

**云南城投置业股份有限公司**  
**2022 年度**  
**审计报告**

<b>索引</b>	<b>页码</b>
审计报告	
公司财务报表	
— 合并资产负债表	1-2
— 母公司资产负债表	3-4
— 合并利润表	5
— 母公司利润表	6
— 合并现金流量表	7
— 母公司现金流量表	8
— 合并股东权益变动表	9-10
— 母公司股东权益变动表	11-12
— 财务报表附注	13-154



信永中和会计师事务所

ShineWing  
certified public accountants

北京市东城区朝阳门北大街  
8号富华大厦A座9层

9/F, Block A, Fu Hua Mansion,  
No.8, Chaoyangmen Beidajie,  
Dongcheng District, Beijing,  
100027, P.R.China

联系电话: +86(010)6554 2288  
telephone: +86(010)6554 2288

传真: +86(010)6554 7190  
facsimile: +86(010)6554 7190

## 审计报告

XYZH/2023KMAA2B0024

云南城投置业股份有限公司全体股东:

### 一、 审计意见

我们审计了云南城投置业股份有限公司（以下简称云南城投）财务报表，包括 2022 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2022 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表，以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了云南城投 2022 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2022 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

### 二、 形成审计意见的基础

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

### 三、 关键审计事项

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



股权转让事项	
关键审计事项	审计中的应对
<p>2022 年度云南城投转让多项股权，产生投资收益 76,864.38 万元及资本公积 165,859.57 万元。</p> <p>由于股权转让交易对报表影响重大，且长期股权投资终止确认、相关收益确认涉及重大判断，因此我们将股权转让事项作为关键审计事项。</p>	<p>我们执行的主要审计程序如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 评价与股权处置相关的关键内部控制的设计和运行有效性；</li> <li>2. 获取各项交易相关的董事会决议、股东大会决议等相关决策文件，检查决策程序是否适当；</li> <li>3. 查看相关协议，并了解公司决策相关资料，了解相关交易的商业目的及背景；</li> <li>4. 获取各项交易标的的资产评估报告，检查交易双方作价依据，查阅评估备案结果，评价管理层聘请的外部评估机构的独立性、资质和胜任能力，以及交易定价的合理性；</li> <li>5. 结合股权交接手续及人员变更情况、相关决策及审批手续情况，确定丧失控制权基准日，以判断相关股权转让收益确认的期间；</li> <li>6. 复核股权转让收益确认、成本结转的会计处理是否正确；</li> <li>7. 复核股权转让相关披露是否正确。</li> </ol>

#### 四、其他信息

云南城投管理层(以下简称管理层)对其他信息负责。其他信息包括云南城投 2022 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

#### 五、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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



无其他现实的选择。

治理层负责监督云南城投的财务报告过程。

## 六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

(2) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

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



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

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



中国 北京

中国注册会计师：高彭注 (项目合伙人)  
110001670008

中国注册会计师：李秋霞  
110101365224

二〇二三年四月二十一日



# 合并资产负债表

2022年12月31日

编制单位：云南城投置业股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2022年12月31日	2021年12月31日
<b>流动资产：</b>			
货币资金	六、1	560,431,665.93	551,894,453.15
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	六、2	186,729,515.92	180,632,367.25
应收款项融资			
预付款项	六、3	23,048,441.52	93,681,085.18
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	六、4	450,146,867.86	1,364,213,403.71
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	六、5	561,782,213.53	17,301,208,175.49
合同资产	六、6	71,746,484.43	84,490,803.40
持有待售资产	六、7	3,582,022,950.53	201,743,341.69
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	六、8	25,609,393.19	239,646,935.71
<b>流动资产合计</b>		<b>5,461,517,532.91</b>	<b>20,017,510,565.58</b>
<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	六、9	1,178,552,069.65	1,484,220,730.78
长期股权投资	六、10	604,995,056.66	605,007,462.97
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产	六、11	101,000,000.00	137,000,000.00
投资性房地产	六、12	3,199,321,400.00	14,260,230,898.91
固定资产	六、13	1,224,900,105.49	1,325,339,868.67
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	六、14	1,438,040,914.26	1,398,071,898.63
无形资产	六、15	7,273,055.27	10,042,439.80
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	六、16	57,093,910.98	221,538,200.77
递延所得税资产	六、17	254,879,946.35	764,080,845.62
其他非流动资产			
<b>非流动资产合计</b>		<b>8,066,056,458.66</b>	<b>20,205,532,346.15</b>
<b>资产总计</b>		<b>13,527,573,991.57</b>	<b>40,223,042,911.73</b>

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：





## 合并资产负债表 (续)

2022年12月31日

编制单位: 云南城投置业股份有限公司

单位: 人民币元

项 目	附注	2022年12月31日	2021年12月31日
<b>流动负债:</b>			
短期借款	六、18		256,160,542.74
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	六、19		24,632,202.31
应付账款	六、20	461,360,431.00	3,787,018,378.86
预收款项	六、21	55,765,533.81	99,422,425.21
合同负债	六、22	120,772,414.62	540,715,182.39
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	六、23	103,893,500.33	98,215,079.60
应交税费	六、24	396,622,998.78	550,738,984.61
其他应付款	六、25	2,873,420,371.03	18,653,461,481.88
其中: 应付利息			6,452,367.66
应付股利			
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债	六、26	1,159,505,155.79	150,097,012.74
一年内到期的非流动负债	六、27	370,070,766.51	3,356,562,064.07
其他流动负债	六、28	31,474,331.91	77,768,040.27
<b>流动负债合计</b>		<b>5,572,885,503.78</b>	<b>27,594,791,394.68</b>
<b>非流动负债:</b>			
保险合同准备金			
长期借款	六、29	3,176,140,004.64	7,206,995,033.26
应付债券			
其中: 优先股			
永续债			
租赁负债	六、30	1,217,485,500.38	1,309,689,967.43
长期应付款	六、31	225,096,862.56	306,639,062.95
长期应付职工薪酬	六、32	1,376,296.23	
预计负债	六、33	274,591,199.27	48,204,929.62
递延收益	六、34		6,937,555.00
递延所得税负债	六、17	511,486,584.53	1,257,862,614.70
其他非流动负债			
<b>非流动负债合计</b>		<b>5,406,176,447.61</b>	<b>10,136,329,162.96</b>
<b>负债合计</b>		<b>10,979,061,951.39</b>	<b>37,731,120,557.64</b>
<b>股东权益:</b>			
股本	六、35	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	六、36	4,641,827,677.21	2,983,231,991.29
减: 库存股			
其他综合收益	六、37	38,287,772.76	117,337,881.60
专项储备			
盈余公积	六、38	266,449,114.23	266,449,114.23
一般风险准备			
未分配利润	六、39	-5,079,025,053.40	-4,267,326,869.22
<b>归属于母公司股东权益合计</b>		<b>1,473,226,419.80</b>	<b>705,379,026.90</b>
少数股东权益		1,075,285,620.38	1,786,543,327.19
<b>股东权益合计</b>		<b>2,548,512,040.18</b>	<b>2,491,922,354.09</b>
<b>负债和股东权益总计</b>		<b>13,527,573,991.57</b>	<b>40,223,042,911.73</b>

法定代表人:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人:





母公司资产负债表

2022年12月31日

编制单位：云南城投置业股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2022年12月31日	2021年12月31日
<b>流动资产：</b>			
货币资金		6,435,705.83	106,649,865.97
交易性金融资产			2,529,973,328.76
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	176,307.55
其他应收款	十六、1	3,847,950,078.14	15,176,436,014.32
其中：应收利息			
应收股利			23,419,262.16
存货		60,148,201.33	60,148,201.33
合同资产			
持有待售资产		223,090,233.34	
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		4,528.30	950,343.04
<b>流动资产合计</b>		<b>4,137,802,457.48</b>	<b>17,874,334,060.97</b>
<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	1,485,448,598.16
长期股权投资	十六、2	3,226,091,447.26	6,965,177,611.09
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产		100,000,000.00	153,000,000.00
投资性房地产			
固定资产		190,110,748.35	192,219,393.70
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		11,491,145.17	15,432,875.16
无形资产		1,568,763.46	2,394,825.23
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			59,507,034.01
递延所得税资产			92,413,429.51
其他非流动资产			
<b>非流动资产合计</b>		<b>4,696,947,324.03</b>	<b>8,965,593,766.86</b>
<b>资产总计</b>		<b>8,834,749,781.51</b>	<b>26,839,927,827.83</b>

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：





母公司资产负债表（续）

2022年12月31日

编制单位：云南城投置业股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2022年12月31日	2021年12月31日
<b>流动负债：</b>			
短期借款			256,160,542.74
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	164,002,174.06
预收款项			1,302,410.62
合同负债			
应付职工薪酬		19,858,998.88	9,662,628.70
应交税费		265,384,210.36	208,205,894.30
其他应付款		2,058,013,572.07	19,848,143,898.11
其中：应付利息			5,973,343.66
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	2,472,135,934.90
其他流动负债		26,595,872.66	21,904,016.88
<b>流动负债合计</b>		<b>2,514,141,969.95</b>	<b>22,981,517,500.31</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		974,610,756.04	708,512,582.73
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		7,184,645.81	10,891,691.94
长期应付款		3,673,936,602.03	306,639,062.95
长期应付职工薪酬		1,376,296.23	
预计负债		267,957,435.13	28,923,728.86
递延收益			
递延所得税负债			98,391,326.04
其他非流动负债			
<b>非流动负债合计</b>		<b>4,925,065,735.24</b>	<b>1,153,358,392.52</b>
<b>负 债 合 计</b>		<b>7,439,207,705.19</b>	<b>24,134,875,892.83</b>
<b>股东权益：</b>			
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	3,335,963,158.88
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	-2,503,047,247.11
<b>股东权益合计</b>		<b>1,395,542,076.32</b>	<b>2,705,051,935.00</b>
<b>负债和股东权益总计</b>		<b>8,834,749,781.51</b>	<b>26,839,927,827.83</b>

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：





合并利润表  
2022年度

编制单位：云南城投置业股份有限公司

单位：人民币元

项目	附注	2022年度	2021年度
一、营业总收入		2,568,386,291.32	6,047,321,260.16
其中：营业收入	六、40	2,568,386,291.32	6,047,321,260.16
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		3,927,820,082.35	7,913,024,411.42
其中：营业成本	六、40	1,648,041,325.06	3,923,840,627.76
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	六、41	254,439,698.58	469,455,124.47
销售费用	六、42	202,870,831.74	274,112,594.79
管理费用	六、43	363,139,169.05	504,933,218.13
研发费用			
财务费用	六、44	1,459,329,057.92	2,740,682,846.27
其中：利息费用		1,457,807,646.29	2,719,270,428.72
利息收入		7,903,778.88	27,561,000.02
加：其他收益	六、45	15,585,873.77	18,500,561.87
投资收益（损失以“-”号填列）	六、46	975,709,621.81	2,275,037,073.95
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-31,099,907.31	-154,994,855.39
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	六、47	-11,616,324.99	-723,157,145.64
信用减值损失（损失以“-”号填列）	六、48	-134,848,603.31	-25,187,265.21
资产减值损失（损失以“-”号填列）	六、49	-300,128,312.57	-457,219,339.78
资产处置收益（损失以“-”号填列）	六、50	86,984,311.70	654,281.75
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-727,747,224.62	-777,074,984.32
加：营业外收入	六、51	24,841,453.52	32,960,654.61
减：营业外支出	六、52	407,612,686.18	217,927,010.15
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-1,110,518,457.28	-962,041,339.86
减：所得税费用	六、53	141,114,190.54	24,545,100.69
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-1,251,632,647.82	-986,586,440.55
（一）按经营持续性分类			
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-1,251,632,647.82	-986,586,440.55
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类			
1.归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		-811,698,184.18	-506,795,429.22
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-439,934,463.64	-479,791,011.33
六、其他综合收益的税后净额		-78,983,614.26	-929,930.89
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-79,050,108.84	-5,451,385.54
（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			
5.其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益		-79,050,108.84	-5,451,385.54
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（现金流量套期损益的有效部分）			
6.外币财务报表折算差额			
7.其他		-79,050,108.84	-5,451,385.54
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		66,494.58	4,521,454.65
七、综合收益总额		-1,330,616,262.08	-987,516,371.44
归属于母公司股东的综合收益总额		-890,748,293.02	-512,246,814.76
归属于少数股东的综合收益总额		-439,867,969.06	-475,269,556.68
八、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）		-0.51	-0.32
（二）稀释每股收益（元/股）		-0.51	-0.32

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



母公司利润表  
2022年度

编制单位：云南城投置业股份有限公司

单位：人民币元

项目	附注	2022年度	2021年度
一、营业收入	十六、3	136,734,943.75	158,139,725.03
减：营业成本	十六、3	140,574,408.38	140,668,711.39
税金及附加		11,787,919.56	19,039,313.90
销售费用		388,658.09	1,157,433.04
管理费用		56,942,465.83	82,719,498.61
研发费用			
财务费用		260,541,909.38	684,611,072.59
其中：利息费用		260,560,655.72	679,101,882.85
利息收入		27,154.08	588,987.89
加：其他收益		44,941.16	56,950.24
投资收益（损失以“-”号填列）	十六、4	-2,228,838,522.50	-838,937,389.26
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		60,454,091.03	-154,994,855.39
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			28,498,356.16
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-95,584,328.98	-58,363,766.25
资产减值损失（损失以“-”号填列）			-52,793,434.35
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-504.00	545,298.20
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-2,657,878,831.81	-1,691,050,289.76
加：营业外收入		2,802,828.58	2,669,538.44
减：营业外支出		319,007,437.90	56,948,857.91
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-2,974,083,441.13	-1,745,329,609.23
减：所得税费用		-5,977,896.53	51,555,897.66
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-2,968,105,544.60	-1,796,885,506.89
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-2,968,105,544.60	-1,796,885,506.89
（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			
5.其他			
（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（现金流量套期损益的有效部分）			
6.外币财务报表折算差额			
7.其他			
六、综合收益总额		-2,968,105,544.60	-1,796,885,506.89
七、每股收益			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

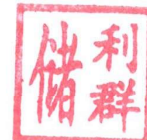
法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



## 合并现金流量表

2022年度

编制单位：云南城投置业股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2022年度	2021年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		2,638,523,327.69	3,993,732,750.04
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		60,100,994.48	
收到其他与经营活动有关的现金	六、55	15,428,763,045.63	27,313,198,081.32
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>18,127,387,367.80</b>	<b>31,306,930,831.36</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		1,237,049,696.91	2,315,915,738.33
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			
支付给职工以及为职工支付的现金		423,563,416.84	590,532,130.20
支付的各项税费		277,192,864.04	512,037,066.62
支付其他与经营活动有关的现金	六、55	366,431,463.70	511,016,011.10
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>2,304,237,441.49</b>	<b>3,929,500,946.25</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>15,823,149,926.31</b>	<b>27,377,429,885.11</b>
<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	198,116,244.28
取得投资收益收到的现金			60,200,293.94
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		55,211.19	893,198.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		2,770,437,335.24	2,379,752,143.39
收到其他与投资活动有关的现金	六、55	105,783,645.69	1,113,627,261.94
<b>投资活动现金流入小计</b>		<b>2,890,999,983.74</b>	<b>3,752,589,141.55</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		17,999,386.05	84,932,063.63
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	六、55	26,123,720.94	225,674,873.27
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>44,123,106.99</b>	<b>310,606,936.90</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>2,846,876,876.75</b>	<b>3,441,982,204.65</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款所收到的现金		1,856,401,741.93	508,443,158.07
收到其他与筹资活动有关的现金	六、55	179,338,037.07	551,457,875.92
<b>筹资活动现金流入小计</b>		<b>2,035,739,779.00</b>	<b>1,059,901,033.99</b>
偿还债务所支付的现金		6,480,248,001.86	10,041,036,211.73
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		539,613,410.08	1,437,647,547.39
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	六、55	13,633,648,763.04	21,153,221,004.87
<b>筹资活动现金流出小计</b>		<b>20,653,510,174.98</b>	<b>32,631,904,763.99</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-18,617,770,395.98</b>	<b>-31,572,003,730.00</b>
<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		487,336,104.31	1,239,927,744.55
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>			
		539,592,511.39	487,336,104.31

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



母公司现金流量表  
2022年度

编制单位：云南城投置业股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2022年度	2021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		745,796.00	2,389,314.00
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		1,657,612.51	1,293,338,214.41
经营活动现金流入小计		2,403,408.51	1,295,727,528.41
购买商品、接受劳务支付的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		31,575,222.31	45,541,130.60
支付的各项税费		14,835,783.21	3,535,321.93
支付其他与经营活动有关的现金		79,935,485.66	580,490,583.41
经营活动现金流出小计		126,346,491.18	629,567,035.94
经营活动产生的现金流量净额		-123,943,082.67	666,160,492.47
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		2,771,732,433.22	2,754,718,979.47
取得投资收益收到的现金		28,139,565.79	175,777,454.53
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		3,295.00	623,786.00
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		13,016,693,660.22	29,375,219,725.55
投资活动现金流入小计		15,816,568,954.23	32,306,339,945.55
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		47,000.00	81,040.00
投资支付的现金			8,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金		3,889,160,628.07	6,186,967,686.31
投资活动现金流出小计		3,889,207,628.07	6,195,048,726.31
投资活动产生的现金流量净额		11,927,361,326.16	26,111,291,219.24
<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		6,379,021,321.87	10,541,884,062.07
筹资活动现金流入小计		6,379,021,321.87	10,541,884,062.07
偿还债务支付的现金		1,483,576,016.00	4,632,852,592.24
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		131,567,153.48	531,381,291.32
支付其他与筹资活动有关的现金		16,673,790,882.77	32,144,616,984.16
筹资活动现金流出小计		18,288,934,052.25	37,308,850,867.72
筹资活动产生的现金流量净额		-11,909,912,730.38	-26,766,966,805.65
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
五、现金及现金等价物净增加额		-106,494,486.89	10,484,906.06
加：期初现金及现金等价物余额		106,527,045.08	96,042,139.02
六、期末现金及现金等价物余额		32,558.19	106,527,045.08

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



合并股东权益变动表  
2022年度

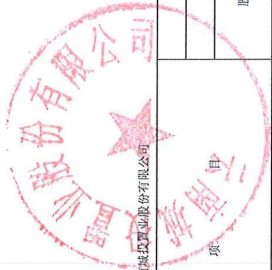
单位：人民币元

项	2022年度											少数股东权益	股东权益合计				
	归属于母公司股东权益																
	股本	其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他			小计			
	优先股	永续债	其他														
一、上年年末余额	1,605,686,909.00					2,982,231,991.29		117,337,881.60		266,449,114.23					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、本年初余额	1,605,686,909.00					2,982,231,991.29		117,337,881.60		266,449,114.23					705,379,026.90	1,786,543,327.19	2,491,922,354.09
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）						1,658,595,685.92		-79,050,106.84		-811,698,184.18					767,847,392.50	-711,257,706.81	56,589,686.09
（一）综合收益总额								-79,050,106.84		-811,698,184.18					-890,748,294.02	-139,867,958.06	-1,330,616,262.08
（二）股东投入和减少资本						1,658,595,685.92									1,658,595,685.92	-271,389,737.75	1,387,205,948.17
1. 股东投入的普通股																	
2. 其他权益工具持有者投入资本																	
3. 股份支付计入股东权益的金额																	
4. 其他						1,658,595,685.92									1,658,595,685.92		1,658,595,685.92
（三）利润分配																	
1. 提取盈余公积																	
2. 提取一般风险准备																	
3. 对股东的分配																	
4. 其他																	
（四）股东权益内部结转																	
1. 资本公积转增股本																	
2. 盈余公积转增股本																	
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. 本年提取																	
2. 本年使用																	
（六）其他																	
四、本年年末余额	1,605,686,909.00					4,641,827,677.21		38,287,772.76		266,449,114.23					1,473,226,419.80	1,075,285,620.38	2,548,512,040.18

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



合并股东权益变动表（续）

2022年度

单位：人民币元

目	2021年度													
	归属于上市公司股东权益										少数股东权益	股东权益合计		
	股本	其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润			其他	小计
	优先股	永续债	其他											
一、上年年末余额	1,605,656,909.00			1,387,862,583.58		122,789,267.14		266,449,114.23		-3,760,531,440.00		-377,743,556.05	2,240,092,537.19	1,862,348,981.14
加：会计政策变更														
前期差错更正														
同一控制下企业合并														
其他														
二、本年年初余额	1,605,656,909.00			1,387,862,583.58		122,789,267.14		266,449,114.23		-3,760,531,440.00		-377,743,556.05	2,240,092,537.19	1,862,348,981.14
三、本年年末余额（减少以“-”号填列）				1,595,369,397.71		-5,451,385.54				-506,795,429.22		1,083,122,564.95	-453,519,210.00	629,574,372.95
（一）综合收益总额						-5,451,385.54				-506,795,429.22		-512,246,814.76	-475,269,556.68	-987,516,371.44
（二）股东投入和减少资本				1,595,369,397.71								1,595,369,397.71	21,720,346.68	1,617,089,744.39
1. 股东投入的普通股													21,720,346.68	21,720,346.68
2. 其他权益工具持有者投入资本														
3. 股份支付计入股东权益的金额														
4. 其他				1,595,369,397.71								1,595,369,397.71		1,595,369,397.71
（三）利润分配														
1. 提取盈余公积														
2. 提取一般风险准备														
3. 对股东的分配														
4. 其他														
（四）股东权益内部结转														
1. 资本公积转增股本														
2. 盈余公积转增股本														
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. 本年提取														
2. 本年使用														
（六）其他														
四、本年年末余额	1,605,656,909.00			2,983,231,991.29		117,337,881.60		266,449,114.23		-4,267,326,869.22		705,379,026.90	1,786,513,327.19	2,491,922,351.09



会计机构负责人：



主管会计工作负责人：



法定代表人：



母公司股东权益变动表

2022年度

单位：人民币元

目	2022年度							其他	股东权益合计				
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益			专项储备	盈余公积	未分配利润	
		优先股	永续债	其他									
一、上年年末余额	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、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）					1,658,595,685.92					-2,968,105,544.60			-1,309,509,858.68
（一）综合收益总额													
（二）股东投入和减少资本					1,658,595,685.92					-2,968,105,544.60			-2,968,105,544.60
1. 股东投入的普通股													
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入股东权益的金额													
4. 其他					1,658,595,685.92								1,658,595,685.92
（三）利润分配													
1. 提取盈余公积													
2. 对股东的分配													
3. 其他													
（四）股东权益内部结转													
1. 资本公积转增股本													
2. 盈余公积转增股本													
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. 本年提取													
2. 本年使用													
（六）其他													
四、本年年末余额	1,605,686,909.00				4,994,558,844.80				266,449,114.23	-5,471,152,791.71			1,395,542,076.32



会计机构负责人：

主管会计工作负责人：

法定代表人：





母公司股东权益变动表（续）

2022年度

编制单位：云南城投置业股份有限公司

单位：人民币元

项 目	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	其他	股东权益合计
	优先股	永续债	其他	其他								
一、上年年末余额	1,605,686,909.00				1,325,773,650.32				266,449,114.23	-706,161,740.22		2,491,747,933.33
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年初余额	1,605,686,909.00				1,325,773,650.32				266,449,114.23	-706,161,740.22		2,491,747,933.33
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）					2,010,189,508.56					-1,796,885,506.89		213,304,001.67
（一）综合收益总额										-1,796,885,506.89		-1,796,885,506.89
（二）股东投入和减少资本					2,010,189,508.56							2,010,189,508.56
1. 股东投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入股东权益的金额												
4. 其他					2,010,189,508.56							2,010,189,508.56
（三）利润分配												
1. 提取盈余公积												
2. 对股东的分配												
3. 其他												
（四）股东权益内部结转												
1. 资本公积转增股本												
2. 盈余公积转增股本												
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. 本年提取												
2. 本年使用												
（六）其他												
四、本年年末余额	1,605,686,909.00				3,335,963,158.88				266,449,114.23	-2,503,047,247.11		2,705,051,935.00

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



## 云南城投置业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

### 一、 公司的基本情况

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

2007年10月22日,经中国证券监督管理委员会证监公司字[2007]177号《关于核准云南红河光明股份有限公司向云南省城市建设投资集团有限公司重大资产收购暨定向发行新股的通知》文核准,云南省城市建设投资集团有限公司现更名为云南省康旅控股集团有限公司(以下简称“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云南省康旅控股集团有限公司的经营性房地产业务相关资产进行置换,置入资产公允价值高于置出资产公允价值的差额,由公司发行79,300,973股人民币普通股向云南省康旅控股集团有限公司进行购买。2007年6月13日,经股东会决议通过了股权分置改革方案,公司以资本公积金向包括云南省康旅控股集团有限公司在内的全体股东转增股本,每10股转增1.320229股,云南省康旅控股集团有限公司和公司的其它非流通股股东将本次获得转增的全部股份转送给流通股股东,上述对价水平若换算成非流通股股东送股方案,相当于流通股股东每10股获送2股,转增注册资本共计33,882,243.00元。公司与云南省康旅控股集团有限公司置换资产和股权分置改革完成后,公司股本总额为290,521,376.00元。

2009年2月经中国证券监督管理委员会证监许可[2009]149号文《关于核准云南城投置业股份有限公司非公开发行股票批复》核准,公司向上海世讯会展服务有限公司等10名特定对象发行131,750,000.00股的人民币普通股,公司增发完成后的股本总额为人民币422,271,376.00元。

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

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

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

## 云南城投置业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

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，本公司母公司为云南省康旅控股集团有限公司。

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

### 二、合并财务报表范围

本公司合并财务报表范围包括云南城投物业服务有限责任公司、成都银城置业有限公司等38家公司。与上年相比，本年股权转让减少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、昆明城海房地产开发有限公司、宁波银泰置业有限公司、杭州萧山银城置业有限公司等23家公司。

详见本附注“七、合并范围的变化”及本附注“八、在其他主体中的权益”相关内容。

### 三、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“四、重要会计政策及会计估计”所述会计政策和会计估计编制。

#### (2) 持续经营

2022年本公司通过重大资产重组出清低效项目、加快去化地产库存、降本增效等多措并举，财务状况和债务结构得到显著改善，持续经营能力的重大不确定性已经消除。公司自本报告期末至少12个月内具备持续经营能力，无影响持续经营能力的重大事项，且本公司有控股股东财务资源支持，认为以持续经营为基础编制财务报表是合理的。

公司的财务状况得以好转、债务结构得到优化，主要表现如下：

## 云南城投置业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

### 1. 持续推进重大资产重组及其他资产处置,改善财务状况

2020-2022年本公司启动两次重大资产重组以及其他股权处置等方式出清低效项目,至2022年末,合并范围内的各级子公司减少至38家,由2019年归母净利润亏损27.78亿元减亏至8.12亿元。2022年12月31日,本公司营运资金为-1.11亿元,较以前年度已大幅得到改善;同时,年末归属于母公司股东权益增加至14.73亿元,资产负债率下降至81.16%,财务状况得到显著改善。

### 2. 积极实施债务优化,利息负担大幅下降,经营成果得到改善

随着2022年末重大资产重组基本完成,以及在省委省政府、省国资委及康旅集团的统筹安排下,本公司积极偿还部分债务,存量金融债务由年初约100亿元下降至34.74亿元,公开市场债务及涉诉金融债务均已偿还完毕,抵押物逐步释放,债务规模大幅下降。同时,在相关金融机构大力支持下,将短期债务转为长期债务,下调合同利率,调整后的年均金融债务利息仅约1.20亿元,债务结构明显优化,资金压力得到极大缓解。本公司债务风险得到化解的同时,抗风险能力进一步提高。

### 3. 加强内部提升,恢复持续经营能力

2022年以来,本公司结合轻资产运营管理战略,通过内部改革,优化组织架构,压缩管理层级,实现项目公司二级直管,提高了管理效率。同时,本公司优化了内控权责体系,进一步明确各级公司管理权限及管理职责,缩短决策链条;加强对目标任务的管理力度,严格执行考核结果。2022年降本控费初显成效。

### 4. 未来经营发展稳定,现金流状况良好

重大资产重组完成后,本公司主营业务集中在物业管理和商业酒店运营,均可带来持续、稳定的经营现金流入。

(1) 2022年实现商业管理收入逾9亿元。目前云泰商业运营管理面积约242万m<sup>2</sup>共10个商场,并外拓了广州荔园、浙江金华等6个项目;“成都IN99”商场作为本公司的首个潮奢商场,通过引入国际、国内潮流品牌,推出各类主题体验活动带动客流量上升,出租率达95%,奠定了行业内良好形象及口碑。特别是2022年底以来,在管的各商场随着经济的逐步复苏,客流量及销售额出现明显回升,运营总收入对业绩贡献比重不断提高。

(2) 2022年本公司酒店运营实现收入约1.55亿元。下属的成都华尔道夫酒店和大理洱海天域英迪格酒店均拥有绝佳位置优势、各具特色的风格及服务,行业内斩获众多奖项。2022年底酒店业务在盈利的基础上迎来旅游爆发增长,仅在2023年一季度,两家酒店的平均入住率均超过65%,经营收入同比增幅超过100%。通过多年的打造及经营,酒店业务能产生稳定的现金流及利润。

## 云南城投置业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

(3) 云南城投物业作为 2021 年中国物业服务百强企业，已搭建较为完备的运营管理体系，目前管理面积 670 万 $m^2$ ，2022 年实现收入约 1.50 亿元。在提供传统物业服务的基础上，2023 年将通过拓宽物管服务内容，打造餐饮服务、养老综合服务、社区商业管理、增值服务、资产经营服务和社区服务等六大平台，延伸服务领域；其次公司可整合康旅集团内部业务，快速提升营收规模，并通过市场化进行拓展，以实现经营收益稳步增长。

### 5. 公司造血功能将逐步恢复

随着经营情况及资金状况的逐步好转，本公司将通过市场寻找优质资源，提高营收水平及盈利能力，逐步恢复融资造血功能，实现可持续、低风险发展。未来还可借助上市平台优势及政策支持，对外拓展优质商管、物管业务及相关多元化发展业务板块，实现高质量健康发展。

## 四、重要会计政策及会计估计

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

本公司的会计期间为公历 1 月 1 日至 12 月 31 日。

### 3. 营业周期

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

### 4. 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

### 5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

(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

## 云南城投置业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

---

- (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

## 云南城投置业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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

### (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。

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

## 云南城投置业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

---

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



## 云南城投置业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

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。

## 云南城投置业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

---

### (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

### (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。

## 云南城投置业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

---

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

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. 外币业务和外币财务报表折算

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. 金融资产和金融负债

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

## 云南城投置业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

---

### (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

## 云南城投置业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

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。

## 云南城投置业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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

## 云南城投置业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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. 应收账款

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

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

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

#### (1) 按单项计提坏账准备

## 云南城投置业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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,对于应收本公司关联方、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”。



## 云南城投置业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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。

### 12. 其他应收款

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,对于应收本公司关联方、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。

## 云南城投置业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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。

### 13. 存货

#### (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。

## 云南城投置业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

---

### (三) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

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

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

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

### (四) 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

### (五) 低值易耗品和包装物的摊销方法

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

### (六) 开发用土地的核算方法

纯土地开发项目，其费用支出单独构成土地开发成本；

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

### (七) 公共配套设施费用的核算方法

不能有偿转让的公共配套设施：按受益比例确定标准分配计入商品房成本；

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

## 14. 合同资产

### (1) 合同资产的确认方法及标准

## 云南城投置业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

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，因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) 合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

合同资产的预期信用损失的确定方法，参照上述 11. 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”。

## 15. 合同成本

### 与合同成本有关的资产金额的确定方法

本公司与合同成本有关的资产包括合同履约成本和合同取得成本。

合同履约成本，即本公司为履行合同发生的成本，不属于其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的，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；该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源；该成本预期能够收回。

合同取得成本，即本公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产；该资产摊销期限不超过一年的，在发生时计入当期损益。增量成本，是指本公司不取得合同就不会发生的成本（如销售佣金等）。本公司为取得合同发生的、除预期能够收回的增量成本之外的其他支出（如无论是否取得合同均会发生的差旅费等），在发生时计入当期损益，但是，明确由客户承担的除外。

### (2) 与合同成本有关的资产的摊销

本公司与合同成本有关的资产采用与该资产相关的商品收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。

## 云南城投置业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

---

### (3) 与合同成本有关的资产的减值

本公司在确定与合同成本有关的资产的减值损失时,首先对按照其他相关企业会计准则确认的、与合同有关的其他资产确定减值损失;然后根据其账面价值高于本公司因转让与该资产相关的商品预期能够取得的剩余对价以及为转让该相关商品估计将要发生的成本这两项差额的,超出部分应当计提减值准备,并确认为资产减值损失。

以前期间减值的因素之后发生变化,使得前述差额高于该资产账面价值的,转回原已计提的资产减值准备,并计入当期损益,但转回后的资产账面价值不应超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

## 16. 长期应收款

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。

## 17. 长期股权投资

### (一) 初始投资成本的确定

(1) 企业合并形成的长期股权投资,具体会计政策详见本附注四、5 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法。

### (2) 其他方式取得的长期股权投资

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

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

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

通过债务重组取得的长期股权投资,其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

### (二) 后续计量及损益确认

## 云南城投置业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

---

### (1) 成本法

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

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

### (2) 权益法

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

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

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

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

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

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

### (三) 长期股权投资核算方法的转换

## 云南城投置业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

---

### (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

## 云南城投置业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

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

### (5) 成本法转公允价值计量

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

### (四) 长期股权投资的处置

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

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

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

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

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

(2) 在合并财务报表中，对于在丧失对子公司控制权以前的各项交易，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积（股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益；在丧失对子公



## 云南城投置业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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。

### 18. 投资性房地产

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

## 云南城投置业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

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。

### 19. 固定资产

#### (1) 确认条件

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。

## 云南城投置业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

### (2) 折旧方法

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。

### 20. 在建工程

#### (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。

### 21. 借款费用

#### (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:

## 云南城投置业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

---

(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。

## 云南城投置业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

---

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。

### 22. 使用权资产

#### (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

## 云南城投置业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

---

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。

### 23. 无形资产

#### (1) 计价方法、使用寿命、减值测试

本公司无形资产包括计算机软件、商标权等，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。

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

##### (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；

## 云南城投置业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(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。

### 24. 长期资产减值

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。

### 25. 长期待摊费用

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。

## 云南城投置业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

---

### 26. 合同负债

合同负债反映本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。本公司在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取合同对价权利的，在客户实际支付款项与到期应支付款项孰早时点，按照已收或应收的金额确认合同负债。

### 27. 职工薪酬

本公司职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期福利。

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。

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。

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。



## 云南城投置业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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。

### 28. 租赁负债

#### (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

## 云南城投置业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

---

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)。

### 29. 预计负债

#### (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。

### 30. 股份支付

#### (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。

## 云南城投置业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

---

### (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

## 云南城投置业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

---

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。

### 31. 优先股、永续债等其他金融工具

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

(一)符合下列条件之一，将发行的金融工具分类为金融负债：

(1) 向其他方交付现金或其他金融资产合同义务；

(2) 在潜在不利条件下，与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务；

(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。

## 云南城投置业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

---

### 32. 收入确认原则和计量方法

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；

## 云南城投置业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

---

(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。

## 33. 政府补助

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

## 云南城投置业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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。

### 34. 递延所得税资产和递延所得税负债

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。

## 云南城投置业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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。

## 35. 租赁

### (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



## 云南城投置业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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

## 云南城投置业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

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

## 云南城投置业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

---

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。

## 36. 持有待售

### (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

## 云南城投置业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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。

### 37. 重要会计政策和会计估计变更

#### (1) 重要会计政策变更

本公司报告期内无重要的会计政策变更。

#### (2) 重要会计估计变更

本公司报告期内无重要的会计估计变更。

## 五、税项

### 1. 主要税种及税率

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%
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%
企业所得税	应纳税所得额	15%、20%、25%
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

## 云南城投置业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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。

不同企业所得税税率纳税主体说明:

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

### 1、企业所得税

(1)根据《国家税务总局关于落实支持小型微利企业和个体工商户发展所得税优惠政策有关事项的公告》(国家税务总局公告2021年第8号),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12.5%计入应纳税所得额,按20%的税率缴纳企业所得税,2021年1月1日起施行,2022年12月31日终止执行。根据《财政部 税务总局为进一步支持小微企业发展有关税收政策公告》(财政部 税务总局公告2022年第13号),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,2022年1月1日起施行,2024年12月31日终止执行。

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。

本公司之子公司杭州云浙技术有限公司2022年度企业所得税按照15%计缴。

## 云南城投置业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(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、云南城投物业有限公司(除北京分公司、东莞分公司外)适用上述政策。

### 2、增值税

(1) 根据《财政部 税务总局关于明确增值税小规模纳税人免征增值税政策的公告》(财政部 税务总局公告 2021年第11号),自2021年4月1日至2022年12月31日,对月销售额15万元以下(含本数)的增值税小规模纳税人,免征增值税。

(2) 根据《财政部 税务总局关于明确生活性服务业增值税加计抵减政策的公告》(财政部 税务总局公告 2019年第87号)和《财政部 税务总局关于促进服务业领域困难行业纾困发展有关增值税政策的公告》(财政部 税务总局公告 2022年第11号),自2019年10月1日至2022年12月31日,允许生活性服务业纳税人按照当期可抵扣进项税额加计15%,抵减应纳税额。

## 六、合并财务报表主要项目注释

下列所披露的财务报表数据,除特别注明之外,“年初”系指2022年1月1日,“年末”系指2022年12月31日,“本年”系指2022年1月1日至12月31日,“上年”系指2021年1月1日至12月31日,货币单位为人民币元。

### 1. 货币资金

项目	年末余额	年初余额
库存现金	399,854.93	355,257.21
银行存款	538,607,388.92	485,389,353.58
其他货币资金	21,424,422.08	66,149,842.36
<b>合计</b>	<b>560,431,665.93</b>	<b>551,894,453.15</b>
其中:存放在境外的款项总额		

### 使用受到限制的货币资金

项目	年末余额	年初余额
按揭保证金	6,640,002.24	33,760,916.95
诉讼冻结	8,199,152.30	22,245,272.17
履约保证金	6,000,000.00	8,415,000.00

云南城投置业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	年末余额	年初余额
其他		137,159.72
合计	20,839,154.54	64,558,348.84

2. 应收账款

(1) 应收账款按坏账计提方法分类列示

类别	年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	14,818,878.79	7.15	14,143,821.86	95.44	675,056.93
其中：单项金额重大并单项计提坏账准备	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	10,608,878.79	5.12	9,933,821.86	93.64	675,056.93
按预期信用风险组合计提坏账准备	192,435,082.10	92.85	6,380,623.11	3.32	186,054,458.99
其中：账龄组合	83,229,870.90	40.16	6,380,623.11	7.67	76,849,247.79
无风险组合	109,205,211.20	52.69			109,205,211.20
合计	207,253,960.89	100.00	20,524,444.97	—	186,729,515.92

续表

类别	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	50,674,173.41	19.60	50,674,173.41	100.00	
其中：单项金额重大并单项计提坏账准备	43,934,395.16	16.99	43,934,395.16	100.00	
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备	6,739,778.25	2.61	6,739,778.25	100.00	
按预期信用风险组合计提坏账准备	207,874,953.27	80.40	27,242,586.02	13.11	180,632,367.25
其中：账龄组合	91,408,903.11	35.35	27,242,586.02	29.80	64,166,317.09
无风险组合	116,466,050.16	45.05			116,466,050.16
合计	258,549,126.68	100.00	77,916,759.43	—	180,632,367.25

云南城投置业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

1) 按单项计提应收账款坏账准备

① 年末单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款

名称	年末余额			
	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
<b>合计</b>	<b>4,210,000.00</b>	<b>4,210,000.00</b>	<b>—</b>	<b>—</b>

② 年末单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的应收账款

名称	年末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
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
云南汇点娱乐有限公司	1,026,506.35	1,026,506.35	100.00	预计无法收回
刘姓自然人 1	929,409.07	821,475.54	88.39	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
哈尔滨讯锋商贸有限公司	453,143.77	453,143.77	100.00	预计无法收回
哈尔滨召瑞尚学科技有限公司	375,116.45	280,920.90	74.89	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
哈尔滨市道里区汐冰视觉婚纱摄影馆	307,121.58	246,305.47	80.20	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
中体大健康体育文化集团有限公司	151,271.46	151,271.46	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
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
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



云南城投置业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

名称	年末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
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
湘颂(哈尔滨)餐饮管理有限公司	88,663.00	88,663.00	100.00	预计无法收回
郭姓自然人	76,507.22	76,507.22	100.00	预计无法收回
叶姓自然人	74,158.66	74,158.66	100.00	预计无法收回
周姓自然人	67,246.13	67,246.13	100.00	预计无法收回
张姓自然人 3	63,935.97	63,935.97	100.00	预计无法收回
崔姓自然人 2	63,138.27	63,138.27	100.00	预计无法收回
丁姓自然人	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
杨姓自然人 4	31,865.11	31,865.11	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 4	25,045.47	25,045.47	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
昆明市五华区萌蛹美容店	20,858.50	20,858.50	100.00	预计无法收回
乔姓自然人	20,728.84	20,728.84	100.00	预计无法收回
刀姓自然人	15,253.20	15,253.20	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
<b>合计</b>	<b>10,608,878.79</b>	<b>9,933,821.86</b>	<b>—</b>	<b>—</b>

2) 按组合计提应收账款坏账准备

① 按账龄组合计提应收账款坏账准备

账龄	年末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内(含1年)	68,767,320.00	3,438,365.94	5.00
1-2年	10,131,538.82	1,013,153.88	10.00
2-3年	2,414,139.32	482,827.86	20.00

云南城投置业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

账龄	年末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
3-4年	492,659.38	197,063.75	40.00
4-5年	875,008.52	700,006.82	80.00
5年以上	549,204.86	549,204.86	100.00
<b>合计</b>	<b>83,229,870.90</b>	<b>6,380,623.11</b>	

②采用无风险组合不计提坏账准备的应收账款

组合名称	年末余额		
	账面余额	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	2,355,940.93		
关联方应收账款	106,849,270.27		
<b>合计</b>	<b>109,205,211.20</b>		

无风险组合明细

单位名称	年末账面余额	账龄	款项性质及不计提坏账准备原因
单项金额不重大经测试不减值的应收账款	2,355,940.93		
关联方应收账款			
云南城投洱海置业有限公司	41,136,503.22	5年以内、5年以上	工程款及物业费；尚欠关联方借款，不存在收回风险
云南城投置地有限公司	22,640,181.40	5年以内	工程款及物业费；尚欠关联方借款，不存在收回风险
云南城投龙江房地产开发有限公司	12,081,161.64	3年以内	工程款及物业费；尚欠关联方借款，不存在收回风险
云南城投众和建设集团有限公司	8,364,823.14	3年以内	工程款及物业费；尚欠关联方借款，不存在收回风险
云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司	3,967,734.71	3年以内	物业费；尚欠关联方借款，不存在收回风险
昆明国际会展中心有限公司	3,227,874.16	1年以内	物业费；尚欠关联方借款，不存在收回风险
西双版纳盛璟新城投资开发有限公司	2,447,902.13	4年以内	工程款；尚欠关联方借款，不存在收回风险
昆明云城西山旅游投资开发有限公司	2,316,828.98	5年以内	工程款及物业费；尚欠关联方借款，不存在收回风险

云南城投置业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

单位名称	年末账面余额	账龄	款项性质及不计提坏账准备原因
云南城投健康产业投资有限公司	1,815,411.50	2年以内	物业费；尚欠关联方借款，不存在收回风险
腾冲玛御谷温泉投资有限公司	1,348,583.51	3年以内	物业费；尚欠关联方借款，不存在收回风险
西安海荣青东村房地产开发有限公司	1,055,783.82	2年以内	物业费；尚欠关联方借款，不存在收回风险
其他零星款项	6,446,482.06		尚欠关联方借款，不存在收回风险
小计	106,849,270.27		
合计	109,205,211.20		

(2) 应收账款按账龄列示

账龄	年末余额
1年以内(含1年)	105,254,345.35
1-2年	36,520,822.06
2-3年	9,500,627.12
3-4年	46,774,381.89
4-5年	7,467,934.70
5年以上	1,735,849.77
合计	207,253,960.89

(3) 本年应收账款坏账准备情况

类别	年初余额	本年变动金额				年末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他减少	
单项计提	50,674,173.41	7,565,307.49	579,613.91		43,516,045.13	14,143,821.86
组合计提	27,242,586.02	3,758,395.85		267,063.94	24,353,294.82	6,380,623.11
合计	77,916,759.43	11,323,703.34	579,613.91	267,063.94	67,869,339.95	20,524,444.97

其中本年坏账准备收回或转回金额重要的：

单位名称	收回或转回金额	收回方式	收回或转回原因
昆明市医疗投资有限公司	500,000.00	银行存款	正常收回
合计	500,000.00	—	—

(4) 本年实际核销的应收账款

项目	核销金额
物业租赁收入	148,054.27

云南城投置业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	核销金额
物业管理收入	119,009.67
<b>合计</b>	<b>267,063.94</b>

(5) 按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款情况

单位名称	年末余额	账龄	占应收账款年末余额合计数的比例 (%)	坏账准备年末余额
云南城投洱海置业有限公司	41,136,503.22	5年以内、5年以上	19.85	
云南城投置地有限公司	22,640,181.40	5年以内	10.92	
云南城投龙江房地产开发有限公司	12,081,161.64	3年以内	5.83	
金华盛欣万固房地产开发有限公司	10,062,924.34	2年以内	4.86	555,583.66
云南城投众和建设集团有限公司	8,364,823.14	3年以内	4.04	
<b>合计</b>	<b>94,285,593.74</b>		<b>45.50</b>	<b>555,583.66</b>

3. 预付款项

(1) 预付款项账龄

项目	年末余额		年初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1年以内	20,202,173.36	87.65	22,186,255.79	23.68
1—2年	2,567,807.51	11.14	31,708,632.37	33.85
2—3年	101,307.95	0.44	39,238,844.17	41.89
3年以上	177,152.70	0.77	547,352.85	0.58
<b>合计</b>	<b>23,048,441.52</b>	<b>100.00</b>	<b>93,681,085.18</b>	<b>100.00</b>

按预付对象归集的年末余额前五名的预付款情况

单位名称	年末余额	账龄	占预付款项年末余额合计数的比例 (%)
欧莱雅(中国)有限公司	5,465,058.70	1年以内	23.71
黑龙江龙唐电力投资有限公司	4,124,850.40	1年以内	17.90
国网四川省电力公司成都供电公司	3,171,475.68	1年以内	13.76
成都百扬嘉欣物业服务有限公司	1,936,360.71	1年以内	8.40
杭州云诚商业管理咨询有限公司	1,139,468.03	1年以内	4.94
<b>合计</b>	<b>15,837,213.52</b>		<b>68.71</b>

云南城投置业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(2) 年末账龄超过一年的大额预付款项

单位名称	年末余额	账龄	未及时结算的原因
国网汇通金财(北京)信息科技有限公司	351,494.35	1-2年	暂未结算
上海市锦天城律师事务所	200,000.00	1-2年	暂未结算
国网四川省电力公司	171,200.00	1-2年	暂未结算
北京市西林创展国际建筑技术咨询有限公司	166,249.96	1年以内、1-2年	暂未结算
<b>合计</b>	<b>888,944.31</b>		

4. 其他应收款

项目	年末余额	年初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	450,146,867.86	1,364,213,403.71
<b>合计</b>	<b>450,146,867.86</b>	<b>1,364,213,403.71</b>

4.1 其他应收款

(1) 其他应收款按款项性质分类

款项性质	年末账面余额	年初账面余额
往来款	235,307,996.69	581,496,867.13
股权转让款	35,927,064.95	224,015,228.15
保证金	191,240,454.54	284,055,911.42
押金	1,442,780.30	1,471,645.89
员工借款	103,103.00	233,827.40
代垫款	35,250,613.85	101,999,840.02
应收土地补偿款		228,361,646.49
其他	12,073,777.79	16,952,907.51
<b>小计</b>	<b>511,345,791.12</b>	<b>1,438,587,874.01</b>
坏账准备	61,198,923.26	74,374,470.30
<b>合计</b>	<b>450,146,867.86</b>	<b>1,364,213,403.71</b>

(2) 其他应收款坏账准备计提情况

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)	
2022年1月1日余额	13,295,375.04	61,079,095.26		74,374,470.30

云南城投置业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

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)	
2022年1月1日其他应收款账面余额在本年	—	—	—	—
--转入第二阶段	-672,914.27	672,914.27		
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本年计提	3,766,911.98	49,926,061.28		53,692,973.26
本年转回	117,123.30			117,123.30
本年转销				
本年核销				
其他变动	-8,805,731.57	-57,945,665.43		-66,751,397.00
<b>2022年12月31日余额</b>	<b>7,466,517.88</b>	<b>53,732,405.38</b>		<b>61,198,923.26</b>

(3) 其他应收款按账龄列示

账龄	年末余额
1年以内(含1年)	86,226,662.12
1-2年	157,226,364.14
2-3年	189,697,590.46
3-4年	24,249,139.34
4-5年	16,158,909.76
5年以上	37,787,125.30
<b>合计</b>	<b>511,345,791.12</b>

(4) 其他应收款坏账准备情况

类别	年初余额	本年变动金额				年末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
单项计提	60,601,372.26	49,926,061.28			-56,795,028.16	53,732,405.38
组合计提	13,773,098.04	3,766,911.98	117,123.30		-9,956,368.84	7,466,517.88
<b>合计</b>	<b>74,374,470.30</b>	<b>53,692,973.26</b>	<b>117,123.30</b>		<b>-66,751,397.00</b>	<b>61,198,923.26</b>

其中本年坏账准备收回或转回金额重要的:

单位名称	收回或转回金额	收回方式	收回或转回原因
北京东瑞龙腾投资管理有限公司	117,123.30	银行存款	款项收回
<b>合计</b>	<b>117,123.30</b>	—	—

云南城投置业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

(5) 按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	年末余额	账龄	占其他应收款年末余额合计数的比例(%)	坏账准备年末余额
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	2-3年	12.60	
宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司	保证金	45,632,854.48	1年以内、1-2年	8.92	
昆明市西苑房地产开发经营有限公司	往来款	41,012,407.20	4年以内	8.02	
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	40,000,000.00	1年以内	7.82	
陕西秦岭皇冠实业有限公司	往来款	28,002,217.82	5年以内	5.48	
<b>合计</b>	—	<b>219,081,879.50</b>	—	<b>42.84</b>	

5. 存货

(1) 存货分类

项目	年末余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
原材料	590,020.69		590,020.69
库存商品	82,738,895.87	38,036,790.50	44,702,105.37
周转材料	238,476.96		238,476.96
合同履约成本	7,401,443.70		7,401,443.70
开发成本	387,619,982.19		387,619,982.19
开发产品	124,428,597.56	3,198,412.94	121,230,184.62
<b>合计</b>	<b>603,017,416.97</b>	<b>41,235,203.44</b>	<b>561,782,213.53</b>

续表

项目	年初余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
原材料	850,813.17		850,813.17
库存商品	74,853,479.29	10,056,365.84	64,797,113.45
周转材料	28,865.42		28,865.42
合同履约成本	4,361,146.63		4,361,146.63
开发成本	10,128,579,389.37	255,067,700.57	9,873,511,688.80
开发产品	8,263,910,985.14	906,252,437.12	7,357,658,548.02
<b>合计</b>	<b>18,472,584,679.02</b>	<b>1,171,376,503.53</b>	<b>17,301,208,175.49</b>

云南城投置业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(2) 存货跌价准备和合同履约成本减值准备

项目	年初余额	本年增加		本年减少		年末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
库存商品	10,056,365.84	27,980,424.66				38,036,790.50
开发成本	255,067,700.57	162,704,114.10			417,771,814.67	
开发产品	906,252,437.12	81,799,746.04		26,184,725.28	958,669,044.94	3,198,412.94
<b>合计</b>	<b>1,171,376,503.53</b>	<b>272,484,284.80</b>		<b>26,184,725.28</b>	<b>1,376,440,859.61</b>	<b>41,235,203.44</b>

注：存货跌价准备本年其他减少主要原因系：1. 公司本期处置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、黑龙江银泰置地有限公司、陕西西咸新区秦汉新城秦迎实业有限公司等子公司股权，导致存货跌价准备本期其他减少 100,723.89 万元；2. 本公司拟转让持有的云南东方柏丰投资有限责任公司 51%股权，奉化银泰置业有限公司 19%股权、海南天利投资发展有限公司 75%股权，本公司之子公司天津银润投资有限公司拟转让持有的奉化银泰置业有限公司 51%股权，满足持有待售类别划分条件，期末将以上公司所有资产划分为持有待售资产，导致存货跌价准备本期其他减少 36,920.19 万元。

(3) 存货年末余额含有借款费用资本化金额的说明。

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	4,854,570,013.99		257,993,888.10	96,655,468.18	5,012,188,702.83	3,719,731.08

注：利息资本化本年其他减少主要原因系：1. 公司本期处置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、陕西西咸新区秦汉新城秦迎实业有限公司等子公司股权导致存货利息资本化金额减少 471,025.21 万元；2. 本公司拟转让持有的云南东方柏丰投资有限责任公司 51%股权，奉化银泰置业有限公司 19%股权、海南天利投资发展有限公司 75%股权，本公司之子公司天津银润投资有



## 云南城投置业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

限公司拟转让持有的奉化银泰置业有限公司 51%股权,满足持有待售类别划分条件,期末将以上公司所有资产划分为持有待售资产,导致存货对应的利息资本化金额减少 29,863.53 万元; 3. 本公司之子公司陕西西咸新区秦汉新城秦迎实业有限公司存货转为长期资产导致存货对应的利息资本化金额减少 330.13 万元。

### (4) 开发成本明细

项目名称	开工时间	预计	预计投资总额 (万元)	年末余额	年初余额
		竣工时间			
融城昆明湖一期	2014 年				615,428,970.18
融城昆明湖二期	2016 年				5,783,340,575.44
融城昆明湖中小学地块	2009 年				
融城昆明湖西北绕城以北土地一级开发	2015 年				
东方首座	2012 年				149,934,140.39
秦岭皇冠健康小镇				327,471,780.86	328,882,287.65
春风南岸	2020 年				299,337,872.89
银泰农旅小镇-城南商业中心	2018 年				633,193,128.60
天利龙腾湾二期	2017 年	2023 年起陆续竣工	141,742.52		943,334,271.46
海南天联华项目地块					228,223,105.72
海港中心	2019 年				120,308,715.75
融城璟荟	2018 年				506,268,124.06
长安国金中心	2019 年				417,250,145.01
其他				60,148,201.33	103,078,052.22
<b>合计</b>	—	—	—	<b>387,619,982.19</b>	<b>10,128,579,389.37</b>

云南城投置业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(5) 开发产品明细

项目名称	竣工时间	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
融城昆明湖	2014年起陆续竣工	3,681,861,169.40	650.26	3,681,861,819.66	
融城昆明湖二期	2021年	1,159,605,526.25		1,159,605,526.25	
融城金阶	2013年	218,292,287.38	1,898,789.13	220,191,076.51	
融城优郡一期	2013年	36,171,675.02		36,171,675.02	
融城优郡二期	2016年	77,528,504.15		77,528,504.15	
梦云南·洱海天域	2007年起陆续竣工	1,672,361.36		708,762.89	963,598.47
融城东海	2016年	73,398,751.70		73,398,751.70	
泰悦湾	2014年	47,077,844.95		2,209,562.51	44,868,282.44
成都银泰中心	2016年	33,876,753.59		4,199,792.81	29,676,960.78
奉化银泰城	2013年	25,916,516.12		25,916,516.12	
秦岭皇冠健康小镇	2015年	47,823,361.40			47,823,361.40
东部新城银泰城	2017年起陆续竣工	209,943,543.76	-10,119,808.89	199,823,734.87	
西溪银泰城	2017年	90,966,317.51		90,966,317.51	
台州银泰城	2017年	503,538,989.60		503,538,989.60	
哈尔滨银泰城二期	2017年	357,370,456.55		357,370,456.55	
哈尔滨银泰城一期	2015年	546,362,131.62		546,362,131.62	
淄博银泰城	2014年	53,566,655.69		53,566,655.69	
城投湖畔四季城(二期)上坝10#地块写字楼	2018年	4,077,564.86		4,077,564.86	
天利龙腾湾一期	2015年	600,396,254.52		600,396,254.52	

云南城投置业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目名称	竣工时间	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
天利龙腾湾二期	2021年	303,344,757.35		303,344,757.35	
银泰农旅小镇-城南商业中心	2021年	190,023,167.89	-15,638,289.47	174,384,878.42	
其他		1,096,394.47			1,096,394.47
<b>合计</b>	<b>—</b>	<b>8,263,910,985.14</b>	<b>-23,858,658.97</b>	<b>8,115,623,728.61</b>	<b>124,428,597.56</b>

注：开发产品本年减少金额包含本年处置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、陕西西咸新区秦汉新城秦迎实业有限公司等子公司股权导致的其他减少。

云南城投置业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

6. 合同资产

(1) 合同资产情况

项目	年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
应收房款			
工程款	71,746,484.43		71,746,484.43
合计	71,746,484.43		71,746,484.43

续表

项目	年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
应收房款	30,580,000.00	6,116,000.00	24,464,000.00
工程款	60,026,803.40		60,026,803.40
合计	90,606,803.40	6,116,000.00	84,490,803.40

(2) 合同资产的账面价值在本年内发生的重大变动金额和原因

项目	变动金额	变动原因
应收房款	-24,464,000.00	合并范围变化及收回房款
工程款	11,719,681.03	合并范围变化
合计	-12,744,318.97	—

(3) 本年合同资产计提减值准备情况

减值准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2022年1月1日余额	6,116,000.00			6,116,000.00
2022年1月1日合同资产账面余额在本年	—	—	—	—
—转入第二阶段				
—转入第三阶段				
—转回第二阶段				
—转回第一阶段				
本年计提				
本年转回	400,000.00			400,000.00
本年转销				
本年核销				

云南城投置业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

减值准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
其他变动	-5,716,000.00			-5,716,000.00
<b>2022年12月31日余额</b>				

7. 持有待售资产

项目	年末账面余额	减值准备	年末账面价值	年末公允价值	预计处置费用	预计处置时间
重庆城海实业发展有限公司	31,645,850.33		31,645,850.33	注1		2023年
云南东方柏丰投资有限责任公司	995,601,461.13		995,601,461.13	注2		2023年
海南天联华投资有限公司	228,308,554.77		228,308,554.77	注3		2023年
海南天利投资发展有限公司	1,714,298,579.75		1,714,298,579.75	注3		2023年
宁波奉化银泰置业有限公司	612,168,504.55		612,168,504.55	注4		2023年
<b>合计</b>	<b>3,582,022,950.53</b>		<b>3,582,022,950.53</b>			—

注：1、2022年1月，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》，拟以交易价格7,356.95万元转让其持有的重庆城海实业发展有限公司31.05%的股权，满足持有待售类别划分条件，将权益法核算的长期股权投资划分为持有待售资产。

2、2022年11月，本公司与云南柏丰企业管理（集团）有限公司签订《产权交易合同》，拟以交易价格25,000.00万元转让其持有的云南东方柏丰投资有限责任公司51%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。

3、2022年12月，本公司与云南城投康源投资有限公司签订《产权交易合同》，拟以交易价格2,054.63万元转让其持有的海南天联华投资有限公司75%的股权、以交易价格6,768.98万元转让其持有的海南天利投资发展有限公司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。

4、2022年12月，本公司及子公司天津银润投资有限公司与云南城投康源投资有限公司签订《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。

云南城投置业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

8. 其他流动资产

项目	年末余额	年初余额
预售款申报待结转税金	4,824,887.93	107,884,905.36
待抵扣进项税	17,739,366.12	129,357,042.57
预缴所得税	3,028,476.59	846,841.57
其他	16,662.55	1,558,146.21
<b>合计</b>	<b>25,609,393.19</b>	<b>239,646,935.71</b>

9. 长期应收款

(1) 长期应收款情况

项目	年末余额		
	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	1,588,063,303.98	409,511,234.33	1,178,552,069.65
<b>合计</b>	<b>1,588,063,303.98</b>	<b>409,511,234.33</b>	<b>1,178,552,069.65</b>

续表

项目	年初余额		
	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	1,757,674,624.62	273,453,893.84	1,484,220,730.78
<b>合计</b>	<b>1,757,674,624.62</b>	<b>273,453,893.84</b>	<b>1,484,220,730.78</b>

(2) 坏账准备计提情况

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)	
2022年1月1日余额	273,453,893.84			273,453,893.84
2022年1月1日长期应收款账面余额在本年	—	—	—	—
—转入第二阶段				
—转入第三阶段				
—转回第二阶段				
—转回第一阶段				

云南城投置业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

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)	
本年计提	144,795,228.14			144,795,228.14
本年转回				
本年转销				
本年核销				
其他变动	-8,737,887.65			-8,737,887.65
<b>2022年12月31日余额</b>	<b>409,511,234.33</b>			<b>409,511,234.33</b>

(3) 长期应收款坏账准备明细表

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	86,929,149.40	24,750,985.88		111,680,135.28
大理满江康旅投资有限公司	1,578,944.93	-1,578,944.93		
西双版纳云城置业有限公司	8,737,887.65		8,737,887.65	
云南澄江老鹰地旅游度假村有限公司		73,483,333.32		73,483,333.32
云南华侨城实业有限公司		48,139,853.87		48,139,853.87
<b>合计</b>	<b>273,453,893.84</b>	<b>144,795,228.14</b>	<b>8,737,887.65</b>	<b>409,511,234.33</b>

云南城投置业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

10. 长期股权投资

被投资单位	年初余额 (账面价值)	本年增减变动								年末余额 (账面价值)	减值准备 年末余额	
		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												
<b>小计</b>												
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	62,945,753.92			-586,882.31							62,358,871.61	
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	31,645,850.33									-31,645,850.33		
大理满江康旅投资有限公司	122,988,717.82			51,880,584.89							174,869,302.71	



云南城投置业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

被投资单位	年初余额 (账面价值)	本年增减变动								年末余额 (账面价值)	减值准备 年末余额
		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		
昆明七彩云南城市建设投资有限公司	238,305,056.64			-11,037,432.02						227,267,624.62	
淄博名尚银泰城喜悦体育文化发展有限公司											
联康云养新生活科技有限公司											
西双版纳云城置业有限公司	35,222,518.45			-2,128,962.21					-8,737,887.65	24,355,668.59	
东莞云投置业有限公司	33,127,679.21			9,605,134.96						42,732,814.17	
昆明欣江合达城市建设有限公司	80,771,886.60			-7,361,111.64						73,410,774.96	
<b>小计</b>	<b>605,007,462.97</b>			<b>40,371,331.67</b>					<b>-40,383,737.98</b>	<b>604,995,056.66</b>	<b>52,793,434.35</b>
<b>合计</b>	<b>605,007,462.97</b>			<b>40,371,331.67</b>					<b>-40,383,737.98</b>	<b>604,995,056.66</b>	<b>52,793,434.35</b>

云南城投置业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

11. 其他非流动金融资产

项目	年末余额	年初余额
权益投资	101,000,000.00	101,000,000.00
其他		36,000,000.00
<b>合计</b>	<b>101,000,000.00</b>	<b>137,000,000.00</b>

12. 投资性房地产

(1) 采用公允价值计量模式的投资性房地产

项目	房屋、建筑物	合计
一、年初余额	14,260,230,898.91	14,260,230,898.91
二、本年变动	-11,060,909,498.91	-11,060,909,498.91
加：外购		
存货\固定资产\在建工程转入	108,540,456.53	108,540,456.53
企业合并增加		
减：处置	9,505,600.00	9,505,600.00
其他转出	11,148,618,880.25	11,148,618,880.25
加：公允价值变动	-11,325,475.19	-11,325,475.19
<b>三、年末余额</b>	<b>3,199,321,400.00</b>	<b>3,199,321,400.00</b>

本年其他转出主要原因系：1. 本期处置子公司股权；2. 部分子公司股权满足持有待售类别划分条件，期末将所有资产划分为持有待售资产。

(2) 未办妥产权证书的投资性房地产

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
<b>合计</b>	<b>106,829,600.00</b>	

13. 固定资产

项目	年末账面价值	年初账面价值
固定资产	1,224,900,105.49	1,325,339,868.67
固定资产清理		
<b>合计</b>	<b>1,224,900,105.49</b>	<b>1,325,339,868.67</b>

云南城投置业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

13.1 固定资产

(1) 固定资产情况

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. 年初余额	1,534,791,760.25	3,614,431.18	16,518,954.14	40,610,380.56	9,555,030.85	1,605,090,556.98
2. 本年增加金额	36,265,829.78	133,576.07	144,530.93	663,619.62	6,237.62	37,213,794.02
(1) 购置	3,246,567.14	133,576.07	144,530.93	663,619.62	6,237.62	4,194,531.38
(2) 存货转入	6,776,260.06					6,776,260.06
(3) 其他	26,243,002.58					26,243,002.58
3. 本年减少金额	88,078,275.11	111,889.00	7,631,214.82	11,099,198.61		106,920,577.54
(1) 处置或报废		11,499.00	1,503,375.00	470,642.81		1,985,516.81
(2) 其他减少	88,078,275.11	100,390.00	6,127,839.82	10,628,555.80		104,935,060.73
4. 年末余额	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
二、累计折旧						
1. 年初余额	194,889,249.82	1,168,432.95	14,287,982.76	32,048,168.63	8,071,892.87	250,465,727.03
2. 本年增加金额	41,885,596.02	376,116.49	770,941.84	2,586,553.93	1,019,321.43	46,638,529.71
(1) 计提	41,885,596.02	376,116.49	770,941.84	2,586,553.93	1,019,321.43	46,638,529.71
3. 本年减少金额	8,536,898.91	77,238.19	6,756,577.23	10,241,852.29		25,612,566.62
(1) 处置或报废		11,154.03	1,386,642.88	450,397.57		1,848,194.48
(2) 其他	8,536,898.91	66,084.16	5,369,934.35	9,791,454.72		23,764,372.14
4. 年末余额	228,237,946.93	1,467,311.25	8,302,347.37	24,392,870.27	9,091,214.30	271,491,690.12

云南城投置业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

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
三、减值准备						
1. 年初余额	29,284,961.28					29,284,961.28
2. 本年增加金额	9,707,016.57					9,707,016.57
(1) 计提	9,707,016.57					9,707,016.57
3. 本年减少金额						
(1) 处置或报废						
(2) 其他						
4. 年末余额	38,991,977.85					38,991,977.85
四、账面价值						
1. 年末账面价值	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. 年初账面价值	1,310,617,549.15	2,445,998.23	2,230,971.38	8,562,211.93	1,483,137.98	1,325,339,868.67

云南城投置业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(2) 通过经营租赁租出的固定资产

项目	年末账面价值
房屋建筑物	19,984,816.80
<b>合计</b>	<b>19,984,816.80</b>

14. 使用权资产

项目	房屋建筑物	土地使用权	合计
一、账面原值			
1. 年初余额	1,580,403,358.40	18,277,597.95	1,598,680,956.35
2. 本年增加金额	754,391,907.35		754,391,907.35
(1) 租入	13,794,154.37		13,794,154.37
(2) 其他增加	740,597,752.98		740,597,752.98
3. 本年减少金额	361,636,353.12		361,636,353.12
(1) 处置	359,340,824.95		359,340,824.95
(2) 其他减少	2,295,528.17		2,295,528.17
4. 年末余额	1,973,158,912.63	18,277,597.95	1,991,436,510.58
二、累计折旧			
1. 年初余额	198,198,825.02	2,410,232.70	200,609,057.72
2. 本年增加金额	392,085,387.08	2,410,232.68	394,495,619.76
(1) 计提	200,391,579.93	2,410,232.68	202,801,812.61
(2) 其他增加	191,693,807.15		191,693,807.15
3. 本年减少金额	70,930,927.31		70,930,927.31
(1) 处置	69,344,615.02		69,344,615.02
(2) 其他减少	1,586,312.29		1,586,312.29
4. 年末余额	519,353,284.79	4,820,465.38	524,173,750.17
三、减值准备			
1. 年初余额			
2. 本年增加金额	29,221,846.15		29,221,846.15
(1) 计提	8,440,760.67		8,440,760.67
(2) 其他增加	20,781,085.48		20,781,085.48
3. 本年减少金额			
(1) 处置			
(2) 其他减少			
4. 年末余额	29,221,846.15		29,221,846.15
四、账面价值			
1. 年末账面价值	1,424,583,781.69	13,457,132.57	1,438,040,914.26
2. 年初账面价值	1,382,204,533.38	15,867,365.25	1,398,071,898.63

## 云南城投置业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

注 1：其他增加主要系出租方宁波银泰置业有限公司、哈尔滨银旗房地产开发有限公司等子公司出表后不再抵销所致。

注 2：本年计提减值准备系天府红商场存在减值迹象。根据减值测试结果，本公司以资产预计未来现金流量的现值作为可回收金额，于本期确认使用权资产减值准备 844.08 万元。

### 15. 无形资产

#### (1) 无形资产明细

项目	计算机软件	商标权	合计
一、账面原值			
1. 年初余额	27,552,581.66	12,621.36	27,565,203.02
2. 本年增加金额	1,217,164.66		1,217,164.66
(1) 购置	1,217,164.66		1,217,164.66
3. 本年减少金额	1,439,446.00		1,439,446.00
(1) 其他	1,439,446.00		1,439,446.00
4. 年末余额	27,330,300.32	12,621.36	27,342,921.68
二、累计摊销			
1. 年初余额	17,510,141.86	12,621.36	17,522,763.22
2. 本年增加金额	3,951,909.22		3,951,909.22
(1) 计提	3,951,909.22		3,951,909.22
3. 本年减少金额	1,404,806.03		1,404,806.03
(1) 其他	1,404,806.03		1,404,806.03
4. 年末余额	20,057,245.05	12,621.36	20,069,866.41
三、减值准备			
1. 年初余额			
2. 本年增加金额			
3. 本年减少金额			
4. 年末余额			
四、账面价值			
1. 年末账面价值	<b>7,273,055.27</b>		<b>7,273,055.27</b>
2. 年初账面价值	<b>10,042,439.80</b>		<b>10,042,439.80</b>

### 16. 长期待摊费用

项目	年初余额	本年增加	本年摊销	本年其他减少	年末余额
待摊融资服务费	60,998,341.41	24,739,123.17	85,737,464.58		
装修改造费	160,474,912.71	30,414,828.39	119,500,125.76	14,295,704.36	57,093,910.98
租金	64,946.65		64,946.65		
<b>合计</b>	<b>221,538,200.77</b>	<b>55,153,951.56</b>	<b>205,302,536.99</b>	<b>14,295,704.36</b>	<b>57,093,910.98</b>

云南城投置业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

注：本年装修改造费其他减少主要系天府红商场存在减值迹象。根据减值测试结果，本公司以资产预计未来现金流量的现值作为可回收金额，于本期确认长期待摊费用减值损失 989.63 万元。

17. 递延所得税资产和递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

项目	年末余额		年初余额	
	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	13,701,616.03	3,266,172.95	333,657,176.87	83,287,846.67
可抵扣亏损	31,661,333.13	7,603,132.63	372,635,010.03	93,090,945.48
内部交易未实现利润	180,606.60	45,151.65	71,779,153.32	17,944,788.33
广告及业务宣传费			386,068.52	96,517.13
房地产预售收入计算的预计利润			107,702,141.06	26,925,535.26
预提土地增值税	863,529,525.22	215,882,381.29	1,843,392,586.71	460,848,146.69
预提费用			232,944,335.18	58,236,083.80
投资性房地产公允价值调整	1,557,743.78	233,661.57		
其他	49,581,988.60	12,395,497.15	49,868,476.65	12,467,119.16
租赁摊销	61,815,796.45	15,453,949.11	44,735,452.45	11,183,863.10
<b>合计</b>	<b>1,022,028,609.81</b>	<b>254,879,946.35</b>	<b>3,057,100,400.79</b>	<b>764,080,845.62</b>

(2) 未经抵销的递延所得税负债

项目	年末余额		年初余额	
	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
投资性房地产公允价值调整	1,059,611,246.73	264,902,811.68	1,707,764,364.05	426,941,091.02
非同一控制下企业合并资产评估增值	372,300,285.56	93,075,071.39	1,342,193,438.80	335,548,359.70
投资性房地产折旧调整	233,480,101.53	58,370,025.39	1,011,768,675.25	252,942,168.82
合伙企业利润			112,745,578.92	28,186,394.73
未到纳税时点的利息收入			384,869,699.04	96,217,424.76
其他	380,554,704.28	95,138,676.07	472,108,702.68	118,027,175.67
<b>合计</b>	<b>2,045,946,338.10</b>	<b>511,486,584.53</b>	<b>5,031,450,458.74</b>	<b>1,257,862,614.70</b>

云南城投置业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

(3) 未确认递延所得税资产明细

项目	年末余额	年初余额
可抵扣暂时性差异	721,887,832.50	2,079,715,779.49
可抵扣亏损	2,003,208,682.26	4,259,747,161.73
<b>合计</b>	<b>2,725,096,514.76</b>	<b>6,339,462,941.22</b>

(4) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	年末金额	年初金额	备注
2022年		464,739,763.77	
2023年	249,012,627.51	698,303,483.05	
2024年	115,210,667.14	761,587,553.44	
2025年	319,375,416.82	1,072,223,498.15	
2026年	484,334,913.63	1,262,892,863.32	
2027年	835,275,057.16		
<b>合计</b>	<b>2,003,208,682.26</b>	<b>4,259,747,161.73</b>	

18. 短期借款

(1) 短期借款分类

借款类别	年末余额	年初余额
质押借款		256,160,542.74
抵押借款		
<b>合计</b>		<b>256,160,542.74</b>

19. 应付票据

票据种类	年末余额	年初余额
银行承兑汇票		
商业承兑汇票		24,632,202.31
<b>合计</b>		<b>24,632,202.31</b>

20. 应付账款

(1) 应付账款列示

项目	年末余额	年初余额
应付工程款及货款	370,177,660.04	3,659,856,107.97
应付土地款		39,680,000.00
应付销售佣金	719,561.36	13,153,341.77



云南城投置业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	年末余额	年初余额
应付物业及商管运营费	85,841,043.67	67,774,352.95
其他	4,622,165.93	6,554,576.17
<b>合计</b>	<b>461,360,431.00</b>	<b>3,787,018,378.86</b>

(2) 账龄超过1年的重要应付账款

单位名称	年末余额	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
云南滇东建设集团有限公司	6,200,199.75	尚未决算
<b>合计</b>	<b>134,820,893.96</b>	—

21. 预收款项

(1) 预收款项列示

项目	年末余额	年初余额
物业租金	55,659,132.68	96,985,775.69
其他	106,401.13	2,436,649.52
<b>合计</b>	<b>55,765,533.81</b>	<b>99,422,425.21</b>

22. 合同负债

(1) 合同负债情况

项目	年末余额	年初余额
商品房预收款	4,577,142.86	425,647,855.96
会员储值卡	12,698,186.07	8,591,794.94
预收商管及物业收入	77,747,640.53	81,868,246.66
酒店收入	4,011,767.40	5,946,300.39
其他	21,737,677.76	18,660,984.44
<b>合计</b>	<b>120,772,414.62</b>	<b>540,715,182.39</b>

(2) 合同负债的账面价值在本年发生的重大变动情况

项目	变动金额	变动原因
商品房预收款	-421,070,713.10	预收款已实现收入及合并范围变化
会员储值卡	4,106,391.13	预收会员储值款
预收商管及物业收入	-4,120,606.13	预收款已实现收入

云南城投置业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	变动金额	变动原因
酒店收入	-1,934,532.99	预收款已实现收入
其他	3,076,693.32	预收其他款项
合计	-419,942,767.77	—

(3) 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	4,577,142.86	2016年	99.16
合计	4,577,142.86	—	—

23. 应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬分类

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
短期薪酬	93,432,291.34	388,478,287.70	390,468,338.71	91,442,240.33
离职后福利-设定提存计划	1,240,899.35	39,736,141.21	37,684,842.38	3,292,198.18
辞退福利	3,541,888.91	16,770,768.09	11,153,595.18	9,159,061.82
合计	98,215,079.60	444,985,197.00	439,306,776.27	103,893,500.33

(2) 短期薪酬

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
工资、奖金、津贴和补贴	88,143,586.53	315,483,181.56	318,088,089.89	85,538,678.20
职工福利费	741,166.22	15,904,996.34	15,635,605.18	1,010,557.38
社会保险费	702,860.75	22,971,270.66	22,946,136.19	727,995.22
其中: 医疗保险费	670,485.53	21,449,559.08	21,467,833.04	652,211.57
工伤保险费	17,207.42	1,005,784.36	969,532.13	53,459.65
生育保险费	14,034.72	367,810.61	381,845.33	
其他	1,133.08	148,116.61	126,925.69	22,324.00
住房公积金	727,313.49	27,229,083.75	26,422,724.82	1,533,672.42
工会经费和职工教育经费	3,117,364.35	6,889,755.39	7,375,782.63	2,631,337.11
合计	93,432,291.34	388,478,287.70	390,468,338.71	91,442,240.33

(3) 设定提存计划

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
基本养老保险	1,171,139.74	38,407,461.23	36,420,007.62	3,158,593.35
失业保险费	69,759.61	1,328,679.98	1,264,834.76	133,604.83
合计	1,240,899.35	39,736,141.21	37,684,842.38	3,292,198.18

云南城投置业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

24. 应交税费

项目	年末余额	年初余额
增值税	236,000,078.53	202,513,017.68
消费税	41,690.56	142,103.07
营业税		593,221.60
企业所得税	7,759,786.20	130,221,686.60
城市维护建设税	16,871,253.81	14,279,728.84
教育费附加	7,232,542.77	6,076,801.55
地方教育费附加	4,821,695.20	4,052,795.83
土地增值税	113,663,433.10	164,039,673.92
房产税	2,047,632.17	19,465,275.65
土地使用税	550,529.36	2,942,995.52
个人所得税	833,999.68	3,811,820.79
契税	3,287,859.03	
印花税	1,810,882.94	681,020.07
代扣工程税金	1,679,615.43	1,875,496.71
其他	22,000.00	43,346.78
<b>合计</b>	<b>396,622,998.78</b>	<b>550,738,984.61</b>

25. 其他应付款

项目	年末余额	年初余额
应付利息		6,452,367.66
应付股利		
其他应付款	2,873,420,371.03	18,647,009,114.22
<b>合计</b>	<b>2,873,420,371.03</b>	<b>18,653,461,481.88</b>

25.1 应付利息

(1) 应付利息分类

项目	年末余额	年初余额
短期借款利息		5,973,343.66
分期付息到期还本的长期借款利息		479,024.00
<b>合计</b>		<b>6,452,367.66</b>

25.2 其他应付款

(1) 其他应付款按款项性质分类

款项性质	年末余额	年初余额
关联方往来款	880,751,526.23	13,701,517,597.28
其他往来款	103,653,381.37	887,464,353.31

云南城投置业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

款项性质	年末余额	年初余额
非金融机构借款及利息	182,884,685.17	1,048,192,067.86
代收代付款项	29,362,441.11	50,381,861.56
保证金及押金	240,279,632.79	289,784,607.76
认购金	94,035.00	176,626,356.78
应付股权收购款	335,262,862.99	78,795,812.97
预提费用	1,101,131,806.37	2,375,751,518.26
拆迁补偿款		38,494,938.44
<b>合计</b>	<b>2,873,420,371.03</b>	<b>18,647,009,114.22</b>

(2) 账龄超过1年的重要其他应付款

单位名称	年末余额	未偿还或结转的原因
北京艾迪置业有限公司	109,394,664.00	未到偿付期
云南城投健康产业投资有限公司	80,420,000.00	未到偿付期
云南民族文化旅游产业有限公司	70,518,978.49	未到偿付期
<b>合计</b>	<b>260,333,642.49</b>	—

26. 持有待售负债

项目	年末余额	年初余额
冕宁康元置业有限公司		150,097,012.74
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	791,563,249.45	
宁波奉化银泰置业有限公司	50,120,731.52	
<b>合计</b>	<b>1,159,505,155.79</b>	<b>150,097,012.74</b>

27. 一年内到期的非流动负债

项目	年末余额	年初余额
一年内到期的长期借款		3,075,685,194.21
一年内到期的长期应付款		68,633,634.17
一年内到期的租赁负债	370,070,766.51	170,460,375.58
加: 应付利息		41,782,860.11
<b>合计</b>	<b>370,070,766.51</b>	<b>3,356,562,064.07</b>

云南城投置业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

28. 其他流动负债

(1) 其他流动负债分类

项目	年末余额	年初余额
待转销项税额	31,474,331.91	77,764,455.27
其他		3,585.00
<b>合计</b>	<b>31,474,331.91</b>	<b>77,768,040.27</b>

29. 长期借款

(1) 长期借款分类

借款类别	年末余额	年初余额
质押借款	1,023,276,745.61	746,130,616.95
抵押借款	2,237,000,000.00	2,940,810,210.64
保证借款		3,500,000,000.00
加：长期借款的应付利息		20,054,205.67
加：长期借款利息调整	-84,136,740.97	
<b>合计</b>	<b>3,176,140,004.64</b>	<b>7,206,995,033.26</b>

注：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%。

(2) 长期借款分类明细及抵押、质押等情况

1) 质押借款

贷款单位	贷款发放机构	借款余额	质押物及抵押物
本公司	银行 1	1,023,276,745.61	康旅集团、云南城投康源投资有限公司、宁波银泰置业有限公司、台州银泰置业有限公司提供连带责任保证；质押以下公司 70%股权：哈尔滨银旗房地产开发有限公司、台州银泰置业有限公司、宁波银泰置业有限公司、黑龙江银泰置地有限公司、杭州西溪银盛置地有限公司、名尚银泰城(淄博)商业发展有限公司、台州银泰商业有限公司；杭州西溪银盛置地有限公司持有的西溪银泰城资产抵押。
<b>合计</b>	—	<b>1,023,276,745.61</b>	—

云南城投置业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

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	中建穗丰置业有限公司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；中建穗丰置业有限公司提供未来租金收入（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；北京房开创意港投资有限公司持有的京（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	—

30. 租赁负债

项目	年末余额	年初余额
租赁付款额	1,827,937,678.36	1,818,840,458.92
未确认的融资费用	-240,381,411.47	-338,690,115.91
重分类至一年内到期的非流动负债	-370,070,766.51	-170,460,375.58
合计	1,217,485,500.38	1,309,689,967.43

31. 长期应付款

项目	年末余额	年初余额
长期应付款款	225,096,862.56	306,639,062.95
专项应付款		
合计	225,096,862.56	306,639,062.95

31.1 长期应付款按款项性质分类

款项性质	年末余额	年初余额
其他长期借款	225,096,862.56	306,639,062.95
合计	225,096,862.56	306,639,062.95

云南城投置业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

公司取得其他长期借款明细如下：

债务人名称	债权人名称	借款余额	担保方式	抵(质)押品/担保人
本公司	融资租赁 1	225,096,862.56	保证/抵押	康旅集团提供连带责任保证担保；宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司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；宁波银泰置业有限公司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。

32. 长期应付职工薪酬

(1) 长期应付职工薪酬分类

项目	年末余额	年初余额
辞退福利	1,376,296.23	
<b>合计</b>	<b>1,376,296.23</b>	

33. 预计负债

项目	年末余额	年初余额	形成原因
逾期交房违约金		15,382,782.59	
拆迁补偿款违约金		3,898,418.17	
逾期担保预计赔偿	250,219,641.59		注 1
其他	24,371,557.68	28,923,728.86	注 2
<b>合计</b>	<b>274,591,199.27</b>	<b>48,204,929.62</b>	

注 1：本公司为云南澄江老鹰地旅游度假村有限公司借款提供同股比担保，因借款逾期，计提预计负债 25,021.96 万元。

注 2：本公司与深圳天利地产集团有限公司、天利（海南）旅游开发有限公司的合同违约金 1,773.78 万元；本公司之子公司云南城投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。

34. 递延收益

(1) 递延收益分类

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	形成原因
政府补助	6,937,555.00		6,937,555.00		财政扶持资金
<b>合计</b>	<b>6,937,555.00</b>		<b>6,937,555.00</b>		—

云南城投置业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

(2) 政府补助项目

政府补助项目	年初余额	本年新增补助金额	本年计入营业外收入金额	本年计入其他收益金额	本年冲减成本费用金额	其他变动	年末余额	与资产相关/与收益相关
契税返还款	6,937,555.00			285,105.00		6,652,450.00		与资产相关
<b>合计</b>	<b>6,937,555.00</b>			<b>285,105.00</b>		<b>6,652,450.00</b>		—

35. 股本

项目	年初余额	本年变动增减(+、-)					年末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总额	1,605,686,909.00						1,605,686,909.00

36. 资本公积

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
股本溢价	1,295,720,631.37			1,295,720,631.37
其他资本公积	1,687,511,359.92	1,658,595,685.92		3,346,107,045.84
<b>合计</b>	<b>2,983,231,991.29</b>	<b>1,658,595,685.92</b>		<b>4,641,827,677.21</b>

注：本期向关联方转让下属企业股权，处置价款与公允价值的差额增加资本公积165,859.57万元。



云南城投置业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

37. 其他综合收益

项目	年初余额	本年发生额						年末余额
		本年所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、不能重分类进损益的其他综合收益								
其中：重新计量设定受益计划变动额								
权益法下不能转损益的其他综合收益								
其他权益工具投资公允价值变动								
企业自身信用风险公允价值变动								
其他								
二、将重分类进损益的其他综合收益	117,337,881.60	290,849.80	105,602,335.47		-26,327,871.41	-79,050,108.84	66,494.58	38,287,772.76
其中：权益法下可转损益的其他综合收益								
其他债权投资公允价值变动								
金融资产重分类计入其他综合收益的金额								
其他债权投资信用减值准备								

云南城投置业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	年初余额	本年发生额						年末余额
		本年所得税前发生额	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	
现金流量套期储备								
外币财务报表折算差额								
存货或自用房地产转换为采用公允价值模式计量的投资性房地产形成的利得或损失	117,337,881.60	290,849.80	105,602,335.47		-26,327,871.41	-79,050,108.84	66,494.58	38,287,772.76
<b>其他综合收益合计</b>	<b>117,337,881.60</b>	<b>290,849.80</b>	<b>105,602,335.47</b>		<b>-26,327,871.41</b>	<b>-79,050,108.84</b>	<b>66,494.58</b>	<b>38,287,772.76</b>

云南城投置业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

38. 盈余公积

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
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
<b>合计</b>	<b>266,449,114.23</b>			<b>266,449,114.23</b>

39. 未分配利润

项目	本年	上年
上年年末余额	-4,267,326,869.22	-3,760,531,440.00
加：年初未分配利润调整数		
其中：《企业会计准则》新规定追溯调整		
会计政策变更		
重要前期差错更正		
同一控制合并范围变更		
其他调整因素		
<b>本年年初余额</b>	<b>-4,267,326,869.22</b>	<b>-3,760,531,440.00</b>
加：本年归属于母公司所有者的净利润	-811,698,184.18	-506,795,429.22
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
<b>本年年末余额</b>	<b>-5,079,025,053.40</b>	<b>-4,267,326,869.22</b>

40. 营业收入、营业成本

(1) 营业收入和营业成本情况

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	2,345,524,225.19	1,468,054,545.29	5,682,791,389.23	3,661,699,058.09
其他业务	222,862,066.13	179,986,779.77	364,529,870.93	262,141,569.67
<b>合计</b>	<b>2,568,386,291.32</b>	<b>1,648,041,325.06</b>	<b>6,047,321,260.16</b>	<b>3,923,840,627.76</b>

(2) 营业收入扣除情况表

项目	本年度 (万元)	具体扣除情况	上年度 (万元)	具体扣除情况
营业收入金额	256,838.63		604,732.13	

云南城投置业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	本年度 (万元)	具体扣除情况	上年度 (万元)	具体扣除情况
营业收入扣除项目合计金额	13,516.98		14,816.37	
营业收入扣除项目合计金额 占营业收入的比重(%)	5.26	—	2.45	—
<b>一、与主营业务无关的业务收入</b>				
1. 正常经营之外的其他业务收入。如出租固定资产、无形资产、包装物，销售材料，用材料进行非货币性资产交换，经营受托管理业务等实现的收入，以及虽计入主营业务收入，但属于上市公司正常经营之外的收入。				
2. 不具备资质的类金融业务收入，如拆出资金利息收入；本会计年度以及上一会计年度新增的类金融业务所产生的收入，如担保、商业保理、小额贷款、融资租赁、典当等业务形成的收入，为销售主营产品而开展的融资租赁业务除外。	13,383.06	拆出资金利息收入	14,650.85	拆出资金利息收入
3. 本会计年度以及上一会计年度新增贸易业务所产生的收入。				
4. 与上市公司现有正常经营业务无关的关联交易产生的收入。				
5. 同一控制下企业合并的子公司期初至合并日的收入。				
6. 未形成或难以形成稳定业务模式的业务所产生的收入。				
与主营业务无关的业务收入小计	13,383.06		14,650.85	
<b>二、不具备商业实质的收入</b>				
1. 未显著改变企业未来现金流量的风险、时间分布或金额的交易或事项产生的收入。				
2. 不具有真实业务的交易产生的收入。如以自我交易的方式实现的虚假收入，利用				

云南城投置业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	本年度 (万元)	具体扣除情况	上年度 (万元)	具体扣除情况
互联网技术手段或其他方法构造交易产生的虚假收入等。				
3. 交易价格显失公允的业务产生的收入。				
4. 本会计年度以显失公允的对价或非交易方式取得的企业合并的子公司或业务产生的收入。				
5. 审计意见中非标准审计意见涉及的收入。				
6. 其他不具有商业合理性的交易或事项产生的收入。				
不具备商业实质的收入小计				
三、与主营业务无关或不具备商业实质的其他收入	133.92	与主营业务无关的管理咨询收入	165.52	与主营业务无关的管理咨询收入
营业收入扣除后金额	243,321.65	—	589,915.76	—

(3) 合同产生的收入的情况

合同分类	营业收入
商品类型	
其中：房地产	837,655,411.63
商业管理	916,419,177.26
物业服务	435,983,586.38
酒店运营	155,466,049.92
利息收入	133,830,593.50
管理咨询	1,339,235.93
其他收入	87,692,236.70
<b>合计</b>	<b>2,568,386,291.32</b>
按经营地区分类	
其中：成都地区	475,013,250.43
西安地区	24,438,984.48
江浙地区	963,194,193.56
云南地区	727,300,126.14
东北及华北地区	58,178,946.12
海南	320,260,790.59
<b>合计</b>	<b>2,568,386,291.32</b>

云南城投置业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

41. 税金及附加

项目	本年发生额	上年发生额
营业税		-444,448.60
城市维护建设税	11,668,489.09	25,359,062.98
教育费附加	5,042,683.37	10,813,316.84
地方教育费附加	3,362,050.99	7,210,187.11
土地增值税	148,000,293.97	313,873,214.55
房产税	72,001,418.07	88,043,413.05
土地使用税	8,793,496.10	17,521,977.61
资源税	4,247.75	229,275.35
印花税	3,583,851.41	3,903,704.92
车船使用税	17,135.10	30,635.10
水利基金	420,257.92	868,322.17
消费税	1,545,774.81	2,046,463.39
<b>合计</b>	<b>254,439,698.58</b>	<b>469,455,124.47</b>

42. 销售费用

项目	本年发生额	上年发生额
销售代理、佣金策划费	84,578,931.87	137,566,923.74
职工薪酬	81,952,860.60	90,038,655.36
销售部门业务经费	34,636,204.34	37,614,871.26
折旧摊销费	1,195,346.65	7,549,359.98
其他	507,488.28	1,342,784.45
<b>合计</b>	<b>202,870,831.74</b>	<b>274,112,594.79</b>

43. 管理费用

项目	本年发生额	上年发生额
职工薪酬	231,813,383.70	284,959,829.27
中介机构服务费	27,948,881.23	71,594,365.16
折旧、摊销费	44,417,335.84	63,420,847.16
业务经费	58,191,463.34	84,111,651.55
其他	768,104.94	846,524.99
<b>合计</b>	<b>363,139,169.05</b>	<b>504,933,218.13</b>

云南城投置业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

44. 财务费用

项目	本年发生额	上年发生额
利息费用	1,457,807,646.29	2,719,270,428.72
减：利息收入	7,903,778.88	27,561,000.02
加：汇兑损失	-834.04	1,861.64
其他支出	9,426,024.55	48,971,555.93
<b>合计</b>	<b>1,459,329,057.92</b>	<b>2,740,682,846.27</b>

45. 其他收益

产生其他收益的来源	本年发生额	上年发生额
进项税加计扣除	7,837,132.19	9,615,486.99
企业发展奖励	6,347,891.00	6,277,330.00
代扣代缴个税返还	509,747.41	643,527.89
税款减免	18,281.03	433,769.66
其他	580,375.35	1,530,447.33
债务重组收益	292,446.79	
<b>合计</b>	<b>15,585,873.77</b>	<b>18,500,561.87</b>

46. 投资收益

项目	本年发生额	上年发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-31,099,907.31	-154,994,855.39
处置长期股权投资产生的投资收益	768,643,785.60	2,417,631,937.96
其他非流动金融资产在持有期间的投资收益		12,399,991.38
债务重组收益	238,400,538.03	
其他	-234,794.51	
<b>合计</b>	<b>975,709,621.81</b>	<b>2,275,037,073.95</b>

47. 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本年发生额	上年发生额
按公允价值计量的投资性房地产	-11,616,324.99	-723,157,145.64
<b>合计</b>	<b>-11,616,324.99</b>	<b>-723,157,145.64</b>

48. 信用减值损失

项目	本年发生额	上年发生额
应收账款坏账损失	-10,744,089.43	-9,098,604.13
其他应收款坏账损失	-53,575,849.96	-16,088,661.08
长期应收款坏账损失	-70,528,663.92	
<b>合计</b>	<b>-134,848,603.31</b>	<b>-25,187,265.21</b>

云南城投置业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

49. 资产减值损失

项目	本年发生额	上年发生额
存货跌价损失及合同履约成本减值损失	-272,484,284.80	-418,438,425.43
合同资产减值损失	400,000.00	14,012,520.00
长期股权投资减值损失		-52,793,434.35
固定资产减值损失	-9,707,016.57	
使用权资产减值准备	-8,440,760.67	
长期待摊费用减值损失	-9,896,250.53	
<b>合计</b>	<b>-300,128,312.57</b>	<b>-457,219,339.78</b>

50. 资产处置收益（损失以“-”号填列）

项目	本年发生额	上年发生额	计入本年非经常性损益的金额
持有待售处置组处置收益			
非流动资产处置收益	86,984,311.70	654,281.75	86,984,311.70
其中：划分为持有待售的非流动资产处置收益			
未划分为持有待售的非流动资产处置收益	86,984,311.70	654,281.75	86,984,311.70
其中：固定资产处置收益	-14,626.47	545,008.20	-14,626.47
无形资产处置收益			
使用权资产处置收益	86,998,938.17	109,273.55	86,998,938.17
<b>合计</b>	<b>86,984,311.70</b>	<b>654,281.75</b>	<b>86,984,311.70</b>

51. 营业外收入

(1) 营业外收入明细

项目	本年发生额	上年发生额	计入本年非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废利得		90,977.56	
与企业日常活动无关的政府补助	8,616,705.01	15,305,985.95	8,616,705.01
违约赔偿收入	13,558,795.10	14,803,627.87	13,558,795.10
罚款收入	160,425.56	413,797.84	160,425.56
其他	2,505,527.85	2,346,265.39	2,505,527.85
<b>合计</b>	<b>24,841,453.52</b>	<b>32,960,654.61</b>	<b>24,841,453.52</b>

(2) 计入当年损益的政府补助

补助项目	本年发生额	上年发生额	与资产相关/与收益相关
税收返还	1,957,539.96	2,209,344.98	与收益相关
财政扶持资金	1,799,000.00	815,700.00	与收益相关
政府奖励	171,000.00	3,840,917.49	与收益相关



云南城投置业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

补助项目	本年发生额	上年发生额	与资产相关/与收益相关
稳岗补贴	1,025,938.84	584,959.52	与收益相关
专项补助	2,561,200.00	7,514,802.75	与收益相关
其他补贴	1,102,026.21	340,261.21	与收益相关
<b>合计</b>	<b>8,616,705.01</b>	<b>15,305,985.95</b>	

52. 营业外支出

项目	本年金额	上年金额	计入本年非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废损失	6,935.13	582,429.29	6,935.13
对外捐赠支出	82,000.00		82,000.00
赔偿金、罚款及违约金支出	403,930,961.41	208,858,805.74	403,930,961.41
其他	3,592,789.64	8,485,775.12	3,592,789.64
<b>合计</b>	<b>407,612,686.18</b>	<b>217,927,010.15</b>	<b>407,612,686.18</b>

注：赔偿金、罚款及违约金支出主要为：为参股公司借款提供同股比担保，担保逾期预提赔偿金 25,021.96 万元；借款逾期计提违约金 4,713.00 万元；项目停工计提赔偿金约 2,431.11 万元。

53. 所得税费用

(1) 所得税费用

项目	本年发生额	上年发生额
当年所得税费用	11,170,687.94	66,858,475.17
递延所得税费用	129,943,502.60	-42,313,374.48
<b>合计</b>	<b>141,114,190.54</b>	<b>24,545,100.69</b>

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本年发生额
<b>本年合并利润总额</b>	<b>-1,110,518,457.28</b>
按法定/适用税率计算的所得税费用	-277,629,614.32
子公司适用不同税率的影响	-3,129,623.26
调整以前期间所得税的影响	-3,061,235.29
非应税收入的影响	-830,858,496.17
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	52,651,606.03
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-45,132,201.90
本年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	1,248,273,755.45
税率调整导致期初递延所得税资产/负债余额的变化	
<b>所得税费用</b>	<b>141,114,190.54</b>

云南城投置业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

54. 其他综合收益

详见本附注“六、37 其他综合收益”相关内容。

55. 现金流量表项目

(1) 收到/支付的其他与经营/投资/筹资活动有关的现金

1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
往来款	15,347,262,964.10	27,157,380,764.37
投标及履约保证金	28,468,582.11	61,025,257.64
认筹金	709,672.32	15,021,420.00
契税、维修基金等购房代收款项	1,497,106.58	12,854,890.54
利息收入	7,903,778.88	5,633,066.25
其他	25,417,432.73	55,373,335.49
解冻资金	17,503,508.91	5,909,347.03
<b>合计</b>	<b>15,428,763,045.63</b>	<b>27,313,198,081.32</b>

2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
往来款	38,030,860.06	49,950,945.27
管理费用及销售费用支出	206,532,402.71	299,175,503.44
营业外支出	9,589,596.56	15,057,288.08
支付各类暂收款	81,644,025.17	107,223,693.78
支付的备用金	306,177.31	773,053.23
银行手续费	2,377,389.05	1,687,690.75
其他	1,259,593.91	3,648,784.47
冻结资金	26,691,418.93	33,499,052.08
<b>合计</b>	<b>366,431,463.70</b>	<b>511,016,011.10</b>

3) 收到的其他与投资活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
收回联营及合营企业的借款	49,544,297.98	654,625,393.21
收到股权合作意向金	50,000,000.00	
收回债权投资款	6,239,347.71	443,143,579.99
收回分期支付投资款的利息		15,858,288.74
<b>合计</b>	<b>105,783,645.69</b>	<b>1,113,627,261.94</b>

云南城投置业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

4) 支付的其他与投资活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
支付联营及合营企业借款	1,186,031.94	14,649,343.97
支付债权投资款	24,937,689.00	211,025,529.30
<b>合计</b>	<b>26,123,720.94</b>	<b>225,674,873.27</b>

5) 收到的其他与筹资活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
收到控股股东及其子公司借款	24,490,621.57	5,355,792.00
收回信托保障基金	46,408,875.00	92,742,546.16
收到企业间借款	108,438,540.50	453,359,537.76
<b>合计</b>	<b>179,338,037.07</b>	<b>551,457,875.92</b>

6) 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
偿还控股股东借款本金	13,228,701,832.85	20,980,551,151.40
支付企业间借款	219,854,215.09	27,539,950.04
支付融资费用	27,085,712.54	51,448,567.84
支付租金	158,007,002.56	93,681,335.59
<b>合计</b>	<b>13,633,648,763.04</b>	<b>21,153,221,004.87</b>

(2) 合并现金流量表补充资料

项目	本年金额	上年金额
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量:</b>		—
净利润	-1,251,632,647.82	-986,586,440.55
加: 资产减值准备	300,128,312.57	457,219,339.78
信用减值损失	134,848,603.31	25,187,265.21
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	46,638,529.71	67,858,934.16
使用权资产折旧	202,801,812.61	123,866,989.22
无形资产摊销	3,951,909.22	7,887,192.86
长期待摊费用摊销	205,302,536.99	103,717,275.76
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“-”填列)	-86,984,311.70	-654,281.75
固定资产报废损失(收益以“-”填列)	6,935.13	491,451.73
公允价值变动损失(收益以“-”填列)	11,616,324.99	723,157,145.64
财务费用(收益以“-”填列)	1,464,856,281.79	2,766,508,600.83
投资损失(收益以“-”填列)	-975,709,621.81	-2,275,037,073.95
递延所得税资产的减少(增加以“-”填列)	168,110,979.41	-51,762,017.53

云南城投置业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	本年金额	上年金额
递延所得税负债的增加(减少以“-”填列)	-38,167,476.81	9,448,643.05
存货的减少(增加以“-”填列)	526,516,725.27	3,879,521,067.53
经营性应收项目的减少(增加以“-”填列)	15,127,475,693.97	25,617,638,423.10
经营性应付项目的增加(减少以“-”填列)	-16,610,660.52	-3,091,032,629.98
其他		
经营活动产生的现金流量净额	15,823,149,926.31	27,377,429,885.11
<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>		
现金的年末余额	539,592,511.39	487,336,104.31
减: 现金的年初余额	487,336,104.31	1,239,927,744.55
加: 现金等价物的年末余额		
减: 现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	52,256,407.08	-752,591,640.24

(3) 本年收到的处置子公司的现金净额

项目	本年金额
<b>本年处置子公司于本年收到的现金或现金等价物</b>	<b>2,885,455,634.33</b>
其中: 云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司	1.00
云南城投龙江房地产开发有限公司	32,030,100.00
冕宁康旅投资开发有限公司	57,510,100.00
昆明云城尊龙房地产开发有限公司	1.00
昆明城海房地产开发有限公司	99,660,400.00
西安东智房地产有限公司	128,915,100.00
杭州西溪银盛置地有限公司	1,088,542,000.00
台州银泰商业有限公司	1.00
杭州萧山银城置业有限公司	117,814,676.00
陕西西咸新区秦汉新城秦迎实业有限公司	11,509,272.00
西安国际港务区海荣实业有限公司	24,026,712.00
西安海荣青东村房地产开发有限公司	10,864,683.00
云尚发展(淄博)有限公司	51,000,000.00
台州银泰置业有限公司	47,888,960.00
宁波银泰置业有限公司	661,779,860.00
哈尔滨银旗房地产开发有限公司	174,531,770.00
黑龙江银泰置地有限公司	97,011,460.00

云南城投置业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	本金额
名尚银泰城(淄博)商业发展有限公司	35,977,830.00
云南东方柏丰投资有限责任公司	246,392,708.33
<b>减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物</b>	<b>261,739,987.98</b>
其中：云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司	15,607.24
云南城投龙江房地产开发有限公司	326,881.14
冕宁康旅投资开发有限公司	42,809,226.10
昆明云城尊龙房地产开发有限公司	1,564,684.52
昆明城海房地产开发有限公司	364,448.85
西安东智房地产有限公司	4,427,277.01
杭州西溪银盛置地有限公司	12,232,601.29
台州银泰商业有限公司	6,563,852.69
杭州萧山银城置业有限公司	174,729.43
陕西西咸新区秦汉新城秦迎实业有限公司	1,115,175.62
西安国际港务区海荣实业有限公司	1,983,279.66
西安海荣青东村房地产开发有限公司	126,261,400.74
云尚发展(淄博)有限公司	26,198,023.46
台州银泰置业有限公司	4,371,613.29
宁波银泰置业有限公司	13,879,418.21
哈尔滨银旗房地产开发有限公司	75,257.35
黑龙江银泰置地有限公司	8,115,642.70
名尚银泰城(淄博)商业发展有限公司	953,496.51
云南东方柏丰投资有限责任公司	1,486,097.20
海南天联华房地产投资有限公司	53,284.45
宁波奉化银泰置业有限公司	7,663,350.30
海南天利投资发展有限公司	1,104,640.22
<b>加：以前期间发生的处置子公司于本年收到的现金或现金等价物</b>	<b>146,721,688.89</b>
其中：陕西普润达投资发展有限公司	146,721,688.89
<b>处置子公司收到的现金净额</b>	<b>2,770,437,335.24</b>

(4) 现金和现金等价物

项目	年末余额	年初余额
现金	539,592,511.39	487,336,104.31
其中：库存现金	399,854.93	355,257.21
可随时用于支付的银行存款	538,607,388.92	485,389,353.58
可随时用于支付的其他货币资金	585,267.54	1,591,493.52
年末现金和现金等价物余额	539,592,511.39	487,336,104.31
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		

云南城投置业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

56. 所有权或使用权受到限制的资产

项目	年末账面价值	受限原因
货币资金	20,839,154.54	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
存货	327,471,780.86	为金融机构借款提供担保
长期应收款	132,582,771.88	为借款提供担保
固定资产	495,853,120.32	为金融机构借款提供担保
投资性房地产	3,092,491,800.00	为金融机构借款提供担保；金融机构借款已偿还，正在办理解押手续
<b>合计</b>	<b>4,069,238,627.60</b>	—

57. 政府补助

(1) 政府补助基本情况

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
一企一策补助	1,967,200.00	营业外收入	1,967,200.00
房产税减免	1,698,039.96	营业外收入	1,698,039.96
奉化区锦屏街道南山路综合改造工程涉及银泰城地块政策处理补偿资金	720,029.00	营业外收入	720,029.00
西湖区关于加快科技创新推进转型升级专项奖励	600,000.00	营业外收入	600,000.00
稳岗及扩岗补贴	555,432.00	营业外收入	555,432.00
稳岗补贴	470,506.84	营业外收入	470,506.84
夜间经济专项资金补助款项	409,000.00	营业外收入	409,000.00
财政扶持资金	300,000.00	营业外收入	300,000.00
企业留工优工促生产补贴	287,250.00	营业外收入	287,250.00
2021年度商贸服务业专项扶持资金	270,000.00	营业外收入	270,000.00
军人减免税款	259,500.00	营业外收入	259,500.00
杭州市“雏鹰计划”专项资金	200,000.00	营业外收入	200,000.00
2021年度浙江省商务促进财政专项资金	192,000.00	营业外收入	192,000.00
2021年度北仑区知名消费品牌扶持政策补助	120,000.00	营业外收入	120,000.00
2022年宁波北仑购物节补助	102,000.00	营业外收入	102,000.00
跨年畅购汇老字号补贴	100,000.00	营业外收入	100,000.00
商贸企业援助款	100,000.00	营业外收入	100,000.00
其他补贴	70,447.21	营业外收入	70,447.21
2022年北仑区新上规服务业企业奖励	50,000.00	营业外收入	50,000.00

云南城投置业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
高质量发展服务业扶持奖励资金	50,000.00	营业外收入	50,000.00
2021年度北仑区服务业企业入库奖励	50,000.00	营业外收入	50,000.00
培训补贴	21,000.00	营业外收入	21,000.00
以工代训补贴	15,000.00	营业外收入	15,000.00
一次性留工培训补助	9,300.00	营业外收入	9,300.00
嘉兴市南湖新区管理委员会发展奖励	6,347,891.00	其他收益	6,347,891.00
锅炉改造奖励	295,244.18	其他收益	295,244.18
增值税退税	18,281.03	其他收益	18,281.03
契税返还	285,105.00	其他收益	285,105.00
<b>合计</b>	<b>15,563,226.22</b>		<b>15,563,226.22</b>

云南城投置业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

七、合并范围的变化

1. 处置子公司

子公司名称	股权处置价款(万元)	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(万元)	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(万元)
云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司	0.0001	100	协议转让	2022-6-30	收款50%以上,董事会重组	34,190.35						
云南城投龙江房地产开发有限公司	3,203.01	100	协议转让	2022-6-30	收款50%以上,董事会重组	17,334.39						
冕宁康旅投资开发有限公司	5,751.01	100	协议转让	2022-6-30	收款50%以上,董事会重组	6,101.29						
昆明云城尊龙房地产开发有限公司	0.0001	74	挂牌转让	2022-12-31	收款50%以上,董事会重组	8,555.08						1,490.42
昆明城海房地产开发有限公司	9,966.04	100	挂牌转让	2022-12-31	收款50%以上,董事会重组	-3,144.86						5,467.97
西安东智房地产有限公司	12,891.51	100	挂牌转让	2022-12-31	收款50%以上,董事会重组	-73.78						724.14
杭州西溪银盛置地有限公司	108,854.20	70	挂牌转让	2022-12-31	收款50%以上,董事会重组	995.38						165.08
台州银泰商业有限公司	0.0001	70	挂牌转让	2022-12-31	收款50%以上,董事会重组	22,930.98						



云南城投置业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

子公司名称	股权处置价款(万元)	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(万元)	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(万元)
杭州萧山银城置业有限公司	11,781.47	67	挂牌转让	2022-12-31	收款50%以上,董事会重组	3,005.70						
陕西西咸新区秦汉新城秦迎实业有限公司	1,150.93	51	挂牌转让	2022-12-31	收款50%以上,董事会重组	2,535.01						
西安国际港务区海荣实业有限公司	2,402.67	51	挂牌转让	2022-12-31	收款50%以上,董事会重组	637.75						
西安海荣青东村房地产开发有限公司	1,086.47	51	挂牌转让	2022-12-31	收款50%以上,董事会重组	2,393.66						
云尚发展(淄博)有限公司	5,100.00	51	挂牌转让	2022-12-31	收款50%以上,董事会重组	108.56						
台州银泰置业有限公司	4,788.90	70	挂牌转让	2022-12-31	收款50%以上,董事会重组	15,792.08						
宁波银泰置业有限公司	66,177.99	70	挂牌转让	2022-12-31	收款50%以上,董事会重组	18,134.30						63.70
哈尔滨银旗房地产开发有限公司	17,453.18	70	挂牌转让	2022-12-31	收款50%以上,董事会重组	60,636.90						
黑龙江银泰置地有限公司	9,701.15	70	挂牌转让	2022-12-31	收款50%以上,董事会重组	16,368.28						
名尚银泰城(淄博)商业发展有限公司	3,597.78	70	挂牌转让	2022-12-31	收款50%以上,董事会重组	24,576.19						

## 云南城投置业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

### 八、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

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	
云南城投物业服务有限公司	昆明	昆明	物业管理	100.00		设立
成都城鼎物业服务有限公司	成都	成都	物业管理		100.00	设立
云南红河房地产开发有限公司	昆明	昆明	房地产	100.00		非同一控制下企业合并
云南城投康旅企业管理有限公司	昆明	昆明	企业管理服务		100.00	非同一控制下企业合并
云南融城企业管理有限公司	昆明	昆明	投资	60.00		设立
云南城投园林园艺有限公司	昆明	昆明	园林园艺	100.00		设立
中建穗丰置业有限公司	大理	大理	房地产	70.00		非同一控制下企业合并
大理洱海天域物业服务有限公司	大理	大理	物业管理		100.00	非同一控制下企业合并
大理洱海天域酒店有限公司	大理	大理	酒店管理		100.00	非同一控制下企业合并
宁陕县云海房地产开发有限公司	安康	安康	房地产	51.00		设立
云南城投天堂岛置业有限公司	昆明	昆明	房地产	100.00		设立
云南东方柏丰投资有限责任公司	昆明	昆明	房地产	51.00		非同一控制下企业合并
天津银润投资有限公司	天津	天津	房地产	100.00		非同一控制下企业合并
宁波奉化银泰置业有限公司	奉化	奉化	房地产	19.00	51.00	非同一控制下企业合并
宁波市奉化银泰城商业经营管理有限公司	奉化	奉化	商业运营管理		100.00	非同一控制下企业合并
成都银城置业有限公司	成都	成都	房地产	19.00	51.00	非同一控制下企业合并
成都云银城物业管理有限公司	成都	成都	物业管理		100.00	设立

## 云南城投置业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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	
杭州银云商业管理有限公司	杭州	杭州	房地产	70.00		设立
深圳市云佳投资有限公司	深圳	深圳	房地产	51.00		设立
北京云城企业管理有限公司	北京	北京	房地产	70.00		设立
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	29.94		设立
深圳前海云彩投资有限公司	深圳	深圳	房地产	100.00		设立
上海云城置业有限公司	上海	上海	房地产	100.00		设立
云泰商业管理(天津)有限公司	天津	天津	商业运营管理	43.00		设立
云成商业管理(北京)有限公司	北京	北京	商业运营管理		100.00	设立
云泰创新文化发展(天津)有限公司	天津	天津	市场营销		100.00	设立
环球云泰商业管理(成都)有限公司	成都	成都	商业运营管理		100.00	设立
云南云泰商业管理有限公司	昆明	昆明	商业运营管理		100.00	设立
云创商业管理(杭州)有限公司	杭州	杭州	商业运营管理		100.00	设立
宁波云尚商业管理有限公司	宁波	宁波	商业运营管理		100.00	设立
宁波北仑云耀商业管理有限公司	宁波	宁波	商业运营管理		100.00	设立
杭州云浙技术有限公司	杭州	杭州	商业运营管理		100.00	设立
海南天联华房地产投资有限公司	海口	海口	房地产	75.00		非同一控制下企业合并
海南天利投资发展有限公司	海口	海口	房地产	75.00		非同一控制下企业合并
西双版纳航空投资有限公司	西双版纳	西双版纳	航空运输	67.00		设立
七彩(天津)贸易有限公司	天津	天津	批发	100.00		设立
西双版纳文化旅游投资开发有限公司	西双版纳	西双版纳	旅游投资	60.00		设立
陕西云城康旅投资开发有限公司	西安	西安	房地产	51.00		设立

## 云南城投置业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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本公司持有云泰商业管理（天津）有限公司 43%股权，本公司为云泰商业管理（天津）有限公司第一大股东，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

子公司名称	少数股东持股比例	本年归属于少数股东的损益	本年向少数股东宣告分派的股利	年末少数股东权益余额
成都银城置业有限公司	30.00%	-14,950,266.69		735,267,736.02
云泰商业管理（天津）有限公司	57.00%	-106,042,905.16		-91,541,771.17

云南城投置业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(3) 重要非全资子公司的主要财务信息(单位:万元)

子公司名称	年末余额						年初余额					
	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	28,265.00	398,007.60	426,272.60	149,379.03	31,804.32	181,183.35	43,078.91	400,773.93	443,852.84	118,703.02	75,077.16	193,780.18
云泰商业管理(天津)有限公司	37,916.48	146,800.39	184,716.87	80,200.78	120,576.04	200,776.83	38,566.61	216,193.03	254,759.64	65,710.81	186,504.77	252,215.58

(续)

子公司名称	本年发生额				上年发生额			
	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	47,501.33	-4,983.42	-4,983.42	17,597.89	55,249.48	10,615.25	10,615.25	16,244.47
云泰商业管理(天津)有限公司	72,305.05	-18,604.02	-18,604.02	25,643.31	82,361.41	-3,247.70	-3,247.70	23,788.80

## 云南城投置业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

### (4) 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

本公司不存在使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制。

### (5) 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

本公司不存在向结构化主体提供财务支持或其他支持。

## 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情况

### (1) 在子公司所有者权益份额发生变化的情况

本年公司不存在在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的情况。

## 3. 在合营企业或联营企业中的权益

### (1) 重要的合营企业或联营企业

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
昆明七彩云南城市建设投资有限公司	昆明	昆明	房地产	10.50		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

### (2) 重要的合营企业的主要财务信息 (单位: 万元)

项目	年末余额/本年发生额		年初余额/上年发生额	
	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	74,046.77	495,359.59	87,238.16	566,781.51
其中: 现金和现金等价物	86.09	14,151.93	11.11	4,259.42
非流动资产	933.32	140,153.66	1,041.40	145,174.31
资产合计	74,980.09	635,513.25	88,279.56	711,955.82
流动负债	108,683.76	594,253.18	125,513.52	628,291.61
非流动负债	13,437.40	69,379.99	10,394.13	104,069.98
负债合计	122,121.16	663,633.17	135,907.65	732,361.59
少数股东权益		-20.85		750.56

云南城投置业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	年末余额/本年发生额		年初余额/上年发生额	
	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
归属于母公司股东权益	-47,141.07	-28,099.07	-47,628.09	-21,156.34
按持股比例计算的净资产份 额	-18,856.43	-11,239.63	-19,051.24	-8,462.53
调整事项	18,856.43	11,239.63	19,051.24	22,007.38
--商誉				
--内部交易未实现利润	398.29			-121.30
--其他	18,458.13	11,239.63	19,051.24	22,128.67
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	18,904.59	114,956.31	42,678.04	16,506.13
财务费用	0.09	-15.29	-1.05	11.27
所得税费用	108.08	-1,423.21	1,366.04	-2,731.45
净利润	487.02	-6,942.74	-11,167.74	-7,651.85
终止经营的净利润	-	-		
其他综合收益	-	-		
综合收益总额	487.02	-6,942.74	-11,167.74	-7,651.85
本年度收到的来自合营企业 的股利				

云南城投置业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(3) 重要联营企业的主要财务信息 (单位: 万元)

项目	年末余额/本年发生额				
	昆明七彩云南城市建设投资有限公司	大理满江康旅投资有限公司	昆明欣江合达城市建设有限公司	东莞云投置业有限公司	西双版纳云城置业有限公司
流动资产	345,814.86	192,151.84	458,023.78	71,345.01	141,324.90
非流动资产	2,647.27	9.49	296.52	95.39	6,660.12
资产合计	348,462.12	192,161.34	458,320.30	71,440.40	147,985.02
流动负债	233,029.50	157,010.39	397,979.58	31,915.01	142,672.92
非流动负债	73,727.00		53,975.00	12.34	19,700.00
负债合计	306,756.50	157,010.39	451,954.58	31,927.35	162,372.92
少数股东权益					
归属于母公司股东权益	41,705.62	35,150.95	6,365.72	39,513.05	-14,387.90
按持股比例计算的净资产份额	4,379.09	7,030.19	636.57	3,951.30	-1,438.79
调整事项					
--商誉					
--内部交易未实现利润					
--其他	18,347.67	10,456.74	6,704.51	321.98	3,874.36
对联营企业权益投资的账面价值	22,726.76	17,486.93	7,341.08	4,273.28	2,435.57
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值					
营业收入	160,544.82	167,312.21	69,194.19	67,970.97	11.71
净利润	51,910.25	35,695.22	-844.63	9,605.13	-2,128.96
终止经营的净利润					



云南城投置业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	年末余额/本年发生额				
	昆明七彩云南城市建设投资有限公司	大理满江康旅投资有限公司	昆明欣江合达城市建设有限公司	东莞云投置业有限公司	西双版纳云城置业有限公司
其他综合收益					
综合收益总额	51,910.25	35,695.22	-844.63	9,605.13	-2,128.96
本年度收到的来自联营企业的股利					

续表

项目	年初余额/上年发生额				
	昆明七彩云南城市建设投资有限公司	大理满江康旅投资有限公司	昆明欣江合达城市建设有限公司	东莞云投置业有限公司	西双版纳云城置业有限公司
流动资产	286,349.14	307,576.48	408,884.37	183,155.18	86,424.91
非流动资产	174.25	2,405.52	992.13	152.17	7,247.79
资产合计	286,523.39	309,982.00	409,876.50	183,307.35	93,672.70
流动负债	126,728.02	310,526.27	348,766.16	153,334.41	105,931.64
非流动负债	170,000.00		53,900.00	65.02	
负债合计	296,728.02	310,526.27	402,666.16	153,399.43	105,931.64
少数股东权益					
归属于母公司股东权益	-10,204.63	-544.27	7,210.35	29,907.91	-12,258.93
按持股比例计算的净资产份额	-1,071.49	-108.85	721.03	2,990.79	-1,225.89
调整事项	24,901.99	12,407.72	7,356.16	321.98	4,748.14
--商誉					
--内部交易未实现利润					

云南城投置业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	年初余额/上年发生额				
	昆明七彩云南城市建设投资有限公司	大理满江康旅投资有限公司	昆明欣江合达城市建设有限公司	东莞云投置业有限公司	西双版纳云城置业有限公司
—其他	24,901.99	12,407.72	7,356.16	321.98	4,748.14
对联营企业权益投资的账面价值	23,830.51	12,298.87	8,077.19	3,312.77	3,522.25
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值					
营业收入	37,585.69		46,617.82	110,570.68	-290.87
净利润	-1,906.34	-1,145.54	-2,488.90	24,055.72	-1,971.98
终止经营的净利润					
其他综合收益					
综合收益总额	-1,906.34	-1,145.54	-2,488.90	24,055.72	-1,971.98
本年度收到的来自联营企业的股利					

## 云南城投置业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

### (4) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息 (单位: 万元)

项目	年末余额/本年发生额	年初余额/上年发生额
<b>合营企业</b>	—	—
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		
<b>联营企业</b>		—
投资账面价值合计	6,235.89	9,459.16
下列各项按持股比例计算的合计数	—	—
--净利润	-30,969.05	-13,100.26
--其他综合收益		
--综合收益总额	-30,969.05	-13,100.26

### (5) 合营企业或联营企业向公司转移资金能力存在的重大限制

合营企业或联营企业不存在向公司转移资金能力存在重大限制。

### (6) 合营企业或联营企业发生的超额亏损

合营企业或联营企业名称	累积未确认的以前年度损失	本年未确认的损失 (或本年分享的净利润)	本年末累积未确认的损失
鞍山市云投高铁新城置业有限公司	7,418,199.54	50,800.21	7,468,999.75
云南华侨城实业有限公司		257,544,988.80	257,544,988.80

### (7) 与合营企业投资相关的未确认承诺

本公司无需披露的与合营企业投资相关的未确认承诺。

### (8) 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

本公司为合营企业及联营企业提供财务担保余额共计 98,831.72 万元,担保金额为合营企业及联营企业 2022 年 12 月 31 日的借款本金。本公司为云南澄江老鹰地旅游度假村有限公司借款提供同股比担保 24,976.79 万元,因被担保公司借款逾期,本公司已对其计提预计负债。其余担保事项不符合预计负债确认条件。

### 4. 未纳入合并财务报表范围的结构化主体

本公司不存在未纳入合并财务报表范围的结构化主体。

## 云南城投置业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

---

### 九、与金融工具相关风险

本公司的主要金融工具包括借款、应收款项、应付款项等，各项金融工具的详细情况说明见本附注六。与这些金融工具有关的风险，以及本公司为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本公司管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

#### 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

本公司的利率风险主要产生于银行借款等长期带息债务。按市场浮动利率计息的金融负债使本公司面临现金流量利率风险，按固定利率计息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) 其他价格风险

本公司以市场价格销售商品房，因此受到此等价格波动的影响。

#### (2) 信用风险

于2022年12月31日，可能引起本公司财务损失的最大信用风险敞口主要来自于合同另一方未能履行义务而导致本公司金融资产产生的损失以及本公司承担的财务担保，具体包括：

## 云南城投置业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

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：94,285,593.74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、公允价值的披露

### 1. 以公允价值计量的资产和负债的年末公允价值

项目	年末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量	—	—	—	—
投资性房地产		3,199,321,400.00		3,199,321,400.00
出租的建筑物		3,199,321,400.00		3,199,321,400.00
持续以公允价值计量的资产总额		3,199,321,400.00		3,199,321,400.00

2. 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

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。

## 云南城投置业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

### 3. 持续的公允价值计量项目, 本年内发生各层级之间的转换

本公司金融工具公允价值计量所属层次在三个层次之间在本年度无重大的变动。

### 4. 本年内发生的估值技术变更及变更原因

本公司金融工具及投资性房地产的公允价值估值技术在本年度未发生变更。

### 5. 不以公允价值计量但以公允价值披露的资产和负债

不以公允价值计量的金融资产和负债主要包括: 应收款项、长期应收款、其他非流动金融资产、短期借款、应付款项、一年内到期的非流动负债、长期借款等。

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。

## 十一、关联方及关联交易

### (一) 关联方关系

#### 1. 控股股东及最终控制方

##### (1) 控股股东及最终控制方

控股股东	注册地	业务性质	注册资本(万元)	对本公司的持股比例(%)	对本公司的表决权比例(%)
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云南省人民政府国有资产监督管理委员会。

##### (2) 控股股东的注册资本及其变化

控股股东	年初余额(万元)	本年增加	本年减少	年末余额(万元)
云南省康旅控股集团有限公司	614,221.44			614,221.44

##### (3) 控股股东的所持股份或权益及其变化

控股股东	持股金额(万元)		持股比例(%)	
	年末余额	年初余额	年末比例	年初比例
云南省康旅控股集团有限公司	62,705.0575	64,015.0575	39.05	39.87

## 云南城投置业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

注:云南省康旅控股集团有限公司持有本公司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,云南省康旅控股集团有限公司及其子公司合计持本公司41.08%股份。

### 2. 子公司

子公司情况详见本附注“八、1.(1)企业集团的构成”相关内容。

### 3. 合营企业及联营企业

本公司重要的合营或联营企业详见本附注“八、3.(1)重要的合营企业或联营企业”相关内容。本年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:

合营或联营企业名称	与本公司关系
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

### 4. 其他关联方

其他关联方名称	与本公司关系
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

## 云南城投置业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

其他关联方名称	与本公司关系
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



## 云南城投置业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

其他关联方名称	与本公司关系
瑞滇投资有限公司	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
云南云缦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
陕西普润达投资发展有限公司	其他关联方
昆明乘云出行科技有限公司	其他关联方

## 云南城投置业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

其他关联方名称	与本公司关系
云南一乘驾驶培训股份有限公司	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
云南三七科技产业发展有限公司	其他关联方

## 云南城投置业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

### (二) 关联交易

#### 1. 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

##### (1) 采购商品/接受劳务

关联方	关联交易内容	本年发生额	获批的交易额度 (合同签约口径)	是否超过交 易额度	上年发生额
诚泰财产保险股份有限公司	接受保险劳务	2,239.42	500,000.00	否	16,531.49
云南城投众和建设集团有限公司	接受工程施工服务	59,315,062.99	1,500,000,000.00	否	519,283,742.41
云南城投众和装饰有限公司	接受工程施工服务	7,351,469.26	100,000,000.00	否	27,856,236.18
云南康旅教育投资管理有限公司	购买商品	343,000.00			
云南三七科技产业发展有限公司	购买商品	8,334.00	100,000.00	否	
大理水务产业投资有限公司	购买商品	-65,655.87	10,000,000.00	否	874,230.91
昆明国际会展中心有限公司	购买商品	4,608,987.84	5,000,000.00	否	5,307,131.87
云南澄江老鹰地旅游度假村有限公司	接受酒店劳务				318,220.00
云南海埂酒店管理有限公司	接受酒店劳务				434,200.00
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				14,104.00
景洪城投物业管理有限公司	接受物业服务				15,251.34
景洪市城市投资开发有限公司	利息支出	965,324.15	不适用	不适用	16,782,959.02
云南城投健康产业投资有限公司	利息支出	78,046,304.38	不适用	不适用	93,237,819.75
云南民族文化旅游产业有限公司	利息支出	131,586,959.88	不适用	不适用	132,677,459.52
云南康启企业管理有限公司	利息支出	395,408.24	不适用	不适用	2,034,350.61
陕西普润达投资发展有限公司	利息支出	6,276,401.80	不适用	不适用	
云南省康旅控股集团有限公司	利息支出	646,193,997.62	不适用	不适用	1,661,674,828.52
<b>合计</b>		<b>935,027,833.71</b>			<b>2,460,527,065.62</b>

云南城投置业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(2) 销售商品/提供劳务

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
大理满江康旅投资有限公司	利息收入	7,263,724.94	10,408,310.26
云南澄江老鹰地旅游度假村有限公司	利息收入	5,738,993.71	5,738,993.71
云南华侨城实业有限公司	利息收入	2,892,924.80	2,892,924.81
云南温泉山谷康养度假运营开发(集团)有限公司	利息收入		28,731,740.45
杭州云泰购物中心有限公司	利息收入		126,792.46
西双版纳云城置业有限公司	利息收入	11,145,028.03	10,900,258.42
昆明欣江合达城市建设有限公司	利息收入	19,059,524.26	19,059,524.26
云南城投康源投资有限公司	利息收入	6,152,888.60	
云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司	利息收入	44,701,204.42	
云南城投龙江房地产开发有限公司	利息收入	31,704,548.78	
冕宁康旅投资开发有限公司	利息收入	1,424,598.55	
云南城投华商之家投资开发有限公司	提供物业服务	435,871.70	8,984.00
诚泰财产保险股份有限公司	提供物业服务	238,226.72	387,664.62
广东云景旅游文化产业有限公司	提供物业服务		1,116,760.41
东莞云旅置业有限公司	提供物业服务		168,199.06
景洪市城市投资开发有限公司	提供物业服务	366.97	9,758.87
昆明乘云出行科技有限公司	提供物业服务	4,284.23	135,935.63
腾冲玛御谷润禾园置业有限公司	提供物业服务		438,882.32
腾冲玛御谷温泉投资有限公司	提供物业服务	813,688.11	490,136.73
云南城际物流有限公司	提供物业服务	116,506.43	112,668.24
云南康旅教育投资管理有限公司	提供物业服务	320,945.55	
云南城投康源投资有限公司	提供物业服务	485,929.45	104,002.06
云南城投中民昆建科技有限公司	提供物业服务	42,129.17	51,715.24
云南城投众和建设集团有限公司	提供物业服务	983,397.62	803,205.81
云南城投众和装饰有限公司	提供物业服务		331,919.54
云南民族文化旅游产业有限公司	提供物业服务	239,160.24	220,723.52
云南省土地储备运营有限公司	提供物业服务	95,365.62	359,204.26
云南城投龙江房地产开发有限公司	提供物业服务	5,133,645.44	
云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司	提供物业服务	5,128,831.62	
云南兴盛水业有限公司	提供物业服务		81,137.84
云南一乘驾驶培训股份有限公司	提供物业服务		294,916.05
云南中兴城投信息技术有限公司	提供物业服务		4,068.79
云南瑞景供应链有限公司	提供物业服务		6,018.69
昆明中营津桥科教有限公司	提供物业服务		78,558.83
昆明欣江合达城市建设有限公司	提供物业服务	168,909.33	126,733.91

## 云南城投置业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
云南省康旅控股集团有限公司	提供物业服务	8,255,594.94	6,951,354.09
云南城投海东投资开发有限公司	提供物业服务	18,030.70	27,956.38
云南城投洱海置业有限公司	提供物业服务	1,978,145.96	1,999,125.80
云南城投海东园林绿化有限公司	提供物业服务	59,487.25	133,806.04
北京房开创意港投资有限公司	提供物业服务		367,362.62
云南城投置地有限公司	提供物业服务	1,521,571.50	1,665,705.66
云南省城市更新有限公司	提供物业服务	345,375.99	248,782.04
云南城投健康产业投资有限公司	提供物业服务	1,166,450.14	553,473.80
昆明国际会展中心有限公司	提供物业服务	5,126,094.53	60,828.27
云南云漫智慧旅游有限公司	提供物业服务	2,257.13	14,323.30
云南融智投资有限公司	提供物业服务	206,612.99	268,771.60
云南海埂酒店管理有限公司	提供物业服务	46,898.38	25,011.71
云南集采贸易有限公司	提供物业服务	319,884.25	112,328.49
云南山海遊旅游集团有限公司	提供物业服务	71,707.05	63,785.38
云南云漫汽车旅游投资有限公司	提供物业服务	69,462.16	2,248.99
成都民生喜神投资有限公司	提供物业服务	3,054,937.79	2,735,011.70
成都鼎云房地产开发有限公司	提供物业服务	101,886.82	
昆明南亚东南亚进口商品商贸有限公司	提供物业服务	361,787.48	
兰州云城小天鹅房地产开发有限公司	提供物业服务	620,399.36	
冕宁康旅投资开发有限公司	提供物业服务	344,985.87	
瑞滇投资有限公司	提供物业服务	161,343.82	
陕西普润达投资发展有限公司	提供物业服务	471,354.34	
昆明温泉山谷康旅酒店有限公司	提供物业服务	24,438.68	
云南普者黑文化旅游开发有限公司	提供物业服务	509,433.96	
云南水务投资股份有限公司	提供物业服务	2,700.00	
云南司岗里生物科技股份有限公司	提供物业服务	5,749.08	
云南金澜湄国际旅游投资开发有限公司	提供物业服务	12,287.50	
西双版纳云城置业有限公司	提供劳务	1,497,751.31	
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	-369,110.97
云南城投众和建设集团有限公司	提供劳务	178,277.38	-3,087,418.31
云南城投置地有限公司	提供劳务	1,954,067.20	-1,048,391.48
云南城投龙江房地产开发有限公司	提供劳务	2,677,246.56	
云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司	提供劳务	-130,934.08	
成都民生喜神投资有限公司	提供劳务	11,944,568.68	-289,947.80
西双版纳盛璟新城投资开发有限公司	提供劳务	63,424.35	
陕西普润达投资发展有限公司	提供劳务	-8,570.52	
云南城投洱海置业有限公司	提供劳务	-85,384.25	42,321.46

云南城投置业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
云南城投众和建设集团有限公司	能源费收入		552,776.69
成都民生喜神投资有限公司	能源费收入		11,037.93
合计		187,245,403.77	94,230,882.18

2. 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

(1) 委托管理/出包情况

委托方名称	受托方名称	委托资产类型	委托起始日	委托终止日	托管费定价依据	本年确认的托管费
云南城投置业股份有限公司	景洪市城市投资开发有限公司	股权托管	2021年10月20日	2022年10月20日	行业标准	0.00

(2) 受托管理/承包情况

委托方名称	受托方名称	委托资产类型	委托起始日	委托终止日	托管费定价依据	本年确认的托管费
云南省康旅控股集团有限公司	西安东智房地产有限公司	其他资产管托	2017年11月22日	2025年11月22日	行业标准	0.00

3. 关联租赁情况

(1) 出租情况

承租方名称	租赁资产种类	本年确认的租赁收益	上年确认的租赁收益
云南集采贸易有限公司	办公楼	1,267,277.48	1,056,064.57
云南山海遊旅游集团有限公司	办公楼	479,853.40	439,866.01
云南云漫汽车旅游投资有限公司	办公楼	455,193.48	417,260.69
云南省康旅控股集团有限公司	办公楼	27,323,565.24	25,046,601.48
云南省城市更新有限公司	办公楼	2,029,931.20	1,691,609.33
云南城投健康产业投资有限公司	办公楼	1,500,746.96	1,375,684.72
云南融智投资有限公司	办公楼	1,367,021.72	1,253,103.24
云南海埂酒店管理有限公司	办公楼	707,027.01	
瑞滇投资有限公司	办公楼	844,306.35	
云南城投众和建设集团有限公司	办公楼		25,006.03
成都民生喜神投资有限公司	办公楼	954,715.60	477,357.80
昆明欣江合达城市建设有限公司	办公楼	519,017.45	170,215.62
云南省土地储备运营有限公司	办公楼	725,927.30	597,822.47
合计		38,174,583.19	32,550,591.96

云南城投置业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(2) 承租情况

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		未纳入租赁负债计量的可变量 赁付款额		支付的租金		承担的租赁负债利息支出		增加的使用权资产	
		本年发生额	上年发生额	本年发生额	上年发生额	本年发生额	上年发生额	本年发生额	上年发生额	本年发生额	上年发生额
宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司	购物中心			642,503.01	-1,008,729.20	68,600,000.00	35,178,381.16	18,457,063.99	10,209,441.76		
苍南银泰置业有限公司	购物中心			-4,556,102.29	-6,046,912.97	2,018,640.00	18,859,390.84	9,274,557.37	5,128,678.44		
平阳银泰置业有限公司	购物中心			-4,953,909.45	-4,433,507.68	1,000,000.00		2,065,610.35	1,142,583.06		
杭州云泰购物中心有限公司	购物中心			2,425,846.19	-541,465.89	65,000,000.01	34,779,454.80	21,384,212.42	11,828,580.72		
昆明云城西山旅游投资开发有限公司	商业街					1,730,000.00		509,258.17			
云南省康旅控股集团有限公司	商铺	813,650.40	1,549,809.52								
云南康旅教育投资管理有限公司	办公楼	314,678.90	314,678.90								
景洪市城市投资开发有限公司	办公楼	287,832.29	275,659.73								

云南城投置业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

4. 关联担保情况

(1) 作为担保方

被担保方	担保金额 (万元)	担保起始日	担保到期日	担保是否 已经履行 完毕
<b>集团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	4,341.00	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	2,960.00	2021.5.28	2024.3.28	否
昆明欣江合达城市建设有限公司	2,430.00	2021.4.30	2024.4.30	否
云南省康旅控股集团有限公司	162,230.00	2021.5.31	2022.9.26	是
云南省康旅控股集团有限公司	104,627.55	2021.11.10	2022.10.14	是
云南城投置地有限公司	59,500.00	2018.7.5	2022.6.20	是
<b>小计</b>	<b>942,790.99</b>			
<b>集团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
宁波市奉化银泰城商业经营管理有限 公司	23,250.00	2019.4.25	2022.10.28	是
<b>小计</b>	<b>46,950.00</b>			
<b>合计</b>	<b>989,740.99</b>			

注：本公司及子公司为关联方提供担保并收取担保费，本年确认担保收入 5,523.98 万元。



云南城投置业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

(2) 作为被担保方

担保方名称	担保金额(万元)	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
云南省康旅控股集团有限公司、北京房开创意港投资有限公司	200,000.00	2018.3.2	2025.12.26	否
云南省康旅控股集团有限公司、云南城投康源投资有限公司、宁波银泰置业有限公司、台州银泰置业有限公司、杭州西溪银盛置地有限公司、哈尔滨银旗房地产开发有限公司、黑龙江银泰置地有限公司、名尚银泰城(淄博)商业发展有限公司	102,327.67	2017.8.23	2029.8.23	否
宁波银泰置业有限公司、云南省康旅控股集团有限公司、宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司	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
云南省康旅控股集团有限公司	69,000.00	2016.12.08	2022.2.16	是
云南省康旅控股集团有限公司	60,000.00	2018.11.2	2022.9.22	是
云南省康旅控股集团有限公司	33,530.00	2021.4.28	2022.11.1	是
云南省康旅控股集团有限公司	30,000.00	2019.8.2	2022.6.21	是
云南省康旅控股集团有限公司	30,000.00	2020.4.22	2022.10.14	是
云南省康旅控股集团有限公司	25,616.05	2021.7.26	2022.9.30	是
云南省康旅控股集团有限公司	23,250.00	2019.4.25	2022.10.28	是
云南省康旅控股集团有限公司	10,000.00	2019.9.23	2022.9.22	是
云南省康旅控股集团有限公司	7,600.00	2020.11.27	2022.10.14	是
<b>合计</b>	<b>616,502.48</b>			

注：本公司及子公司接受关联方提供担保并支付担保费，本年发生担保费用8,259.58万元。

5. 关联方资金拆借

关联方名称	拆借金额	起始日	到期日	备注
<b>拆入</b>				
云南省康旅控股集团有限公司	412,206,786.23	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	11,885,515.02	2022.1.3	2023.1.2	公司向其取得借款
<b>拆出</b>				
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

云南城投置业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

关联方名称	拆借金额	起始日	到期日	备注
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
云南澄江老鹰地旅游度假村有限公司	50,000,000.00	2021.2.22	2022.2.21	向关联方提供借款
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	13,943,333.33	2021.9.7	2023.3.31	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	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	2,919,440.54	2022.1.14	2023.1.13	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	2020.12.31	2023.12.31	向关联方提供借款
西双版纳云城置业有限公司	120,863,477.74			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

注：上述关联方资金拆借金额为2022年12月31日的借款本金余额。

6. 关联方资产转让、债务重组情况

关联方名称	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
云南城投康源投资有限公司	出售股权	2,639,062,926.00	2,235,110,490.00
云南康启企业管理有限公司	出售股权		425,386,594.30
景洪市城市投资开发有限公司	出售股权		25,200,107.69
云南城投健康产业投资有限公司	债务重组		179,811,133.34

7. 关键管理人员薪酬

单位：万元

项目名称	本年发生额	上年发生额
薪酬合计	432.80	563.75

云南城投置业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(三) 关联方往来余额

1. 应收项目

项目名称	关联方	年末余额		年初余额	
		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		39,039,668.51	
	云南城投置地有限公司	22,640,181.40		21,165,312.70	
	云南城投龙江房地产开发有限公司	12,081,161.64			
	云南城投众和建设集团有限公司	8,364,823.14		15,674,756.69	
	云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司	3,967,734.71			
	昆明国际会展中心有限公司	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	364,161.23	1,820,806.17	182,080.62
	云南城投健康产业投资有限公司	1,815,411.50		1,989,575.44	
	腾冲玛御谷温泉投资有限公司	1,348,583.51		1,842,914.25	
	西安海荣青东村房地产开发有限公司	1,055,783.82			
	兰州云城小天鹅房地产开发有限公司	657,623.32			
	云南城投华商之家投资开发有限公司	584,559.04		133,037.04	
	云南城投众和装饰有限公司	503,514.53		357,404.72	
	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	392,236.63		1,793,105.90	
	北京房开创意港投资有限公司	389,404.46		389,404.46	

云南城投置业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目名称	关联方	年末余额		年初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	云南民族文化旅游产业有限公司	347,853.45		115,689.57	
	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	276,867.83			
	昆明欣江合达城市建设有限公司	272,566.42		2,333,154.99	
	西双版纳云城置业有限公司	236,142.20			
	云南城投海东园林绿化有限公司	204,890.88		141,834.40	
	云南城投康源投资有限公司	196,895.72			
	云南省康旅控股集团有限公司	173,187.41		20,565,212.51	
	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		529,873.62	
	西安东智房地产有限公司	142,050.01			
	昆明南亚东南亚进口商品商贸有限公司	138,760.13			
	云南城际物流有限公司	121,184.76			
	云南温泉山谷康养度假运营开发(集团)有限公司	114,587.12		414,587.12	
	云南城投中民昆建科技有限公司	109,213.84		64,556.92	
	昆明云城尊龙房地产开发有限公司	106,627.40			
	云南兴盛水业有限公司	86,179.83		86,179.83	
	成都鼎云房地产开发有限公司	63,000.00		9,000.00	
	云南城投海东投资开发有限公司	48,746.30		29,633.76	
	陕西西咸新区秦汉新城秦迎实业有限公司	36,150.03			
	云南云缦汽车旅游投资有限公司	33,437.61			

云南城投置业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目名称	关联方	年末余额		年初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	昆明城海房地产开发有限公司	30,800.00			
	昆明温泉山谷康旅酒店有限公司	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	14,422.50		511,400.00	
	云南瑞景供应链有限公司	12,512.25		6,392.25	
	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	726.00			
	昆明欣江合达城市建设有限公司			2,333,154.99	
	云南融智投资有限公司			1,322,318.83	
	云南集采贸易有限公司			719,428.43	
	陕西普润达投资发展有限公司			333,330.14	
	云南云漫智慧旅游有限公司			15,182.70	
<b>合同资产</b>					
	云南城投众和建设集团有限公司	27,000,651.52		29,042,308.89	
	云南城投龙江房地产开发有限公司	12,699,009.64			
	西双版纳盛璟新城投资开发有限公司	12,235,461.13		12,172,036.78	
	成都民生喜神投资有限公司	8,870,864.07		4,577,121.14	
	云南城投洱海置业有限公司	3,499,203.93		3,585,090.53	
	云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司	2,332,798.55			
	云南城投置地有限公司	1,199,884.76		7,211,677.81	
	云南城投华商之家投资开发有限公司	507,936.49		507,936.49	

云南城投置业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目名称	关联方	年末余额		年初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	昆明理工大学津桥学院	75,471.70		75,471.70	
预付款项					
	云南城投华商之家投资开发有限公司			520,000.00	
其他应收款					
	宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司	45,632,854.48		44,435,744.60	
	杭州云泰购物中心有限公司	27,681,456.38		31,164,645.97	
	名尚银泰城(淄博)商业发展有限公司	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	17,607,281.53			
	宁波银泰置业有限公司	15,732,355.61			
	平阳银泰置业有限公司	8,174,414.92		7,938,676.33	
	成都民生喜神投资有限公司	7,580,827.39		2,594,935.13	
	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			
	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			
	云南城投康源投资有限公司			182,288,900.00	
	云南山海遊旅游集团有限公司	308,329.20		616,658.40	
	冕宁康旅投资开发有限公司	222,583.75			
	昆明云城尊龙房地产开发有限公司	184,803.35			
	云南城投龙江房地产开发有限公司	105,020.00			
	哈尔滨银悦商业管理有限公司	96,798.02			

云南城投置业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目名称	关联方	年末余额		年初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	台州银泰商业有限公司	84,237.25			
	云南华侨城实业有限公司	80,659.72	4,029.99	73,005.80	3,647.29
	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有限公司	24,255.80		24,255.80	
	景洪市城市投资开发有限公司	20,460.00		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		112,982.77	
	云南新滇土地开发投资有限公司	3,581.00		3,581.00	
	云南金澜湄国际旅游投资开发有限公司	3,390.00		75,936.24	
	西安东智房地产有限公司	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	1,995.87
	云南艺术家园房地产开发经营有限公司	60.00		60.00	
	云南城投洱海置业有限公司			2,000,000.00	
	云南城投众和建设集团有限公司			1,665,780.23	
	淄博名尚银泰城喜悦体育文化发展有限公司			317,526.89	317,526.89
	云南城投华商之家投资开发有限公司			39,281.61	
	昆明七彩云南城市建设投资有限公司			1,600.00	

云南城投置业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目名称	关联方	年末余额		年初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	陕西普润达投资发展有限公司			710.00	
长期应收款					
	云南城投华商之家投资开发有限公司	772,045,424.68	176,207,911.86	951,242,405.57	176,207,911.86
	昆明欣江合达城市建设有限公司	318,810,740.41		298,607,644.69	
	西双版纳云城置业有限公司	134,639,727.38		162,825,997.67	8,737,887.65
	大理满江康旅投资有限公司	128,544,636.29		120,845,087.84	1,578,944.93
	云南万城百年投资开发有限公司	111,680,135.28	111,680,135.28	111,680,135.28	86,929,149.40
	云南澄江老鹰地旅游度假村有限公司	73,483,333.32	73,483,333.32	67,399,999.99	
	云南华侨城实业有限公司	48,139,853.87	48,139,853.87	45,073,353.58	
	东莞云投置业有限公司	719,452.75			
持有待售资产					
	台州银泰商业有限公司	3,410,958.90			
	云南省黄金投资交易有限责任公司	216,592.13	36,328.69		



云南城投置业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

2. 应付项目

项目名称	关联方	年末账面余额	年初账面余额
<b>应付账款</b>			
	杭州云泰购物中心有限公司	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	
	哈尔滨银旗房地产开发有限公司	3,067,527.20	
	苍南银泰置业有限公司	2,410,128.50	
	宁波银泰置业有限公司	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	651,289,212.86
	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	
	平阳银泰置业有限公司	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	8,764.00	15,551.46
	云南城投众和装饰有限公司		64,620,898.44
	云南省康旅控股集团有限公司		1,549,809.52
	昆明官房建筑设计有限公司		1,459,182.66
	云南云水建设工程有限公司		355,500.00
	大理水务产业投资有限公司		65,655.87
<b>应付票据</b>			
	云南城投众和建设集团有限公司		18,106,100.00
	云南城投众和装饰有限公司		6,137,492.98
<b>预收款项</b>			
	昆明欣江合达城市建设有限公司		218,848.64
	云南云漫汽车旅游投资有限公司		37,932.81
<b>合同负债</b>			
	云南城投洱海置业有限公司	12,700,679.19	12,701,181.54
	云南城投置地有限公司	3,695,419.72	1,447,545.75
	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	1,172,507.26	1,824,104.51
	云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司	512,101.40	
	云南城投华商之家投资开发有限公司	448,700.27	448,700.27
	云南城投众和建设集团有限公司	127,215.72	144,089.90
	昆明云城西山旅游投资开发有限公司	13,607.97	13,607.97

云南城投置业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目名称	关联方	年末账面余额	年初账面余额
	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		1,613,869.26
	云南温泉山谷康养度假运营开发(集团)有限公司		344,499.11
	西双版纳云城置业有限公司		119,912.69
<b>其他应付款</b>			
	云南省康旅控股集团有限公司	452,300,485.26	10,255,891,288.04
	云南民族文化旅游产业有限公司	202,105,938.37	2,060,468,187.24
	云南城投健康产业投资有限公司	158,466,304.38	1,156,960,019.74
	云南城投洱海置业有限公司	15,107,542.63	15,187,838.44
	景洪市城市投资开发有限公司	12,451,817.23	13,043,655.04
	云南城投众和建设集团有限公司	12,070,240.24	13,070,240.24
	东方环球国际会展集团有限公司	9,897,374.97	12,692,700.21
	上海云源实业有限公司	6,220,000.00	6,220,000.00
	苍南银泰置业有限公司	3,512,727.85	3,857,821.99
	哈尔滨银旗房地产开发有限公司	2,627,024.91	
	杭州西溪银盛置地有限公司	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	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	461,268.00
	成都鼎云房地产开发有限公司	296,590.00	310,300.00
	云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司	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	52,610.60
	兰州云城小天鹅房地产开发有限公司	42,897.29	
	成都民生喜神投资有限公司	30,604.25	566,726.25
	云南城投众和装饰有限公司	20,000.00	55,500.94
	云南城投置地有限公司	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	
	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
	陕西普润达投资发展有限公司		90,320,723.38
	海南天利酒店有限公司		22,034,770.06

云南城投置业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目名称	关联方	年末账面余额	年初账面余额
	海南天利度假酒店有限公司		19,831,293.05
	云南安盛创享旅游产业投资合伙企业(有限合伙)		16,520,000.00
	东莞云投置业有限公司		5,079,810.45
	杭州云泰购物中心有限公司		3,483,189.59
	昆明七彩云南城市建设投资有限公司		2,261,274.08
	云南城投项目管理有限公司		525,578.43
	云南省黄金投资交易有限责任公司		222,516.00
	云南温泉山谷康养度假运营开发(集团)有限公司		199,627.70
	云南省土地储备运营有限公司		193,626.16
	平阳银泰置业有限公司		115,041.49
	西双版纳盛璟新城投资开发有限公司		112,580.07
	云南集采贸易有限公司		110,887.00
	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
	云南城投中民昆建科技有限公司		10,000.00
	淄博名尚银泰城喜悦体育文化发展有限公司		10,000.00
	昆明乘云出行科技有限公司		2,000.00
<b>持有待售负债</b>			
	海南天利酒店有限公司	22,034,770.06	
	海南天利度假酒店有限公司	19,903,469.55	
<b>租赁负债</b>			
	杭州云泰购物中心有限公司	292,496,532.74	375,986,506.12
	宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司	252,458,548.05	326,557,599.61
	宁波银泰置业有限公司	202,736,091.66	
	哈尔滨银旗房地产开发有限公司	190,976,573.79	
	苍南银泰置业有限公司	126,821,695.18	154,713,656.38
	名尚银泰城(淄博)商业发展有限公司	42,681,988.44	
	平阳银泰置业有限公司	28,253,734.99	31,661,967.99
	昆明城海房地产开发有限公司	17,410,057.43	
	昆明云城尊龙房地产开发有限公司	10,142,741.20	
	昆明云城西山旅游投资开发有限公司	7,523,703.90	9,809,356.50
<b>一年内到期的非流动负债</b>			
	杭州云泰购物中心有限公司	92,204,477.61	55,532,064.11

## 云南城投置业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目名称	关联方	年末账面余额	年初账面余额
	宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司	71,493,969.41	47,930,634.05
	苍南银泰置业有限公司	52,454,251.44	24,176,477.95
	宁波银泰置业有限公司	49,666,877.70	
	哈尔滨银旗房地产开发有限公司	49,202,620.73	
	名尚银泰城(淄博)商业发展有限公司	7,365,496.50	
	昆明城海房地产开发有限公司	5,752,290.01	
	平阳银泰置业有限公司	4,064,119.56	5,364,125.90
	昆明云城尊龙房地产开发有限公司	2,931,224.76	
	昆明云城西山旅游投资开发有限公司	2,266,739.78	1,252,427.26

### (四) 关联方承诺

截至2022年12月31日,本公司无需披露的重大关联方承诺事项。

## 十二、或有事项

### 1. 未决诉讼或仲裁形成的或有事项及其财务影响

(1) 2022年12月,控股子公司中建穗丰置业有限公司因借款纠纷向昆明市西山区人民法院对本公司提起诉讼。因案件处于立案阶段,暂无法判断对公司的具体影响。

(2) 2022年10月,中国建筑第八工程局有限公司与哈尔滨银旗房地产开发有限公司因建设工程施工合同纠纷,向黑龙江省哈尔滨市道里区人民法院提起诉讼,被告人为哈尔滨银旗及本公司。截至报告日,一审尚未判决,暂无法判断对公司的具体影响。

### 2. 对外提供债务担保形成的或有事项及其财务影响

(1) 为关联方提供担保详见“本附注十一、关联方及关联交易(二)关联交易 4. 关联担保情况”。

#### (2) 对外担保

因华侨城(云南)投资有限公司为其关联企业云南华侨城实业有限公司(本公司的联营企业)提供超股比担保7,462.38万元,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2022年12月31日,本公司及子公司提供的阶段性担保金额合计25,553.44万元。

## 云南城投置业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

### 3. 其他或有事项

除存在上述或有事项外,截至2022年12月31日止,本公司无其他应未披露的重要或有事项。

## 十三、承诺事项

截至2022年12月31日,本公司无其他应披露未披露的重大承诺事项。

## 十四、资产负债表日后事项

### 1. 重要的非调整事项

#### (1) 与控股股东申请借款额度

2023年1月19日,根据公司召开的《2023年第一次临时股东大会决议》,为顺利实施公司2023年年度经营计划,公司拟向康旅集团及其下属公司申请新增不超过30亿元的借款额度。

(2) 2021年9月,北京创意港商务服务有限公司(以下简称北京创意港)就债权转让合同纠纷事项起诉本公司,本公司申请追加北京春光投资集团有限公司、北京春光伟业控股有限公司作为本案第三人,北京创意港追加康旅集团及康源公司作为被告。公司于2022年7月28日收到法院送达的《民事判决书》,判决驳回原告北京创意港的全部诉讼请求。北京创意港因对一审判决不服,向云南省高级人民法院提起上诉。2022年12月13日云南省高级人民法院公开开庭进行审理,2023年1月,二审判决如下:1、驳回上诉,维持原判;2、二审审理案件受理费1,206,880元由上诉人北京创意港负担。至此,二审终结。

### 2. 利润分配情况

2023年4月21日,本公司董事会审议通过2022年度利润分配预案,本年度不拟分配股利,此预案尚需提交2022年度股东大会通过实施。

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

## 十五、其他重要事项

### 1. 债务重组

2022年公司与金融机构就存量有息负债的清偿时间、利率等重新达成协议并分别签署补充协议,形成债务重组。公司的债务重组方式主要是下调34.74亿元存量债务的合同利率,调整借款期限及还款金额并豁免违约金。公司根据市场上拥有相似条件或可查询的利率所确定的折现率计算债务重组中的公允价值。报告期内,公司确认债务重组利得23,840.05万元。

## 云南城投置业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

---

### 2. 股权处置

#### (1) 2020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(以下简称标的资产),该事项构成重大资产出售。2021年3月22日,公司与北京银泰置地商业有限公司就杭州海威70%股权转让事宜签订了附生效条件的《产权交易合同》,公司与云南城投康源投资有限公司就苍南银泰70%股权等其他10家标的资产的转让事宜签订了附生效条件的《产权交易合同》,并在2021年内完成杭州海威、苍南银泰、杭州云泰、宁波泰悦、平阳银泰、北京房开共6家公司的股权转让。报告期内,公司已完成剩余5家公司的股权转让。

#### (2) 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,公司与云南城投康源投资有限公司就昆明城海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》。报告期内,公司已完成昆明城海、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。

#### (3) 其他股权转让事宜

①2022年6月8日,公司第九届董事会第四十次会议决议审议通过《关于公司对外出售下属全资子公司云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司100%股权的议案》、《关于公司对外出售下属全资子公司冕宁康旅投资开发有限公司100%股权的议案》、《关于公司对外出售下属全资子公司云南城投龙江房地产开发有限公司100%股权的议案》,并于2022年6月24日通过公司2022年第五次临时股东大会审议。公司分别于2022年6月27日、2022年6月28日与康源公司签订《冕宁康旅投资开发有限公司100%股权股权转让合同》、《云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司100%股权股权转让合同》、《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财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

100%股权股权转让合同》，将上述三家公司股权转让给康源公司。报告期内，公司已完成股权转让。

②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》。截至2022年12月31日，相关股权转让事宜正在办理中。

### 十六、母公司财务报表主要项目注释

#### 1. 其他应收款

项目	年末余额	年初余额
应收利息		
应收股利		23,419,262.16
其他应收款	3,847,950,078.14	15,153,016,752.16
<b>合计</b>	<b>3,847,950,078.14</b>	<b>15,176,436,014.32</b>

#### 1.1 应收股利

##### (1) 应收股利分类

项目（或被投资单位）	年末余额	年初余额
昆明城海房地产开发有限公司		23,419,262.16
<b>合计</b>		<b>23,419,262.16</b>

#### 1.2 其他应收款

##### (1) 其他应收款按款项性质分类

款项性质	年末账面余额	年初账面余额
往来款	3,846,789,351.25	14,928,730,248.34
股权转让款	26,536,214.95	214,624,378.15
保证金	200,000.00	12,280,486.96
代垫款	2,103,330.14	1,232,659.23
<b>小计</b>	<b>3,875,628,896.34</b>	<b>15,156,867,772.68</b>
坏账准备	27,678,818.20	3,851,020.52
<b>合计</b>	<b>3,847,950,078.14</b>	<b>15,153,016,752.16</b>

云南城投置业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

(2) 其他应收款坏账准备计提情况

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)	
2022年1月1日 余额	822,805.57	3,028,214.95		3,851,020.52
2022年1月1日 其他应收款账面 余额在本年	—	—	—	—
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本年计提	273,124.08	23,554,673.60		23,827,797.68
本年转回				
本年转销				
本年核销				
其他变动				
2022年12月31 日余额	1,095,929.65	26,582,888.55		27,678,818.20

(3) 其他应收款按账龄列示

账龄	年末余额
1年以内(含1年)	1,667,520,995.83
1-2年	981,318,952.62
2-3年	283,600,824.36
3-4年	352,266,000.29
4-5年	225,790,284.99
5年以上	365,131,838.25
合计	3,875,628,896.34

(4) 其他应收款坏账准备情况

类别	年初余额	本年变动金额				年末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他	
单项计提	3,028,214.95	23,554,673.60				26,582,888.55
组合计提	822,805.57	273,124.08				1,095,929.65
合计	3,851,020.52	23,827,797.68				27,678,818.20



云南城投置业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

(5) 按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	年末余额	账龄	占其他应收款年末余额合计数的比例(%)	坏账准备年末余额
海南天利投资发展有限公司	往来款	965,437,167.16	4年以内	24.91	
天津银润投资有限公司	往来款	627,607,359.56	1年以内	16.19	
宁波市奉化银泰城商业经营管理有限公司	往来款	560,590,882.95	4年以内	14.46	
云南东方柏丰投资有限责任公司	往来款	490,386,518.36	5年以内、5年以上	12.65	
成都银城置业有限公司	往来款	331,391,589.26	1年以内	8.55	
<b>合计</b>	—	<b>2,975,413,517.29</b>	—	<b>76.76</b>	

云南城投置业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

2. 长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项目	年末余额			年初余额		
	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	2,959,448,706.32		2,959,448,706.32	6,788,320,698.49		6,788,320,698.49
对联营、合营企业投资	319,436,175.29	52,793,434.35	266,642,740.94	229,650,346.95	52,793,434.35	176,856,912.60
<b>合计</b>	<b>3,278,884,881.61</b>	<b>52,793,434.35</b>	<b>3,226,091,447.26</b>	<b>7,017,971,045.44</b>	<b>52,793,434.35</b>	<b>6,965,177,611.09</b>

(2) 对子公司投资

被投资单位	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	本年计提减值准备	减值准备年末余额
云南城投物业服务有限公司	10,000,000.00	70,610.45		10,070,610.45		
云南红河房地产开发有限公司	256,824,550.74			256,824,550.74		
云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司	160,000,000.00		160,000,000.00			
昆明云城尊龙房地产开发有限公司	46,620,000.00		46,620,000.00			
云南融城企业管理有限公司	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		
云南城投龙江房地产开发有限公司	360,000,000.00		360,000,000.00			
西安东智房地产有限公司	118,452,295.00		118,452,295.00			
云南城投天堂岛置业有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00		

云南城投置业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

被投资单位	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	本年计提减值准备	减值准备年末余额
云南东方柏丰投资有限责任公司	104,081,632.65		104,081,632.65			
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		
宁波奉化银泰置业有限公司	20,661,024.39		20,661,024.39			
天津银润投资有限公司	1.00			1.00		
杭州西溪银盛置地有限公司	832,461,647.55		832,461,647.55			
黑龙江银泰置地有限公司	73,465,041.45		73,465,041.45			
台州银泰置业有限公司	169,083,405.77		169,083,405.77			
哈尔滨银旗房地产开发有限公司	142,013,698.76		142,013,698.76			
台州银泰商业有限公司	193,794,966.90		193,794,966.90			
宁波银泰置业有限公司	661,145,448.00		661,145,448.00			
名尚银泰城(淄博)商业发展有限公司	465,677,394.30		465,677,394.30			
深圳市云佳投资有限公司	5,100,000.00			5,100,000.00		
国寿云城(嘉兴)健康养老产业投资合伙企业(有限合伙)	1,500,000,000.00			1,500,000,000.00		
冕宁康旅投资开发有限公司	100,000,000.00		100,000,000.00			
杭州萧山银城置业有限公司	67,000,000.00		67,000,000.00			
云泰商业管理(天津)有限公司	12,900,000.00			12,900,000.00		
海南天利投资发展有限公司	46,579,112.42		46,579,112.42			
海南天联华投资有限公司	7,500,000.00		7,500,000.00			
西双版纳航空投资有限公司	18,800,000.00			18,800,000.00		
七彩(天津)贸易有限公司	23,000,000.00			23,000,000.00		

云南城投置业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

被投资单位	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	本年计提减值准备	减值准备年末余额
陕西西咸新区秦汉新城秦迎实业有限公司	25,271,588.96		25,271,588.96			
西安国际港务区海荣实业有限公司	22,074,975.73		22,074,975.73			
西安海荣青东村房地产开发有限公司	9,831,363.86		9,831,363.86			
深圳前海云彩投资有限公司	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		
昆明城海房地产开发有限公司	152,229,006.88		152,229,006.88			
云尚发展(淄博)有限公司	51,000,000.00		51,000,000.00			
<b>合计</b>	<b>6,788,320,698.49</b>	<b>70,610.45</b>	<b>3,828,942,602.62</b>	<b>2,959,448,706.32</b>		

(3) 对联营、合营企业投资

被投资单位	年初余额 (账面价值)	本年增减变动							年末余额 (账面价值)	减值准备 年末余额
		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										
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	30,019,669.77			54,505,766.04						84,525,435.81
东莞云投置业有限公司	29,869,102.96			9,605,134.96						39,474,237.92

云南城投置业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

被投资单位	年初余额 (账面价值)	本年增减变动								年末余额 (账面价值)	减值准备 年末余额
		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		
昆明欣江合达城市建设有限公司	9,753,922.07			-844,629.38						8,909,292.69	
大理满江康旅投资有限公司				71,374,902.91						71,374,902.91	
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	44,268,463.88								-44,268,463.88		
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	62,945,753.92			-586,882.31						62,358,871.61	
<b>合计</b>	<b>176,856,912.60</b>			<b>134,054,292.22</b>					<b>-44,268,463.88</b>	<b>266,642,740.94</b>	<b>52,793,434.35</b>

## 云南城投置业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

### 3. 营业收入、营业成本

#### (1) 营业收入和营业成本情况

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务				
其他业务	136,734,943.75	140,574,408.38	158,139,725.03	140,668,711.39
合计	<b>136,734,943.75</b>	<b>140,574,408.38</b>	<b>158,139,725.03</b>	<b>140,668,711.39</b>

### 4. 投资收益

项目	本年发生额	上年发生额
成本法核算的长期股权投资收益	136,090,299.52	
权益法核算的长期股权投资收益	60,454,091.03	-154,994,855.39
处置长期股权投资产生的投资收益	-2,671,576,018.89	-813,788,276.94
交易性金融资产在持有期间的投资收益	114,298,929.21	
其他非流动金融资产在持有期间的投资收益	46,874.99	14,075,537.73
债务重组收益	127,126,998.01	
其他	4,720,303.63	115,770,205.34
合计	<b>-2,228,838,522.50</b>	<b>-838,937,389.26</b>

## 十七、财务报告批准

本财务报告于2023年4月21日由本公司董事会批准报出。

云南城投置业股份有限公司财务报表附注  
 2022年1月1日至2022年12月31日  
 (本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

财务报表补充资料

1. 本年非经常性损益明细表

项目	本年金额	说明
非流动资产处置损益	855,628,097.30	主要是转让子公司实现的投资收益
计入当期损益的政府补助(与企业业务密切相关,按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外)	8,616,705.01	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	-6,023,087.27	
债务重组损益	238,692,984.82	主要是有息借款债务重组实现的损益
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	-11,616,324.99	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-391,387,937.67	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
小计	693,910,437.20	
减: 所得税影响额	57,058,474.77	
少数股东权益影响额(税后)	53,409,675.84	
合计	583,442,286.59	—

2. 净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率(%)	每股收益(元/股)	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于母公司普通股股东的净利润	-223.22	-0.51	-0.51
扣除非经常性损益后归属于母公司普通股股东的净利润	-383.68	-0.87	-0.87





# 营业执照

统一社会信用代码

91110101592354581W

扫码市场主体身份，了解更多登记、备案、许可、监管信息，体验更多应用服务。



(副本) (3-1)

名称 信永中和会计师事务所(特殊普通合伙) 出资额 6000万元

类型 特殊普通合伙企业 成立日期 2012年03月02日

执行事务合伙人 张克, 叶韶勋, 顾仁荣, 曹晓英, 谭小青 主要经营场所 北京市东城区朝阳门北大街8号富华大厦A座8层



经营范围 审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

登记机关



2022年11月14日



证书序号: 0014624

# 说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关: 北京市财政局

二〇一一年五月五日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所

# 执业证书



名称: 信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)

首席合伙人: 谭小青

主任会计师:

经营场所: 北京市东城区朝阳门北大街8号富华大厦A座8层

组织形式: 特殊普通合伙

执业证书编号: 11010136

批准执业文号: 京财会许可[2011]0056号

批准执业日期: 2011年07月07日



彭让(110001670008)  
已通过2020任职资格检查  
云南省注册会计师协会



彭让(110001670008)  
已通过2021任职资格检查  
云南省注册会计师协会



登记  
Registration

合格, 继续有效一年。  
valid for another year after

证书编号: 110001670008  
No. of Certificate

批准注册协会: 云南省注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 二〇〇一年十月十日  
Date of Issuance

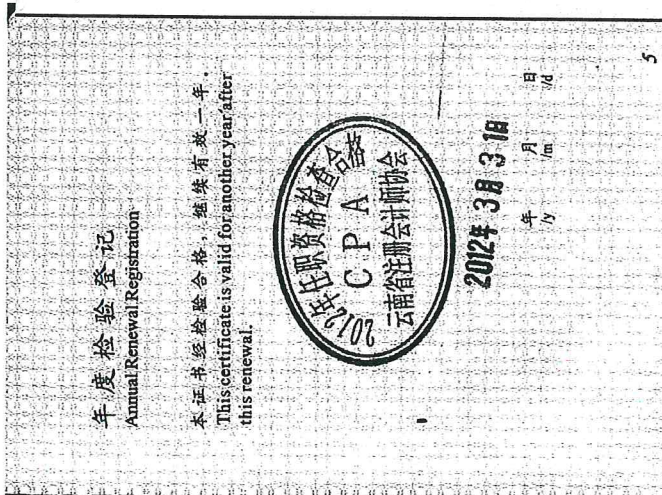


2012年3月3日

年 月 日  
/y /m /d

4

5



证书编号: 110001670008  
No. of Certificate

批准注册协会: 云南省注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 二〇〇一年十月十日  
Date of Issuance



姓名	彭让
Full name	彭让
性别	男
Sex	110001670008
出生日期	1974-04-20
Date of birth	
工作单位	信永中和会计师事务所昆明分所
Working unit	
身份证号码	530111197404204473
Identity card No.	

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after  
this renewal.



李秋霞(110101365224)  
已通过2019任职资格检查  
云南省注册会计师协会



李秋霞(110101365224)  
已通过2020任职资格检查  
云南省注册会计师协会

6

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after  
this renewal.



李秋霞(110101365224)  
已通过2021任职资格检查  
云南省注册会计师协会

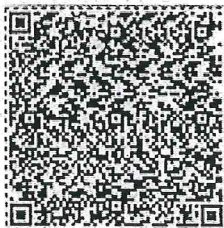


iy m d

7

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after  
this renewal.



李秋霞(110101365224)  
您已通过2017年年检  
云南省注册会计师协会



李秋霞(110101365224)  
您已通过2018年年检  
云南省注册会计师协会



110101365224

证书编号:  
No. of Certificate

云南省注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs

2016

发证日期:  
Date of Issuance

04 年 y  
25 日 d



姓名	李秋霞
Full name	李秋霞
性别	女
Sex	女
出生日期	1987-09-01
Date of birth	1987-09-01
工作单位	信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)昆明分所
Working unit	信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)昆明分所
身份证号码	532929198709010040
Identity card No.	532929198709010040

