证券代码:600239 证券简称:云南城投 公告编号:临2025-039号

云南城投置业股份有限公司关于上海证券交易所2024年年报问询的回复

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担法律责任。

云南城投置业股份有限公司(下称"公司")于近日收到上海证券交易所《关于云南城投置业股份有限公司2024年年度报告的信息披露监管工作函》(上证公函【2025】0543号)。公司同年审会计师就相关内容回复如下:

一、关于信用减值。年报显示,2024年公司确认信用减值损失2,398.59万元,主要为单项计提的坏账准备,较2023年同比增长403.51%,减值损失增幅明显大于各应收类款项余额增幅。关注到,期末余额前五名的应收账款均为公司关联方,公司将关联方及部分自然人应收账款分类为无风险组合的应收账款未计提坏账;期末余额前五名的其他应收款余额合计3.75亿元,主要为应收土地补偿款、往来款和保证金,账龄均在4年以上,公司仅计提坏账准备0.36亿元,坏账准备计提比例不足10%,公司账龄3年以上的其他应收款占比近80%。此外,公司合同资产均为关联方往来工程款,公司未计提减值。

请公司补充披露:(1)列示按单项计提坏账准备的各类应收账款的具体形成时间、交易背景、关联关系,公司计提坏账准备的依据;(2)说明公司区分按单项计提和按组合计提各类应收账款的标准,公司将关联方及部分自然人分类为无风险组合的原因,未计提坏账准备是否符合企业会计准则;(3)列示期末账龄在3年以上的前十大其他应收账款所涉具体事项、金额、账龄、对象及关联关系,说明相关款项是否存在回收风险,公司计提减值准备依据及充分性。请年审会计师发表意见。

公司回复:

(一)列示按单项计提坏账准备的各类应收账款的具体形成时间、交易背景、关联关系,公司计提坏账准备的依据

截止2024年12月31日,公司按单项计提坏账准备的各类应收账款分类明细如下:

单位:万元

款项性质	期末余额	坏账准备	计提比例(%)
售房款	77.62	77.62	100.00
商业运营咨询费	732.80	732.80	100.00
租金及综管费	1,277.65	1,118.75	87.56
合计	2,088.07	1,929.17	—

上述各类应收账款的具体形成时间、交易背景、关联关系以及计提坏账准备的依据列示如下:

类型	具体形成时间	交易背景	关联关系	公司计提坏账准备的依据
售房款	2009年以前	城投大厦项目房地产销售形成的应收房款	无关联关系的外部自然人	逾期未收回,客户失联,预计无法收回
商业运营咨询费	2018年至2020年	公司对外拓展商业运营项目形成的咨询费	无关联关系的外部公司	逾期未收回,胜诉后无资产可执行,部分企业已进入清算
租金及综管费	2022年至2024年	公司对外招租形成的经营应收款项	无关联关系的外部公司及自然人	逾期未收回,胜诉后很可能无资产可执行

(二)说明公司区分按单项计提和按组合计提各类应收账款的标准,公司将关联方及部分自然人分类为无风险组合的原因,未计提坏账准备是否符合企业会计准则

1、区分按单项计提和按组合计提各类应收账款的标准

公司基于共同信用风险特征将应收账款分为不同组别,公司采用的共同信用风险特征包括:金融工具类型、信用风险评级、债务人类型、债务人所处行业、逾期信息、关联方关系、款项账龄等。

对于划分为组合的应收款项,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。

若某一客户信用风险特征与组合中其他客户显著不同,或该客户信用风险特征发生显著变化,如客户发生严重财务困难,应收该客户款项的预期信用损失率已显著高于其所处于账龄、逾期区间的预期信用损失率等,公司对应收该客户款项按照单项计提损失准备。

2、公司将关联方及部分自然人分类为无风险组合的原因

公司将关联方分类为无风险组合的原因:公司根据业务性质、历史信用损失经验、款项收回方式等,预计关联方应收账款发生坏账损失的可能性极小,因此分类为无风险组合。

公司将期末部分自然人分类为无风险组合的原因:公司对于信用风险特征与其他客户显著不同的自然人客户进行单项减值测试及期后还款检查后,将不存在减值迹象的自然人客户分类为无风险组合。

3、未计提坏账准备是否符合企业会计准则

(1)截止2024年12月31日,公司应收关联方款项余额为12,123.27万元,均为公司为关联方提供劳务服务形成。其中,期末应收关联方款项前五名的具体情况如下:

①期末应收关联方账款余额及形成原因:

单位:万元

公司名称	与企业关系	期末余额	主要服务内容
云南城投置地有限公司	关联方	1,912.67	提供物业管理、园林绿化服务
云南城投润海置业有限公司	关联方	1,711.92	提供物业管理服务
云南城投龙江房地产开发有限公司	关联方	1,602.75	提供物业管理、园林绿化服务
成都民生喜神投资有限公司	关联方	850.78	提供物业管理服务
杭州西溪银盛置地有限公司	关联方	808.17	提供商业受托管理服务
合计	—	6,886.29	-

②上述关联方期末应收账款账龄:

单位:万元

公司名称	账龄区间				合计
	1年以内	1-2年	2-3年	3年以上	
云南城投置地有限公司	356.07	198.90	156.52	1,201.18	1,912.67
云南城投润海置业有限公司	221.95	358.83	209.69	921.45	1,711.92
云南城投龙江房地产开发有限公司	1,057.50	536.80		8.45	1,602.75
成都民生喜神投资有限公司	850.78				850.78
杭州西溪银盛置地有限公司	808.17				808.17
合计	3,294.48	1,094.53	366.2	2,131.08	6,886.29

③上述关联方应收账款近三年收回情况:

单位:万元

公司名称	年度收回情况			合计
	2022年	2023年	2024年	
云南城投置地有限公司	16.50	303.03	629.91	949.44
云南城投润海置业有限公司		2,978.09	542.88	3,520.97
云南城投龙江房地产开发有限公司	1,157.21	319.60	1,210.01	2,686.82
成都民生喜神投资有限公司	50.31	1,338.37	697.86	2,086.54
杭州西溪银盛置地有限公司				
合计	1,224.02	4,939.09	3,080.66	9,243.76

公司将关联方组合的应收账款分类为无风险组合且不计提坏账准备,主要系关联方公司均为云南省康旅控股集团有限公司(下称"康旅集团")下属全资子公司或控股子公司,其经营活动受康旅集团控制,与公司未发生过历史信用损失事项。截止2024年12月31日,公司应付康旅集团及其关联方的经营债务尚有34,736.90万元,应收关联方的债权余额12,123.27万元,应付债务余额明显高于应收债权余额,且相关主体可售物业结存较大,双方可采取协商抵款等多种措施回收款项,因此预计相关应收账款实质性回收风险较小,将关联方分类为无风险组合未计提坏账准备符合企业会计准则。

(2)公司2024年年末将部分自然人的应收账款分类为无风险组合的明细如下:

名称	年末账面余额	账龄	款项性质及不计提坏账准备原因
廖姓自然人	2,800,000.00	1年以内	售房款;属在途资金,不存在收回风险
宋姓自然人	2,600,000.00	1年以内	售房款;属在途资金,不存在收回风险
郭姓自然人	2,410,000.00	1年以内	售房款;属在途资金,不存在收回风险
小计	7,810,000.00	—	—

上述自然人应收账款形成原因系自然人于年底购买商品房,签订购房合同、网签备案及交房手续均在2024年已完成,满足收入确认条件,但因年末银行系统支付延迟导致按揭款于2025年1月2日才到账。因此上述自然人的应收账款信用风险几乎为零,公司对上述自然人的应收账款分类为无风险组合符合企业会计准则。

(三)列示期末账龄在3年以上的前十大其他应收账款所涉具体事项、金额、账龄、对象及关联关系,说明相关款项是否存在回收风险,公司计提减值准备依据及充分性

1、期末账龄在3年以上的前十大其他应收款明细如下:

单位:万元

序号	客商名称	期末余额	账龄		坏账准备	计提比例(%)
			3年以内	3年以上		
1	海口市人民政府	16,236.16	16,236.16		3,642.61	40
2	玉溪市抚仙湖保护开发投资有限责任公司	6,443.44		6,443.44		
3	云南东方柏丰投资有限责任公司	8,548.10	3,112.50	5,435.60		
4	宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司	3,552.37	436.30	3,116.07		
5	杭州云泰购物中心有限公司	2,766.37		2,766.37		
6	苍南银泰置业有限公司	2,449.53	489.82	1,959.71		
7	名尚银泰城(淄博)商业发展有限公司	1,959.71	172.66	1,787.05		
8	哈尔滨银旗房地产开发有限公司	1,694.37	0.64	1,693.73		
9	西双版纳环球融创旅游发展有限公司	1,645.60		1,645.60	1,645.60	100
10	北京东瑞龙腾投资管理有限公司	1,064.00		1,064.00	1,064.00	100
合计		46,359.65	20,448.08	25,911.57	6,352.21	

2、相关其他应收款的形成原因及计提减值准备依据

序号	所涉具体事项	关联关系	是否存在回收风险	计提减值准备依据及充分性
1	2021年12月28日,海南天利投资发展有限公司、海南天联华投资有限公司、海南天利酒店有限公司、海南天利度假酒店有限公司下称"海南天利4家公司")与海口市人民政府签订《和解协议》约定:海口市人民政府应向海南天利4家公司支付22,836.16万元补偿款,各家公司按前期分摊的会展土地成本比例确认了应收伴裁款,海南天利投资发展有限公司作为收款主体,在收到政府伴裁款后再向各家支付。 截至2024年12月31日,海口市政府剩余款项16,236.16万元尚未完成支付。2025年1月,海口市政府支付了700万元补偿款后,该款项剩余15,536.16万元。	非关联方外部单位	是	根据《和解协议》约定的付款计划,截止2023年6月30日,该款项仍未偿付完毕。 鉴于海口市人民政府已偿付部分款项,故公司按照账龄预期信用损失率,对公司享有的债权部分按账龄对应的预期信用损失率(40%)单项计提坏账准备。2024年确认信用减值损失1,891.26万元,累计已确认3,642.61万元。
2	2020年12月31日,公司与云南城投华商文家投资开发有限公司、云南太阳山度假村有限公司(下称"太阳山度假村")签订《债权转让协议》,太阳山度假村将其持有的对玉溪市抚仙湖保护开发投资有限责任公司(下称"玉溪抚投")的6,443.44万元债权(牡丹假日酒店退出抚仙湖保护区协议补偿)转让给公司。	非关联方外部单位	否	公司持续与玉溪抚投进行沟通,多次发函催收,已获得对方回函确权。鉴于该债权无明确到期日,且债务人已表明了还款意愿,公司判断该债权的信用风险特征并未发生显著变化,故对该债权未计提坏账准备。
3	2022年公司通过重大资产重组注牌向云南柏丰企业管理(集团)有限公司(下称"云南柏丰集团")转让了所持云南东方柏丰投资有限责任公司(下称"东方柏丰")51%股权,根据产权交易合同约定,交易价款共计7.49亿元,其中,股权款2.5亿元,债权款4.99亿元。上述款项应于2024年5月28日前分期支付完毕。 至2024年5月28日,东方柏丰按约定支付了2.5亿元股权价款及3亿元债权款,尚余1.99亿元债权未支付,2024年6-7月,又向公司支付了1.23亿元债权款,剩余债权本息款8,458.10万元。为尽快收回债权,2024年8月23日,公司与东方柏丰签订《还款协议》约定:东方柏丰应于2025年12月末之前分期偿还公司的债权转让本金5,506.81万元,以及债务利息2,951.29万元,共计8,458.10万元。2025年1月至今,东方柏丰已提前支付2,000万元。	非关联方外部单位	否	东方柏丰已按照双方签署的《还款协议》约定,履行了偿债义务,未再发生逾约事项;加之其提供了金新化工13.7708%的股权作为质押物(系上市公司下属的控股子公司,对应质押股权的净资产价值2.41亿元),公司判断该债权的信用风险特征未发生显著变化,故未将该债权计提坏账准备。
4-8	2018年7月6日,公司与云泰商业管理(天津)有限公司(下称"云泰商管")签订合作协议,约定公司下属各公司将持有的商业、物业以整租模式委托给云泰商管经营管理,并由下属各公司与云泰商管分别签订整体租赁协议。协议约定下属各公司应将该区域内的租户和供应商的各类保证金、押金交付给云泰商管,后续由云泰商管与租户及供应商结算,同时云泰商管应按协议支付给下属各项目公司整体租赁保证金、租赁费用、未使用完的工程改造基金等。 2022年重组后,上述下属各公司已由公司转让至云南城投康源投资有限公司(下称"康源公司"),不再纳入公司合并范围之内。 目前云泰商管正积极与下属各公司协商应收保证金和应付租赁保证金及租金的偿付方案。截止2024年12月31日,上述债权债务款项的核对及偿付方案协商工作正在开展中。	受同一控股股东控制的关联公司	否	公司与康源公司同为康旅集团下属公司,云泰商管与康源公司下属各公司(资产持有方)目前正在进行债权债务的核对工作,部分项目已完成债权债务初步核对和款项收付。 鉴于云泰商管应付康源公司下属各公司的整租保证金、租赁费用、未使用的工程改造基金等合计金额明显高于应收债权,可以通过控制支付该部分款项的时间节点来控制该部分债权的收回风险。公司判断该部分债权的信用风险特征未发生显著变化,公司未对该债权计提坏账准备。
9	2020年7月,公司以13,135.19万元对价向西双版纳环球融创旅游发展有限公司转让西双版纳云层置业有限公司51%股权,转让合同约定该款项应在2020年12月31日前分两次支付完毕。后因转让尾款2,612万元未能按期收回,公司提起了诉讼。2022年11月4日,官渡区法院判决受让方支付2,612万元尾款及按照15.4%计付的违约金;2023年6月,公司收到法院划扣的1,008.02万元执行款,剩余1,645.60万元款项未能收回。公司已查封西双版纳云层置业有限公司、西双版纳边江文旅开发有限公司、腾冲环球融创房地产有限公司3家公司100%股权,并追加成都环球融创文化旅游有限公司为被执行人。	非关联方外部单位	是	鉴于受让方,被查封公司及被执行人均出现了明显的财务困难,债务逾期等事项,公司判断该债权的信用风险特征已发生了显著变化,故对该债权全额计提了坏账准备。
10	系公司下属控股子公司云南融城企业管理有限公司在2015年以经营结余向各股东支付的款项。该合伙企业正在办理注销程序。	非关联方外部单位	是	公司已多次与北京东瑞龙腾投资管理有限公司进行协商,要求其归还往来款,对方表示无力归还。公司判断该债权的信用风险特征已发生了显著变化,故对该债权全额计提了坏账准备。

会计师核查意见:

(一)核查程序:

1、对于公司按单项计提坏账准备的各类应收账款相关判断;会计师主要履行了以下核查程序:

(1)获取并检查公司应收款项的坏账计提政策,了解管理层对信用风险特征是否发生显著变化的考虑;

(2)获取公司按单项计提坏账准备的应收账款明细表,检查公司按单项计提坏账准备的各类款项性质与原因;

(3)评估减值证据的合理性与充分性,检查债务人破产、财务困难等客观证据,验证逾期时间、催收记录等支持性文件;

(4)检查上述减值损失是否计入正确会计期间,复核计提坏账准备的会计处理是否正确;

(5)复核按单项计提坏账准备的各类应收账款相关披露是否正确。

2、对于公司将关联方及部分自然人分类为无风险组合及未计提坏账准备的相关判断;会计师主要履行了以下核查程序:

(1)获取并检查公司应收款项的组合类别及确定依据,了解管理层按信用风险特征划分组合的考虑,评价管理层根据历史信用损失经验及前瞻性估计确定的预期信用损失模型;

(2)获取公司各期应收款项明细表,复核公司分类为无风险组合的应收款项原因,分析相应款项的账龄、期后回款等情况是否存在重大异常;

(3)获取公司关联方款项明细表,并申请系统查询权限,核对明细表与关联方的相关信息;

(4)针对账龄明显较长且分类为无风险组合的关联方款项,我们向管理层了解其形成原因,检查其是否真实、合理;同时检查该部分款项的历史收回情况与损失情况,是否符合坏账计提政策中对于无风险组合的要求,并评价相关款项发生坏账损失的可能性;

(5)获取客户明细表,并在公开信息平台查询其企业信用报告,对于存在失信情况的客户,我们向管理层了解其失信情况,并检查相关客户的款项收回风险是否充分考虑。

3、对于公司对三年以上长账龄其他应收账款,计提或未计提坏账准备的相关判断;会计师主要履行了以下核查程序:

(1)获取并检查各项单项金额超200万元的重要其他应收款相关合同,了解相关款项对应的抵质押保障措施;

(2)了解管理层对上述款项的信用风险特征判断,复核管理层判断的合理性,评价各类款项的坏账准备计提方法是否适当,检查各类款项的坏账准备计提依据是否充分;

(3)复核计提坏账准备的会计处理,检查计提坏账准备的计算表使用数据是否准确,评价计提坏账准备的结果是否已充分考虑相关债权的收回风险。

(二)核查意见:

经核查,会计师认为:

1、公司按单项计提坏账准备的各类应收账款相关判断依据及方法合理,其计提的坏账准备充分考虑了相关债权的收回风险;

2、公司将关联方及部分自然人分类为无风险组合的相关判断具有合理性,未对无风险组合计提坏账准备符合企业会计准则的规定;

3、公司对三年以上长账龄其他应收账款计提减值准备依据及计提方法合理适当,其计提的坏账准备充分,相关会计处理符合企业会计准则的规定。

二、关于前期重组进展。根据前期公告,公司董事会于2020年及2022年通过两次重大资产重组出售议案,合计出售23家商业资产。截至目前,仍有4家公司暂未完成工商变更登记手续,2家公司未完成股权交割。2022年至2024年,公司分别实现非流动性资产处置损益8.56亿元、18.41亿元、0.16亿元,债务重组损益2.39亿元、0.66亿元、0.52亿元。近年,公司房地产业务收入逐年下降,主营业务逐渐转为以物管、商管等轻资产为主的运营业务,其中商业运营业务收入已占公司2024年营业收入的43.77%。报告期末,公司针对房地产业务开发产品合计计提1.82亿存货跌价准备。

请公司补充披露:(1)公司尚未完成相关股权交割和工商变更的原因,是否存在股份质押、冻结等情况,后续推进是否存在障碍以及推进解决措施;(2)结合重大资产出售的具体进展、相关协议约定等,说明公司认定丧失相关资产控制权的具体时点及判断依据,是否存在跨期确认收益的情况,相关会计处理是否符合企业会计准则;(3)结合公司目前持有资产情况及各类轻资产运营的具体模式,说明公司相关收入和成本确认原则是否符合企业会计准则规定;(4)结合房地产业务相关存货减值测试的过程、关键假设、参数及其选取依据,说明公司存货减值准备计提是否准确、审慎。请年审会计师发表意见。

公司回复:

(一)公司尚未完成相关股权交割和工商变更的原因,是否存在股份质押、冻结等情况,后续推进是否存在障碍以及推进解决措施

1、截止目前,尚未完成股权交割及工商变更登记的标的公司如下:

①2020年重大资产重组尚未完成工商变更登记的标的公司:

序号	公司名称	交易进展	股份冻结、质押情况
1	北京房开创意港投资有限公司(下称"北京房开")	已置出,不再纳入合并范围;尚未完成工商变更	无
2	宁波银泰置业有限公司(下称"宁波银泰")	已置出,不再纳入合并范围;尚未完成工商变更	股权质押

②2022年重大资产重组尚未完成工商变更登记的标的公司:

序号	公司名称	交易进展	股份冻结、质押情况
1	台州银泰商业有限公司(下称"台州银泰商业")	已置出,不再纳入合并范围;尚未完成工商变更	股权质押
2	杭州西溪银盛置地有限公司(下称"杭州西溪")	已置出,不再纳入合并范围;尚未完成工商变更	股权质押
3	宁波奉化银泰置业有限公司(下称"宁波奉化银泰")	尚未完成股权交割	无
4	海南天利投资发展有限公司(下称"海南天利")	尚未完成股权交割	无

2、公司尚未完成相关股权交割和工商变更的原因

(1)工商变更方面:公司已在2022年及2023年向工商局分别提供了北京房开、宁波银泰、台州银泰商业以及杭州西溪已完成股权交割的标的公司工商登记申请表、标的公司董事会决议及股东会决议、公司章程变更决定等资料,但因上述4家标的公司股东之间就经营事项存在一定分歧,小股东未配合提供工商局要求的签字和盖章资料,导致工商变更未能完成。

(2)股权交割方面:因公司尚未收到康源公司支付的交易价款(截止2024年12月31日,康源公司应支付海南天利股权款6,768.98万元及债权款65,885.40万元;应支付宁波奉化银泰股权款1元及债权款67,672.16万元),海南天利及宁波奉化银泰未达到股权交割条件。康源公司已承诺将继续履行合同约定的收购义务,且其向云南产权交易所支付的110万元交易保证金并未退回。

3、股权质押、冻结情况以及后续推进是否存在障碍

公司于2017年8月向中国银行申请了15.22亿元并购贷款,并将杭州西溪、宁波银泰、台州银泰商业、台州银泰置业、名尚银泰城(淄博)商业发展有限公司、黑龙江银泰置地有限公司、哈尔滨银旗房地产开发有限公司共7家公司70%的股权质押给中国银行作为增信措施。2022年9月,为配合公司完成重大资产重组,中国银行同意阶段性解除上述7家公司的股权质押。2022年12月-2024年9月,中国银行配合完成了4家公司的股权解押,但因宁波银泰、台州银泰商业及杭州西溪的工商变更一直未完成,3家公司的股权仍质押给中国银行,后续中国银行同意配合公司在3家公司达到工商变更程序时进行股权解押,工商变更完成后,康源公司将继续用这3家公司的股权为公司并购贷提供质押,公司不再为此笔贷款提供其他担保。

除部分股权质押给中国银行外,上述标的股权不存在被冻结的情况,不存在解除股权质押、冻结推进的障碍。

4、后续推进解决措施

公司一直积极与控股股东康旅集团及康源公司沟通海南天利和宁波奉化银泰2家公司的股权转让事宜,康源公司已向公司承诺,将继续履行合同约定的收购义务,且其向云南产权交易所支付的110万元交易保证金并未退回。

下一步,公司将通过以下措施,推进工商变更及股权交割事项:

(1)继续与小股东就经营分歧充分沟通,争取在年内完成工商变更登记;

(2)积极与控股股东康旅集团及康源公司协商,争取尽快完成剩余2家标的公司的股权交割工作。

(二)结合重大资产出售的具体进展、相关协议约定等,说明公司认定丧失相关资产控制权的具体时点及判断依据,是否存在跨期确认收益的情况,相关会计处理是否符合企业会计准则

1、2020及2022年公司重大资产重组总体进展

(1)2020年重大资产重组项目进展如下:

单位:万元

序号	转让标的	受让方	股权对价	债权转让款	丧失控制权时点	丧失控制权时点对价款情况	丧失控制权时点的判断依据	工商变更情况
1	杭州海威房地产开发有限公司	北京银泰置地有限公司	12,286.57	-23,580.11	2021/6/30	收到股权款12,286.57万元,归还债务23,580.11万元	处置款收款50%以上,董监高重组,股权移交	已变更
2	平阳银泰置业有限公司	云南城投康源投资有限公司	4,591.24	49,989.05	2021/6/30	收到股权款4,591.24万元,债权转让款49,989.05万元		已变更
3	苍南银泰置业有限公司		52,189.03	8,833.38	2021/6/30	收到股权款52,189.03万元、债权转让款8,833.38万元		已变更
4	杭州云泰购物中心有限公司		107,231.26	-6,327.24	2021/6/30	收到股权款107,231.26万元,归还债务6,327.24万元		已变更
5	宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司		22,871.23	142,141.19	2021/6/30	收到股权款22,871.23万元、债权转让款142,141.19万元		已变更
6	北京房开创意港投资有限公司		99.41	521,142.42	2021/6/30	收到股权款99.41万元、债权转让款521,142.42万元		尚未变更
7	宁波银泰置业有限公司		66,177.99	80,140.61	2022/12/31	收到股权款66,177.99万元、债权转让款80,140.61万元		尚未变更
8	台州银泰置业有限公司		4,788.90	61,451.53	2022/12/31	收到股权款4,788.90万元,债权转让款61,451.53万元		已变更
9	哈尔滨银旗房地产开发有限公司		17,453.18	179,688.78	2022/12/31	收到股权款17,453.18万元、债权转让款179,688.78万元		已变更
10	黑龙江银泰置地有限公司		9,701.15	37,227.43	2022/12/31	收到股权款9,701.15万元,债权转让款37,227.43万元		已变更
11	名尚银泰城(淄博)商业发展有限公司		3,597.78	158,556.80	2022/12/31	收到股权款3,597.78万元,债权转让款158,556.80万元		已变更
合计			300,987.73	1,209,263.84		1,510,251.58		

2020年12月,公司以公开挂牌方式对外出售上述11家标的公司股权,经云南产权交易所组织交易,确定北京银泰置地商业有限公司为杭州海威70%股权的受让方,确定公司控股股东康旅集团下属全资子公司康源公司为平阳银泰置业有限公司等其他10家标的公司股权的受让方。

2021年3月,公司与康源公司及北京银泰置地商业有限公司签订附生效条件的《产权交易合同》并取得云南产权交易所出具的11家挂牌项目公司的《交易结果通知书》;2021年4月7日,公司召开2021年第二次临时股东大会审议通过了《关于〈云南城投置业股份有限公司重大资产出售暨关联交易报告书(草案)(修订稿)〉及其摘要的议案》,上述《产权交易合同》开始生效。公司于2021年6月收到康源公司支付的平阳银泰置业有限公司等5家标的资产100%交易对价共计90.28亿元,其中:股权对价18.70亿元,债权71.58亿元;康源公司对上述5家重组标的公司任命了董监高,双方于6月30日前进行了资料移交及股权交割,并办理了除北京房开创意港投资有限公司之外的4家标的公司的工商变更登记,自2021年6月30日起,公司不再对上述5家重组标的公司的任何经营事项进行审批决策;公司于2021年6月收到北京银泰置地商业有限公司支付的100%交易价款,并结清了债权转让款,于6月30日前完成了董监高变更、资料交接及工商变更,自2021年6月30日起,公司不再对杭州海威的任何经营事项进行审批决策。

2022年12月,公司收到康源公司支付的宁波银泰置业有限公司等5家重组标的资产100%交易对价共计61.88亿元,其中:股权对价10.17亿元,债权款51.71亿元;康源公司对上述5家重组标的公司任命了董监高,双方于12月31日前进行了资料移交及股权交割,自2022年12月31日起,公司不再对上述5家重组标的公司的任何经营事项进行审批决策。

(2)2022年重大资产重组项目进展如下:

单位:万元

序号	转让标的	受让方	股权对价	债权转让款	丧失控制权时点	丧失控制权时点收款情况	丧失控制权时点的判断依据	工商变更情况
1	云南东方柏丰投资有限公司	云南柏丰企业管理(集团)有限公司	25,000.00	49,957.28	2023/2/28	收到股权款25,000万元、债权转让款30,000万元	处置款收款50%以上,董监高重组,股权移交	已变更
2	昆明云城尊龙房地产开发有限公司	云南城投康源投资有限公司	0.00	67,267.03	2022/12/31	收到股权款1元、债权转让款67,267.03万元		已变更
3	昆明城海房地产开发有限公司		9,966.04	-19,700.09	2022/12/31	收到股权款9,966.04万元,归还债务19,700.09万元		已变更
4	西安东智房地产有限公司		12,891.51	-500.00	2022/12/31	收到股权款12,891.51万元,归还债务500万元		已变更
5	杭州西溪银盛置地有限公司		108,854.20	-389.58	2022/12/31	收到股权款108,854.20万元,归还债务389.58万元		尚未变更
6	台州银泰商业有限公司		0.00	129,648.98	2022/12/31	收到股权款1元、债权转让款129,648.98万元		尚未变更
7	杭州溧山银城置业有限公司		11,781.47	41,660.35	2022/12/31	收到股权款11,781.47万元、债权转让款41,660.35万元		已变更
8	陕西西咸新区秦汉新城秦迎实业有限公司		1,150.93	24,245.89	2022/12/31	收到股权款1,150.93万元、债权转让款24,245.89万元		已变更
9	西安国际港务区海荣实业有限公司		2,402.67	787.11	2022/12/31	收到股权款2,402.67万元、债权转让款787.11万元		已变更
10	西安海荣青东村房地产开发有限公司		1,086.47	21,812.79	2022/12/31	收到股权款1,086.47万元、债权转让款21,812.79万元		已变更
11	云南发展(淄博)有限公司		5,100.00	-	2022/12/31	收到股权款5,100万元		已变更
12	海南天联华房地产投资有限公司		2,054.63	24,486.90	2023/3/31	收到股权款2,054.63万元、债权转让款24,486.90万元		已变更
13	海南天利投资发展有限公司		6,768.98	95,596.05	尚未转让	尚未收款		尚未变更
14	奉化银泰置业有限公司		0.00	34,682.61	尚未转让	尚未收款		尚未变更
合计			187,056.89	469,555.31		499,607.28		

2022年11月,公司以公开挂牌方式对外出售上述14家标的公司股权,经云南产权交易所组织交易,确定云南柏丰集团为东方柏丰51%股权的受让方,公司控股股东康旅集团下属全资子公司康源公司为昆明城海房地产开发有限公司等其他13家标的资产的受让方。

2022年12月9日,公司与康源公司签订附生效条件的《产权交易合同》并取得云南产权交易所出具的14家挂牌项目公司的《交易结果通知书》,2022年12月26日,公司召开2022年第十次临时股东大会审议通过了《关于公司重大资产出售方案的议案》,公司与康源公司签订的14家项目公司股权转让及与云南柏丰集团签订的《产权交易合同》开始生效。

2022年12月29日,公司收到康源公司支付的10家项目公司100%交易对价共计41.8065亿元,其中:股权对价15.3233亿元,债权款26.4832亿元。康源公司对上述10家重组项目任命了董监高,双方于12月31日前进行了资料移交及股权交割,自2022年12月31日起,公司不再对上述10家重组项目公司的任何经营事项进行审批决策。

至2023年2月,公司累计收到云南柏丰集团支付的东方柏丰股权对价2.50亿元,且受让方云南柏丰集团为未支付的剩余债权款提供了足额的股权质押物(以云天化股份公司下属控股子公司金新化工的46.5499%股权及东方柏丰51%股权质押),股权质押手续已办理完成,故公司于2023年2月10日与云南柏丰集团办理了资料移交等股权交割手续,董监高已由云南柏丰集团重新任命并于2023年2月3日完成了工商变更登记,公司不再对东方柏丰的任何经营事项进行审批决策。云南柏丰集团按协议约定支付了3亿元债权款,剩余债权1.99亿元于2024年5月28日前支付。2024年6-7月,公司收到1.23亿元债权款,剩余债权本息8,458.10万元未能支付。为尽快收回债权款,2024年8月23日,公司与东方柏丰签订《还款协议》约定:东方柏丰应于2025年12月末之前分期偿还公司剩余的债权转让本金及利息共计8,458.10万元。2025年1月至今,东方柏丰已提前支付2,000万元。

2023年3月24日,公司收到康源公司支付的海南天联华100%交易对价共计2.6542亿元,其中:股权对价0.2055亿元,债权2.4487亿元。康源公司对海南天联华任命了董监高,并于3月31日前进行了资料移交和股权交割;自2023年3月31日起,公司不再对海南天联华的任何经营事项进行审批决策。

2、公司判断丧失相关资产控制权的依据及具体时点

按照《企业会计准则第20号-企业合并》应用指南第二条:合并日或购买日是指合并方或购买方实际取得对被合并方或被购买方控制权的日期,即被合并方或被购买方生产经营决策的控制权转移给合并方或购买方的日期。同时满足以下条件的,通常可认为实现了控制权的转移:

(1)企业合并合同或协议已获得股东大会等批准;

(2)企业合并事项需要经过国家有关主管部门审批的,已获得批准;

(3)参与合并的各方已办理了必要的财产权转移手续;

(4)合并方或购买方已支付了合并价款的大部分,通常应超过50%,并且有能力、有计划支付剩余款项;

(5)合并方或购买方实际已控制了被合并方或被购买方的财务和经营政策,并享有相应的权利,承担相应的风险;

公司判断丧失控制权日的依据是:

(1)公司重大资产重组已于出表日前获得股东大会批准;

(2)按照律师出具的法律意见书,因标的股权的控制权是在控股股东康旅集团所控制的企业之间进行的转移,无需进行经营者集中申报审批;

(3)参与合并的各方已完成了股权交割、董监高人员变更;

(4)公司已收到康源公司100%的股权及债权交易对价;已收到东方柏丰100%的股权价款及超过50%的债权款,同时柏丰集团已为剩余债权款提供了足额担保以确保后续款项能够收回;

(5)标的项目自股权交割后,公司不再对其经营决策进行审批;

(6)康源公司已对完成股权交割但尚未完成工商变更的标的资产出具了承诺函,承诺如因客观原因导致标的公司工商变更登记手续未完成,标的公司债权人向公司追索并要求公司承担连带责任时,由康源公司承担该等责任。

鉴于以上事项均已满足企业会计准则确认的控制权转移标准,故公司在2022年12月31日将收到100%交易对价的10家重组项目公司做了出表处理,不再纳入合并范围;在2023年2月28日将东方柏丰作了出表处理,不再纳入合并范围;在2023年3月31日将海南天联华作了出表处理,不再纳入合并范围;海南天利及宁波奉化因尚未收到股权对价及债权转让款,公司暂未进行股权交割,仍然纳入公司合并范围。

综上,公司对丧失控制权日的判断符合企业会计准则的要求,不存在标准不统一及跨期确认收益的情况。

(三)结合公司目前持有资产情况及各类轻资产运营的具体模式,说明公司相关收入和成本确认原则是否符合企业会计准则规定

公司在2022年实施重大资产重组后,战略目标逐步向"城市综合服务运营商"转型,主营业务聚焦于商业运营和物业管理两大板块。截止2024年12月31日,公司持有12.99万平方米自营投资性房地产及2家酒店,主要分布于四川成都、浙江奉化及云南昆明、云南大理等地,同时轻资产运营项目17个,面积约213万平方米,业务布局于杭州、宁波、台州、广州、昆明等一、二线城市。各个项目的经营情况如下:

单位:万元

业务板块	经营资产	经营模式	2024年度		2023年度	
			营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
酒店服务	成都华尔道夫酒店、大理英迪格酒店	自持资产,管理方运营	24,247.62	12