
宁陕县云海房地产开发有限公司	控股子公司	云南省康旅控股集团有限公司	18,434.83	2022.9.16	2022.9.16	2023.9.16	抵押担保		宁陕云海以其持有约790.1亩土地抵押	否	否		是	是	控股股东
云南城投置业股份有限公司、天津银润投资有限公司	公司本部	云南省康旅控股集团有限公司	22,400.00	2022.10.20	2022.10.20	2027.10.20	连带责任担保/质押担保/抵押担保		置业公司和天津银润持有的成都银城19%和51%；置业公司持有的城投大厦2935.64平方米商业用房	否	否		是	是	控股股东
云南城投置业股份有限公司	公司本部	云南省康旅控股集团有限公司	46,700.00	2022.10.26	2022.10.26	2027.10.26	连带责任担保/质押担保/抵押担保		否	否	否		是	是	控股股东
云南城投置业股份有限公司	公司本部	云南省康旅控股集团有限公司	10,400.00	2022.12.17	2022.12.17	2027.12.17	连带责任担保/质押担保/抵押担保		否	否	否		是	是	控股股东
云南城投置业股份有限公司	公司本部	云南省康旅控股集团有限公司	40,334.00	2022.12.20	2022.12.20	2027.12.20	连带责任担保/质押担保/抵押担保		否	否	否		是	是	控股股东

云南城投置业股份有限公司	公司本部	云南省康旅控股集团有限公司	21,900.00	2022.10.18	2022.10.18	2025.10.18	连带责任担保			否	否		是	是	控股股东
云南城投置业股份有限公司	公司本部	云南省康旅控股集团有限公司	47,500.00	2022.9.26	2022.9.26	2025.9.26	连带责任担保			否	否		是	是	控股股东
云南城投置业股份有限公司	公司本部	云南省康旅控股集团有限公司	2,000.00	2022.9.29	2022.9.29	2025.9.29	连带责任担保			否	否		是	是	控股股东
云南城投置业股份有限公司	公司本部	云南华侨城实业有限公司	3,762.00	2015.9.16	2015.9.16	2025.9.16	连带责任担保			否	否		否	是	联营公司
云南城投置业股份有限公司	公司本部	云南华侨城实业有限公司	3,000.00	2021.6.21	2021.6.21	2022.1.28	质押担保	置业公司持有的华侨城实业的2.21%股权		否	是	3,000	否	是	联营公司
云南城投置业股份有限公司	公司本部	云南华侨城实业有限公司	5,100.00	2021.3.11	2021.3.11	2021.12.22	质押担保	置业公司持有的华侨城实业的3.75%股权		否	是	5,100	否	是	联营公司
云南城投置业股份有限公司	公司本部	云南澄江老鹰地旅游度假村有限公司	24,976.79	2017.12.29	2017.12.29	2022.12.29	连带责任担保			否	是	24,976.80	否	是	合营公司
云南城投置业股份有限公司	公司本部	云南澄江老鹰地旅游度假村有限公司	56,023.93	2022.3.10	2022.3.10	2025.3.10	连带责任担保			否	否		否	是	合营公司
云南城投置业股份有限公司	公司本部	华侨城（云南）投资有限公司	1,315.45	2020.1.16	2020.1.16	2023.1.16	质押担保	置业公司持有的华侨城实业的4.8%股权		是	否		否	否	其他
云南城投置业股份有限公司	公司本部	华侨城（云南）投资有限公司	3,149.23	2021.7.8	2021.7.8	2024.3.26	质押担保	置业公司持有的华侨城实业的6.62%股权		否	否		否	否	其他
云南城投置业股份有限公司	公司本部	昆明欣江合达城市建设有限公司	1,980.00	2021.4.30	2021.4.30	2024.4.30	连带责任担保			否	否		否	是	联营公司
云南城投置业股份有限公司	公司本部	昆明欣江合达城市建设	2,590.00	2021.5.28	2021.5.28	2024.3.28	连带责任担保			否	否		否	是	联营公司

		有限公司													
云南城投置业股份有限公司	公司本部	云南城投海东投资开发有限公司	23,469.00	2018.7.26	2018.7.26	2033.7.26	连带责任担保			否	否		是	是	集团兄弟公司
云南城投置业股份有限公司	公司本部	云南城投海东投资开发有限公司	32,184.00	2018.9.4	2018.9.4	2033.9.4	连带责任担保			否	否		是	是	集团兄弟公司
云南城投置业股份有限公司	公司本部	昆明城海房地产开发有限公司	19,889.89	2014.12.19	2014.12.19	2031.12.19	抵押担保	置业公司持有“融城金阶项目”16,780.41平方米物业		否	否		是	是	集团兄弟公司
云南城投置业股份有限公司	公司本部	宁波银泰置业有限公司	82,390.00	2022.11.8	2022.11.8	2030.10.31	连带责任担保			否	否		是	是	集团兄弟公司
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）															
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）							618,183.67								
公司对子公司的担保情况															
报告期内对子公司担保发生额合计															
报告期末对子公司担保余额合计（B）							23,700.00								
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）															
担保总额（A+B）							641,883.67								
担保总额占公司净资产的比例（%）							401.34								
其中：															
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）							517,601.72								
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额（D）							638,734.44								
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）							561,915.82								
上述三项担保金额合计（C+D+E）							1,718,251.98								
未到期担保可能承担连带清偿责任说明															
担保情况说明															

### 3 其他重大合同

适用 不适用

#### 十二、其他重大事项的说明

适用 不适用

1、2020 年公司及全资子公司天津银润通过云南产权交易所公开挂牌转让 11 家下属公司的股权，该事项构成重大资产重组。截至目前，本次重大资产出售标的公司已全部完成股权交割，平阳银泰、杭州海威、苍南银泰、杭州云泰、宁波泰悦、淄博银泰共六家公司完成工商变更登记手续。

2、2022 年为优化公司资产结构，增强公司抗风险能力，公司及全资子公司天津银润通过云南产权交易所公开挂牌转让 14 家下属公司股权，该事项构成重大资产重组。截至目前，公司已收回昆明城海等 11 家标的公司的全部股权款和债权款，合计约 44.46 亿元，收回东方柏丰股权款 2.5 亿元，并与最终资产受让方完成股权交割；其中，昆明城海、西安东智、云城尊龙、云尚发展、杭州萧山、东方柏丰、陕西秦汉新城、西安海荣实业、西安海荣青东村、海南天联华共 10 家公司已完成工商变更登记手续。

3、经公司第九届董事会第二十四次会议及 2021 年第四次临时股东大会审议，同意公司以公开挂牌的方式对外出售云南中海城投房地产开发有限公司（下称“中海城投”）35%股权。（具体内容详见公司于 2021 年 6 月 11 日及 6 月 29 日在上交所网站和《上海证券报》《中国证券报》《证券时报》《证券日报》上刊登的临 2021-052 号、临 2021-061 号公告）。经云南产权交易所组织交易，确定云南康启企业管理有限公司为中海城投的最终受让方；截至目前，中海城投已完成工商登记变更。

## 第七节 股份变动及股东情况

### 一、股本变动情况

#### (一) 股份变动情况表

##### 1、股份变动情况表

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

##### 2、股份变动情况说明

适用 不适用

##### 3、报告期后到半年报披露日期间发生股份变动对每股收益、每股净资产等财务指标的影响（如有）

适用 不适用

##### 4、公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

#### (二) 限售股份变动情况

适用 不适用

### 二、股东情况

#### (一) 股东总数：

截至报告期末普通股股东总数(户)	37,321
截至报告期末表决权恢复的优先股股东总数（户）	0

#### (二) 截至报告期末前十名股东、前十名流通股股东（或无限售条件股东）持股情况表 单位：股

前十名股东持股情况							
股东名称 (全称)	报告期内增 减	期末持股数 量	比例 (%)	持有有 限售条 件股份 数量	质押、标记或冻结情 况		股东性质
					股份 状态	数量	
云南省康旅 控股集团有 限公司	0	627,050,575	39.05	0	质押	320,000,000	国有法人
					冻结	307,050,575	
云南融智投 资有限公司	0	32,613,687	2.03	0	质押	16,000,000	国有法人
蒋安奕	-14,621,237	27,941,150	1.74	0	无	0	境内自然人
云南小龙潭 矿务局有限 责任公司	0	22,176,180	1.38	0	无	0	国有法人
罗瑞云	6,844,600	15,746,000	0.98	0	无	0	境内自然人
常玉璐	3,973,490	9,308,590	0.58	0	无	0	境内自然人
李文杰	0	7,972,484	0.50	0	无	0	境内自然人
许世洪	150,000	5,677,275	0.35	0	无	0	境内自然人
郑玉秀	-4,480,139	5,331,961	0.33	0	无	0	境内自然人
郑继富	1,053,200	5,161,200	0.32	0	无	0	境内自然人
前十名无限售条件股东持股情况							
股东名称	持有无限售条件流 通股的数量	股份种类及数量					
		种类	数量				

云南省康旅控股集团有限公司	627,050,575	人民币普通股	627,050,575
云南融智投资有限公司	32,613,687	人民币普通股	32,613,687
蒋安奕	27,941,150	人民币普通股	27,941,150
云南小龙潭矿务局有限责任公司	22,176,180	人民币普通股	22,176,180
罗瑞云	15,746,000	人民币普通股	15,746,000
常玉璐	9,308,590	人民币普通股	9,308,590
李文杰	7,972,484	人民币普通股	7,972,484
许世洪	5,677,275	人民币普通股	5,677,275
郑玉秀	5,331,961	人民币普通股	5,331,961
郑继富	5,161,200	人民币普通股	5,161,200
前十名股东中回购专户情况说明	无		
上述股东委托表决权、受托表决权、放弃表决权的说明	不适用		
上述股东关联关系或一致行动的说明	除云南融智投资有限公司为集团公司下属控股子公司外，公司未知上述无限售条件股东是否属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人，也未知上述无限售条件股东之间是否存在关联关系。		
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	无		

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

适用  不适用

**(三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前十名股东**

适用  不适用

**三、董事、监事和高级管理人员情况**

**(一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动情况**

适用  不适用

其它情况说明

适用  不适用

**(二) 董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况**

适用  不适用

**(三) 其他说明**

适用  不适用

**四、控股股东或实际控制人变更情况**

适用  不适用

## 第八节 优先股相关情况

适用 不适用

## 第九节 债券相关情况

### 一、企业债券、公司债券和非金融企业债务融资工具

适用 不适用

#### (一) 企业债券

适用 不适用

#### (二) 公司债券

适用 不适用

#### (三) 银行间债券市场非金融企业债务融资工具

适用 不适用

#### (四) 公司报告期内合并报表范围亏损超过上年末净资产 10%

适用 不适用

#### (五) 主要会计数据和财务指标

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

主要指标	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减 (%)	变动原因
流动比率	0.99	0.98	1.02	
速动比率	0.87	0.88	-1.14	
资产负债率 (%)	80.19	81.16	-0.97	
主要指标	本报告期 (1-6 月)	上年同期	本报告期比上年同期增减 (%)	变动原因
扣除非经常性损益后净利润	-3,248.24	-76,241.75	不适用	本期亏损较去年同期减少
EBITDA 全部债务比	12.48%	5.84%	6.64%	EBITDA 增加且金融负债下降
利息保障倍数	2.35	0.53	343.40	利息减少
现金利息保障倍数	17.47	4.6	279.78	利息减少
EBITDA 利息保障倍数	3.81	0.57	568.42	利息减少
贷款偿还率 (%)	100	83.99	16.01	
利息偿付率 (%)	100	87.14	12.86	

### 二、可转换公司债券情况

适用 不适用

## 第十节 财务报告

### 一、审计报告

□适用 √不适用

### 二、财务报表

#### 合并资产负债表

2023 年 6 月 30 日

编制单位：云南城投置业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2023 年 6 月 30 日	2022 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>			
货币资金	七、1	700,963,396.08	560,431,665.93
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	七、5	205,221,306.97	186,729,515.92
应收款项融资			
预付款项	七、7	18,571,541.27	23,048,441.52
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	七、8	686,677,771.07	450,146,867.86
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	七、9	556,243,842.41	561,782,213.53
合同资产	七、10	69,102,009.48	71,746,484.43
持有待售资产	七、11	2,434,876,770.69	3,582,022,950.53
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	七、13	19,518,879.80	25,609,393.19
流动资产合计		4,691,175,517.77	5,461,517,532.91
<b>非流动资产：</b>			
发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款	七、16	1,162,850,538.66	1,178,552,069.65
长期股权投资	七、17	627,826,033.77	604,995,056.66
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产	七、19	101,000,000.00	101,000,000.00



投资性房地产	七、20	3,199,321,400.00	3,199,321,400.00
固定资产	七、21	1,200,072,038.84	1,224,900,105.49
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	七、25	1,293,476,517.35	1,438,040,914.26
无形资产	七、26	5,748,435.83	7,273,055.27
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	七、29	40,409,864.74	57,093,910.98
递延所得税资产	七、30	578,935,728.31	254,879,946.35
其他非流动资产			
非流动资产合计		8,209,640,557.50	8,066,056,458.66
资产总计		12,900,816,075.27	13,527,573,991.57
<b>流动负债：</b>			
短期借款			
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	七、36	435,724,520.64	461,360,431.00
预收款项	七、37	72,578,508.65	55,765,533.81
合同负债	七、38	122,208,729.67	120,772,414.62
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	七、39	48,466,039.72	103,893,500.33
应交税费	七、40	372,091,867.74	396,622,998.78
其他应付款	七、41	2,266,258,087.98	2,873,420,371.03
其中：应付利息			
应付股利			
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债	七、42	1,011,841,280.84	1,159,505,155.79
一年内到期的非流动负债	七、43	397,735,326.08	370,070,766.51
其他流动负债	七、44	25,697,536.12	31,474,331.91
流动负债合计		4,752,601,897.44	5,572,885,503.78
<b>非流动负债：</b>			
保险合同准备金			
长期借款	七、45	3,192,678,323.32	3,176,140,004.64

应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	七、47	1,063,250,733.33	1,217,485,500.38
长期应付款	七、48	225,387,565.76	225,096,862.56
长期应付职工薪酬	七、49	1,139,261.51	1,376,296.23
预计负债	七、50	266,899,627.67	274,591,199.27
递延收益			
递延所得税负债	七、30	843,556,422.99	511,486,584.53
其他非流动负债			
非流动负债合计		5,592,911,934.58	5,406,176,447.61
负债合计		10,345,513,832.02	10,979,061,951.39
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）	七、53	1,605,686,909.00	1,605,686,909.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	七、55	4,641,827,677.21	4,641,827,677.21
减：库存股			
其他综合收益	七、57	34,292,275.48	38,287,772.76
专项储备			
盈余公积	七、59	266,449,114.23	266,449,114.23
一般风险准备			
未分配利润	七、60	-4,948,898,907.93	-5,079,025,053.40
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		1,599,357,067.99	1,473,226,419.80
少数股东权益		955,945,175.26	1,075,285,620.38
所有者权益（或股东权益）合计		2,555,302,243.25	2,548,512,040.18
负债和所有者权益（或股东权益）总计		12,900,816,075.27	13,527,573,991.57

公司负责人：孔薇然    主管会计工作负责人：崔铠    会计机构负责人：储利群

#### 母公司资产负债表

2023 年 6 月 30 日

编制单位：云南城投置业股份有限公司

单位：元    币种：人民币

项目	附注	2023 年 6 月 30 日	2022 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>			
货币资金		2,353,971.44	6,435,705.83
交易性金融资产			

衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
应收款项融资			
预付款项		172,573.67	173,710.54
其他应收款	十七、2	3,409,693,032.21	3,847,950,078.14
其中：应收利息			
应收股利			
存货		60,148,201.33	60,148,201.33
合同资产			
持有待售资产		67,240,136.81	223,090,233.34
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		90,360.77	4,528.30
流动资产合计		3,539,698,276.23	4,137,802,457.48
<b>非流动资产：</b>			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款		1,150,580,232.77	1,167,685,219.79
长期股权投资	十七、3	3,267,554,318.14	3,226,091,447.26
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产		100,000,000.00	100,000,000.00
投资性房地产			
固定资产		187,471,358.98	190,110,748.35
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		9,887,729.59	11,491,145.17
无形资产		1,160,552.10	1,568,763.46
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		2,471,932.40	
其他非流动资产			
非流动资产合计		4,719,126,123.98	4,696,947,324.03
资产总计		8,258,824,400.21	8,834,749,781.51
<b>流动负债：</b>			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		143,708,333.93	141,358,091.22
预收款项			

合同负债			
应付职工薪酬		10,484,747.98	19,858,998.88
应交税费		236,476,946.01	265,384,210.36
其他应付款		1,409,365,708.85	2,058,013,572.07
其中：应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		2,590,255.66	2,931,224.76
其他流动负债		23,561,252.56	26,595,872.66
流动负债合计		1,826,187,244.99	2,514,141,969.95
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		984,759,096.82	974,610,756.04
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		7,907,715.61	7,184,645.81
长期应付款		3,678,247,857.54	3,673,936,602.03
长期应付职工薪酬		1,139,261.51	1,376,296.23
预计负债		260,265,863.53	267,957,435.13
递延收益			
递延所得税负债		2,471,932.40	
其他非流动负债			
非流动负债合计		4,934,791,727.41	4,925,065,735.24
负债合计		6,760,978,972.40	7,439,207,705.19
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）		1,605,686,909.00	1,605,686,909.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		4,994,558,844.80	4,994,558,844.80
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		266,449,114.23	266,449,114.23
未分配利润		-5,368,849,440.22	-5,471,152,791.71
所有者权益（或股东权益）合计		1,497,845,427.81	1,395,542,076.32
负债和所有者权益（或股东权益）总计		8,258,824,400.21	8,834,749,781.51

公司负责人：孔薇然

主管会计工作负责人：崔铠

会计机构负责人：储利群

## 合并利润表

2023 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2023 年半年度	2022 年半年度
一、营业总收入	七、61	803,421,396.85	1,431,598,690.63
其中：营业收入	七、61	803,421,396.85	1,431,598,690.63
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		808,602,453.62	2,163,274,358.28
其中：营业成本	七、61	452,437,900.71	922,424,722.62
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	七、62	28,431,928.26	121,067,990.55
销售费用	七、63	86,813,692.44	96,019,622.87
管理费用	七、64	130,483,284.26	165,048,021.13
研发费用			
财务费用	七、66	110,435,647.95	858,714,001.11
其中：利息费用		113,669,109.21	859,566,640.68
利息收入		4,163,786.63	1,870,245.50
加：其他收益	七、67	3,495,633.38	11,084,193.91
投资收益（损失以“-”号填列）	七、68	167,721,223.96	459,151,550.70
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-9,574,213.72	-32,872,218.42
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	七、70		1,934,076.74
信用减值损失（损失以“-”号填列）	七、71	-387,550.92	-15,732,477.37
资产减值损失（损失以	七、72	8,591,875.47	-39,834,009.61

“-”号填列)			
资产处置收益(损失以“-”号填列)	七、73	-61,141.42	-3,988.94
三、营业利润(亏损以“-”号填列)		174,178,983.70	-315,076,322.22
加:营业外收入	七、74	8,954,785.30	11,964,628.04
减:营业外支出	七、75	29,661,095.95	51,673,697.65
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		153,472,673.05	-354,785,391.83
减:所得税费用	七、76	21,367,111.31	45,218,091.23
五、净利润(净亏损以“-”号填列)		132,105,561.74	-400,003,483.06
(一)按经营持续性分类			
1.持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		132,105,561.74	-400,003,483.06
2.终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)			
(二)按所有权归属分类			
1.归属于母公司股东的净利润(净亏损以“-”号填列)		130,126,145.47	-267,999,622.19
2.少数股东损益(净亏损以“-”号填列)		1,979,416.27	-132,003,860.87
六、其他综合收益的税后净额		-3,995,497.28	-25,270.68
(一)归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-3,995,497.28	-25,270.68
1.不能重分类进损益的其他综合收益			
(1)重新计量设定受益计划变动额			
(2)权益法下不能转损益的其他综合收益			
(3)其他权益工具投资公允价值变动			
(4)企业自身信用风险公允价值变动			
2.将重分类进损益的其他综合收益		-3,995,497.28	-25,270.68
(1)权益法下可转损益的其他综合收益			
(2)其他债权投资公允价值变动			
(3)金融资产重分类计入其他综合收益的金额			

(4) 其他债权投资信用减值准备			
(5) 现金流量套期储备			
(6) 外币财务报表折算差额			
(7) 其他		-3,995,497.28	-25,270.68
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		128,110,064.46	-400,028,753.74
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额		126,130,648.19	-268,024,892.87
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		1,979,416.27	-132,003,860.87
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)		0.08	-0.17
(二) 稀释每股收益(元/股)		0.08	-0.17

公司负责人：孔薇然

主管会计工作负责人：崔铠

会计机构负责人：储利群

母公司利润表

2023 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2023 年半年度	2022 年半年度
一、营业收入	十七、4	16,853,827.92	29,756,616.35
减：营业成本	十七、4	11,782,577.59	28,786,895.02
税金及附加		1,828,960.01	2,920,397.25
销售费用		56,250.00	210,283.01
管理费用		21,818,347.75	24,070,983.39
研发费用			
财务费用		14,781,495.02	282,309,571.57
其中：利息费用		14,857,497.13	282,316,541.20
利息收入		88,856.40	14,945.43
加：其他收益		21,460.62	44,941.16
投资收益（损失以“-”号填列）	十七、5	150,644,437.28	-478,008,976.81
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-5,106,054.27	-32,872,218.42
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			

信用减值损失（损失以“-”号填列）		-84,652.91	-154,060.49
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		117,167,442.54	-786,659,610.03
加：营业外收入		80,954.61	79,524.34
减：营业外支出		14,945,045.66	31,865,585.22
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		102,303,351.49	-818,445,670.91
减：所得税费用			-5,977,896.53
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		102,303,351.49	-812,467,774.38
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		102,303,351.49	-812,467,774.38
（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			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 其他			



六、综合收益总额		102,303,351.49	-812,467,774.38
七、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)			
（二）稀释每股收益(元/股)			

公司负责人：孔薇然 主管会计工作负责人：崔铠 会计机构负责人：储利群

合并现金流量表

2023 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2023年半年度	2022年半年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,182,580,824.95	1,339,299,746.89
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还			56,183,237.17
收到其他与经营活动有关的现金	七、78.1	674,452,016.17	4,965,821,063.06
经营活动现金流入小计		1,857,032,841.12	6,361,304,047.12
购买商品、接受劳务支付的现金		493,956,825.87	664,063,700.84
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
拆出资金净增加额			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工及为职工支付的现金		175,659,903.61	240,224,998.24
支付的各项税费		119,607,593.32	179,684,404.98
支付其他与经营活动有关的现金	七、78.2	177,497,251.51	310,768,157.66
经营活动现金流出小计		966,721,574.31	1,394,741,261.72
经营活动产生的现金流量净额		890,311,266.81	4,966,562,785.40
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金			14,723,791.62
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长		38,513.18	11,811.19

期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			46,715,367.66
收到其他与投资活动有关的现金	七、78.3		131,690,426.70
投资活动现金流入小计		38,513.18	193,141,397.17
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		2,492,903.73	11,523,909.23
投资支付的现金			
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金	七、78.4	133,742,669.59	26,050,000.00
投资活动现金流出小计		136,235,573.32	37,573,909.23
投资活动产生的现金流量净额		-136,197,060.14	155,567,487.94
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		50,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金			914,533,741.93
收到其他与筹资活动有关的现金	七、78.5	131,763.68	114,505,460.24
筹资活动现金流入小计		181,763.68	1,029,039,202.17
偿还债务支付的现金			1,126,116,103.68
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		54,584,825.02	210,575,066.13
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金	七、78.6	552,066,796.79	4,932,517,425.32
筹资活动现金流出小计		606,651,621.81	6,269,208,595.13
筹资活动产生的现金流量净额		-606,469,858.13	-5,240,169,392.96
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>			
加：期初现金及现金等价物余额		539,592,511.39	487,336,104.31
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>			
		687,236,859.93	369,296,984.69

公司负责人：孔薇然

主管会计工作负责人：崔铠

会计机构负责人：储利群

**母公司现金流量表**

2023 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2023年半年度	2022年半年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金			
收到的税费返还			

收到其他与经营活动有关的现金		4,790,827.78	1,455,923.77
经营活动现金流入小计		4,790,827.78	1,455,923.77
购买商品、接受劳务支付的现金			
支付给职工及为职工支付的现金		14,073,804.73	13,253,942.88
支付的各项税费		17,080,475.85	10,167,083.51
支付其他与经营活动有关的现金		33,536,979.83	10,703,946.60
经营活动现金流出小计		64,691,260.41	34,124,972.99
经营活动产生的现金流量净额		-59,900,432.63	-32,669,049.22
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		30,626,438.74	
取得投资收益收到的现金			4,720,303.63
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		713.18	3,295.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金		591,056,302.36	1,247,933,512.99
投资活动现金流入小计		621,683,454.28	1,252,657,111.62
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			
投资支付的现金		119,642.86	
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		169,332,844.14	272,471,962.84
投资活动现金流出小计		169,452,487.00	272,471,962.84
投资活动产生的现金流量净额		452,230,967.28	980,185,148.78
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		131,763.68	697,088,000.00
筹资活动现金流入小计		131,763.68	697,088,000.00
偿还债务支付的现金			996,389,017.82
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		7,445,539.00	78,930,998.03
支付其他与筹资活动有关的现金		384,770,975.86	675,451,441.85
筹资活动现金流出小计		392,216,514.86	1,750,771,457.70
筹资活动产生的现金流量净额		-392,084,751.18	-1,053,683,457.70
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>			
加：期初现金及现金等价物余额		32,558.19	106,527,045.08
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>			
		278,341.66	359,686.94

公司负责人：孔薇然

主管会计工作负责人：崔铠

会计机构负责人：储利群

## 合并所有者权益变动表

2023 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2023 年半年度													少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益											小计			
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		其他		
	优先股	永续债	其他												
一、上年期末余额	1,605,686,909.00				4,641,827,677.21		38,287,772.76		266,449,114.23		-5,079,025,053.40		1,473,226,419.80	1,075,285,620.38	2,548,512,040.18
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				4,641,827,677.21		38,287,772.76		266,449,114.23		-5,079,025,053.40		1,473,226,419.80	1,075,285,620.38	2,548,512,040.18
三、本期增减变动金额 (减少以“－”号填列)						-	-3,995,497.28				130,126,145.47		126,130,648.19	-119,340,445.12	6,790,203.07
(一) 综合收益总额							-3,995,497.28				130,126,145.47		126,130,648.19	1,979,416.27	128,110,064.46
(二) 所有者投入和减少资本						-							-	-121,319,861.39	-121,319,861.39
1. 所有者投入的普通股														-121,319,861.39	-121,319,861.39
2. 其他权益															



1. 本期提取														
2. 本期使用														
(六) 其他														
四、本期期末余额	1,605,686,909.00			4,641,827,677.21		34,292,275.48		266,449,114.23		-4,948,898,907.93		1,599,357,067.99	955,945,175.26	2,555,302,243.25

项目	2022 年半年度													少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益														
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	小计		
优先股		永续债	其他												
一、上年期末余额	1,605,686,909.00			2,983,231,991.29		117,337,881.60		266,449,114.23		-4,267,326,869.22		705,379,026.90	1,786,543,327.19	2,491,922,354.09	
加：会计政策变更															
前期差错更正															
同一控制下企业合并															
其他															
二、本年期初余额	1,605,686,909.00			2,983,231,991.29		117,337,881.60		266,449,114.23		-4,267,326,869.22		705,379,026.90	1,786,543,327.19	2,491,922,354.09	
三、本期增减变动金额 (减少以“—”号填列)				128,318,091.38		-25,270.68				-267,999,622.19		-139,706,801.49	-132,003,860.87	-271,710,662.36	
(一) 综合收益总额						-25,270.68				-267,999,622.19		-268,024,892.87	-132,003,860.87	-400,028,753.74	
(二) 所有者投入和减少资本				128,318,091.38								128,318,091.38	-	128,318,091.38	

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				128,318,091.38								128,318,091.38		128,318,091.38
(三) 利润分配														
1. 提取盈余公积														
2. 提取一般风险准备														
3. 对所有者(或股东)的分配														
4. 其他														
(四) 所有者权益内部结转														
1. 资本公积转增资本(或股本)														
2. 盈余公积转增资本(或股本)														
3. 盈余公积弥补亏损														
4. 设定受益计划变动额结转留存收益														
5. 其他综合收益结转留存收益														

6. 其他													
(五) 专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
(六) 其他													
四、本期期末余额	1,605,686,909.00			3,111,550,082.67		117,312,610.92	266,449,114.23		-4,535,326,491.41		565,672,225.41	1,654,539,466.32	2,220,211,691.73

公司负责人：孔薇然

主管会计工作负责人：崔锐

会计机构负责人：储利群

母公司所有者权益变动表

2023 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2023 年半年度										
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	1,605,686,909.00				4,994,558,844.80				266,449,114.23	-5,471,152,791.71	1,395,542,076.32
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				4,994,558,844.80				266,449,114.23	-5,471,152,791.71	1,395,542,076.32
三、本期增减变动金额（减少以“—”号填列）										102,303,351.49	102,303,351.49
（一）综合收益总额										102,303,351.49	102,303,351.49
（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											
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者（或股东）的分配											
3. 其他											
(四) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	1,605,686,909.00				4,994,558,844.80				266,449,114.23	-5,368,849,440.22	1,497,845,427.81

项目	2022 年半年度										
	实收资本（或股本）	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	1,605,686,909.00				3,335,963,158.88				266,449,114.23	-2,503,047,247.11	2,705,051,935.00
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	1,605,686,909.00				3,335,963,158.88				266,449,114.23	-2,503,047,247.11	2,705,051,935.00
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					128,318,091.38					-812,467,774.38	-684,149,683.00
（一）综合收益总额										-812,467,774.38	-812,467,774.38
（二）所有者投入和减少资本					128,318,091.38						128,318,091.38

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					128,318,091.38					128,318,091.38
(三) 利润分配										
1. 提取盈余公积										
2. 对所有者（或股东）的分配										
3. 其他										
(四) 所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本（或股本）										
2. 盈余公积转增资本（或股本）										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 设定受益计划变动额结转留存收益										
5. 其他综合收益结转留存收益										
6. 其他										
(五) 专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
(六) 其他										
四、本期期末余额	1,605,686,909.00				3,464,281,250.26			266,449,114.23	-3,315,515,021.49	2,020,902,252.00

公司负责人：孔薇然

主管会计工作负责人：崔铠

会计机构负责人：储利群

### 三、公司基本情况

#### 1. 公司概况

√适用 □不适用

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:孔薇然。

2007 年 10 月 22 日,经中国证监会证监公司字[2007]177 号《关于核准云南红河光明股份有限公司向云南省城市建设投资集团有限公司重大资产收购暨定向发行新股的通知》文核准,云南省城市建设投资集团有限公司现更名为康旅集团,公司以除 40,646.90 平方米土地使用权(土地证号分别为:开国用(98)字 0051 号和 0278 号)外合法拥有的全部资产和负债与康旅集团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 股人民币普通股向康旅集团进行购买。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康旅集团在内的全体股东转增股本,每 10 股转增 1.320229 股,康旅集团和公司的其它非流通股股东将本次获得转增的全部股份转送给流通股股东,上述对价水平若换算成非流通股股东送股方案,相当于流通股股东每 10 股获送 2 股,转增注册资本共计 33,882,243.00 元。公司与康旅集团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 月经中国证监会证监许可[2009]149 号文《关于核准云南城投置业股份有限公司非公开发行股票批复》核准,公司向上海世讯会展服务有限公司等 10 名特定对象发行 131,750,000.00 股的人民币普通股,公司增发完成后的股本总额为人民币 422,271,376.00 元。

2009 年 6 月 1 日股东会通过《关于公司 2008 年度利润分配及资本公积转增股本的预案》的决议,按每 10 股转增 5 股的比例,以资本公积向全体股东转增股份总额 211,135,688.00 股,转增完成后公司的总股本为人民币 633,407,064.00 元。

2011 年根据公司 5 月 18 日股东会决议和修改后章程的规定,按每 10 股转增 3 股的比例,以未分配利润向全体股东转增股份总额 190,022,120 股,每股面值 1 元,合计增加股本 190,022,120.00 元,转增完成后公司的总股本为人民币 823,429,184.00 元。

2015 年 5 月 19 日，经公司 2014 年度股东大会审议通过，以公司总股本 823,429,184 股为基数，向全体股东每 10 股送红股 3 股，共计 247,028,755 股；同时向全体股东每 10 股派发现金股利 0.6 元（含税），共计派发股利 296,434,506.04 元。派发红股后，公司总股本为人民币 1,070,457,939.00 元。

2017 年 4 月 5 日，经公司 2016 年度股东大会审议通过，以 2016 年 12 月 31 日公司总股本 1,070,457,939 股为基数，以资本公积向全体股东每 10 股转增 5 股，并派发现金股利 1.14 元（含税），本次转增股份 535,228,970 股，分配现金股利 122,032,205.04 元。本次利润分配实施后，公司总股本增加至 1,605,686,909 股。

2019 年 5 月 20 日，经公司 2018 年度股东大会审议通过，以 2018 年 12 月 31 日公司总股本 1,605,686,909 股为基数，每股派发现金红利 0.092 元（含税），共计派发现金红利 147,723,195.63 元。

注册地址及办公地址：云南省昆明市西山区西园南路 34 号融城优郡 A4 栋，本公司母公司为康旅集团。

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

## 2. 合并财务报表范围

√适用 □不适用

本公司合并财务报表范围包括城投物业、成都银城等 36 家公司。与上年相比，本期间股权转让减少东方柏丰、海南天联华。

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

## 四、财务报表的编制基础

### 1. 编制基础

本公司财务报表以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则》及相关规定，并基于本附注“五、重要会计政策及会计估计”所述会计政策和会计估计编制。

### 2. 持续经营

√适用 □不适用

本公司对报告期起 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

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

### 4. 记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

### 5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

√适用 □不适用

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

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

（二）同一控制下的企业合并

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

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

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

### （三）非同一控制下的企业合并

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

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

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

### （四）为合并发生的相关费用

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

## 6. 合并财务报表的编制方法

√适用 □不适用

### (一) 合并范围

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

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

### (二) 合并程序

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

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

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

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

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

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

#### （1）增加子公司或业务

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

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

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

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

#### （2）处置子公司或业务

##### 1) 一般处理方法

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

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对被投资方控制权时，对于处置后的剩余股权投资，本公司按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的



对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额与商誉之和的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益或除净损益、其他综合收益及利润分配之外的其他所有者权益变动，在丧失控制权时转为当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

## 2) 分步处置子公司

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

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

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

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

## (3) 购买子公司少数股权

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

## (4) 不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

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

## 7. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

√适用 □不适用

### (一) 合营安排的分类

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

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

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

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

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

### (二) 共同经营会计处理方法

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

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

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

本公司自共同经营购买资产等（该资产构成业务的除外），在将该资产等出售给第三方之前，仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。购入

的资产发生符合《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定的资产减值损失的，本公司按承担的份额确认该部分损失。

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

#### 8. 现金及现金等价物的确定标准

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

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

#### 9. 外币业务和外币报表折算

√适用 □不适用

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

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

#### 10. 金融工具

√适用 □不适用

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

##### （1）金融资产和金融负债的分类

金融资产分类应按照持有金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征作为金融资产的分类依据，将金融资产分为“以摊余成本计量的金融资产”、“以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产”和“以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产”三类；业务模式决定本公司所管理金融资产现金流量的来源

是收取合同现金流量、出售金融资产还是两者兼有。本公司管理金融资产的业务模式，以本公司关键管理人员决定的对金融资产进行管理的特定业务目标为基础确定。

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

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

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

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

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

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

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

## （2）金融资产和金融负债的确认依据、计量方法和终止确认条件

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

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

对不同类别的金融负债，分别以摊余成本、以公允价值计量且其变动计入当期损益进行后续计量。

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

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

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

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

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

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

### （3）金融资产转移的确认依据和计量方法

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

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

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

#### (4) 主要金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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

#### (5) 金融资产的减值测试和减值准备计提方法

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

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

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

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

本公司以概率加权平均为基础对预期信用损失进行计量。

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

#### 11. 应收票据

应收票据的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

#### 12. 应收账款

应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

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

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

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

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

(1) 按单项计提坏账准备

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

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

(2) 按组合计提坏账准备

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

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

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

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



5 年以上

100.00

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

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

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

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

### 13. 应收款项融资

适用  不适用

### 14. 其他应收款

#### 其他应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用  不适用

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

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

#### (1) 单项计提坏账准备

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

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

#### (2) 按组合计提坏账准备

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

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

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

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

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

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

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

## 15. 存货

适用 不适用

### (一) 存货的分类

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

### (二) 存货的计价方法

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

### (三) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

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

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

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

#### (四) 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

#### (五) 低值易耗品和包装物的摊销方法

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

#### (六) 开发用土地的核算方法

纯土地开发项目，其费用支出单独构成土地开发成本；

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

#### (七) 公共配套设施费用的核算方法

不能有偿转让的公共配套设施：按受益比例确定标准分配计入商品房成本；

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

### 16. 合同资产

#### (1). 合同资产的确认方法及标准

适用  不适用

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

#### (2). 合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用  不适用

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

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

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

#### 17. 持有待售资产

适用 不适用

##### (一) 持有待售资产确认标准

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

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

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

##### (二) 持有待售核算方法

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

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

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

#### 18. 债权投资

债权投资预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

#### 19. 其他债权投资

其他债权投资预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

## 20. 长期应收款

### 长期应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法

√适用 □不适用

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

## 21. 长期股权投资

√适用 □不适用

### (一) 初始投资成本的确定

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

### (2) 其他方式取得的长期股权投资

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

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

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

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

### (二) 后续计量及损益确认

#### (1) 成本法

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

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

#### (2) 权益法

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

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

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

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

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

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

### (三) 长期股权投资核算方法的转换

#### (1) 公允价值计量转权益法核算

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

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

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

#### （2）公允价值计量或权益法核算转成本法核算

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

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

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

#### （3）权益法核算转公允价值计量

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

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

#### （4）成本法转权益法

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

#### （5）成本法转公允价值计量

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



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

#### (四) 长期股权投资的处置

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### (五) 共同控制、重大影响的判断标准

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

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

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

## 22. 投资性房地产

### (1). 如果采用公允价值计量模式的

选择公允价值计量的依据

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

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

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

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

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

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

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

## 23. 固定资产

### (1). 确认条件

√适用 □不适用

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

- (1) 与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；

(2) 该固定资产的成本能够可靠地计量。

## (2). 折旧方法

√适用 □不适用

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

本公司于每年年度终了，对固定资产的预计使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变，则作为会计估计变更处理。

## (3). 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

□适用 √不适用

## 24. 在建工程

√适用 □不适用

### (一) 在建工程的类别

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

### (二) 在建工程结转为固定资产的标准和时点

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

## 25. 借款费用

√适用 □不适用

### (一) 借款费用资本化的确认原则

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

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

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

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

(2) 借款费用已经发生；

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

#### (二) 借款费用资本化期间

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

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

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

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

#### (三) 暂停资本化期间

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

#### (四) 借款费用资本化金额的计算方法

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

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

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

#### 26. 生物资产

适用 不适用

#### 27. 油气资产

适用 不适用

#### 28. 使用权资产

适用 不适用

##### （一）使用权资产确认条件

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

##### （二）使用权资产的初始计量

在租赁期开始日，本公司按照成本对使用权资产进行初始计量。该成本包括下列四项：①租赁负债的初始计量金额；②在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；③承租人发生的初始直接费用，即为达成租赁所发生的增量成本；④承租人为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本，属于为生产存货而发生的除外。

##### （2）使用权资产的后续计量

（1）在租赁期开始日后，本公司采用成本模式对使用权资产进行后续计量，即以成本减累计折旧及累计减值损失计量使用权资产，本公司按照租赁准则有关规定重新计量租赁负债的，相应调整使用权资产的账面价值。

##### （2）使用权资产的折旧

自租赁期开始日起，本公司对使用权资产计提折旧。使用权资产通常自租赁期开始的当月计提折旧。计提的折旧金额根据使用权资产的用途，计入相关资产的成本或者当期损益。

本公司在确定使用权资产的折旧方法时，根据与使用权资产有关的经济利益的预期消耗方式做出决定，以直线法对使用权资产计提折旧。

本公司在确定使用权资产的折旧年限时，遵循以下原则：能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧；无法合理确定租

赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

### （三）使用权资产的减值

如果使用权资产发生减值，本公司按照扣除减值损失之后的使用权资产的账面价值，进行后续折旧。

## 29. 无形资产

### （1）. 计价方法、使用寿命、减值测试

√适用 □不适用

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

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

对使用寿命有限的无形资产的预计使用寿命及摊销方法于每年年度终了进行复核，如发生改变，则作为会计估计变更处理。在每个会计期间对使用寿命不确定的无形资产的预计使用寿命进行复核，如有证据表明无形资产的使用寿命是有限的，则估计其使用寿命并在预计使用寿命内摊销。

### （2）. 内部研究开发支出会计政策

√适用 □不适用

#### （一）划分公司内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

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

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

内部研究开发项目研究阶段的支出，在发生时计入当期损益。

#### （二）开发阶段支出符合资本化的具体标准

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件时确认为无形资产：

- （1）完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- （2）具有完成该无形资产并使用或出售的意图；

(3) 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；

(4) 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；

(5) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

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

### 30. 长期资产减值

适用  不适用

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

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

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

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

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

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



### 31. 长期待摊费用

√适用 □不适用

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

### 32. 合同负债

#### 合同负债的确认方法

√适用 □不适用

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

### 33. 职工薪酬

#### (1)、短期薪酬的会计处理方法

√适用 □不适用

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

#### (2)、离职后福利的会计处理方法

√适用 □不适用

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

本公司的离职后福利计划全部为设定提存计划。

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

本公司按照国家规定的标准定期缴付上述款项后，不再有其他的支付义务。

#### (3)、辞退福利的会计处理方法

√适用 □不适用

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

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

#### (4)、其他长期职工福利的会计处理方法

√适用 □不适用

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

对符合设定提存计划条件的其他长期职工福利，在职工为本公司提供服务的会计期间，将应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本；除上述情形外的其他长期职工福利，在资产负债表日由使用预期累计福利单位法进行精算，将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。

### 34. 租赁负债

√适用 □不适用

#### (1) 初始计量

本公司按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值对租赁负债进行初始计量。

#### 1) 租赁付款额

租赁付款额，是指本公司向出租人支付的与在租赁期内使用租赁资产的权利相关的款项，包括：①固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；②取决于指数或比率的可变租赁付款额，该款项在初始计量时根据租赁期开始日的指数或比率确定；③本公司合理确定将行使购买选择权时，购买选择权的行权价格；④租赁期反映出本公司将行使终止租赁选择权时，行使终止租赁选择权需支付的款项；⑤根据本公司提供的担保余值预计应支付的款项。

#### 2) 折现率

在计算租赁付款额的现值时，本公司采用租赁内含利率作为折现率，本公司因无法确定租赁内含利率的，采用增量借款利率作为折现率。

#### (2) 后续计量

在租赁期开始日后，本公司按以下原则对租赁负债进行后续计量：①确认租赁负债的利息时，增加租赁负债的账面金额；②支付租赁付款额时，减少租赁负债的账面金额；③因重估或租赁变更等原因导致租赁付款额发生变动时，重新计量租赁负债的账面价值。

### （3）重新计量

在租赁期开始日后，发生下列情形时，本公司按照变动后租赁付款额的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值。使用权资产的账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，本公司将剩余金额计入当期损益：①实质固定付款额发生变动（该情形下，采用原折现率折现）；②担保余值预计的应付金额发生变动（该情形下，采用原折现率折现）；③用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动（该情形下，采用修订后的折现率折现）；④购买选择权的评估结果发生变化（该情形下，采用修订后的折现率折现）；⑤续租选择权或终止租赁选择权的评估结果或实际行使情况发生变化（该情形下，采用修订后的折现率折现）。

## 35. 预计负债

√适用 □不适用

### （一）预计负债的确认标准

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司确认为预计负债：

该义务是本公司承担的现时义务；

履行该义务很可能导致经济利益流出本公司；

该义务的金额能够可靠地计量。

### （二）预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

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

最佳估计数分别以下情况处理：

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

所需支出不存在一个连续范围（或区间），或虽然存在一个连续范围但该范围内各种结果发生的可能性不相同的，如或有事项涉及单个项目的，则最佳估计数按照最

可能发生金额确定；如或有事项涉及多个项目的，则最佳估计数按各种可能结果及相关概率计算确定。

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

### 36. 股份支付

√适用 □不适用

#### (一) 股份支付的种类

本公司的股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

#### (二) 权益工具公允价值的确定方法

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

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

#### (三) 确定可行权权益工具最佳估计的依据

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

#### (四) 会计处理方法

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

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

（五）对于存在修改条款和条件的情况的，本期的修改情况及相关会计处理

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

### 37. 优先股、永续债等其他金融工具

√适用 □不适用

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

（一）符合下列条件之一，将发行的金融工具分类为金融负债：

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

（二）同时满足下列条件的，将发行的金融工具分类为权益工具：

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

企业只能通过以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产结算该金融工具。

### (三) 会计处理方法

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

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

## 38. 收入

### (1). 收入确认和计量所采用的会计政策

适用  不适用

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

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

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

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

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

(1) 客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益；

(2) 客户能够控制本公司履约过程中在建的商品；

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

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

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

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

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

与本公司取得收入的主要活动相关的具体会计政策描述如下：

#### (一) 房地产销售收入

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

#### (二) 租金收入

租金收入在租期内按直线法平均确认。

#### (三) 酒店运营收入

酒店运营收入在已提供服务的会计期间确认。

#### (四) 物业服务收入

物业服务收入在提供物业服务过程中确认。

#### (五) 商品销售收入

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

#### (六) 利息收入

利息收入按照基准或实际利率法确认。

(2). 同类业务采用不同经营模式导致收入确认会计政策存在差异的情况

适用 不适用

39. 合同成本

适用 不适用

合同成本包括为取得合同发生的增量成本及合同履约成本。

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

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

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

该成本增加了本集团未来用于履行履约义务的资源；

该成本预期能够收回。

40. 政府补助

适用 不适用

(一) 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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

(二) 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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

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



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

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

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

#### 41. 递延所得税资产/递延所得税负债

√适用 □不适用

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

##### (一) 确认递延所得税资产的依据

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

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

##### (二) 确认递延所得税负债的依据

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

- （1）商誉的初始确认所形成的暂时性差异；
- （2）非企业合并形成的交易或事项，且该交易或事项发生时既不影响会计利润，也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）所形成的暂时性差异；

(3) 对于与子公司、联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

## 42. 租赁

√适用 □不适用

### (1) 租赁的识别

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。在合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或者包含租赁。如果合同一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。为确定合同是否让渡了在一定期间内控制已识别资产使用的权利，本公司评估合同中的客户是否有权获得在使用期间内因使用已识别资产所产生的几乎全部经济利益，并有权在该使用期间主导已识别资产的使用。

合同中同时包含多项单独租赁的，本公司将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。合同中同时包含租赁和非租赁部分的，本公司将租赁和非租赁部分分拆后进行会计处理。

### (2) 本公司作为承租人

#### 1) 租赁确认

在租赁期开始日，本公司对租赁确认使用权资产和租赁负债。使用权资产和租赁负债的确认和计量参见附注四“22. 使用权资产”以及“28. 租赁负债”。

#### 2) 租赁变更

租赁变更，是指原合同条款之外的租赁范围、租赁对价、租赁期限的变更，包括增加或终止一项或多项租赁资产的使用权，延长或缩短合同规定的租赁期等。租赁变更生效日，是指双方就租赁变更达成一致的日期。

租赁发生变更且同时符合下列条件的，本公司将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理：①该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围或延长了租赁期限；②增加的对价与租赁范围扩大部分或租赁期限延长部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，在租赁变更生效日，本公司按照租赁准则有关规定对变更后合同的对价进行分摊，重新确定变更后的租赁期；并采用修订后的折现率对变更后的租赁付款额进行折现，以重新计量租赁负债。在计算变更后租赁付款额的现值时，本公司采用剩余租赁期间的租赁内含利率作为折现率；无法

确定剩余租赁期间的租赁内含利率的，本公司采用租赁变更生效日的承租人增量借款利率作为折现率。就上述租赁负债调整的影响，本公司区分以下情形进行会计处理：①租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，承租人应当调减使用权资产的账面价值，并将部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益；②其他租赁变更导致租赁负债重新计量的，承租人相应调整使用权资产的账面价值。

### 3) 短期租赁和低价值资产租赁

对于租赁期不超过 12 个月的短期租赁和单项租赁资产为全新资产时价值较低的低价值资产租赁，本公司选择不确认使用权资产和租赁负债。本公司将短期租赁和低价值资产租赁的租赁付款额，在租赁期内各个期间按照直线法计入相关资产成本或当期损益。

#### (3) 本公司为出租人

在（1）评估的该合同为租赁或包含租赁的基础上，本公司作为出租人，在租赁开始日，将租赁分为融资租赁和经营租赁。

如果一项租赁实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬，出租人将该项租赁分类为融资租赁，除融资租赁以外的其他租赁分类为经营租赁。

一项租赁存在下列一种或多种情形的，本公司通常将其分类为融资租赁：①在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人；②承租人有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款与预计行使选择权时租赁资产的公允价值相比足够低，因而在租赁开始日就可以合理确定承租人将行使该选择权；③资产的所有权虽然不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分；④在租赁开始日，租赁收款额的现值几乎相当于租赁资产的公允价值；⑤租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有承租人才能使用。

一项租赁存在下列一项或多项迹象的，本公司也可能将其分类为融资租赁：①若承租人撤销租赁，撤销租赁对出租人造成的损失由承租人承担；②资产余值的公允价值波动所产生的利得或损失归属于承租人；③承租人有能力以远低于市场水平的租金继续租赁至下一期间。

#### 1) 融资租赁会计处理

##### A. 初始计量

在租赁期开始日，本公司对融资租赁确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。本公司对应收融资租赁款进行初始计量时，以租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值。

租赁投资净额为未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和。租赁收款额，是指出租人因让渡在租赁期内使用租赁资产的权利而应向承租人收取的款项，包括：①承租人需支付的固定付款额及实质固定付款额；存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；②取决于指数或比率的可变租赁付款额，该款项在初始计量时根据租赁期开始日的指数或比率确定；③购买选择权的行权价格，前提是合理确定承租人将行使该选择权；④承租人行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权；⑤由承租人、与承租人有关的一方以及有经济能力履行担保义务的独立第三方向出租人提供的担保余值。

#### B. 后续计量

本公司按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。该周期性利率，是指确定租赁投资净额采用内含折现率（转租情况下，若转租的租赁内含利率无法确定，采用原租赁的折现率（根据与转租有关的初始直接费用进行调整）），或者融资租赁的变更未作为一项单独租赁进行会计处理，且满足假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为融资租赁条件时按相关规定确定的修订后的折现率。

#### C. 租赁变更的会计处理

融资租赁发生变更且同时符合下列条件的，本公司将该变更作为一项单独租赁进行会计处理：①该变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；②增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

如果融资租赁的变更未作为一项单独租赁进行会计处理，且满足假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为经营租赁条件的，本公司自租赁变更生效日开始将其作为一项新租赁进行会计处理，并以租赁变更生效日前的租赁投资净额作为租赁资产的账面价值。

### 2) 经营租赁的会计处理

#### A. 租金的处理

在租赁期内各个期间，本公司采用直线法将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。

#### B. 提供的激励措施

提供免租期的，本公司将租金总额在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分配，免租期内应当确认租金收入。本公司承担了承租人某些费用的，将该费用自租金收入总额中扣除，按扣除后的租金收入余额在租赁期内进行分配。

## C. 初始直接费用

本公司发生的与经营租赁有关的初始直接费用应当资本化至租赁标的资产的成本，在租赁期内按照与租金收入相同的确认基础分期计入当期损益。

## D. 折旧

对于经营租赁资产中的固定资产，本公司采用类似资产的折旧政策计提折旧；对于其他经营租赁资产，采用系统合理的方法进行摊销。

## E. 可变租赁付款额

本公司取得的与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额，在实际发生时计入当期损益。

## F. 经营租赁的变更

经营租赁发生变更的，本公司自变更生效日开始，将其作为一项新的租赁进行会计处理，与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

## 43. 其他重要的会计政策和会计估计

适用 不适用

## 44. 重要会计政策和会计估计的变更

## (1). 重要会计政策变更

适用 不适用

## (2). 重要会计估计变更

适用 不适用

## (3). 2023 年起首次执行新会计准则或准则解释等涉及调整首次执行当年年初的财务报表

适用 不适用

调整当年年初财务报表的原因说明

根据新租赁准则的要求，公司自 2021 年 1 月 1 日起执行新的租赁准则，对于递延所得税资产及负债确认，财政部于 2022 年 11 月 30 日发布《企业会计准则解释第 16 号》通知予以明确，公司对原采用的相关会计政策进行相应变更，公司自 2023 年 1 月 1 日起执行《企业会计准则解释第 16 号》，将累积影响数调整财务报表列报最早期间的期初相关财务报表项目，对应调整相关财务报表。具体调整如下：

## 合并资产负债表

单位：元 币种：人民币

项目	2022 年 12 月 31 日	2023 年 1 月 1 日	调整数
<b>流动资产：</b>			
货币资金	560,431,665.93	560,431,665.93	
结算备付金			

拆出资金			
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	186,729,515.92	186,729,515.92	
应收款项融资			
预付款项	23,048,441.52	23,048,441.52	
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	450,146,867.86	450,146,867.86	
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	561,782,213.53	561,782,213.53	
合同资产	71,746,484.43	71,746,484.43	
持有待售资产	3,582,022,950.53	3,582,022,950.53	
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	25,609,393.19	25,609,393.19	
流动资产合计	5,461,517,532.91	5,461,517,532.91	
<b>非流动资产：</b>			
发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款	1,178,552,069.65	1,178,552,069.65	
长期股权投资	604,995,056.66	604,995,056.66	
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产	101,000,000.00	101,000,000.00	
投资性房地产	3,199,321,400.00	3,199,321,400.00	
固定资产	1,224,900,105.49	1,224,900,105.49	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	1,438,040,914.26	1,438,040,914.26	
无形资产	7,273,055.27	7,273,055.27	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	57,093,910.98	57,093,910.98	
递延所得税资产	254,879,946.35	614,390,174.92	359,510,228.57
其他非流动资产			
非流动资产合计	8,066,056,458.66	8,425,566,687.23	359,510,228.57
资产总计	13,527,573,991.57	13,887,084,220.14	359,510,228.57

<b>流动负债：</b>			
短期借款			
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	461,360,431.00	461,360,431.00	
预收款项	55,765,533.81	55,765,533.81	
合同负债	120,772,414.62	120,772,414.62	
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	103,893,500.33	103,893,500.33	
应交税费	396,622,998.78	396,622,998.78	
其他应付款	2,873,420,371.03	2,873,420,371.03	
其中：应付利息			
应付股利			
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债	1,159,505,155.79	1,159,505,155.79	
一年内到期的非流动负债	370,070,766.51	370,070,766.51	
其他流动负债	31,474,331.91	31,474,331.91	
流动负债合计	5,572,885,503.78	5,572,885,503.78	
<b>非流动负债：</b>			
保险合同准备金			
长期借款	3,176,140,004.64	3,176,140,004.64	
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	1,217,485,500.38	1,217,485,500.38	
长期应付款	225,096,862.56	225,096,862.56	
长期应付职工薪酬	1,376,296.23	1,376,296.23	
预计负债	274,591,199.27	274,591,199.27	
递延收益			
递延所得税负债	511,486,584.53	870,996,813.10	359,510,228.57
其他非流动负债			
非流动负债合计	5,406,176,447.61	5,765,686,676.18	359,510,228.57
负债合计	10,979,061,951.39	11,338,572,179.96	359,510,228.57
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）	1,605,686,909.00	1,605,686,909.00	

其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	4,641,827,677.21	4,641,827,677.21	
减：库存股			
其他综合收益	38,287,772.76	38,287,772.76	
专项储备			
盈余公积	266,449,114.23	266,449,114.23	
一般风险准备			
未分配利润	-5,079,025,053.40	-5,079,025,053.40	
归属于母公司所有者 权益（或股东权益）合 计	1,473,226,419.8	1,473,226,419.80	
少数股东权益	1,075,285,620.38	1,075,285,620.38	
所有者权益（或股 东权益）合计	2,548,512,040.2	2,548,512,040.18	
负债和所有者权 益（或股东权益）总计	13,527,573,991.57	13,887,084,220.14	359,510,228.57

## 母公司资产负债表

单位：元 币种：人民币

项目	2022年12月31日	2023年1月1日	调整数
<b>流动资产：</b>			
货币资金	6,435,705.83	6,435,705.83	
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
应收款项融资			
预付款项	173,710.54	173,710.54	
其他应收款	3,847,950,078.14	3,847,950,078.14	
其中：应收利息			
应收股利			
存货	60,148,201.33	60,148,201.33	
合同资产			
持有待售资产	223,090,233.34	223,090,233.34	
一年内到期的非流动资 产			
其他流动资产	4,528.30	4,528.30	
流动资产合计	4,137,802,457.48	4,137,802,457.48	
<b>非流动资产：</b>			
债权投资			
其他债权投资			



长期应收款	1,167,685,219.79	1,167,685,219.79	
长期股权投资	3,226,091,447.26	3,226,091,447.26	
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产	100,000,000.00	100,000,000.00	
投资性房地产			
固定资产	190,110,748.35	190,110,748.35	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	11,491,145.17	11,491,145.17	
无形资产	1,568,763.46	1,568,763.46	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		2,872,786.29	2,872,786.29
其他非流动资产			
非流动资产合计	4,696,947,324.03	4,699,820,110.32	2,872,786.29
资产总计	8,834,749,781.51	8,837,622,567.80	2,872,786.29
<b>流动负债：</b>			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	141,358,091.22	141,358,091.22	
预收款项			
合同负债			
应付职工薪酬	19,858,998.88	19,858,998.88	
应交税费	265,384,210.36	265,384,210.36	
其他应付款	2,058,013,572.07	2,058,013,572.07	
其中：应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	2,931,224.76	2,931,224.76	
其他流动负债	26,595,872.66	26,595,872.66	
流动负债合计	2,514,141,969.95	2,514,141,969.95	
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	974,610,756.04	974,610,756.04	
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	7,184,645.81	7,184,645.81	
长期应付款	3,673,936,602.03	3,673,936,602.03	

长期应付职工薪酬	1,376,296.23	1,376,296.23	
预计负债	267,957,435.13	267,957,435.13	
递延收益			
递延所得税负债		2,872,786.29	2,872,786.29
其他非流动负债			
非流动负债合计	4,925,065,735.24	4,927,938,521.53	2,872,786.29
负债合计	7,439,207,705.19	7,442,080,491.48	2,872,786.29
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）	1,605,686,909.00	1,605,686,909.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	4,994,558,844.80	4,994,558,844.80	
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	266,449,114.23	266,449,114.23	
未分配利润	-5,471,152,791.71	-5,471,152,791.71	
所有者权益（或股东权益）合计	1,395,542,076.32	1,395,542,076.32	
负债和所有者权益（或股东权益）总计	8,834,749,781.51	8,837,622,567.80	2,872,786.29

45. 其他

适用 不适用

六、税项

1. 主要税种及税率

主要税种及税率情况

适用 不适用

税种	计税依据	税率
增值税	销售货物、应税销售服务收入、无形资产或者不动产	3%-13%（注1）
消费税	销售货物收入	5%
城市维护建设税	实缴流转税税额	7%
企业所得税	应纳税所得额	15%、20%、25%
教育费附加	实缴流转税税额	3%
地方教育费附加	实缴流转税税额	2%
土地增值税	增值额	30%-60%（注2）
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除30%后余值的1.2%计缴；从租计征的，按租金收入的12%计缴	1.2%、12%

城镇土地使用税	实际占用的土地面积	(注 3)
---------	-----------	-------

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

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

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

存在不同企业所得税税率纳税主体的, 披露情况说明

√适用 □不适用

纳税主体名称	所得税税率 (%)
云南云泰商业管理有限公司	20
成都城鼎物业服务有限公司	20
杭州云浙技术有限公司	15
成都云银城物业管理有限公司	15
云南城投物业服务有限公司	15

## 2. 税收优惠

√适用 □不适用

### 1、企业所得税

(1) 根据《财政部国家税务总局关于小微企业和个体工商户所得税优惠政策的公告》(财政部税务总局公告 2023 年第 6 号), 自 2023 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日, 为支持小微企业和个体工商户发展, 对小型微利企业年应纳税所得额不超过 100 万元的部分, 减按 25% 计入应纳税所得额, 按 20% 的税率缴纳企业所得税。根据《财政部税务总局关于进一步实施小微企业所得税优惠政策的公告》(财税[2022]13 号) 自 2022 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日, 对小型微利企业年应纳税所得额超过 100 万元但不超过 300 万元的部分, 减按 25% 计入应纳税所得额, 按 20% 的税率缴纳企业所得税。

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

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

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

本公司之子公司成都云银城物业管理有限公司、城投物业（除北京分公司、东莞分公司外）适用上述政策。

## 2、增值税

根据《财政部税务总局关于明确增值税小规模纳税人减免增值税等政策的公告》（财政部 税务总局公告 2023 年第 1 号），自 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日，对月销售额 10 万元以下（含本数）的增值税小规模纳税人，免征增值税；自 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日，增值税加计抵减政策按照以下规定执行：（1）允许生产性服务业纳税人按照当期可抵扣进项税额加计 5% 抵减应纳税额。生产性服务业纳税人，是指提供邮政服务、电信服务、现代服务、生活服务取得的销售额占全部销售额的比重超过 50% 的纳税人。（2）允许生活性服务业纳税人按照当期可抵扣进项税额加计 10% 抵减应纳税额。生活性服务业纳税人，是指提供生活服务取得的销售额占全部销售额的比重超过 50% 的纳税人。

## 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	401,675.52	399,854.93
银行存款	686,062,371.16	538,607,388.92
其他货币资金	14,499,349.40	21,424,422.08
合计	700,963,396.08	560,431,665.93

其他说明：

其中受限制的货币资金明细如下：

项目	年末余额	年初余额
按揭保证金	5,568,844.64	6,640,002.24
诉讼冻结	2,157,691.51	8,199,152.30
履约保证金	6,000,000.00	6,000,000.00
合计	13,726,536.15	20,839,154.54

2、交易性金融资产

适用 不适用

3、衍生金融资产

适用 不适用

4、应收票据

(1). 应收票据分类列示

适用 不适用

(2). 期末公司已质押的应收票据

适用 不适用

(3). 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

适用 不适用

(4). 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

适用 不适用

(5). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

(6). 坏账准备的情况

适用 不适用

(7). 本期实际核销的应收票据情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

5、应收账款

(1). 按账龄披露

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	
其中：1 年以内分项	
1 年以内	77,131,970.79
1 年以内小计	77,131,970.79
1 至 2 年	60,202,276.81
2 至 3 年	24,699,240.21
3 至 4 年	8,242,227.69
4 至 5 年	46,716,672.35
5 年以上	8,642,831.04

合计	225,635,218.89
----	----------------

(2). 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	12,627,033.56	5.60	12,106,988.29	95.88	520,045.27	14,818,878.79	7.15	14,143,821.86	95.44	675,056.93
其中：										
其中：单项金额重大并单项计提坏账准备	4,210,000.00	1.87	4,210,000.00	100.00		4,210,000.00	2.03	4,210,000.00	100.00	
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备	8,417,033.56	3.73	7,896,988.29	93.82	520,045.27	10,608,878.79	5.12	9,933,821.86	93.64	675,056.93
按组合计提坏账准备	213,008,185.33	94.40	8,306,923.63	3.90	204,701,261.70	192,435,082.10	92.85	6,380,623.11	3.32	186,054,458.99
其中：										
账龄组合	86,293,907.73	38.24	8,306,923.63	9.63	77,986,984.10	83,229,870.90	40.16	6,380,623.11	7.67	76,849,247.79
无风险组合	126,714,277.60	56.16			126,714,277.60	109,205,211.20	52.69			109,205,211.20
合计	225,635,218.89	100.00	20,413,911.92	/	205,221,306.97	207,253,960.89	100	20,524,444.97	/	186,729,515.92

按单项计提坏账准备：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
杭州昊元置业有限公司	4,210,000.00	4,210,000.00	100.00	预计无法收回
西双版纳沧江文旅开发有限公司	1,200,000.00	1,200,000.00	100.00	预计无法收回
刘姓自然人 1	990,614.40	882,680.87	89.10	预计无法收回
骑域爱宝莉马术俱乐部（哈尔滨）有限公司	615,394.42	308,337.72	50.10	预计无法收回
黑龙江滨格健身管理有限公司	552,028.30	552,028.30	100.00	预计无法收回
张姓自然人 1	373,000.00	373,000.00	100.00	预计无法收回
佛山市新唐品餐饮有限公司	365,469.36	365,469.36	100.00	预计无法收回
张姓自然人 2	353,114.46	353,114.46	100.00	预计无法收回
淄博睿驰燃点文化发展有限公司	350,893.25	350,893.25	100.00	预计无法收回
蚂蚁王国（北京）文化发展有限公司	350,272.28	350,272.28	100.00	预计无法收回
胡姓自然人	335,101.71	335,101.71	100.00	预计无法收回
淄博钰桥教育咨询有限公司	276,464.11	276,464.11	100.00	预计无法收回
淄博乐思安妮花教育培训学校有限公司	196,767.57	196,767.57	100.00	预计无法收回

汪姓自然人	151,149.30	151,149.30	100.00	预计无法收回
崔姓自然人 1	149,985.84	149,985.84	100.00	预计无法收回
赵姓自然人 1	145,233.19	101,178.15	69.67	预计无法收回
哈尔滨召瑞尚学科技有限公司	136,641.78	136,641.78	100.00	预计无法收回
哈尔滨市道里区汐冰视觉婚纱摄影	136,421.97	136,421.97	100.00	预计无法收回
杨姓自然人 1	134,808.74	134,808.74	100.00	预计无法收回
赵姓自然人 2	125,895.95	125,895.95	100.00	预计无法收回
杨姓自然人 2	124,846.14	124,846.14	100.00	预计无法收回
徐姓自然人	113,607.53	113,607.53	100.00	预计无法收回
成都润盈置业地产有限公司	111,275.07	111,275.07	100.00	预计无法收回
钱姓自然人	108,000.00	108,000.00	100.00	预计无法收回
陈姓自然人	105,000.00	105,000.00	100.00	预计无法收回
哈尔滨巴洛雅珠宝有限公司	103,296.25	103,296.25	100.00	预计无法收回
刘姓自然人 2	95,211.60	95,211.60	100.00	预计无法收回
曾姓自然人	95,000.00	95,000.00	100.00	预计无法收回
孙姓自然人	91,474.20	80,474.20	87.97	预计无法收回
邬姓自然人	76,507.22	76,507.22	100.00	预计无法收回
张姓自然人 4	63,935.97	63,935.97	100.00	预计无法收回
丁姓自然人 1	58,201.87	8,201.87	14.09	预计无法收回
云南杰贝武道体育文化发展有限公司	51,574.28	51,574.28	100.00	预计无法收回
李姓自然人	48,515.29	48,515.29	100.00	预计无法收回
杨姓自然人 3	42,769.07	42,769.07	100.00	预计无法收回
中体大健康体育有限公司	39,996.39	39,996.39	100.00	预计无法收回
冷姓自然人	26,600.78	26,600.78	100.00	预计无法收回
刘姓自然人 3	26,598.93	26,598.93	100.00	预计无法收回
张姓自然人 3	23,953.02	23,953.02	100.00	预计无法收回
刘姓自然人 4	23,417.27	23,417.27	100.00	预计无法收回
杨姓自然人 4	17,186.22	17,186.22	100.00	预计无法收回
张姓自然人 5	13,500.26	13,500.26	100.00	预计无法收回
吴姓自然人	11,467.82	11,467.82	100.00	预计无法收回
淄博高新区名尚银泰城芭乐兔童装店	4,249.97	4,249.97	100.00	预计无法收回
崔姓自然人 2	1,062.57	1,062.57	100.00	预计无法收回
乔姓自然人	529.21	529.21	100.00	预计无法收回
合计	12,627,033.56	12,106,988.29	95.88	

按单项计提坏账准备的说明：

适用  不适用

按组合计提坏账准备：

√适用 □不适用

组合计提项目：账龄组合

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	48,138,502.21	2,406,925.10	5
1-2 年	32,024,972.95	3,202,497.30	10
2-3 年	2,363,747.50	472,749.55	20
3-4 年	2,410,628.42	964,251.37	40
4-5 年	477,781.70	382,225.36	80
5 年以上	878,274.95	878,274.95	100
合计	86,293,907.73	8,306,923.63	

按组合计提坏账的确认标准及说明：

√适用 □不适用

详见附注五、12

组合计提项目：无风险组合

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
单项金额不重大经测试不减值的应收账款	2,550,930.66		
小计	2,550,930.66		
关联方应收账款			
云南城投洱海置业有限公司	41,136,503.22		
云南城投置地有限公司	22,647,705.40		
云南城投龙江房地产开发有限公司	11,784,777.92		
云南城投众和建设集团有限公司	15,739,976.60		
杭州西溪银盛置地有限公司	6,191,746.82		
云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司	6,164,605.97		
昆明国际会展中心有限公司	2,324,062.51		
西双版纳盛璟新城投资开发有限公司	2,447,902.13		
昆明云城西山旅游投资开发有限公司	2,316,828.98		
云南城投华商之家投资开发有限公司	2,324,371.33		
台州银泰商业有限公司	1,804,899.32		
腾冲玛御谷温泉投资有限公司	1,348,583.51		
其他零星款项	7,931,383.23		
小计	124,163,346.94		
合计	126,714,277.60		

按组合计提坏账的确认标准及说明：

√适用 □不适用

详见附注五、12

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

□适用 √不适用



(3). 坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
单项计提	14,143,821.86		2,036,833.57			12,106,988.29
组合计提	6,380,623.11	1,982,757.52	123,535.54		67,078.54	8,306,923.63
合计	20,524,444.97	1,982,757.52	2,160,369.11		67,078.54	20,413,911.92

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
云南汇点娱乐有限公司	1,026,506.35	银行存款
合计	1,026,506.35	/

(4). 本期实际核销的应收账款情况

□适用 √不适用

(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

√适用 □不适用

单位名称	期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
云南城投洱海置业有限公司	41,136,503.22	18.23	
云南城投置地有限公司	22,647,705.40	10.04	
云南城投众和建设集团有限公司	15,739,976.60	6.98	
云南城投龙江房地产开发有限公司	11,784,777.92	5.22	
慈溪市万固置业有限公司	11,243,250.28	4.98	755,587.85
合计	102,552,213.42	45.45	755,587.85

(6). 因金融资产转移而终止确认的应收账款

□适用 √不适用

(7). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

6、 应收款项融资

适用 不适用

7、 预付款项

(1). 预付款项按账龄列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	13,762,102.39	74.10	20,202,173.36	87.65
1 至 2 年	3,663,901.46	19.73	2,567,807.51	11.14
2 至 3 年	867,131.63	4.67	101,307.95	0.44
3 年以上	278,405.79	1.50	177,152.70	0.77
合计	18,571,541.27	100.00	23,048,441.52	100.00

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

单位名称	年末余额	账龄	未及时结算的原因
国网四川省电力公司成都供电公司	3,000,000.00	1-2 年	暂未结算
国网四川省电力公司	171,200.00	2-3 年	暂未结算
北京加蓝时代科技有限公司	150,000.00	2-3 年、3-4 年	暂未结算
金狐建筑装饰工程有限公司	103,209.49	1-2 年	暂未结算
合计	3,424,409.49		

(2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

适用 不适用

单位名称	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例 (%)
国网四川省电力公司成都供电公司	4,340,314.15	23.37
欧莱雅（中国）有限公司	3,770,098.51	20.30
云南电网有限责任公司昆明供电局	1,147,980.19	6.18
成都百扬嘉欣物业服务有限公司	600,000.00	3.23
云南华民建筑工程有限公司	500,758.09	2.70
合计	10,359,150.94	55.78

其他说明

适用 不适用

8、 其他应收款

项目列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		

应收股利		
其他应收款	686,677,771.07	450,146,867.86
合计	686,677,771.07	450,146,867.86

其他说明：

适用 不适用

应收利息

(1). 应收利息分类

适用 不适用

(2). 重要逾期利息

适用 不适用

(3). 坏账准备计提情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

应收股利

(1). 应收股利

适用 不适用

(2). 重要的账龄超过 1 年的应收股利

适用 不适用

(3). 坏账准备计提情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

其他应收款

(1). 按账龄披露

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	
其中：1 年以内分项	
1 年以内	86,701,005.20
1 年以内小计	86,701,005.20
1 至 2 年	105,457,280.36
2 至 3 年	176,911,634.58
3 至 4 年	213,961,718.76
4 至 5 年	23,997,325.21
5 年以上	144,939,058.86
合计	751,968,022.97

(2). 按款项性质分类情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款	482,978,139.90	235,307,996.69
股权转让款	25,846,876.21	35,927,064.95
保证金	187,813,157.24	191,240,454.54
押金	1,382,074.26	1,442,780.30
员工借款	252,449.43	103,103.00
代垫款	31,628,885.28	35,250,613.85
其他	22,066,440.65	12,073,777.79
合计	751,968,022.97	511,345,791.12

(3). 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2023年1月1日余额	7,466,517.88	53,732,405.38		61,198,923.26
2023年1月1日余额 在本期	—	—	—	—
—转入第二阶段				
—转入第三阶段				
—转回第二阶段				
—转回第一阶段				
本期计提	4,286,519.90	19,458.28		4,305,978.18
本期转回	3,701,324.67	39,491.00		3,740,815.67
本期转销				
本期核销				
其他变动	3,526,166.13			3,526,166.13
2023年6月30日余额	11,577,879.24	53,712,372.66		65,290,251.90

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

□适用 √不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

□适用 √不适用

(4). 坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核	其他变动	

				销		
单项计提	53,732,405.38	19,458.28	39,491.00			53,712,372.66
组合计提	7,466,517.88	4,286,519.90	3,701,324.67		3,526,166.13	11,577,879.24
合计	61,198,923.26	4,305,978.18	3,740,815.67		3,526,166.13	65,290,251.90

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

(5). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

(6). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
云南东方柏丰投资有限责任公司	往来款	197,692,942.34	5年以内	26.29	
昆明市西苑房地产开发经营有限公司	往来款	75,544,070.25	5年以内	10.05	
西双版纳傣族自治州人民政府国有资产监督管理委员会	往来款	70,000,000.00	2年以内	9.31	
玉溪市抚仙湖保护开发投资有限责任公司	往来款	64,434,400.00	3-4年	8.57	
宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司	保证金	46,410,438.56	3年以内	6.17	
合计		454,081,851.15	—	60.39	

(7). 涉及政府补助的应收款项

适用 不适用

(8). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

适用 不适用

(9). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债的金额

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

9、存货

(1). 存货分类

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
原材料	417,832.04		417,832.04	590,020.69		590,020.69
库存商品	80,056,809.34	38,036,790.50	42,020,018.84	82,738,895.87	38,036,790.50	44,702,105.37
周转材料	97,530.23		97,530.23	238,476.96		238,476.96
合同履约成本	7,492,628.15		7,492,628.15	7,401,443.70		7,401,443.70

开发成本	387,619,982.19		387,619,982.19	387,619,982.19		387,619,982.19
开发产品	121,862,779.16	3,266,928.20	118,595,850.96	124,428,597.56	3,198,412.94	121,230,184.62
合计	597,547,561.11	41,303,718.70	556,243,842.41	603,017,416.97	41,235,203.44	561,782,213.53

(2). 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
库存商品	38,036,790.50					38,036,790.50
开发产品	3,198,412.94	68,515.26		8,660,390.73	-8,660,390.73	3,266,928.20
合计	41,235,203.44	68,515.26		8,660,390.73	-8,660,390.73	41,303,718.70

(3). 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

√适用 □不适用

存货项目名称	年初余额	本年增加		本年减少		年末余额
		企业合并增加	本期计提	出售减少	其他减少	
房地产开发等	3,719,731.08					3,719,731.08

(4). 合同履约成本本期摊销金额的说明

□适用 √不适用

其他说明：

√适用 □不适用

(5). 开发成本明细

项目名称	开工时间	预计	预计投资总额（万元）	年末余额	年初余额
		竣工时间			
秦岭皇冠健康小镇				327,471,780.86	327,471,780.86
其他				60,148,201.33	60,148,201.33
合计				387,619,982.19	387,619,982.19

(6). 开发产品明细

项目名称	竣工时间	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
梦云南·洱海天域	2007年起陆续竣工	963,598.47			963,598.47
泰悦湾	2014年	44,868,282.44		1,935,089.32	42,933,193.12
成都银泰中心	2016年	29,676,960.78		630,729.08	29,046,231.70
秦岭皇冠健康小镇	2015年	47,823,361.40			47,823,361.40
其他		1,096,394.47			1,096,394.47
合计		124,428,597.56		2,565,818.40	121,862,779.16

10、合同资产

(1). 合同资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
工程款	69,102,009.48		69,102,009.48	71,746,484.43		71,746,484.43
合计	69,102,009.48		69,102,009.48	71,746,484.43		71,746,484.43

(2). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

□适用 √不适用

(3). 本期合同资产计提减值准备情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

11、持有待售资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	减值准备	期末账面价值	公允价值	预计处置费用	预计处置时间
海南天利投资发展有限公司	1,824,938,383.28		1,824,938,383.28			2023 年
宁波奉化银泰置业有限公司	609,938,387.41		609,938,387.41			2023 年
合计	2,434,876,770.69		2,434,876,770.69			/

其他说明：

1、2022 年 12 月，本公司与康源投资签订《产权交易合同》，拟以交易价格 6,768.98 万元转让其持有的海南天利 75%的股权，满足持有待售类别划分条件，将其所有资产和负债划分为持有待售类别。

2、2022 年 12 月，本公司及子公司天津银润与康源投资签订《产权交易合同》，拟以交易价格 1 元转让持有的宁波奉化银泰置业有限公司 19%、51%的股权，满足持有待售类别划分条件，将其所有资产和负债划分为持有待售类别。

12、一年内到期的非流动资产

□适用 √不适用

13、其他流动资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预售款申报待结转税金	4,559,920.01	4,824,887.93
待抵扣进项税	14,810,672.66	17,739,366.12
预缴所得税	125,706.95	3,028,476.59
其他	22,580.18	16,662.55

合计	19,518,879.80	25,609,393.19
----	---------------	---------------

14、 债权投资

(1). 债权投资情况

适用 不适用

(2). 期末重要的债权投资

适用 不适用

(3). 减值准备计提情况

适用 不适用

15、 其他债权投资

(1). 其他债权投资情况

适用 不适用

(2). 期末重要的其他债权投资

适用 不适用

(3). 减值准备计提情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

16、 长期应收款

(1) 长期应收款情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额			折现率区间
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值	
实质上构成对被投资单位净投资的长期债权	1,574,217,160.80	411,366,622.14	1,162,850,538.66	1,588,063,303.98	409,511,234.33	1,178,552,069.65	
合计	1,574,217,160.80	411,366,622.14	1,162,850,538.66	1,588,063,303.98	409,511,234.33	1,178,552,069.65	/

(2) 坏账准备计提情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2023年1月1日余额	409,511,234.33			409,511,234.33
2023年1月1日余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				



—转回第一阶段				
本期计提	1,855,387.81			1,855,387.81
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2023年6月30日余额	411,366,622.14			411,366,622.14

对本期发生损失准备变动的长期应收款账面余额显著变动的情况说明：

适用  不适用

单位名称	坏账准备年初余额	本年计提坏账准备	其他减少	坏账准备年末余额
云南城投华商之家投资开发有限公司	176,207,911.86			176,207,911.86
云南万城百年投资开发有限公司	111,680,135.28			111,680,135.28
云南澄江老鹰地旅游度假村有限公司	73,483,333.32	1,010,583.33		74,493,916.65
云南华侨城实业有限公司	48,139,853.87	844,804.48		48,984,658.35
合计	409,511,234.33	1,855,387.81		411,366,622.14

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

适用  不适用

(3) 因金融资产转移而终止确认的长期应收款

适用  不适用

(4) 转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用  不适用

其他说明：

适用  不适用

17、长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
云南城投华商之家投资开发有限公司											
云南万城百年投资开发有限公司											
深圳市云投置业有限公司											
小计											
二、联营企业											
云南华侨城实业有限公司											52,793,434.35
鞍山市云投高铁新城置业有限公司											
云南招商城投房地产有限公司	62,358,871.61			-10,913,680.00						51,445,191.61	
东方环球国际会展集团有限公司											
重庆城海实业发展有限公司				-1,156,741.94					31,645,850.33	30,489,108.39	
大理满江康旅投资有限公司	174,869,302.71			7,825,083.74						182,694,386.45	
昆明七彩云南城市建设投资有限公司	227,267,624.62			-2,617,487.43						224,650,137.19	
联康云养新生活科技有限公司											
西双版纳云城置业有限公司	24,355,668.59			-1,403,456.03						22,952,212.56	
东莞云投置业有限公司	42,732,814.17			811,826.06						43,544,640.23	
昆明欣江合达城市建设有限公司	73,410,774.96			-1,360,417.62						72,050,357.34	
小计	604,995,056.66			-8,814,873.22					31,645,850.33	627,826,033.77	52,793,434.35
合计	604,995,056.66			-8,814,873.22					31,645,850.33	627,826,033.77	52,793,434.35

18、其他权益工具投资

(1). 其他权益工具投资情况

适用 不适用

(2). 非交易性权益工具投资的情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

19、其他非流动金融资产

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
权益投资	101,000,000.00	101,000,000.00
合计	101,000,000.00	101,000,000.00

20、投资性房地产

投资性房地产计量模式

(1). 采用公允价值计量模式的投资性房地产

单位：元 币种：人民币

项目	房屋、建筑物	合计
一、期初余额	3,199,321,400.00	3,199,321,400.00
二、本期变动		
加：外购		
存货\固定资产\在建工程转入		
企业合并增加		
减：处置		
其他转出		
公允价值变动		
三、期末余额	3,199,321,400.00	3,199,321,400.00

(2). 未办妥产权证书的投资性房地产情况：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
房屋、建筑物	106,829,600.00	尚在办理中

其他说明

适用 不适用

21、固定资产

项目列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
固定资产	1,200,072,038.84	1,224,900,105.49
固定资产清理		
合计	1,200,072,038.84	1,224,900,105.49

**固定资产**

(1). 固定资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	办公及电子设备	酒店设备	合计
一、账面原值：						
1. 期初余额	1,482,979,314.92	3,636,118.25	9,032,270.25	30,174,801.57	9,561,268.47	1,535,383,773.46
2. 本期增加金额		159,159.29	18,021.88	1,098,752.04		1,275,933.21
(1) 购置		159,159.29	18,021.88	1,098,752.04		1,275,933.21
3. 本期减少金额	4,999,031.03		987,838.29	202,500.79		6,189,370.11
(1) 处置或报废			987,838.29	202,500.79		1,190,339.08
(2) 其他减少	4,999,031.03					4,999,031.03
4. 期末余额	1,477,980,283.89	3,795,277.54	8,062,453.84	31,071,052.82	9,561,268.47	1,530,470,336.56
二、累计折旧						
1. 期初余额	228,237,946.93	1,467,311.25	8,302,347.37	24,392,870.27	9,091,214.30	271,491,690.12
2. 本期增加金额	19,760,131.76	203,469.98	137,408.04	766,464.44	25,139.85	20,892,614.07
(1) 计提	19,760,131.76	203,469.98	137,408.04	766,464.44	25,139.85	20,892,614.07
3. 本期减少金额			866,684.19	111,300.13		977,984.32
(1) 处置或报废			866,684.19	111,300.13		977,984.32
4. 期末余额	247,998,078.69	1,670,781.23	7,573,071.22	25,048,034.58	9,116,354.15	291,406,319.87
三、减值准备						
1. 期初余额	38,991,977.85					38,991,977.85
2. 本期增加金额						
(1) 计提						
3. 本期减少金额						
(1) 处置或报废						
4. 期末余额	38,991,977.85					38,991,977.85
四、账面价值						
1. 期末账面价值	1,190,990,227.35	2,124,496.31	489,382.62	6,023,018.24	444,914.32	1,200,072,038.84
2. 期初账面价值	1,215,749,390.14	2,168,807.00	729,922.88	5,781,931.30	470,054.17	1,224,900,105.49

(2). 暂时闲置的固定资产情况

□适用 √不适用

(3). 通过融资租赁租入的固定资产情况

□适用 √不适用

(4). 通过经营租赁租出的固定资产

适用  不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面价值
房屋建筑物	19,717,383.99

(5). 未办妥产权证书的固定资产情况

适用  不适用

其他说明：

适用  不适用

固定资产清理

适用  不适用

22、 在建工程

项目列示

适用  不适用

在建工程

(1). 在建工程情况

适用  不适用

(2). 重要在建工程项目本期变动情况

适用  不适用

(3). 本期计提在建工程减值准备情况

适用  不适用

其他说明

适用  不适用

工程物资

适用  不适用

23、 生产性生物资产

(1). 采用成本计量模式的生产性生物资产

适用  不适用

(2). 采用公允价值计量模式的生产性生物资产

适用  不适用

其他说明

适用  不适用

24、 油气资产

适用  不适用

25、 使用权资产

适用  不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋建筑物	土地使用权	合计
一、账面原值			

1. 期初余额	1,973,158,912.63	18,277,597.95	1,991,436,510.58
2. 本期增加金额	448,724.93		448,724.93
(1) 租入			
(2) 其他增加	448,724.93		448,724.93
3. 本期减少金额	21,509,410.49		21,509,410.49
(1) 处置	21,509,410.49		21,509,410.49
(2) 其他减少			
4. 期末余额	1,952,098,227.07	18,277,597.95	1,970,375,825.02
<b>二、累计折旧</b>			
1. 期初余额	519,353,284.79	4,820,465.38	524,173,750.17
2. 本期增加金额	124,491,657.33	1,205,116.32	125,696,773.65
(1) 计提	124,491,657.33	1,205,116.32	125,696,773.65
3. 本期减少金额	2,193,062.30		2,193,062.30
(1) 处置	2,193,062.30		2,193,062.30
4. 期末余额	641,651,879.82	6,025,581.70	647,677,461.52
<b>三、减值准备</b>			
1. 期初余额	29,221,846.15		29,221,846.15
2. 本期增加金额			
(1) 计提			
3. 本期减少金额			
(1) 处置			
4. 期末余额	29,221,846.15		29,221,846.15
<b>四、账面价值</b>			
1. 期末账面价值	1,281,224,501.10	12,252,016.25	1,293,476,517.35
2. 期初账面价值	1,424,583,781.69	13,457,132.57	1,438,040,914.26

**26、无形资产**

**(1). 无形资产情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	软件	商标权	合计
<b>一、账面原值</b>			
1. 期初余额	27,330,300.32	12,621.36	27,342,921.68
2. 本期增加金额	262,159.41		262,159.41
(1) 购置	262,159.41		262,159.41
3. 本期减少金额			
(1) 处置			
4. 期末余额	27,592,459.73	12,621.36	27,605,081.09
<b>二、累计摊销</b>			
1. 期初余额	20,057,245.05	12,621.36	20,069,866.41
2. 本期增加金额	1,786,778.85		1,786,778.85

(1) 计提	1,786,778.85		1,786,778.85
3. 本期减少金额			
(1) 处置			
4. 期末余额	21,844,023.90	12,621.36	21,856,645.26
三、减值准备			
1. 期初余额			
2. 本期增加金额			
(1) 计提			
3. 本期减少金额			
(1) 处置			
4. 期末余额			
四、账面价值			
1. 期末账面价值	5,748,435.83		5,748,435.83
2. 期初账面价值	7,273,055.27		7,273,055.27

(2). 未办妥产权证书的土地使用权情况

适用  不适用

其他说明:

适用  不适用

27、开发支出

适用  不适用

28、商誉

(1). 商誉账面原值

适用  不适用

(2). 商誉减值准备

适用  不适用

(3). 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

适用  不适用

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

适用  不适用

(5). 商誉减值测试的影响

适用  不适用

其他说明:

适用  不适用

29、长期待摊费用

适用  不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
装修改造费	57,093,910.98	1,347,128.95	18,031,175.19		40,409,864.74
合计	57,093,910.98	1,347,128.95	18,031,175.19		40,409,864.74

30、递延所得税资产/递延所得税负债

(1). 未经抵销的递延所得税资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	12,849,374.96	3,053,112.68	13,701,616.03	3,266,172.95
内部交易未实现利润	180,606.60	45,151.65	180,606.60	45,151.65
可抵扣亏损	20,476,787.64	5,119,196.87	31,661,333.13	7,603,132.63
预提土地增值税	863,529,525.22	215,882,381.29	863,529,525.22	215,882,381.29
投资性房地产公允价值调整	1,557,743.80	233,661.57	1,557,743.78	233,661.57
其他	49,581,988.60	12,395,497.15	49,581,988.60	12,395,497.15
租赁负债	1,368,826,908.41	342,206,727.10	1,499,856,710.71	374,964,177.68
合计	2,317,002,935.23	578,935,728.31	2,460,069,524.07	614,390,174.92

(2). 未经抵销的递延所得税负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制企业合并资产评估增值	372,563,195.28	93,140,798.82	372,300,285.56	93,075,071.39
投资性房地产公允价值调整	1,044,799,533.84	264,902,811.68	1,059,611,246.73	264,902,811.68
投资性房地产折旧调整	233,480,101.58	68,122,046.94	233,480,101.53	58,370,025.39
使用权资产	1,293,476,517.35	323,369,129.34	1,438,040,914.26	359,510,228.57
其他	376,086,544.84	94,021,636.21	380,554,704.28	95,138,676.07
合计	3,320,405,892.89	843,556,422.99	3,483,987,252.36	870,996,813.10

(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	681,028,420.54	672,769,904.22
可抵扣亏损	1,820,063,486.97	2,003,208,682.26
合计	2,501,091,907.50	2,675,978,586.48

(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
2023 年	170,128,180.79	249,012,627.51	
2024 年	152,537,840.64	115,210,667.14	
2025 年	171,424,613.36	319,375,416.82	
2026 年	500,074,089.06	484,334,913.63	
2027 年	811,935,880.90	835,275,057.16	
2028 年	13,962,882.21		
合计	1,820,063,486.97	2,003,208,682.26	/

其他说明：

适用 不适用

**31、其他非流动资产**

适用 不适用

**32、短期借款**

(1). 短期借款分类

适用 不适用

(2). 已逾期未偿还的短期借款情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

**33、交易性金融负债**

适用 不适用

**34、衍生金融负债**

适用 不适用

**35、应付票据**

适用 不适用

**36、应付账款**

(1). 应付账款列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付工程款及货款	348,168,999.15	370,177,660.04
应付销售佣金	413,614.16	719,561.36
应付物业及商管运营费	81,693,743.81	85,841,043.67
其他	5,448,163.52	4,622,165.93
合计	435,724,520.64	461,360,431.00

(2). 账龄超过 1 年的重要应付账款

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
----	------	-----------

昆明市呈贡新区管理委员会	67,192,955.70	尚未决算
云南华洲建设工程有限公司	28,519,043.82	尚未决算
昆明市官渡区人民政府官渡街道办事处	23,457,906.69	尚未决算
云南省交通规划设计研究院有限公司	9,450,788.00	尚未决算
北京万兴基业建设工程有限公司	8,594,622.06	尚未决算
杭州云泰购物中心有限公司	8,573,015.45	尚未决算
云南嘉缘花木绿色产业股份有限公司	6,993,479.74	尚未决算
云南滇东建设集团有限公司	6,200,199.75	尚未决算
合计	158,982,011.21	/

其他说明：

适用 不适用

### 37、预收款项

#### (1). 预收账款项列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
物业租金	66,836,396.41	55,659,132.68
其他	5,742,112.24	106,401.13
合计	72,578,508.65	55,765,533.81

#### (2). 账龄超过 1 年的重要预收款项

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

### 38、合同负债

#### (1). 合同负债情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
商品房预收款	1,580,392.38	4,577,142.86
会员储值卡	22,170,895.38	12,698,186.07
预收商管及物业收入	66,615,293.63	77,747,640.53
酒店收入	3,825,492.74	4,011,767.40
其他	28,016,655.54	21,737,677.76
合计	122,208,729.67	120,772,414.62

#### (2). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	变动金额	变动原因
商品房预收款	-2,996,750.48	预收款已实现收入
会员储值卡	9,472,709.31	预收会员储值款

预收商管及物业收入	-11,132,346.90	预收款已实现收入
酒店收入	-186,274.66	预收款已实现收入
其他	6,278,977.78	预收其他款项
合计	1,436,315.05	/

其他说明：

√适用 □不适用

商品房预售款明细如下：

项目名称	年末余额	竣工时间	预售比例 (%)
成都银泰中心	1,580,392.38	2016 年	99.16
合计	1,580,392.38		

### 39、应付职工薪酬

#### (1). 应付职工薪酬列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	91,442,240.33	103,535,039.54	150,283,306.33	44,693,973.54
二、离职后福利-设定提存计划	3,292,198.18	13,719,085.37	15,227,770.20	1,783,513.35
三、辞退福利	9,159,061.82	2,132,517.37	9,303,026.36	1,988,552.83
合计	103,893,500.33	119,386,642.28	174,814,102.89	48,466,039.72

#### (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	85,538,678.20	78,847,895.59	124,610,406.47	39,776,167.32
二、职工福利费	1,010,557.38	4,136,634.68	4,282,832.30	864,359.76
三、社会保险费	727,995.22	8,254,939.01	8,232,777.31	750,156.92
其中：医疗保险费	652,211.57	7,375,709.64	7,310,901.38	717,019.83
工伤保险费	53,459.65	332,236.85	352,559.41	33,137.09
生育保险费				
其他	22,324.00	546,992.52	569,316.52	
四、住房公积金	1,533,672.42	9,962,774.41	11,092,212.35	404,234.48
五、工会经费和职工教育经费	2,631,337.11	2,332,795.85	2,065,077.90	2,899,055.06
合计	91,442,240.33	103,535,039.54	150,283,306.33	44,693,973.54

#### (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	3,158,593.35	13,188,311.27	14,658,172.06	1,688,732.56

2、失业保险费	133,604.83	530,774.10	569,598.14	94,780.79
合计	3,292,198.18	13,719,085.37	15,227,770.20	1,783,513.35

其他说明：

适用 不适用

40、应交税费

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
增值税	210,883,866.87	236,000,078.53
消费税	64,218.43	41,690.56
企业所得税	14,922,420.43	7,759,786.20
城市维护建设税	17,201,767.54	16,871,253.81
教育费附加	7,319,283.11	7,232,542.77
地方教育费附加	4,879,522.08	4,821,695.20
土地增值税	105,869,433.10	113,663,433.10
房产税	1,234,786.65	2,047,632.17
土地使用税	550,529.36	550,529.36
个人所得税	2,706,919.85	833,999.68
契税	3,287,859.03	3,287,859.03
印花税	1,477,625.08	1,810,882.94
代扣工程税金	1,683,615.45	1,679,615.43
其他	10,020.76	22,000.00
合计	372,091,867.74	396,622,998.78

41、其他应付款

项目列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付利息		
应付股利		
其他应付款	2,266,258,087.98	2,873,420,371.03
合计	2,266,258,087.98	2,873,420,371.03

应付利息

适用 不适用

应付股利

适用 不适用

其他应付款

(1). 按款项性质列示其他应付款

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

关联方往来款	535,900,417.11	880,751,526.23
其他往来款	106,327,875.56	103,653,381.37
非金融机构借款及利息	152,707,348.16	182,884,685.17
代收代付款项	32,867,692.74	29,362,441.11
保证金及押金	242,136,958.87	240,279,632.79
认购金	103,635.00	94,035.00
应付股权转让款	62,973,465.55	335,262,862.99
预提费用	1,133,240,694.99	1,101,131,806.37
合计	2,266,258,087.98	2,873,420,371.03

(2). 账龄超过 1 年的重要其他应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
北京艾迪置业有限公司	87,800,161.09	未到偿付期
云南城投健康产业投资有限公司	156,703,288.04	未到偿付期
云南民族文化旅游产业有限公司	202,105,938.37	未到偿付期
合计	446,609,387.50	/

其他说明：

□适用 √不适用

42、持有待售负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
云南东方柏丰投资有限责任公司		225,059,338.99
海南天联华投资有限公司		92,761,835.83
海南天利投资发展有限公司	963,126,179.05	791,563,249.45
宁波奉化银泰置业有限公司	48,715,101.79	50,120,731.52
合计	1,011,841,280.84	1,159,505,155.79

注：本期完成东方柏丰及海南天联华股权交割。

43、1 年内到期的非流动负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1 年内到期的长期借款		
1 年内到期的应付债券		
1 年内到期的长期应付款		
1 年内到期的租赁负债	397,735,326.08	370,070,766.51
合计	397,735,326.08	370,070,766.51

44、其他流动负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
待转销项税额	25,697,536.12	31,474,331.91
合计	25,697,536.12	31,474,331.91

短期应付债券的增减变动：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

45、长期借款

(1). 长期借款分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款	1,023,276,745.61	1,023,276,745.61
抵押借款	2,237,000,000.00	2,237,000,000.00
保证借款		
加：长期借款利息调整	-67,598,422.29	-84,136,740.97
加：长期借款的应付利息		
合计	3,192,678,323.32	3,176,140,004.64

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，合同利率区间为：2.00%-4.15%。

1) 质押借款

贷款单位	贷款发放机构	借款余额	质押物及抵押物
本公司	银行 1	1,023,276,745.61	康旅集团、康源投资、宁波银泰、台州置业提供连带责任保证；质押以下公司 70%股权：哈尔滨银旗、台州置业、宁波银泰、黑龙江银泰、杭州西溪、淄博银泰、台州商业；杭州西溪持有的西溪银泰城资产抵押。
合计		1,023,276,745.61	

2) 抵押借款

贷款单位	贷款发放机构	借款金额	抵押物
本公司之子公司	银行 2	237,000,000.00	中建穗丰提供名下自有的英迪格酒店（不动产权证号：云（2017）大理市不动产权第 0009370 号，占地面积 11,367.45 m <sup>2</sup> ，房屋建筑面积 33,034.28 m <sup>2</sup> ，）及对应保障商业用房营运的附属设施抵押担保；中建穗丰提供未来租金收入（英迪格酒店所属底层商铺 10 年租金收入）质押担保；本公司提供

			连带责任保证；大理洱海天域酒店有限公司提供连带责任保证。
本公司	保险 1	2,000,000,000.00	康旅集团提供连带责任保证；北京房开持有的京（2016）房山区不动产权第 0000002 号（46605.51 m <sup>2</sup> ）及在建工程约 247594.43 m <sup>2</sup> 抵押担保。
合计		2,237,000,000.00	

46、应付债券

(1). 应付债券

适用 不适用

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

适用 不适用

(3). 可转换公司债券的转股条件、转股时间说明

适用 不适用

(4). 划分为金融负债的其他金融工具说明

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

适用 不适用

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

适用 不适用

其他金融工具划分为金融负债的依据说明

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

47、租赁负债

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
租赁付款额	1,658,708,405.93	1,827,937,678.36
未确认的融资费用	-197,722,346.52	-240,381,411.47
重分类至一年内到期的非流动负债	-397,735,326.08	-370,070,766.51
合计	1,063,250,733.33	1,217,485,500.38

48、长期应付款

项目列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	225,387,565.76	225,096,862.56
专项应付款		
合计	225,387,565.76	225,096,862.56

长期应付款

适用  不适用

其他说明：

债务人名称	债权人名称	借款余额	借款期限	担保方式	抵（质）押品/担保人
本公司	融资租赁 1	225,387,565.76	2020 年 5 月 28 日至 2030 年 5 月 28 日	保证/抵押	康旅集团提供连带责任保证担保；宁波泰悦以宁波市北仑区新碶中河路 399 号（银泰城）1 栋房产（面积 4292.57 m <sup>2</sup> ）提供抵押担保；宁波银泰以宁波市鄞州区邱隘镇厚德街 231 弄 64 号 301-328 号的商业房地产（面积 3089.11 m <sup>2</sup> ）提供抵押担保。

专项应付款

适用  不适用

49、长期应付职工薪酬

适用  不适用

(1) 长期应付职工薪酬表

适用  不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、离职后福利-设定受益计划净负债		
二、辞退福利	1,139,261.51	1,376,296.23
三、其他长期福利		
合计	1,139,261.51	1,376,296.23

(2) 设定受益计划变动情况

设定受益计划义务现值：

适用  不适用

计划资产：

适用  不适用

设定受益计划净负债（净资产）

适用  不适用

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

适用  不适用

设定受益计划重大精算假设及敏感性分析结果说明

适用  不适用

其他说明：

适用  不适用

50、预计负债

适用  不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	期末余额	形成原因
----	------	------	------



逾期担保预计赔偿	250,219,641.59	260,265,863.53	注 1
其他	24,371,557.68	6,633,764.14	注 2
合计	274,591,199.27	266,899,627.67	/

注1：本公司为云南澄江老鹰地旅游度假区有限公司借款提供担保，因借款逾期，计提预计负债26,026.59万元。

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

**51、递延收益**

递延收益情况

适用 不适用

涉及政府补助的项目：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

**52、其他非流动负债**

适用 不适用

**53、股本**

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

	期初余额	本次变动增减（+、-）					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	1,605,686,909						1,605,686,909

**54、其他权益工具**

(1) 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

适用 不适用

(2) 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

适用 不适用

其他权益工具本期增减变动情况、变动原因说明，以及相关会计处理的依据：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

**55、资本公积**

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	1,295,720,631.37			1,295,720,631.37
其他资本公积	3,346,107,045.84			3,346,107,045.84
合计	4,641,827,677.21			4,641,827,677.21

**56、库存股**

适用 不适用

57、其他综合收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期发生金额						期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
二、将重分类进损益的其他综合收益	38,287,772.76		5,327,329.71		-1,331,832.43	-3,995,497.28		34,292,275.48
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里的或损失	38,287,772.76		5,327,329.71		-1,331,832.43	-3,995,497.28		34,292,275.48
其他综合收益合计	38,287,772.76		5,327,329.71		-1,331,832.43	-3,995,497.28		34,292,275.48

58、专项储备

适用 不适用

59、盈余公积

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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

60、未分配利润

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上年度
调整前上期末未分配利润	-5,079,025,053.40	-4,267,326,869.22
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	-5,079,025,053.40	-4,267,326,869.22
加:本期归属于母公司所有者的净利润	130,126,145.47	-811,698,184.18
期末未分配利润	-4,948,898,907.93	-5,079,025,053.40

61、营业收入和营业成本

(1). 营业收入和营业成本情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	746,844,333.54	423,482,673.66	1,298,566,536.05	799,872,693.24
其他业务	56,577,063.31	28,955,227.05	133,032,154.58	122,552,029.38
合计	803,421,396.85	452,437,900.71	1,431,598,690.63	922,424,722.62

(2). 合同产生的收入的情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

合同分类	营业收入	合计
商品类型		
房地产	8,991,282.15	8,991,282.15
商业管理	412,743,921.97	412,743,921.97
物业服务	201,474,355.27	201,474,355.27
酒店运营	123,634,774.15	123,634,774.15
利息收入	16,853,827.92	16,853,827.92
其他收入	39,723,235.39	39,723,235.39
按经营地区分类		

成都地区	291,408,753.74	291,408,753.74
江浙地区	376,886,810.13	376,886,810.13
云南地区	132,536,575.59	132,536,575.59
海南	2,589,257.39	2,589,257.39
合计	803,421,396.85	803,421,396.85

62、税金及附加

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
消费税	593,809.81	890,840.80
城市维护建设税	2,688,074.92	5,464,446.17
教育费附加	1,050,285.91	2,393,515.02
房产税	19,750,541.29	36,243,020.85
土地使用税	1,448,345.15	4,767,195.38
车船使用税	8,070.00	11,603.10
印花税	629,412.87	1,147,010.93
土地增值税	1,380,552.93	68,378,086.16
地方教育费附加	687,440.58	1,582,212.40
其他	195,394.80	190,059.74
合计	28,431,928.26	121,067,990.55

63、销售费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	28,028,165.13	40,260,275.58
销售代理、佣金策划费	57,120,297.39	45,588,003.29
销售部门业务经费	961,899.15	3,959,874.93
折旧摊销费	156,641.58	1,160,942.65
酒店费用	489,862.24	1,467,757.16
其他	56,826.95	3,582,769.26
合计	86,813,692.44	96,019,622.87

64、管理费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	66,464,594.56	95,830,684.80
业务经费	16,678,403.24	19,155,859.03
中介机构服务费	11,631,274.36	9,333,511.05
折旧摊销费	19,105,964.87	26,166,768.55

酒店费用	9,008,834.13	6,585,084.23
其他	7,594,213.10	7,976,113.47
合计	130,483,284.26	165,048,021.13

65、研发费用

适用 不适用

66、财务费用

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	113,669,109.21	859,566,640.68
其中：商管财务费用	37,308,701.00	55,123,510.31
减：利息收入	-4,163,786.63	-1,870,245.50
汇兑损益	300.00	-371.04
其他	930,025.37	1,017,976.97
合计	110,435,647.95	858,714,001.11

67、其他收益

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
进项税加计扣除	2,484,198.07	3,705,590.96
企业发展奖励	591,672.92	4,626,440.00
代扣代缴个税返还	259,209.89	545,094.32
税款减免	160,552.50	2,207,068.63
合计	3,495,633.38	11,084,193.91

68、投资收益

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-9,574,213.72	-32,872,218.42
处置长期股权投资产生的投资收益	177,289,102.40	492,023,769.12
其他	6,335.28	
合计	167,721,223.96	459,151,550.70

69、净敞口套期收益

适用 不适用

70、公允价值变动收益

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额

按公允价值计量的投资性房地产		1,934,076.74
合计		1,934,076.74

71、信用减值损失

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
应收账款坏账损失	177,611.59	-3,533,456.93
其他应收款坏账损失	-565,162.51	-12,199,020.44
合计	-387,550.92	-15,732,477.37

72、资产减值损失

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失		
二、存货跌价损失及合同履约成本减值损失	8,591,875.47	-38,857,187.93
三、长期股权投资减值损失		
四、投资性房地产减值损失		
五、固定资产减值损失		-1,376,821.68
十二、其他		400,000.00
合计	8,591,875.47	-39,834,009.61

73、资产处置收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
非流动资产处置收益	-61,141.42	-3,988.94
合计	-61,141.42	-3,988.94

其他说明：

□适用 √不适用

74、营业外收入

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
政府补助	3,658,888.14	4,600,891.85	3,658,888.14
违约赔偿收入	3,404,473.30	7,085,462.38	3,404,473.30
其他	1,891,423.86	278,273.81	1,891,423.86
合计	8,954,785.30	11,964,628.04	8,954,785.30

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
财政扶持资金	167,860.00	492,000.00	与收益相关
政府奖励	3,370,000.00	50,000.00	与收益相关
稳岗补贴	100,028.14	717,749.08	与收益相关
专项补助	2,000.00	3,261,444.18	与收益相关
其他补贴	19,000.00	79,698.59	与收益相关
合计	3,658,888.14	4,600,891.85	与收益相关

其他说明：

适用 不适用

#### 75、营业外支出

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废损失	79,953.46	5,153.32	79,953.46
赔偿金、罚款及违约金支出	29,429,534.80	51,296,050.39	29,429,534.80
其他	151,607.69	372,493.94	151,607.69
合计	29,661,095.95	51,673,697.65	29,661,095.95

#### 76、所得税费用

##### (1) 所得税费用表

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	14,479,567.25	4,107,474.95
递延所得税费用	6,887,544.06	41,110,616.28
合计	21,367,111.31	45,218,091.23

##### (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	153,472,673.05
按法定/适用税率计算的所得税费用	38,368,168.26
子公司适用不同税率的影响	-1,384,781.09
调整以前期间所得税的影响	20,285,015.46
非应税收入的影响	-3,175,679.98
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	19,487,609.27

使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-67,959,507.35
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	15,746,286.74
所得税费用	21,367,111.31

其他说明：

适用 不适用

**77、其他综合收益**

适用 不适用

详见附注七、57

**78、现金流量表项目**

**(1)、收到的其他与经营活动有关的现金**

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
往来款	11,549,260.62	5,175,736.17
收投标及履约保证金	15,725,388.61	23,768,561.56
代收款项	6,799,553.27	16,647,739.10
利息收入	4,163,786.63	1,870,245.50
债权转让款	564,471,433.10	4,898,139,067.42
土地补偿款	60,000,000.00	
其他	11,742,593.94	20,219,713.31
合计	674,452,016.17	4,965,821,063.06

**(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	70,700,285.29	78,284,540.96
管理费及销售费用支出	76,684,918.22	90,750,834.13
营业外支出	170,358.46	2,269,951.77
银行手续费	300,570.86	275,603.49
代付款项	29,641,118.68	90,109,003.35
冻结资金		39,907,059.29
其他		9,171,164.67
合计	177,497,251.51	310,768,157.66

**(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息		30,229,829.61
项目合作诚意金		100,000,000.00
其他		1,460,597.09
合计		131,690,426.70

(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
处置子公司及其他营业单位现金净额	115,701,738.98	
支付联营及合营企业借款		3,050,000.00
收购债权及其他长期资产支付的现金	18,040,930.61	23,000,000.00
合计	133,742,669.59	26,050,000.00

(5). 收到的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收到控股股东及其子公司借款		22,500,000.00
收回信托保障基金	131,763.68	
收到企业间借款		92,005,460.24
合计	131,763.68	114,505,460.24

(6). 支付的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
偿还控股股东及其子公司借款本息	359,940,032.88	4,832,041,077.50
支付企业间借款	31,432,357.16	12,201,666.67
支付融资担保费及服务费		7,830,000.00
支付租金	160,694,406.75	80,444,681.15
合计	552,066,796.79	4,932,517,425.32

79、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量:</b>		
净利润	132,105,561.74	-400,003,483.06

加：资产减值准备	-8,589,266.31	39,834,009.61
信用减值损失	384,941.76	15,732,477.37
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	20,892,614.07	23,070,476.62
使用权资产摊销	125,696,773.65	100,701,758.16
无形资产摊销	1,786,778.85	2,059,506.34
长期待摊费用摊销	18,031,175.19	29,988,278.98
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）	61,141.42	3,988.94
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	79,953.46	5,153.32
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		-1,934,076.74
财务费用（收益以“-”号填列）	113,669,109.21	859,566,640.68
投资损失（收益以“-”号填列）	-167,721,223.96	-459,151,550.70
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	32,559,350.21	107,039,134.97
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-25,671,806.15	-65,936,942.21
存货的减少（增加以“-”号填列）	2,683,400.19	-208,904,502.44
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	520,963,867.09	5,128,445,285.50
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	123,378,896.39	-203,953,369.94
其他		
经营活动产生的现金流量净额	890,311,266.81	4,966,562,785.40
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：</b>		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况：</b>		
现金的期末余额	687,236,859.93	369,296,984.69
减：现金的期初余额	539,592,511.39	487,336,104.31
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	147,644,348.54	-118,039,119.62

(2) 本期支付的取得子公司的现金净额

适用 不适用

(3) 本期收到的处置子公司的现金净额

适用 不适用

(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	687,236,859.93	539,592,511.39
其中：库存现金	401,675.52	399,854.93
可随时用于支付的银行存款	686,062,371.16	538,607,388.92
可随时用于支付的其他货币资金	772,813.25	585,267.54
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	687,236,859.93	539,592,511.39
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

其他说明：

适用 不适用

**80、所有者权益变动表项目注释**

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

适用 不适用

**81、所有权或使用权受到限制的资产**

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	13,726,536.15	为金融机构借款以及客户按揭提供担保、履约保证及诉讼冻结
长期应收款	132,582,771.88	为借款提供担保
存货	327,471,780.86	为金融机构借款提供担保
固定资产	484,739,175.71	为金融机构借款提供担保
合计	958,520,264.60	/

**82、外币货币性项目**

(1). 外币货币性项目

适用 不适用

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

适用 不适用

**83、套期**

适用 不适用

**84、政府补助**

(1). 政府补助基本情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
天津东疆保税港区经济贡献奖	3,200,000.00	营业外收入	3,200,000.00
奉化市商务局特色街区奖励	167,860.00	营业外收入	167,860.00

稳岗及扩岗补贴	100,028.14	营业外收入	100,028.14
宁波市奉化区市场监督管理局本级 2022 年阳光餐饮街区奖补	100,000.00	营业外收入	100,000.00
吸纳高校毕业生一次性就业补助	50,000.00	营业外收入	50,000.00
宁波市鄞州区商务局综合体引进奖励	20,000.00	营业外收入	20,000.00
一次性留工培训补贴	19,000.00	营业外收入	19,000.00
用工补贴	2,000.00	营业外收入	2,000.00
合计	3,658,888.14		3,658,888.14

(2). 政府补助退回情况

适用 不适用

85、其他

适用 不适用

八、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

适用 不适用

2、同一控制下企业合并

适用 不适用

3、反向购买

适用 不适用

4、 处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例 (%)	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	丧失控制权之日剩余股权的比例 (%)	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额
云南东方柏丰投资有限责任公司	25,000.00	51.00	挂牌转让	2023-2-28	收款 50%以上, 董事会重组	10,652.14						399.55
海南天联华房地产投资有限公司	2,054.625	75.00	挂牌转让	2023-3-31	收款 50%以上, 董事会重组	6,999.27						

其他说明：

□适用 √不适用

5、 其他原因的合并范围变动

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

□适用 √不适用

6、 其他

□适用 √不适用

## 九、在其他主体中的权益

### 1、在子公司中的权益

#### (1). 企业集团的构成

√适用 □不适用

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
云南城投物业服务服务有限公司	昆明	昆明	物业管理	100		设立
成都城鼎物业服务服务有限公司	成都	成都	物业管理		100	设立
云南红河房地产开发有限公司	昆明	昆明	房地产	100		非同一控制下企业合并
云南城投康旅企业管理有限公司	昆明	昆明	管理服务		100	非同一控制下企业合并
云南融城企业管理有限公司	昆明	昆明	投资	60		设立
云南城投园林园艺有限公司	昆明	昆明	园林园艺	100		设立
中建穗丰置业有限公司	大理	大理	房地产	70		非同一控制下企业合并
大理洱海天域物业服务服务有限公司	大理	大理	物业管理		100	非同一控制下企业合并
大理洱海天域酒店管理有限公司	大理	大理	酒店管理		100	非同一控制下企业合并
宁陕县云海房地产开发有限公司	安康	安康	房地产	51		设立
云南城投天堂岛置业有限公司	昆明	昆明	房地产	100		设立
天津银润投资有限公司	天津	天津	房地产	100		非同一控制下企业合并
宁波奉化银泰置业有限公司	奉化	奉化	房地产	19	51	非同一控制下企业合并
宁波市奉化银泰城商业经营管理有限公司	奉化	奉化	商业运营管理		100	非同一控制下企业合并
成都银城置业有限公司	成都	成都	房地产	19	51	非同一控制下企业合并
成都云银城物业管理有限公司	成都	成都	物业管理		100	设立
杭州银云商业管理有限公司	杭州	杭州	房地产	70		设立
深圳市云佳投资有限公司	深圳	深圳	房地产	51		设立
北京云城企业管理有限公司	北京	北京	房地产	70		设立
国寿云城（嘉兴）健康养老产业投资合伙企业（有限合伙）	嘉兴	嘉兴	投资	30		设立
深圳前海云彩投资有限公司	深圳	深圳	房地产	100		设立
上海云城置业有限公司	上海	上海	房地产	100		设立
云泰商业管理（天津）有限公司	天津	天津	商业运营管理	43		设立
云成商业管理（北京）有限公司	北京	北京	商业运营管理		100	设立
云泰创新文化发展（天津）有限公司	天津	天津	市场营销		100	设立
环球云泰商业管理（成都）有限公司	成都	成都	商业运营管理		100	设立
云南云泰商业管理有限公司	昆明	昆明	商业运营管理		100	设立
云创商业管理（杭州）有限公司	杭州	杭州	商业运营管理		100	设立
杭州云浙技术有限公司	杭州	杭州	商业运营管理		100	设立
宁波北仑云耀商业管理有限公司	宁波	宁波	商业运营管理		100	设立
宁波云尚商业管理有限公司	宁波	宁波	商业运营管理		100	设立
海南天利投资发展有限公司	海口	海口	房地产	75		非同一控制下企业合并
西双版纳航空投资有限公司	西双版纳	西双版纳	航空投资	67		设立
七彩（天津）贸易有限公司	天津	天津	批发	100		设立

西双版纳文化旅游投资开发有限公司	西双版纳	西双版纳	旅游投资	60		设立
陕西云城康旅投资开发有限公司	西安	西安	房地产	51		设立

注：（1）持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位的依据：

①本公司持有国寿云城（嘉兴）健康养老产业投资合伙企业（有限合伙）29.94%的份额，该企业全体合伙人的实缴出资总额为人民币 50 亿元，其中北京保利艺术投资管理有限公司作为普通合伙人，认缴出资份额为人民币 1000 万元，尚未出资；中国人寿保险股份有限公司作为优先级有限合伙人，认缴出资份额为人民币 35 亿元；本公司作为次级有限合伙人，认缴出资份额为人民币 15 亿元。因本公司本金及收益的收回及分配顺序处于劣后级，且享有合伙企业进行上述分配后的剩余清算资产，故本公司将其纳入合并范围。

②本公司持有云泰商管 43%股权，本公司为云泰商管第一大股东，其董事会共设 7 个董事席位，本公司委派 4 名董事，能对其实施控制，故将其纳入合并范围。

（2）持有半数以上表决权但不控制被投资单位的依据

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

**(2). 重要的非全资子公司**

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

子公司名称	少数股东持股比例 (%)	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
成都银城置业有限公司	30.00	1,867.72		75,394.49
云泰商业管理(天津)有限公司	57.00	-912.52		-10,066.70

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**(3). 重要非全资子公司的主要财务信息**

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
成都银城置业有限公司	31,066.06	395,915.44	426,981.50	142,880.42	32,786.10	175,666.52	28,265.00	398,007.60	426,272.60	149,379.03	31,804.32	181,183.35
云泰商业管理(天津)有限公司	38,546.33	163,835.23	202,381.56	83,235.48	136,806.95	220,042.43	37,916.48	146,800.39	184,716.87	80,200.78	120,576.04	200,776.82

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
成都银城置业有限公司	28,955.34	6,225.73	6,225.73	11,559.77	25,776.49	4,460.72	4,460.72	12,809.55
云泰商业管理(天津)有限公司	37,057.36	-1,600.91	-1,600.91	15,326.29	41,464.90	-4,260.86	-4,260.86	7,155.98



(4). 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制:

适用 不适用

(5). 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持:

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

适用 不适用

3、在合营企业或联营企业中的权益

适用 不适用

(1). 重要的合营企业或联营企业

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
云南城投华商之家投资开发有限公司	昆明	昆明	房地产	40.00		权益法
云南万城百年投资开发有限公司	昆明	昆明	房地产	40.00		权益法
大理满江康旅投资有限公司	大理	大理	房地产	20.00		权益法
东莞云投置业有限公司	东莞	东莞	房地产	10.00		权益法
西双版纳云城置业有限公司	西双版纳	西双版纳	房地产	10.00		权益法
昆明欣江合达城市建设有限公司	昆明	昆明	房地产	10.00		权益法

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:

(2). 重要合营企业的主要财务信息

适用 不适用

单位: 万元币种: 人民币

	期末余额/ 本期发生额		期初余额/ 上期发生额	
	云南城投华商之家投资开发有限公司	云南万城百年投资开发有限公司	云南城投华商之家投资开发有限公司	云南万城百年投资开发有限公司
流动资产	71,978.78	483,594.97	74,046.77	495,359.59
其中: 现金和现金等价物	228.17	6,315.13	86.09	14,151.93
非流动资产	933.32	136,864.86	933.32	140,153.66
资产合计	72,912.10	620,459.83	74,980.09	635,513.25
流动负债	104,475.71	579,664.58	108,683.76	594,253.18
非流动负债	13,437.40	69,379.99	13,437.40	69,379.99
负债合计	117,913.11	649,044.57	122,121.16	663,633.17
少数股东权益	-	-67.33	-	-20.85
归属于母公司股东权益	-45,001.01	-28,517.41	-47,141.07	-28,099.07
按持股比例计算的净资产份额	-18,000.40	-11,406.96	-18,856.42	-11,239.63
调整事项	18,000.40	11,406.96	18,856.42	11,239.63
--商誉				
--内部交易未实现利润	398.29		398.29	
--其他	17,602.11	11,406.96	18,458.13	11,239.63

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	4,028.82	15,473.10	4,604.73	53,289.25
财务费用	11.96	-13.27	0.10	-8.30
所得税费用		-126.77		-1,536.51
净利润	1,791.64	-380.33	-1,909.14	-4,609.53
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	1,791.64	-380.33	-1,909.14	-4,609.53
本年度收到的来自合营企业的股利				

(3). 重要联营企业的主要财务信息

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

	期末余额/ 本期发生额		期初余额/ 上期发生额	
	昆明欣江合达城市建设有限公司	东莞云投置业有限公司	昆明欣江合达城市建设有限公司	东莞云投置业有限公司
流动资产	483,122.53	67,189.31	458,023.78	71,345.01
非流动资产	301.13	83.99	296.52	95.39
资产合计	483,423.66	67,273.30	458,320.30	71,440.40
流动负债	442,118.36	26,895.68	397,979.58	31,915.01
非流动负债	36,300.00	52.17	53,975.00	12.34
负债合计	478,418.36	26,947.85	451,954.58	31,927.35
少数股东权益				
归属于母公司股东权益	5,005.30	40,325.45	6,365.72	39,513.05
按持股比例计算的净资产份额	500.53	4,032.55	636.57	3,951.30
调整事项				
--商誉				
--内部交易未实现利润				
--其他	6,704.51	321.92	6,704.51	321.98
对联营企业权益投资的账面价值	7,205.04	4,354.46	7,341.08	4,273.28
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值				
营业收入	18.60	2,293.74	14.56	64,381.52
净利润	-1,360.42	811.83	-787.24	8,282.32
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	-1,360.42	811.83	-787.24	8,282.32
本年度收到的来自联营企业的股利				

	期末余额/ 本期发生额		期初余额/ 上期发生额	
	西双版纳云城 置业有限公司	大理满江康旅 投资有限公司	西双版纳云城 置业有限公司	大理满江康旅 投资有限公司
流动资产	230,330.65	175,853.85	141,324.90	192,151.84
非流动资产	6,296.29	9.92	6,660.12	9.49
资产合计	236,626.94	175,863.77	147,985.02	192,161.33
流动负债	231,518.30	134,566.20	142,672.92	157,010.39
非流动负债	20,900.00		19,700.00	
负债合计	252,418.30	134,566.20	162,372.92	157,010.39
少数股东权益			-	-
归属于母公司股东权益	-15,791.36	41,297.57	-14,387.90	35,150.94
按持股比例计算的净资产份 额	-1,579.14	8,259.51	-1,438.79	7,030.19
调整事项				
--商誉				
--内部交易未实现利润				
--其他	3,874.36	10,009.93	3,874.36	10,456.74
对联营企业权益投资的账面 价值	2,295.22	18,269.44	2,435.57	17,486.93
存在公开报价的联营企业权 益投资的公允价值				
营业收入	-685.33	29,258.93	0.69	
净利润	-1,403.46	6,146.62	-1,056.96	-265.49
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	-1,403.46	6,146.62	-1,056.96	-265.49
本年度收到的来自联营企业 的股利				

(4). 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

	期末余额/ 本期发生额	期初余额/ 上期发生额
合营企业：		
投资账面价值合计		
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润		
--其他综合收益		
--综合收益总额		
联营企业：		
投资账面价值合计	30,658.44	28,962.65
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-2,602.73	-5,237.23
--其他综合收益		

—综合收益总额	-2,602.73	-5,237.23
---------	-----------	-----------

## (5). 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

□适用 √不适用

## (6). 合营企业或联营企业发生的超额亏损

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

合营企业或联营企业名称	累积未确认前期 累计的损失	本期未确认的损失 (或本期分享的净利润)	本期末累积未确认 的损失
鞍山市云投高铁新城置业有限公司	7,468,999.75	22,361.19	7,491,360.94
云南华侨城实业有限公司	257,544,988.80	18,751,120.99	276,296,109.79

## (7). 与合营企业投资相关的未确认承诺

□适用 √不适用

## (8). 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

√适用 □不适用

本公司为合营企业及联营企业提供财务担保余额共计 97,432.72 万元，担保金额为合营企业及联营企业 2023 年 6 月 30 日的借款本金。

公司于 2023 年 8 月 7 日收到深圳国际仲裁院送达的 (2023) 深国仲受 5793 号-4《仲裁通知》，因金融借款合同纠纷，招商银行昆明分行向深圳国际仲裁院提交金融借款合同纠纷案的仲裁申请。请求裁决公司参股公司云南澄江老鹰地旅游度假村有限公司向招商银行昆明分行偿还借款本金人民币 693,799,858 元、还借期内未清偿利息人民币 403,501,098.50 元及暂计算至 2023 年 6 月 9 日的逾期利息 61,570,882.95 元。公司为该笔借款提供连带保证，按 36% 承担连带保证责任。本次仲裁深圳国际仲裁院已受理，目前公司仅收到仲裁通知。截止 2023 年 6 月 30 日，公司已对该逾期担保事项按担保合同约定确认了预计负债 26,026.59 万元。本次仲裁对公司本期利润或期后利润的影响尚具有不确定性，最终实际影响需以仲裁院的仲裁裁决为准。截至报告日，仲裁院尚未作出仲裁裁决。其余担保事项不符合预计负债确认条件。

## 4、重要的共同经营

□适用 √不适用

## 5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

□适用 √不适用

## 6、其他

□适用 √不适用

## 十、与金融工具相关的风险

√适用 □不适用

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

#### 各类风险管理目标和政策

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

#### (1) 市场风险

##### 1) 利率风险

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

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

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

##### 2) 价格风险

本公司以市场价格销售钢材制品和商品房，因此受到此等价格波动的影响。

#### (2) 信用风险

于2023年6月30日，可能引起本公司财务损失的最大信用风险敞口主要来自于合同另一方未能履行义务而导致本公司金融资产产生的损失以及本公司承担的财务担保，具体包括：

合并资产负债表中已确认的金融资产的账面金额；对于以公允价值计量的金融工具而言，账面价值反映了其风险敞口，但并非最大风险敞口，其最大风险敞口将随着未来公允价值的变化而改变。

为降低信用风险，本公司成立专门部门确定信用额度、进行信用审批，并执行其它监控程序以确保采取必要的措施回收过期债权。此外，本公司于每个资产负债表日审核每一单项应收款的回收情况，以确保就无法回收的款项计提充分的坏账准备。因此，本公司管理层认为本公司所承担的信用风险已经大为降低。

本公司的流动资金存放在信用评级较高的银行，故流动资金的信用风险较低。

本公司采用了必要的政策确保所有销售客户均具有良好的信用记录。除应收账款金额前五名外，本公司无其他重大信用集中风险。

应收账款前五名金额合计：102,552,213.42元。

#### (3) 流动风险

流动风险为本公司在到期日无法履行其财务义务的风险。本公司管理流动性风险的方法是确保有足够的资金流动性来履行到期债务，而不至于造成不可接受的损失或对企业信誉造成损害。本公司定期分析负债结构和期限，以确保有充裕的资金。本公司管理层对银行借款的使用情况进行监控并确保遵守借款协议。同时与金融机构进行融资磋商，以保持一定的授信额度，减低流动性风险。

十一、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

□适用 √不适用

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

√适用 □不适用

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

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

□适用 √不适用

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

□适用 √不适用

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

√适用 □不适用

本公司金融工具公允价值计量所属层次在三个层次之间在本期无重大的变动。

7、本期内发生的估值技术变更及变更原因

□适用 √不适用

8、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

√适用 □不适用

不以公允价值计量的金融资产和负债主要包括：应收款项、长期应收款、其他非流动金融资产

产、应付款项、一年内到期的非流动负债、长期借款等。

上述不以公允价值计量的金融资产和负债的账面价值与公允价值相差很小。

9、其他

适用 不适用

十二、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例 (%)	母公司对本企业的表决权比例 (%)
云南省康旅控股集团有限公司	云南昆明	投资	614,221.44	39.05	41.08

注：本公司最终控制方为省国资委。

康旅集团持有本公司 39.05%股份，其子公司云南融智投资有限公司持有本公司 2.03%股份，康旅集团及其子公司合计持本公司 41.08%股份。

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注

适用 不适用

子公司情况详见本附注“九、1.（1）企业集团的构成”相关内容。

3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注

适用 不适用

本企业重要的合营或联营企业详见附注九、3.（1）重要的合营企业或联营企业。

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

适用 不适用

合营或联营企业名称	与本企业关系
云南城投华商之家投资开发有限公司	合营企业
云南万城百年投资开发有限公司	合营企业
深圳市云投置业有限公司	合营企业
大理满江康旅投资有限公司	联营企业
东方环球国际会展集团有限公司	联营企业
昆明七彩云南城市建设投资有限公司	联营企业
云南澄江老鹰地旅游度假村有限公司	合营企业
云南华侨城实业有限公司	联营企业
鞍山市云投高铁新城置业有限公司	联营企业
云南招商城投房地产有限公司	联营企业
东莞云投置业有限公司	联营企业
西双版纳云城置业有限公司	联营企业
昆明欣江合达城市建设有限公司	联营企业

联康云养新生活科技有限公司	联营企业
重庆城海实业发展有限公司	联营企业

其他说明

适用 不适用

#### 4、其他关联方情况

适用 不适用

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
云南省城市更新有限公司	受同一控股股东控制
上海云源实业有限公司	受同一控股股东控制
云南城际物流有限公司	受同一控股股东控制
云南康旅教育投资管理有限公司	受同一控股股东控制
云南中兴城投信息技术有限公司	受同一控股股东控制
昆明中营津桥科教有限公司	受同一控股股东控制
昆明理工大学津桥学院	受同一控股股东控制
云南山海遊旅游集团有限公司	受同一控股股东控制
云南城投康源投资有限公司	受同一控股股东控制
北京房开创意港投资有限公司	受同一控股股东控制
宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司	受同一控股股东控制
宁波北仑泰悦商业经营管理有限公司	受同一控股股东控制
平阳银泰置业有限公司	受同一控股股东控制
苍南银泰置业有限公司	受同一控股股东控制
杭州云泰购物中心有限公司	受同一控股股东控制
云南康启企业管理有限公司	受同一控股股东控制
成都鼎云房地产开发有限公司	受同一控股股东控制
成都民生喜神投资有限公司	受同一控股股东控制
昆明云城西山旅游投资开发有限公司	受同一控股股东控制
西双版纳盛璟新城投资开发有限公司	受同一控股股东控制
云南城投海东投资开发有限公司	受同一控股股东控制
云南城投洱海置业有限公司	受同一控股股东控制
云南城投海东园林绿化有限公司	受同一控股股东控制
云南城投置地有限公司	受同一控股股东控制
云南艺术家园房地产开发经营有限公司	受同一控股股东控制
兰州云城小天鹅房地产开发有限公司	受同一控股股东控制
海南天利度假酒店有限公司	受同一控股股东控制
海南天利酒店有限公司	受同一控股股东控制
云南城投项目管理有限公司	受同一控股股东控制
云南城投众和建设集团有限公司	受同一控股股东控制
云南城投众和装饰有限公司	受同一控股股东控制
昆明官房建筑设计有限公司	受同一控股股东控制
云南城投中民昆建科技有限公司	受同一控股股东控制
云南海埂酒店管理有限公司	受同一控股股东控制
云南省绿色环保产业集团有限公司	受同一控股股东控制
大理水务产业投资有限公司	受同一控股股东控制
云南水务二次供水有限公司	受同一控股股东控制
云南水务投资股份有限公司	受同一控股股东控制
云南云水建设工程有限公司	受同一控股股东控制



云南民族文化旅游产业有限公司	受同一控股股东控制
云南瑞景供应链有限公司	受同一控股股东控制
景洪市城市投资开发有限公司	受同一控股股东控制
景洪城投物业管理有限公司	受同一控股股东控制
云南云漫智慧旅游有限公司	受同一控股股东控制
云南融智投资有限公司	受同一控股股东控制
瑞滇投资管理有限公司	受同一控股股东控制
腾冲玛御谷温泉投资有限公司	受同一控股股东控制
腾冲玛御谷润禾园置业有限公司	受同一控股股东控制
云南城投健康产业投资有限公司	受同一控股股东控制
云南兴盛水业有限公司	受同一控股股东控制
云南新世纪滇池国际文化旅游会展商贸有限公司	受同一控股股东控制
昆明国际会展中心有限公司	受同一控股股东控制
云南集采贸易有限公司	受同一控股股东控制
云南温泉山谷康养度假运营开发(集团)有限公司	受同一控股股东控制
云南云漫汽车旅游投资有限公司	受同一控股股东控制
云南安盛创享旅游产业投资合伙企业(有限合伙)	受同一控股股东控制
昆明南亚东南亚进口商品商贸有限公司	受同一控股股东控制
昆明温泉山谷康旅酒店有限公司	受同一控股股东控制
云南金航线商业管理有限公司	受同一控股股东控制
云南司岗里生物科技股份有限公司	受同一控股股东控制
云南城投龙江房地产开发有限公司	受同一控股股东控制
云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司	受同一控股股东控制
西安海荣青东村房地产开发有限公司	受同一控股股东控制
冕宁康旅投资开发有限公司	受同一控股股东控制
西安东智房地产有限公司	受同一控股股东控制
昆明云城尊龙房地产开发有限公司	受同一控股股东控制
陕西西咸新区秦汉新城秦迎实业有限公司	受同一控股股东控制
昆明城海房地产开发有限公司	受同一控股股东控制
西安国际港务区海荣实业有限公司	受同一控股股东控制
名尚银泰城(淄博)商业发展有限公司	受同一控股股东控制
哈尔滨银旗房地产开发有限公司	受同一控股股东控制
宁波银泰置业有限公司	受同一控股股东控制
宁波银泰城商业管理有限公司	受同一控股股东控制
台州银泰商业有限公司	受同一控股股东控制
哈尔滨银悦商业管理有限公司	受同一控股股东控制
杭州西溪银盛置地有限公司	受同一控股股东控制
台州银泰置业有限公司	受同一控股股东控制
黑龙江银泰置地有限公司	受同一控股股东控制
云南普者黑文化旅游开发有限公司	受同一控股股东控制
淄博名尚银泰城喜悦体育文化发展有限公司	其他关联方
昆明乘云出行科技有限公司	其他关联方
广东云景旅游文化产业有限公司	其他关联方
东莞云旅置业有限公司	其他关联方
云南金澜湄国际旅游投资开发有限公司	其他关联方
云南新世纪滇池国际文化旅游会展管理有限公司	其他关联方
诚泰财产保险股份有限公司	其他关联方
云南省土地储备运营有限公司	其他关联方
安宁云储土地开发有限责任公司	其他关联方

云南新滇土地开发投资有限公司	其他关联方
云南省黄金投资交易有限责任公司	其他关联方

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	获批的交易额度（如适用）	是否超过交易额度（如适用）	上期发生额
景洪城投物业管理有限公司	接受物业服务	17,900.95			
昆明国际会展中心有限公司	接受物业服务	1,026,136.74	20,000,000.00	否	
诚泰财产保险股份有限公司	接受保险劳务	67,912.00	500,000.00	否	
云南城投众和建设集团有限公司	接受工程施工服务				52,756,065.24
云南城投众和装饰有限公司	接受工程施工服务	354,698.48	10,000,000.00	否	7,233,709.39
云南省水务产业投资有限公司	购买商品	327,288.57	1,000,000.00	否	380,329.08
云南澄江老鹰地旅游度假区有限公司	接受酒店劳务				100,960.00
云南海埂酒店管理有限公司	接受酒店劳务				103,200.00
云南温泉山谷康养度假运营开发（集团）有限公司	接受酒店劳务				3,310.00
云南省康旅控股集团有限公司	接受担保				11,245,014.07
景洪市城市投资开发有限公司	利息支出	405,255.07			479,793.17
云南城投健康产业投资有限公司	利息支出				39,023,152.19
云南民族文化旅游产业有限公司	利息支出				65,793,479.94
云南省康旅控股集团有限公司	利息支出	3,646,378.61			407,754,429.45
合计		5,845,570.42	/		584,873,442.53

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
景洪市城市投资开发有限公司	提供物业服务		377.36
昆明乘云出行科技有限公司	提供物业服务		4,497.33
昆明国际会展中心有限公司	提供物业服务	2,582,563.90	13,991.23
云南城际物流有限公司	提供物业服务		2,181.18
云南城投华商之家投资开发有限公司	提供物业服务	1,643,387.07	1,909.43
云南城投健康产业投资有限公司	提供物业服务	35,560.38	8,525.29
云南山海遊旅游集团有限公司	提供物业服务		5,030.26
云南城投康源投资有限公司	提供物业服务	563,126.83	112,620.82

云南城投置地有限公司	提供物业服务	21,263.20	653,607.96
云南城投众和建设集团有限公司	提供物业服务	511,033.82	66,547.28
云南集采贸易有限公司	提供物业服务	133,635.38	300,592.71
云南融智投资有限公司	提供物业服务	142,535.00	192,356.01
云南省康旅控股集团有限公司	提供物业服务	918,826.39	958,101.01
云南云漫智慧旅游有限公司	提供物业服务		2,257.13
云南云漫汽车旅游投资有限公司	提供物业服务	35,028.03	34,446.27
腾冲玛御谷温泉投资有限公司	提供物业服务	92,555.30	367,376.74
陕西普润达投资发展有限公司	提供物业服务		135,417.20
云南城投众和装饰有限公司	提供物业服务	239,913.74	
云南民族文化旅游产业有限公司	提供物业服务	67,924.53	19,316.07
西安东智房地产有限公司	提供物业服务	11,367.93	
陕西西咸新区秦汉新城秦迎实业有限公司	提供物业服务	11,367.93	
西安国际港务区海荣实业有限公司	提供物业服务	11,367.93	
西安海荣青东村房地产开发有限公司	提供物业服务	501,695.24	
冕宁康旅投资开发有限公司	提供物业服务	353,372.71	
云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司	提供物业服务	1,725,163.81	
云南城投龙江房地产开发有限公司	提供物业服务	114,339.62	
昆明云城尊龙房地产开发有限公司	提供物业服务	15,421.50	
昆明城海房地产开发有限公司	提供物业服务	4,794.35	
云南金航线商业管理有限公司	提供物业服务	8,218.87	
昆明欣江合达城市建设有限公司	提供物业服务		146,268.27
云南普者黑文化旅游开发有限公司	提供物业服务		424,528.30
成都鼎云房地产开发有限公司	提供物业服务	43,396.24	50,943.42
云南海埂酒店管理有限公司	提供物业服务	29,129.32	1,054.29
成都民生喜神投资有限公司	提供物业服务	318,079.97	
兰州云城小天鹅房地产开发有限公司	提供物业服务	148,721.61	
昆明温泉山谷康旅酒店有限公司	提供物业服务	181,773.45	
云南省城市更新有限公司	提供物业服务	234,913.78	
云南城投中民昆建科技有限公司	提供物业服务	79,659.50	
瑞滇投资管理有限公司	提供物业服务	33,324.55	
昆明南亚东南亚进口商品商贸有限公司	提供物业服务	281,801.89	
云南温泉山谷康养度假运营开发(集团)有限公司	提供物业服务	3,650.94	
云南艺术家园房地产开发经营有限公司	提供物业服务	3,144.34	
云南新世纪滇池物业服务服务有限公司	提供物业服务	1,698.11	
云南城投会展中心物业服务服务有限公司	提供物业服务	1,179.25	
云南兴盛水业有限公司	提供物业服务	51,675.47	
云南司岗里生物科技股份有限公司	提供物业服务	4,730.61	

云南城投众和建设集团有限公司	能源费收入		
宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司	能源费收入		452,061.05
苍南银泰置业有限公司	能源费收入		146,267.56
平阳银泰置业有限公司	能源费收入		130,173.77
云南温泉山谷康养度假运营开发(集团)有限公司	提供劳务		5,385.18
云南城投置地有限公司	提供劳务	7,325.21	136,785.57
云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司	提供劳务	2,310,867.35	
云南城投龙江房地产开发有限公司	提供劳务	347,808.25	
西双版纳盛璟新城投资开发有限公司	提供劳务		63,424.35
成都民生喜神投资有限公司	提供劳务	7,866,751.15	5,812,839.44
云南城投洱海置业有限公司	提供劳务		-85,384.25
陕西普润达投资发展有限公司	提供劳务		-8,570.52
昆明欣江合达城市建设有限公司	提供劳务	377,346.36	
西双版纳云城置业有限公司	提供劳务	89,622.93	36,108.70
云南城投众和建设集团有限公司	提供劳务	1,417,943.24	50,217.79
大理满江康旅投资有限公司	利息收入	1,779,834.30	3,663,059.66
昆明欣江合达城市建设有限公司	利息收入	8,808,623.40	9,451,435.32
西双版纳云城置业有限公司	利息收入	2,894,687.32	5,551,128.45
云南澄江老鹰地旅游度假村有限公司	利息收入	953,380.50	2,845,911.95
云南华侨城实业有限公司	利息收入	796,985.36	1,434,573.67
云南城投康源投资有限公司	利息收入		3,117,445.92
合计		38,812,517.86	36,304,809.17

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
杭州西溪银盛置地有限公司	云创商业管理(杭州)有限公司	其他资产托管	2018-7-1	2028-6-30	行业标准	17,248,338.60
台州银泰商业有限公司	云创商业管理(杭州)有限公司	其他资产托管	2018-7-1	2028-6-30	行业标准	4,265,725.26

关联托管/承包情况说明

适用 不适用

本公司委托管理/出包情况表:

适用 不适用

关联管理/出包情况说明

适用 不适用

(3). 关联租赁情况

本公司作为出租方：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
云南省康旅控股集团有限公司	办公楼		13,661,782.62
云南省城市更新有限公司	办公楼		1,014,965.60
云南融智投资有限公司	办公楼		683,510.86
云南集采贸易有限公司	办公楼		633,638.74
云南山海遊旅游集团有限公司	办公楼		437,457.03
云南城投健康产业投资有限公司	办公楼		750,373.48
云南云漫汽车旅游投资有限公司	办公楼		227,596.74
云南海埂酒店管理有限公司	办公楼		104,343.63
云南省土地储备运营有限公司	办公楼		725,927.30
云南城投众和建设集团有限公司	办公楼		
昆明欣江合达城市建设有限公司	办公楼		218,848.64
成都民生喜神投资有限公司	办公楼		477,357.80
合计			18,935,802.44

本公司作为承租方：

适用  不适用

单位：元 币种：人民币

出租方名称	租赁资产种类	简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用（如适用）		未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额（如适用）		支付的租金		承担的租赁负债利息支出		增加的使用权资产	
		本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额
宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司	购物中心					26,800,000.00	40,300,000.00	8,211,108.87	9,561,504.07		
苍南银泰置业有限公司	购物中心					35,240,997.16		4,124,822.70	4,803,189.14		
平阳银泰置业有限公司	购物中心						1,000,000.00	918,940.95	1,070,069.53		
杭州云泰购物中心有限公司	购物中心					53,500,000.00	30,157,333.14	9,513,327.63	11,077,885.10		
宁波银泰置业有限公司	购物中心					26,000,000.00		6,593,906.76			
哈尔滨银旗房地产开发有限公司	购物中心							5,972,139.06			
名尚银泰（淄博）商业发展有限公司	购物中心							1,388,213.85			
昆明城海房地产开发有限公司	办公楼					2,195,000.00		563,893.14			
昆明云城尊龙房地产开发有限公司	办公楼							382,100.70			
昆明云城西山旅游投资开发有限公司	商业街					2,000,000.00	1,130,000.00	222,014.64	254,629.09		
云南省康旅控股集团有限公司	商铺		813,650.40								
云南康旅教育投资管理有限公司	办公楼										
景洪市城市投资开发有限公司	办公楼	51,158.91	180,290.29								
合计		51,158.91	993,940.69			145,735,997.16	72,587,333.14	37,890,468.30	26,767,276.93		

关联租赁情况说明

适用  不适用

(4). 关联担保情况

本公司作为担保方

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
<b>合并范围外被担保方</b>				
云南省康旅控股集团有限公司	18,434.83	2022.9.16	2030.9.16	否
云南省康旅控股集团有限公司	40,334.00	2022.12.20	2027.12.20	否
云南省康旅控股集团有限公司	22,400.00	2022.10.20	2027.10.20	否
云南省康旅控股集团有限公司	46,700.00	2022.10.26	2027.10.26	否
云南省康旅控股集团有限公司	10,400.00	2022.12.17	2027.12.17	否
云南省康旅控股集团有限公司	21,900.00	2022.10.18	2025.10.18	否
云南省康旅控股集团有限公司	150,000.00	2022.6.30	2025.6.30	否
云南省康旅控股集团有限公司	47,500.00	2022.9.26	2025.9.26	否
云南省康旅控股集团有限公司	2,000.00	2022.9.29	2025.9.29	否
云南城投海东投资开发有限公司	32,184.00	2018.9.4	2033.9.4	否
云南城投海东投资开发有限公司	23,469.00	2018.7.26	2033.7.26	否
昆明城海房地产开发有限公司	19,889.89	2014.12.19	2026.12.19	否
宁波银泰置业有限公司	82,390.00	2022.11.8	2030.10.31	否
云南华侨城实业有限公司	3,762.00	2015.9.16	2025.9.16	否
云南华侨城实业有限公司	5,100.00	2021.3.11	2021.12.22	否
云南华侨城实业有限公司	3,000.00	2021.6.21	2022.1.28	否
云南澄江老鹰地旅游度假村有限公司	56,023.93	2022.3.10	2025.3.10	否
云南澄江老鹰地旅游度假村有限公司	24,976.79	2017.12.29	2022.12.29	否
昆明欣江合达城市建设有限公司	2,590.00	2021.5.28	2024.3.28	否
昆明欣江合达城市建设有限公司	1,980.00	2021.4.30	2024.4.30	否
小计	615,034.44			
<b>合并范围内被担保方</b>				
中建穗丰置业有限公司	23,700.00	2018.6.22	2028.6.22	否
小计	23,700.00			
合计	638,734.44			

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
康旅集团、北京房开创意港投资有限公司	200,000.00	2018.3.2	2025.12.26	否

康旅集团、康源投资、宁波银泰、台州银泰、杭州西溪、哈尔滨银旗、黑龙江银泰、淄博银泰	102,327.67	2017.8.23	2029.8.23	否
宁波银泰、康旅集团、宁波泰悦	21,353.81	2020.5.27	2030.5.28	否
成都民生喜神投资有限公司、云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司	3,824.95	2021.5.31	2023.12.31	否
合计	327,506.43			

关联担保情况说明

适用 不适用

(5). 关联方资金拆借

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
云南省康旅控股集团有限公司	126,905,706.42	2022/10/31	2024/6/30	公司向其取得借款
景洪市城市投资开发有限公司	8,345,631.24	2022/1/3	2023/1/2	公司向其取得借款
拆出				
云南城投华商之家投资开发有限公司	317,500,424.68	2019/1/1	2019/12/31	向关联方提供借款
云南城投华商之家投资开发有限公司	454,545,000.00	2019/6/13	2020/6/13	向关联方提供借款
云南澄江老鹰地旅游度假村有限公司	50,000,000.00	2023/1/1	2023/12/31	向关联方提供借款
大理满江康旅投资有限公司	54,080,559.47	2021/11/8	2022/11/7	向关联方提供借款
大理满江康旅投资有限公司	2,919,440.54	2022/1/14	2023/1/13	向关联方提供借款
大理满江康旅投资有限公司	9,400,000.00	2022/3/14	2023/3/13	向关联方提供借款
大理满江康旅投资有限公司	13,000,000.00	2022/6/12	2023/6/11	向关联方提供借款
大理满江康旅投资有限公司	13,943,333.33	2021/9/7	2023/3/31	向关联方提供借款
云南万城百年投资开发有限公司	111,680,135.28			向关联方提供借款
云南华侨城实业有限公司	42,006,853.29	2023/1/1	2023/12/31	向关联方提供借款
西双版纳云城置业有限公司	105,934,148.99			向关联方提供借款
昆明欣江合达城市建设有限公司	268,407,909.80			向关联方提供借款

(6). 关联方资产转让、债务重组情况

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
云南城投康源投资有限公司	出售股权	2,054.63	8,954.02
合计		2,054.63	8,954.02

(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	241.39	158.56

(8). 其他关联交易

适用 不适用

6、关联方应收应付款项

(1). 应收项目

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款					
	云南城投洱海置业有限公司	41,136,503.22		41,136,503.22	
	云南城投置地有限公司	22,647,705.40		22,640,181.40	
	云南城投龙江房地产开发有限公司	11,784,777.92		12,081,161.64	
	云南城投众和建设集团有限公司	15,739,976.60		8,364,823.14	
	云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司	6,164,605.97		3,967,734.71	
	昆明国际会展中心有限公司	2,324,062.51		3,227,874.16	
	西双版纳盛璟新城投资开发有限公司	2,447,902.13		2,447,902.13	
	昆明云城西山旅游投资开发有限公司	2,316,828.98		2,316,828.98	
	广东云景旅游文化产业有限公司	1,820,806.17	728,322.47	1,820,806.17	364,161.23
	云南城投健康产业投资有限公司	164,144.15		1,815,411.50	
	腾冲玛御谷温泉投资有限公司	1,348,583.51		1,348,583.51	
	西安海荣青东村房地产开发有限公司	154,036.75		1,055,783.82	
	兰州云城小天鹅房地产开发有限公司	815,268.22		657,623.32	
	云南城投华商之家投资开发有限公司	2,324,371.33		584,559.04	
	云南城投众和装饰有限公司	600,456.65		503,514.53	
	腾冲玛御谷润禾园置业有限公司	465,215.26		465,215.26	
	云南省城市更新有限公司	767,546.89		392,236.63	
	北京房开创意港投资有限公司	389,404.46		389,404.46	
	云南民族文化旅游产业有限公司			347,853.45	
	云南康旅教育投资管理有限公司			340,202.28	
	冕宁康旅投资开发有限公司	312,145.90		276,867.83	
	昆明欣江合达城市建设有限公司	272,566.42		272,566.42	
	西双版纳云城置业有限公司	236,142.20		236,142.20	
	云南城投海东园林绿化有限公司	204,890.88		204,890.88	
	云南城投康源投资有限公司	501,707.68		196,895.72	
	云南省康旅控股集团集团有限公司	599,319.86		173,187.41	
	云南海埂酒店管理有限公司			145,623.65	

	云南山海遊旅游集团有限公司	142,444.18		142,444.18	
	西安东智房地产有限公司	130,000.00		142,050.01	
	昆明南亚东南亚进口商品商贸有限公司	64,062.00		138,760.13	
	云南城际物流有限公司	121,184.76		121,184.76	
	云南温泉山谷康养度假运营开发(集团)有限公司	115,378.22		114,587.12	
	云南城投中民昆建科技有限公司	193,470.76		109,213.84	
	昆明云城尊龙房地产开发有限公司	103,352.36		106,627.40	
	云南兴盛水业有限公司	140,955.83		86,179.83	
	成都鼎云房地产开发有限公司			63,000.00	
	云南城投海东投资开发有限公司	48,746.30		48,746.30	
	陕西西咸新区秦汉新城秦迎实业有限公司	24,100.02		36,150.03	
	云南云缦汽车旅游投资有限公司	69,028.70		33,437.61	
	昆明城海房地产开发有限公司	30,800.00		30,800.00	
	昆明温泉山谷康旅酒店有限公司	94,110.88		25,905.00	
	云南金航线商业管理有限公司			18,436.00	
	成都民生喜神投资有限公司	841,389.72		14,422.50	
	云南瑞景供应链有限公司	272.25		12,512.25	
	西安国际港务区海荣实业有限公司			12,050.02	
	云南水务投资股份有限公司			2,466.00	
	云南司岗里生物科技股份有限公司	2,178.00		726.00	
	哈尔滨银旗房地产开发有限公司	28,247.00			
	杭州西溪银盛置地有限公司	6,191,746.82			
	台州银泰商业有限公司	1,804,899.32			
	腾冲玛御谷温泉投资有限公司玛御谷假日温泉分公司	35,827.80			
	云南新世纪滇池国际文化旅游会展管理有限公司	23,700.00			
	云南艺术家园房地产开发经营有限公司	726.00			
	云南扎西泽旺房地产开发有限公司	148,737.96			
预付款项	大理水务产业投资有限公司	87,091.95			
	云南城投众和建设集团有限公司	354,698.48			
	诚泰财产保险股份有限公司云南分公司	26,706.00			
其他应收款					
	宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司	46,410,438.56		45,632,854.48	
	杭州云泰购物中心有限公司	27,663,736.38		27,681,456.38	
	名尚银泰城(淄博)商业发展有限公司	21,306,391.04		20,390,854.20	
	苍南银泰置业有限公司	19,597,085.22		19,597,085.22	
	哈尔滨银旗房地产开发有限公司	16,943,702.63		17,607,281.53	
	宁波银泰置业有限公司	16,119,767.23		15,732,355.61	
	平阳银泰置业有限公司	8,319,636.89		8,174,414.92	

	成都民生喜神投资有限公司	7,430,390.87		7,580,827.39	
	宁波北仑泰悦商业经营管理有限公司	5,282,392.40		5,282,392.40	
	宁波银泰城商业管理有限公司	4,357,272.38		4,357,272.38	
	昆明云城西山旅游投资开发有限公司	4,307,809.90		4,307,809.90	
	昆明城海房地产开发有限公司	453,350.42		453,350.42	
	云南山海遊旅游集团有限公司	308,329.20		308,329.20	
	冕宁康旅投资开发有限公司	7,042.62		222,583.75	
	昆明云城尊龙房地产开发有限公司	184,803.35		184,803.35	
	云南城投龙江房地产开发有限公司	105,020.00		105,020.00	
	哈尔滨银悦商业管理有限公司	96,798.02		96,798.02	
	台州银泰商业有限公司	34,090.00		84,237.25	
	云南华侨城实业有限公司	80,659.72	4,029.99	80,659.72	4,029.99
	西双版纳云城置业有限公司	68,373.15		68,373.15	
	云南省土地储备运营有限公司	44,266.90		44,266.90	
	云南省康旅控股集团集团有限公司	24,255.80		24,255.80	
	景洪市城市投资开发有限公司	460.00		20,460.00	
	昆明理工大学津桥学院	19,120.00		19,120.00	
	昆明欣江合达城市建设有限公司	13,539.20		13,539.20	
	云南金航线商业管理有限公司			4,966.04	
	云南城投置地有限公司	4,266.94		4,266.94	
	云南新滇土地开发投资有限公司	3,581.00		3,581.00	
	云南金澜国际旅游投资开发有限公司	3,390.00		3,390.00	
	西安东智房地产有限公司	2,900.00		2,900.00	
	云南新世纪滇池国际文化旅游会展管理有限公司	2,494.84	2,494.84	2,494.84	2,494.84
	云南艺术家园房地产开发经营有限公司	60.00		60.00	
合同资产	云南城投众和建设集团有限公司	23,585,469.95		27,000,651.52	
	云南城投龙江房地产开发有限公司	13,981,611.68		12,699,009.64	
	西双版纳盛璟新城投资开发有限公司	12,235,461.13		12,235,461.13	
	成都民生喜神投资有限公司	6,385,581.13		8,870,864.07	
	云南城投洱海置业有限公司	3,499,203.93		3,499,203.93	
	云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司	4,814,122.56		2,332,798.55	
	云南城投置地有限公司	1,199,884.76		1,199,884.76	
	云南城投华商之家投资开发有限公司			507,936.49	
	昆明理工大学津桥学院	75,471.70		75,471.70	

## (2). 应付项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
------	-----	--------	--------

应付账款			
	杭州云泰购物中心有限公司	8,573,015.45	8,573,015.45
	宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司	4,301,949.71	4,301,949.71
	哈尔滨银旗房地产开发有限公司	3,067,527.20	3,067,527.20
	苍南银泰置业有限公司	2,410,128.50	2,410,128.50
	宁波银泰置业有限公司	2,354,177.21	2,354,177.21
	昆明云城尊龙房地产开发有限公司		1,800,000.00
	云南城投众和建设集团有限公司	1,777,981.11	1,777,981.11
	云南水务二次供水有限公司	1,587,073.70	1,587,073.70
	云南省城市更新有限公司	1,271,665.00	1,271,665.00
	名尚银泰城（淄博）商业发展有限公司	978,185.62	978,185.62
	平阳银泰置业有限公司	867,559.29	867,559.29
	云南城投龙江房地产开发有限公司		546,123.01
	云南康旅教育投资管理有限公司		343,000.00
	云南城投置地有限公司	195,000.00	195,000.00
	昆明国际会展中心有限公司	555,495.00	8,764.00
	昆明官房建筑设计有限公司	460,000.00	
预收款项			
	云南城投龙江房地产开发有限公司	854,383.98	
	云南城投置地有限公司	729,120.00	
合同负债			
	云南城投洱海置业有限公司	12,700,679.19	12,700,679.19
	云南城投置地有限公司	3,688,094.51	3,695,419.72
	台州银泰商业有限公司		2,321,533.91
	成都民生喜神投资有限公司	1,171,443.95	1,172,507.26
	云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司	2,168,865.68	512,101.40
	云南城投华商之家投资开发有限公司	480,198.64	448,700.27
	云南城投众和建设集团有限公司	2,051,415.73	127,215.72
	昆明云城西山旅游投资开发有限公司	13,607.97	13,607.97
	云南艺术家园房地产开发经营有限公司	3,473.44	3,473.44
	昆明欣江合达城市建设有限公司	1,236,522.90	
	云南温泉山谷康养度假运营开发（集团）有限公司	339,113.93	
	西双版纳云城置业有限公司	1,013,859.46	
其他应付款			
	云南省康旅控股集团有限公司	101,546,714.77	452,300,485.26
	云南民族文化旅游产业有限公司	202,105,938.37	202,105,938.37
	云南城投健康产业投资有限公司	156,703,288.04	158,466,304.38
	云南城投洱海置业有限公司	15,091,839.63	15,107,542.63
	景洪市城市投资开发有限公司	9,130,180.66	12,451,817.23

	云南城投众和建设集团有限公司	10,070,240.24	12,070,240.24
	东方环球国际会展集团有限公司	8,801,327.66	9,897,374.97
	上海云源实业有限公司	6,071,000.00	6,220,000.00
	苍南银泰置业有限公司	3,352,985.38	3,512,727.85
	哈尔滨银旗房地产开发有限公司	2,627,024.91	2,627,024.91
	杭州西溪银盛置地有限公司	900,000.00	1,705,102.87
	云南城投海东投资开发有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00
	台州银泰置业有限公司		1,000,000.00
	台州银泰商业有限公司	1,537,264.96	898,512.71
	昆明中营津桥科教有限公司	487,101.52	487,101.52
	云南澄江老鹰地旅游度假村有限公司	344,256.00	344,256.00
	成都鼎云房地产开发有限公司		296,590.00
	云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司	54,933.58	54,933.58
	西双版纳云城置业有限公司	50,000.47	50,000.47
	诚泰财产保险股份有限公司		48,364.43
	兰州云城小天鹅房地产开发有限公司	42,897.29	42,897.29
	成都民生喜神投资有限公司	30,604.25	30,604.25
	云南城投众和装饰有限公司	20,000.00	20,000.00
	云南城投置地有限公司	5,520.69	5,520.69
	安宁云储土地开发有限责任公司	3,634.10	3,634.10
	昆明云城尊龙房地产开发有限公司	2,590.48	2,590.48
	云南融智投资有限公司	962.00	962.00
	云南省城市更新有限公司	400.00	400.00
	云南省绿色环保产业集团有限公司	400.00	400.00
	云南康旅教育投资管理有限公司	200.00	200.00
	杭州云泰购物中心有限公司	9,353,504.17	
	平阳银泰置业有限公司	637,783.48	
	云南新世纪滇池国际文化旅游会展商贸有限公司	77,320.00	
	昆明欣江合达城市建设有限公司	26,505.00	
	宁波北仑泰悦商业经营管理有限公司	2,848,439.67	
持有待售负债			
	海南天利酒店有限公司	22,034,770.06	22,034,770.06
	海南天利度假酒店有限公司	19,831,293.05	19,903,469.55
	海南天联华投资有限公司	48,476,494.13	
租赁负债			
	杭州云泰购物中心有限公司	261,515,825.56	292,496,532.74
	宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司	225,718,592.27	252,458,548.05
	宁波银泰置业有限公司	181,262,649.11	202,736,091.66
	哈尔滨银旗房地产开发有限公司	175,895,433.42	190,976,573.79

	苍南银泰置业有限公司	113,388,969.11	126,821,695.18
	名尚银泰城（淄博）商业发展有限公司	38,161,188.91	42,681,988.44
	平阳银泰置业有限公司	25,261,150.14	28,253,734.99
	昆明城海房地产开发有限公司	15,684,072.11	17,410,057.43
	昆明云城尊龙房地产开发有限公司	10,865,811.00	10,142,741.20
	昆明云城西山旅游投资开发有限公司	7,009,657.95	7,523,703.90
一年内到期的非流动负债			
	杭州云泰购物中心有限公司	81,746,131.64	92,204,477.61
	宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司	80,921,224.51	71,493,969.41
	苍南银泰置业有限公司	36,448,945.77	52,454,251.44
	宁波银泰置业有限公司	52,972,322.25	49,666,877.70
	哈尔滨银旗房地产开发有限公司	70,255,900.15	49,202,620.73
	名尚银泰城（淄博）商业发展有限公司	13,274,509.87	7,365,496.50
	昆明城海房地产开发有限公司	5,951,692.28	5,752,290.01
	平阳银泰置业有限公司	7,975,645.36	4,064,119.56
	昆明云城尊龙房地产开发有限公司	2,590,255.66	2,931,224.76
	昆明云城西山旅游投资开发有限公司	247,521.37	2,266,739.78

**7、 关联方承诺**

适用  不适用

**8、 其他**

适用  不适用

**十三、 股份支付**

**1、 股份支付总体情况**

适用  不适用

**2、 以权益结算的股份支付情况**

适用  不适用

**3、 以现金结算的股份支付情况**

适用  不适用

**4、 股份支付的修改、终止情况**

适用  不适用

**5、 其他**

适用  不适用

**十四、 承诺及或有事项**

**1、 重要承诺事项**

适用  不适用

**2、 或有事项**

**(1). 资产负债表日存在的重要或有事项**

适用  不适用

### 1. 未决诉讼或仲裁形成的或有事项及其财务影响

2022 年 12 月,控股子公司中建穗丰因借款纠纷向昆明市西山区人民法院对本公司提起诉讼。公司于 2023 年 7 月 25 日收到西山区法院送达的(2023)云 0112 民初 6168 号《民事判决书》,判决由公司于判决生效之日起十五日内归还中建穗丰借款本金 85,502,469.85 元,并应当以 85,502,469.85 元为计息基数,按年利率 2%的标准计算向中建穗丰支付自 2023 年 3 月 22 日起至付清款项之日止的资金占用费。公司已计提相关利息,预计不会对公司产生重大影响。

### 2. 对外提供债务担保形成的或有事项及其财务影响

(1) 为关联方提供担保详见“本附注十二、关联方及关联交易 5. 关联交易情况 (4) 关联担保情况”。

#### (2) 对外担保

因华侨城(云南)投资有限公司为其关联企业华侨城实业(本公司的联营企业)提供超股比担保 3,149.23 万元,本公司向华侨城(云南)投资有限公司提供反担保。

#### (3) 本公司为商品房承购人向银行提供抵押贷款担保的情况如下:

本公司和本公司之子公司为商品房承购人提供阶段性担保,阶段性担保的担保期限自保证合同生效之日起,至商品房承购人所购住房的房屋所有权证办妥抵押登记手续之日止。截至 2023 年 6 月 30 日,本公司及子公司提供的阶段性担保金额合计 24,030.16 万元。

### 3. 其他或有事项

除存在上述或有事项外,截至 2023 年 6 月 30 日止,本公司无其他应未披露的重要或有事项。

## 十五、 资产负债表日后事项

### 1、 重要的非调整事项

适用 不适用

### 2、 利润分配情况

适用 不适用

### 3、 销售退回

适用 不适用

### 4、 其他资产负债表日后事项说明

适用 不适用

## 十六、 其他重要事项

### 1. 股权处置

#### (1) 2022 年重大资产重组

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

(集团)有限公司就东方柏丰 51%股权转让事宜签订了附生效条件的《产权交易合同》，2022 年 12 月，公司与康源投资就昆明城海 100%股权等其他 13 家标的资产的转让事宜签订了附生效条件的《产权交易合同》，并在 2022 年完成昆明城海、西安东智、云城尊龙、台州商业、杭州西溪、杭州萧山、陕西秦汉新城、西安海荣实业、西安海荣青东村、云尚发展共 10 家公司的股权转让。报告期内，公司完成剩余 4 家公司中东方柏丰和海南天联华的股权转让。

#### (2) 其他股权转让事宜

本公司以公开挂牌的方式转让所持有的重庆城海实业发展有限公司（以下简称重庆城海）31.05%股权，2022 年 1 月 5 日，本公司与重庆新诺永城商贸有限责任公司签订《产权交易合同》。因剩余未支付交易价款已经逾期超过六十日，严重违反《产权交易合同》约定，公司根据《产权交易合同》约定，解除了《产权交易合同》。

### 十七、 母公司财务报表主要项目注释

#### 1、 应收账款

##### (1). 按账龄披露

适用 不适用

##### (2). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

##### (3). 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

##### (4). 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

##### (5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

适用 不适用

##### (6). 因金融资产转移而终止确认的应收账款

适用 不适用

##### (7). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

#### 2、 其他应收款

##### 项目列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	3,409,693,032.21	3,847,950,078.14
合计	3,409,693,032.21	3,847,950,078.14

其他说明：



适用  不适用

**应收利息**

(1). 应收利息分类

适用  不适用

(2). 重要逾期利息

适用  不适用

(3). 坏账准备计提情况

适用  不适用

其他说明：

适用  不适用

**应收股利**

(1). 应收股利

适用  不适用

(2). 重要的账龄超过 1 年的应收股利

适用  不适用

(3). 坏账准备计提情况

适用  不适用

其他说明：

适用  不适用

**其他应收款**

(1). 按账龄披露

适用  不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	
其中：1 年以内分项	
1 年以内	293,046,719.86
1 年以内小计	293,046,719.86
1 至 2 年	1,520,129,590.40
2 至 3 年	917,032,385.44
3 至 4 年	251,502,755.42
4 至 5 年	330,424,628.99
5 年以上	125,320,423.21
合计	3,437,456,503.32

(2). 按款项性质分类

适用  不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款	3,418,660,765.06	3,846,789,351.25
股权转让款	16,456,026.21	26,536,214.95

保证金		200,000.00
代垫款	2,339,712.05	2,103,330.14
合计	3,437,456,503.32	3,875,628,896.34

(3). 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2023年1月1日余额	1,095,929.65	26,582,888.55		27,678,818.20
2023年1月1日余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	65,194.63	19,458.28		84,652.91
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2023年6月30日余额	1,161,124.28	26,602,346.83		27,763,471.11

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

□适用 √不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

□适用 √不适用

(4). 坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
单项计提	26,582,888.55					26,582,888.55
组合计提	1,095,929.65	84,652.91				1,180,582.56
合计	27,678,818.20	84,652.91				27,763,471.11

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

□适用 √不适用

(5). 本期实际核销的其他应收款情况

□适用 √不适用

其他应收款核销说明：

适用 不适用

(6). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额
海南天利投资发展有限公司	往来款	956,383,419.48	5 年以内	27.82	
天津银润投资有限公司	往来款	627,564,159.56	1-2 年	18.26	
宁波市奉化银泰城商业经营管理有限公司	往来款	572,641,705.75	5 年以内	16.66	
成都银城置业有限公司	往来款	262,009,459.98	2 年以内	7.62	
云南红河房地产开发有限公司	往来款	219,658,523.48	1 年以内	6.39	
合计		2,638,257,268.25		76.75	

(7). 涉及政府补助的应收款项

适用 不适用

(8). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

适用 不适用

(9). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

3、长期股权投资

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	2,959,586,371.06		2,959,586,371.06	2,959,448,706.32		2,959,448,706.32
对联营、合营企业投资	360,761,381.43	52,793,434.35	307,967,947.08	319,436,175.29	52,793,434.35	266,642,740.94
合计	3,320,347,752.49	52,793,434.35	3,267,554,318.14	3,278,884,881.61	52,793,434.35	3,226,091,447.26

(1) 对子公司投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
云南城投物业服务有限公司	10,070,610.45	18,021.88		10,088,632.33		
云南红河房地产开发有限公司	256,824,550.74			256,824,550.74		
云南融城股权投资基金管理有限公司	12,000,000.00			12,000,000.00		
云南城投园林园艺有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00		
中建穗丰置业有限公司	329,000,000.00			329,000,000.00		
云南城投天堂岛置业有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00		
宁陕县云海房地产开发有限公司	289,489,097.07			289,489,097.07		
成都银城置业有限公司	213,264,447.06			213,264,447.06		
天津银润投资有限公司	1.00			1.00		
深圳市云佳投资有限公司	5,100,000.00			5,100,000.00		
国寿云城（嘉兴）健康养老产业投资合伙企业（有限合伙）	1,500,000,000.00			1,500,000,000.00		
云泰商业管理（天津）有限公司	12,900,000.00			12,900,000.00		
西双版纳航空投资有限公司	18,800,000.00	119,642.86		18,919,642.86		
七彩（天津）贸易有限公司	23,000,000.00			23,000,000.00		
深圳前海云彩投资有限公司	78,000,000.00			78,000,000.00		
上海云城置业有限公司	61,000,000.00			61,000,000.00		
合计	2,959,448,706.32	137,664.74		2,959,586,371.06		

(2) 对联营、合营企业投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

投资单位	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备		

一、合营企业											
云南城投华商之家投资开发有限公司											
云南万城百年投资开发有限公司											
小计											
二、联营企业											
西双版纳云城置业有限公司											
昆明七彩云南城市建设投资有限公司	84,525,435.81			-2,617,487.43						81,907,948.38	
东莞云投置业有限公司	39,474,237.92			811,826.06						40,286,063.98	
昆明欣江合达城市建设有限公司	8,909,292.69			-1,360,417.62						7,548,875.07	
大理满江康旅投资有限公司	71,374,902.91			12,293,243.19						83,668,146.10	
东方环球国际会展集团有限公司											
云南华侨城实业有限公司											52,793,434.35
重庆城海实业发展有限公司				-1,156,741.94					44,268,463.88	43,111,721.94	
鞍山市云投高铁新城置业有限公司											
云南招商城投房地产有限公司	62,358,871.61			-10,913,680.00						51,445,191.61	
小计	266,642,740.94			-2,943,257.74					44,268,463.88	307,967,947.08	52,793,434.35
合计	266,642,740.94			-2,943,257.74					44,268,463.88	307,967,947.08	52,793,434.35

其他说明：

适用 不适用

#### 4、营业收入和营业成本

## (1). 营业收入和营业成本情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务				
其他业务	16,853,827.92	11,782,577.59	29,756,616.35	28,786,895.02
合计	16,853,827.92	11,782,577.59	29,756,616.35	28,786,895.02

## 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		140,810,603.15
权益法核算的长期股权投资收益	-5,106,054.27	-32,872,218.42
处置长期股权投资产生的投资收益	155,744,156.27	-658,777,890.38
交易性金融资产在持有期间的投资收益		72,830,528.84
其他	6,335.28	
合计	150,644,437.28	-478,008,976.81

## 6、其他

□适用 √不适用

## 十八、 补充资料

## 1、 当期非经常性损益明细表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	177,148,007.52	转让子公司实现的投资收益
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	3,658,888.14	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	5,694,650.33	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		

除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益		
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-24,285,245.33	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
减：所得税影响额	627,868.64	
少数股东权益影响额（税后）	-1,020,103.63	
合计	162,608,535.66	

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	8.47	0.08	0.08
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-2.12	-0.02	-0.02

**3、境内外会计准则下会计数据差异**

适用 不适用

**4、其他**

适用 不适用

董事长：孔薇然

董事会批准报送日期：2023 年 8 月 29 日

**修订信息**

适用  不适用