

第一部分 信托项目基本情况

一、 信托项目基本情况

(一) 信托基本要素与交易结构

信托计划信息汇总	
项目交易结构图	<p>The diagram illustrates the trust plan's structure. At the top is '国民信托' (Guomin Trust). Below it is '国民信托·昆明土投集合资金信托计划' (Guomin Trust · Kunming Land Investment Collective Fund Trust Plan). To the left is '昆明市土地开发投资经营有限责任公司' (Kunming Land Development Investment and Operation Co., Ltd.), which holds shares in '标的公司' (Target Company). '标的公司' also holds shares in '股权收益权' (Equity Benefit Right). '股权收益权' is assigned to the trust plan. To the right is '昆明产业开发投资有限责任公司' (Kunming Industrial Development Investment Co., Ltd.), which provides a guarantee for the trust plan. Arrows indicate the flow of '投资收益' (Investment Income) from the trust plan to the trust, '设立' (Establishment) from the trust to the trust plan, '担保' (Guarantee) from the guarantor to the trust plan, '持有股权' (Holding Shares) from the land investment company to the target company, '股权转让' (Share Transfer) from the target company to the trust plan, and '触发对赌退出' (Triggering Exit) from the trust plan to the target company. A note '股权不对外质押' (Equity is not pledged to the outside) is also present.</p>
投资标的基本情况	<p>标的资产情况：昆明金融产业园区开发有限公司（简称“标的公司”）100%股权对应的股权收益权 所在省份及城市：云南省昆明市 资金用途：偿还金融机构贷款</p>
交易对手基本情况	<p>交易对手名称：昆明市土地开发投资经营有限责任公司 交易对手性质：政府融资平台 合并总资产：759.22 亿 合并净资产：340.80 亿 资产负债率：55.11% 债务结构：有息负债中银行贷款占比 79.63%，公募债券占比 5.9%，私募债券占比 9.33%，非标占比 5.13%；银行+公募债券余额占比 85.53% 发债情况：公开发债 主体评级：主体评级 AA+ 区域排名：区域排名第四，担保人区域排名第三</p>
还款来源	<p>【第一还款来源】交易对手经营收入 【其他还款来源】担保人经营收入</p>
增信措施	<p>1、担保方具体情况： 担保方名称：昆明产业开发投资有限责任公司 性质：政府融资平台</p>

	合并总资产：980.44 亿元 合并净资产：392.08 亿元 资产负债率：60.01% 发债情况：公开发债 主体评级：主体评级 AA+ 区域排名：区域排名第三
所在区域	交易对手所在政府行政级别：昆明市 最近一年 GDP 及所在区域排名：6,733.79 亿 最近一年一般预算收入及所在区域排名：650.47 亿元；云南省排名第一 最近一年债务余额：2,037.51 亿 区域内平台公司有息债务余额：3659.90 亿 最近一年综合财力：2,184.36 亿 债务率（债务余额/综合财力）：93.28% 负债率（债务余额/GDP）：30.25% 含区域内融资平台有息负债的宽口径债务率（（债务余额+区域内平台公司有息债务余额）/综合财力）：262.47%
产品风险等级	【R4】
洗钱风险等级	【低】
关联交易情况说明	【本项目不涉及关联交易】

（二）项目背景

1. 客户需求 项目规模 5.0 亿元 期限 24 个月
2. 项目来源 自主研发

（三）拟投标股权收益权基本信息

标的资产情况：昆明金融产业园区开发有限公司（简称“标的公司”）100% 股权对应的股权收益权。

所在省份及城市：云南省昆明市

二、合规性分析

（一）信托合法性分析

受托人将按照合同约定，将委托人交付的信托资金用于受让交易对手的子公司股权收益权，并就标的公司经营业绩等与交易对手进行对赌，投资标的合法合

规，交易结构宜简单明晰，要素法律权利主张明确，满足法律法规要求。

(二)信托资金来源、交易主体、交易结构、资金用途等方面的合规性

1. 信托资金来源合法合规性；

本信托的委托人为合格投资者，资金来源为其自有资金，合法合规。

2. 交易主体合法合规性；

交易主体为合法主体，合法合规。

3. 交易结构合法合规性；

本信托的交易结构设计为我司作为受托人，将委托人交付的信托资金用于受让交易对手标的子公司股权收益权，并就标的公司经营业绩等与交易对手进行对赌，对赌指标实现时，本信托计划有权向第三方转让持有的标的股权收益权或以取得股权收益的方式实现退出；对赌指标未实现时，交易对手以其经营收入溢价收购本信托计划持有的标的股权收益权，实现信托资金的退出，不违反法律法规公共利益，符合规定，具有合规性。

三、风控指引分析

(一) 项目主要风险点

该项目在实际操作过程中可能面临多种风险，包括但不限于宏观经济风险、法律与政策风险、流动性风险与经营风险、操作风险、不可抗力以及其他风险

(二) 风控指引对照

风控指引标准		与风控指引对比情况	本项目情况
一、合作地区	鼓励在直辖市、副省级/省会城市、地市级区域展业	符合	昆明市为云南省省会城市
	一般公共预算收入不少于 100 亿元，政府债务率原则上不高于 100%，负债率不超过 20%，宽口径政府债务率原则上不高于 500%	负债率偏高	2020 年，昆明市全口径一般公共预算收入 650.47 亿元，昆明市本级一般公共预算收入为 199 亿元；截至 2020 年末，昆明市政府债务率为 93.28%，负债率 30.25%，宽口径债务率为 262.47%；
	一般公共预算收入中税收收入占比	符合	2020 年税收收入 515.83 亿元，占一般公共预算收入

	较高		79.23%
二、交易对手	AA 或以上发债主体	符合	昆明土投为公开发债主体，主体评级为 AA+
	区域排名靠前	符合	昆明市 14 家发债企业中，按照总资产排名，昆明土投排名第 4
	债券覆盖信托期限	符合	公开发行的中期票据 21 昆明土地 MTN001 余额 7.7 亿元，到期日为 2024 年 11 月 15 日；覆盖信托期限。
	债务结构较为合理，不存在以下情况：非标融资占比超过 40%；银行+公募债券余额低于 40%；银行融资余额低于 30%；	符合	有息负债中银行贷款占比 79.63%，公募债券占比 5.9%，私募债券占比 9.33%，非标占比 5.13%；银行+公募债券余额占比 85.53%
	净资产不低于 80 亿元，资产负债率不超过 70%	符合	昆明土投 2021 年 9 月末净资产 340.95 亿元，资产负债率为 56.81%；
三、额度与集中度	单一主体的信用类融资规模地市级平台原则上不超过 5 亿元	符合	本信托规模不超过 5 亿元
	同一地级市全部合作规模(含其下辖区县)控制在不超过全市上一年度一般预算收入(全口径)的 15%和 30 亿元孰低值	符合	我司在昆明市尚无存续项目

第三部分 交易对手分析

一、交易对手

(一) 基本情况及历史沿革

1. 基本情况

公司名称	昆明市土地开发投资经营有限责任公司
统一社会信用代码	91530100767059227Q
法定代表人	吴利伟
注册资本	587850.9774 万元人民币
实缴资本	587850.9774 万元人民币
公司类型	有限责任公司(国有控股)
营业期限	2004-10-14 至 无固定期限
注册地址	云南省昆明市西山区日新东路 77 号润城第二大道 7 栋 12 层
经营范围	项目投资；投资资产管理及咨询；基金运营；土地开发及经营；房屋租赁；物业管理；矿产资源开发；保障性

住房建设；文化旅游；康养养生；苗木经营（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

2. 历史沿革与股权现状

（1）历史沿革

昆明市土地开发投资经营有限责任公司于 2004 年 10 月成立，主要负责昆明市的土地一级开发整理及与开发项目相关联的市政基础设施项目的投资、融资和经营管理，同时负责其他公共项目的投资、融资、建设及形成物业后的管理。初始出资人系昆明市国有资产管理委员会（以下简称“昆明市国资委”）100%持股的昆明市土地开发总公司。2004 年 11 月昆明市政府将昆明市土地开发总公司持有的公司 100%股权划转至昆明市国资委。2021 年 4 月，昆明市国资委将持有公司国有股权（国家资本金）的 10%无偿划转至云南省财政厅持有，用于充实社保基金。股权架构调整后，注册资本未变，仍为 587,850.98 万元，昆明市国资委持股占比调整为 90%，云南省财政厅持股占比 10%，公司控股股东和实际控制人未发生变更，仍为昆明市国资委。交易对手目前是昆明市国资委旗下八大国企之一，资产规模位于昆明市前列。

（2）股权现状

根据当地工商局调档信息，交易对手的股东情况如下：

股东姓名	出资额（万元）	持股比例（%）
昆明市国有资产监督管理委员会	52.906	90%
云南省财政厅	5.8785	10%
合计	58.785	100.0%

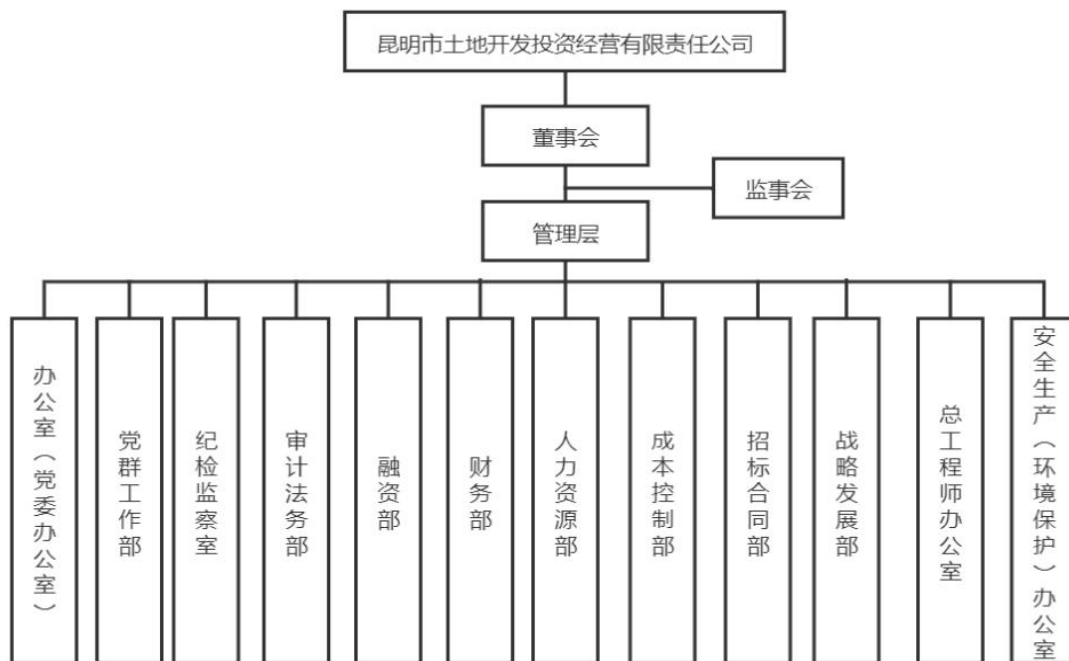
（二）股东情况

交易对手控股股东及实际控制人均为昆明市国有资产监督管理委员会。

（三）企业公司治理结构及组织结构

1. 治理结构图与组织机构图

交易对手下设安全生产办公室、人力资源部、总工程师办公室、战略发展部、财务融资部、党群工作部、成本控制部等共 12 个部门，组织结构图如下：



2. 交易对手治理结构

交易对手根据《中华人民共和国公司法》和其他相关规定，制定了《潍坊滨海投资发展有限公司公司章程》（以下简称“《公司章程》”），建立了现代化的法人治理结构。

①股东会：交易对手设股东会，股东会是公司的权利机构，股东会会议由股东按照出资比例行使表决权。股东会会议由董事会召集，董事长主持。

②董事会：交易对手设董事会。董事会是公司的决策机构，董事会成员任期三年，共 5 名，董事长 1 名，董事长由昆明市人民政府任免。

③监事会：交易对手设监事会。监事会成员共 5 名，监事会主席由全体监事过半选举产生。

④总经理：交易对手设总经理 1 名，副总经理 4 名，财务总监 1 名，工会主席 1 名；根据工作需要，经股东会同意，公司可设总会计师(财务总监)、总工程师、总经济师和总法律顾问。公司总经理对董事会负责，总理由董事会聘任；建立总经理办公会议制度，总经理办公会议议事规则由总经理组织制定，报董事会批准实施。

（四）交易对手经营层情况及劳资简况

交易对手高管经营层基本情况

1、**吴利伟**，男，1972年12月出生，汉族，云南省委党校法律本科专业，首都经济贸易大学人力资源管理专业就读在职研究生，现任公司党委书记、董事长、法人。

1991.09—1994.07 昆明师范高等专科学校化学系教育专业学习；
 1994.07—1995.08 昆明市西山区海口中学任教；
 1995.08—1999.11 昆明市西山区碧鸡中学任教；(其间：1997.09—1999.07 在云南省委党校法律专业本科班学习)；
 1999.11—2000.11 昆明市城建投资开发有限责任公司办公室秘书
 2000.11—2001.04 昆明市城建投资开发有限责任公司工会工作任干事；
 2001.01—2002.06 昆明市城建投资开发有限责任公司工作任团委书记；
 2002.06—2003.03 昆明市城建投资开发有限责任公司团委书记、 办公室副主任；
 2003.03—2003.10 昆明城达物业开发经营有限责任公司党支部书记、常务副总经理
 2003.10—2004.09 昆明市城建投资开发有限责任公司行政管理中心副主任兼秘书部经理；
 2004.09—2005.05 昆明市城建投资开发有限责任公司行政管理中心副主任兼秘书部经理和昆明城路开发经营有限责任公司党支部书记；
 2005.05—2006.05 昆明市城建投资开发有限责任公司党办主任兼行政管理中心副主任
 2006.05—2009.12 昆明城投城市媒体资源开发有限公司党支部书记、总经理
 2009.12—2010.02 昆明市城建投资开发有限公司行政管理中心副主任兼昆明城投城市媒体资源开发有限公司党支部书记、总经理；
 2010.02—2010.08 昆明建设管理有限公司办公室主任(其间：2010.04 兼任监察督办室主任)；
 2010.08—2014.06 昆明建设管理有限公司工作任党委副书记、纪委书记(其间：2011.06 兼任昆明建设管理有限公司工会主席)；
 2014.06—2017.08 昆明市公共租赁住房开发建设管理有限公司总经理(其间：2014.07—2016.01 任昆明市公共租赁住房开发建设管理有限公司党总支委员；2014.08 任昆明市公共租赁住房开发建设管理有限公司董事；2014.12 兼任昆明森隆物业服务有限公司法定代表人、执行董事；2016.01—至今 昆明市公共租赁住房开发建设管理有限公司党委委员)
 2017.08—至今 昆明市土地开发投资经营有限责任公司党委书记、董事长、法人

2、**熊澍芳**，女，1973年03月出生，汉族，中央财经大学财政学专业，现为昆明市土地开发投资经营有限责任公司党委委员、总经理。

1993.01—2000.01 昆明市财政局县乡企业开发公司会计
 2000.01—2003.01 昆明市国有资产(持股)经营有限责任公司工作任会计
 (其间：1999.09—2002.07 就读中央财经大学函授财政学专业)
 2003.01—2005.12 昆明市国有资产(持股)经营有限责任公司财务部经理
 2005.12—2009.06 昆明市国有资产管理营运有限责任公司财务部经理(其间：

2007.09-2007.12 在昆明市委党校“昆明市第十五期中青年干部培训班学习，2007.04任昆明市国有资产管理营运有限责任公司董事”)

2009.06-2010.02 昆明市国有资产管理营运有限责任公司工作任财务总监

2010.02-2013.08 昆明产业开发投资有限责任公司工作任财务总监（其间：2013.03任昆明产业开发投资有限责任公司董事，2013.05任昆明产业开发投资有限责任公司纪委委员）

2013.08-2016.02 昆明产业开发投资有限责任公司工作任党委委员、副总经理（其间：2015.04兼任云南泰佳鑫投资有限公司董事会董事）

2016.02至今昆明市土地开发投资经营有限责任公司 党委委员、董事、总经理

3、刘海林，女，1965年01月出生，汉族，毕业于中央财经大学财政专业，

1985.08-2010.11 昆明市财政局（其间：2000.02主任科员；2002.10任国库处副处长；2004.11任绩效评价处处长）

2010.12-2016.02 昆明市土地开发投资经营有限责任公司财务总监

2016.02-至今 昆明市土地开发投资经营有限责任公司副总经理

4、蒋俊，男，1980年10月出生，汉族，西南政法大学法学硕士生毕业，现任昆明市土地开发投资经营有限责任公司党委委员、副总经理；

1999.09-2003.07 西南政法大学法学系，法学学士学位；

2003.08-2005.08 重庆市众业人力资源管理顾问有限公司，任法律事务部经理；

2004.09-2007.07 西南政法大学，获法学硕士学位；

2005.09-2008.06 重庆市名言律师事务所，担任律师；

2008.07-2009.07 昆明市人力资源和社会保障局，任局长助理；

2009.07-2011.08 昆明市宜良县副县长；

2011.08-2016.12 昆明市宜良县九乡风景区名胜区管理局局长；

2017年1月至今 昆明市土地开发投资经营有限责任公司党委委员

5、周杨，男，出生于1977年08月，汉族，云南大学公共管理学院MPA；现任昆明市土地开发投资经营有限责任公司 董事、副总经理

2003年7月，毕业于昆明理工大学工业自动化专业，获工学学士学位。

2003年7月至2004年7月，在中共昆明市委企业工作委员会工作，从事党务及企业干部管理。

2004年8月至2017年4月在昆明市国资委工作[其中：2007年4月至2009年12月在云南大学公共管理学院学习，获公共管理硕士（MPA）；2007年3月至2008年2月，在嵩明县小街镇任新农村建设指导员]。

2009年10月至2012年2月任昆明市国资委 规划发展和企业改革处副处长、资本运营处副处长（主持工作）。

2012年2月至2017年4月，任昆明市国资委 资本运营处处长（其中：2015年5月至2016年12月在昆明产业开发投资有限公司挂职总经理助理）。

2017年4月至今任市土地开发投资经营有限责任公司 董事、副总经理。

截至2021年9月末，交易对手其合并范围内在岗员工共275人，在岗员工

的年龄构成及教育程度分布情况如下：

单位：人、%

年龄构成	人数（人）	占总人数比例
50 岁以上	39	14.18
40—49 岁	71	25.82
30—39 岁	108	39.27
20—29 岁	57	20.73
合计	275	100.00

单位：人、%

学历构成	人数（人）	占总人数比例
研究生及以上	20	7.27
本科	149	54.18
专科以下	106	38.55
合计	275	100.00

（五） 交易对手内控体系

交易对手根据《审计署关于内部审计工作的有关规定》、《中央企业内部审计制度》和《国有企业及国有控股企业领导人员任期经济责任审计暂行规定》及其他相关规定，结合实际情况，制定了《内部审计工作制度》。该制度规定公司或子公司内部审计机构对公司及子公司财务收支、财务预算、财务决算、资产质量、经营绩效、建设项目以及其他经济活动的真实性、合法性和效益性进行监督和评价工作；规定了内部审计机构和人员的工作准则，内部审计机构的主要职责和权限，内部审计工作的程序；对财务审计、经济责任审计和建设项目审计的主要内容作出了相应管理规定，交易对手内控有效性和执行性较强。

二、 交易对手运营和行业情况

（一） 主要业务及经营收入构成

（一） 经营范围

项目投资；投资资产管理及咨询；基金运营；土地开发及经营；房屋租赁；物业管理；矿产资源开发；保障性住房建设；文化旅游；康体养生；苗木经营（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截止 2021 年 9 月纳入公司合并范围的一级子公司及分公司介绍如下：

全称	简称	持股比例
昆明市土地开发投资经营有限责任公司东川公司	东川公司	100.00%
昆明市土投资产管理有限公司	资产管理公司	100.00%
昆明市矿产资源开发有限公司	矿产资源公司	100.00%
昆明城乡土地运营有限公司	城乡土地公司	100.00%
昆明市保障性住房建设开发有限公司	保障房公司	95.14%
昆明民兴置地发展有限责任公司	民兴置地	78.57%
昆明金融产业园区开发有限公司	昆明金产	100.00%
昆明土投城市开发运营有限公司	土投城开	100.00%
昆明土投项目管理有限公司	土投项目管理	100.00%
昆明土投公司城市建设有限公司	土投城建	100.00%

1、昆明城乡土地运营有限公司

昆明城乡土地运营有限公司成立于 2016 年 9 月 29 日，公司注册资本 100,000.00 万元，为昆明市土地开发投资经营有限责任公司全资子公司。经营范围：土地开发；以企业自有资金进行项目投资；房地产租赁经营（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至 2020 年末，公司资产总额 60,566.38 万元，负债总额 26,332.83 万元，所有者权益 34,233.55 万元，2020 年度实现营业收入 3,239.32 万元，净利润 1,556.38 万元。

2、昆明金融产业园区开发有限公司

昆明金融产业园区开发有限公司成立于 2012 年 4 月 23 日，注册资本为 43,069.28 万元，为昆明市土地开发投资经营有限责任公司全资子公司。公司的经营范围包括：土地一级开发；房地产开发及物业管理；园区停车收费、媒体广告等特许经营权；园区建设项目的投融资、开发、管理和运营；产业开发，运营及服务；房屋租赁；场地租赁（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。公司作为园区投融资、招商引资、工程建设及资产经营和管理等的主体，负责执行管委会的各项决策和工作安排。

截至 2020 年末，该公司资产总额 145,839.51 万元，负债总额 76,555.06 万元，所有者权益 69,284.45 万元，2020 年度实现营业收入 11,704.32 万元，净利润 8,217.28 万元。该公司的主要收入为土地管理费收入，于年底一次性确认。

3、昆明市保障性住房建设开发有限公司

昆明市保障性住房建设开发有限公司成立于 2012 年 7 月 12 日，公司注册资本金 43,179.00 万元，公司的经营范围：昆明市棚户区（旧城区）、城中村改造和农村危房改造定向安置房、两限商品房的建设开发和运营管理；保障性住房投资、开发建设、资本经营；保障性住房资产管理（房屋买卖、出租）；土地整理；物业服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

交易对手持有昆明市保障性住房建设开发有限公司 95.14%的股权，对该公司的表决权比例为 100.00%。差异原因应系根据《国开发展基金投资合同》（合同编号：5310201504617060100）约定，“增资完成后国开发展基金不向昆明市保障性住房建设开发有限公司委派董事、监事和高级管理人员，交易对手有权主导昆明市保障性住房建设开发有限公司的经营活动并享有可变回报。”根据《关于将昆明市保障性住房建设开发有限公司 75.68%股权无偿划转昆明市土地开发投资经营有限责任公司的批复》（昆国资复（2018）13 号），同意将昆明市国资委持有的保障房公司 75.68%的股权无偿划转给交易对手。

截至 2020 年末，该公司资产总额 4,402,229.91 万元，负债总额 2,710,072.96 万元，所有者权益 1,692,156.93 万元，2020 年度实现营业收入 472.65 万元，净利润 214.77 万元。

4、昆明民兴置地发展有限责任公司

昆明民兴置地发展有限责任公司成立于 2006 年 12 月 5 日，注册资本 7,000.00 万元。公司的经营范围包括：土地开发及经营；城市旧城改造开发及经营；房地产开发经营；物业管理；住房租赁经营；以企业自有资金从事项目昆投资及对所投资的项目进行管理（不得从事集资、融资及发放贷款等金融业务）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。该公司主要负责昆明市范围内的旧城拆迁工作，已先后完成北京路吹箫巷旧城拆迁改造工程等项目，累计完成征地面积 34.49 亩。

截至 2021 年 9 月末，交易对手持有昆明民兴置地发展有限责任公司 78.57%的股权，对该公司的表决权比例为 100.00%。差异原因系根据《国开发展基金投资合同》约定，“增资完成后国开发展基金不向昆明民兴置地发展有限责任公司委派董事、监事和高级管理人员，交易对手有权主导昆明民兴置地发展有

有限责任公司的经营活动并享有可变回报。”

2020 年末，公司资产总额 21,655.87 万元，负债总额 14,057.64 万元，所有者权益 7,598.22 万元，2020 年度实现营业收入 116.19 万元，净利润 17.25 万元。

5、昆明土投项目管理有限公司

昆明土投项目管理有限公司成立于 2020 年 09 月 30 日，注册资本为 500.00 万元，公司的经营范围包括：房地产开发及经营；房屋拆除活动；建筑工程、昆地基基础工程、市政公用工程、电子与智能化工程、建筑装修装饰工程、城市及道路照明工程的设计与施工；管道和设备安装（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。截至 2021 年 9 月末，昆明土投城市开发运营有限公司由交易对手持股 100%。

截至 2020 年末，公司资产总额 1,000,000.00 万元，负债总额 125.00 万元，所有者权益 999,875.00 万元，2020 年度实现营业收入 0.00 万元，净利润-125.00 万元，因公司成立未满一年，尚未产生相关营业收入导致亏损。

6、昆明市土地开发投资经营有限责任公司东川公司

昆明市土地开发投资经营有限责任公司东川公司成立于 2006 年 2 月 20 日，注册资本 1,000.00 万元，为昆明市土地开发投资经营有限责任公司全资子公司。公司的经营范围包括：项目投资、投资资产管理及咨询；土地开发、经营。该公司自成立以来，积极推进昆明市东川区再就业特区建设，一直努力在项目储备的质和量上取得重大突破。

截至 2020 年末，公司资产总额 1,131.24 万元，负债总额 9.82 万元，所有者权益 1,121.42 万元，2020 年度实现营业收入 0.00 万元，净利润-31.65 万元。公司净利润为负主要系暂未取得营业收入所致，公司设立时拟开展东川区土地开发整理业务，但截至目前尚未在该区域开展土地整理业务，因此无收入。

7、昆明市土投资产管理有限公司

昆明市土投资产管理有限公司成立于 2008 年 12 月 9 日，注册资本 1,000.00 万元，为昆明市土地开发投资经营有限责任公司全资子公司。公司的经营范围包括：对公司在项目运作中形成的经营性资产、政府注入资源资产、存量国有资产及市委、市政府安排的其他公共建设项目的资产进行经营和管理；物业管理；房地产经纪服务；房屋租赁；家庭服务（依法须经批准的项目，经相关

部门批准后方可开展经营活动)。公司以“依法管理、服务优先”为宗旨，采用先进的管理模式，运用现代化的管理设施，通过优质服务实现公司的经济效益和社会效益。该公司管理的子君欣景花园住宅小区，占地面积 601.00 亩，共有 13,633.00 套保障性住房，其中经济适用房 7,743.00 套，廉租住房 5,890.00 套，该公司通过科学化的管理，为昆明市的中低收入家庭提供优质的物业服务。

截至 2020 年末，公司资产总额 49,796.04 万元，负债总额 45,531.58 万元，所有者权益 4,264.46 万元，2020 年度实现营业收入 2,939.84 万元，净利润 22.32 万元。

8、昆明市矿产资源开发有限公司

昆明市矿产资源开发有限公司成立于 2012 年 9 月 6 日，注册资本 1,000.00 万元，为昆明市土地开发投资经营有限责任公司全资子公司。公司的经营范围包括：矿产资源的勘探；投资、开发、经营和昆明市属区域内金属矿产和非金属矿产资源及周边土地资源的整理开发（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。市矿产公司成立以来，以探索资源利用新空间为发展方向，在“低丘缓坡建设用地上山、矿产资源采空区植被修复及土地开发利用、城市基础设施建设配套消纳场”等三大业务板块取得了一定的工作进展。目前，市矿产公司已取得政府开发授权土地 68,713.01 亩。

截至 2020 年末，公司资产总额 385,823.59 万元，负债总额 385,778.21 万元，所有者权益合计 45.39 万元，2020 年度实现营业收入 0.00 万元，净利润 0.14 万元，该公司主要从事的低丘缓坡业务处于初期阶段，因此收入暂未体现。

9、昆明土投城市开发运营有限公司

昆明土投城市开发运营有限公司成立于 2019 年 11 月 26 日，注册资本为 500.00 万元，注册地址，经营范围：旧城改造、棚户区改造和城镇低效利用土地的再开发；项目投资；房地产开发及经营、市政基础设施建设、园林景观绿化工程、城市建设及改造；物业管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。截至 2021 年 3 月末，昆明土投城市开发运营有限公司由交易对手持股 100%。

截至 2020 年末，公司资产总额 85,055.76 万元，负债总额 49.49 万元，所有者权益 85,006.27 万元，2020 年度实现营业收入 0.00 万元，净利润 0.00

万元,该公司是交易对手为了推进旧城改造业务新设立的主体,因成立时间较短,项目均在前期推进阶段,暂无营业收入及利润体现。

10、昆明土投城市建设有限公司

昆明土投城市建设有限公司成立于 2020 年 11 月 18 日,注册资本为 500.00 万元,公司的经营范围包括:城市建设及建造;房地产开发及经营;市政基础设施建设;园林景观绿化工程;地下管网建设(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)。截至 2021 年 3 月末,昆明土投城市开发运营有限公司由交易对手持股 100%。

截至 2020 年末,公司资产总额 492,510.31 万元,负债总额 61.56 万元,所有者权益 492,448.74 万元,2020 年度实现营业收入 0.00 万元,净利润 -61.56 万元,因公司成立时间较短,尚未产生相关营业收入导致亏损。

(二) 主要业务构成

交易对手作为昆明市土地一级开发、保障性住房建设和城市基础设施建设的运营主体,核心业务包括土地一级开发和保障房建设,近年来公司土地整理及保障房建设业务产生的管理费收入持续增长,占营业总收入的比例保持在 80%以上。同时物业管理、房屋租赁等业务为公司营业收入提供一定补充。

下表为交易对手 2018 年度至 2021 年 1-6 月的营业收入的构成情况:

单位:万元、%

表 2：公司主要板块收入结构及占比（亿元）

收入	2018	2019	2020	2021.1~6
管理费收入	3.38	3.99	4.31	2.18
其中：土地一级开发	3.11	3.05	4.06	2.07
保障房建设	0.27	0.94	0.26	0.11
租赁	0.35	0.46	0.33	0.23
物管收入	0.19	0.22	0.29	0.13
其他	--	0.02	0.03	--
合计	3.92	4.68	4.97	2.54
占比（%）	2018	2019	2020	2021.1~6
管理费收入	86.22	85.26	86.72	85.83
其中：土地一级开发	79.34	65.17	81.69	81.50
保障房建设	6.89	20.09	5.23	4.33
租赁	8.93	9.83	6.64	9.06
物管收入	4.85	4.70	5.84	5.12
其他	--	0.43	0.60	--
合计	100.00	100.00	100.00	100.00

注：1、其他业务收入主要为担保费收入；2、因四舍五入，合计数与分项之和存在尾差。

资料来源：公司提供，中诚信国际整理

注：交易对手的主营业务收入主要为土地一级开发和保障房建设项目的管理费收入，根据有关政策规定，昆明市财政向交易对手全额返还前期代垫的土地开发成本，并给予公司土地开发成本的 3%作为土地开发管理费。管理费收入在项目的总投资中占比较少，另交易对手的项目开发周期多为 2-3 年，部分完成建设的项目待出让或待安置，管理费收入的返还需要一定的周期。因此，当期投资建设的项目需待成本返还后方能完成收入确认，故主营业务收入规模较少。通过其管理费收入可以倒推出其财政年度返还金额，同时可以看出其确认的开发成本支出，以 2020 年财政返还为例 $4.31/3\%=143.67$ 亿，与其他平台不同的是，财政返还并未算作营业收入，避免了相关税费的支出。

（二） 所属行业情况

1、土地整理业务及保障房业务

交易对手土地一级开发整理业务包括土地征迁、安置和市政基础设施配套工程建设等。运营模式方面，公司筹措资金并进行土地一级开发整理，土地整理完备后移交至昆明市土地矿产储备中心（以下简称“昆明市土储中心”）出让，土

地出让收入直接缴入昆明市财政国库，按照国家、云南省有关政策规定按确定比例计提廉租住房保障资金等各项基金后，昆明市财政向交易对手全额返还前期代垫的土地开发成本，并给予交易对手土地开发成本的 3%作为土地开发管理费。账务处理方面，目前交易对手根据收到的土地出让金返还金额冲抵前期土地开发成本，并按照年度投资成本 3%的管理费确认营业收入。资金筹措方面，交易对手主要通过自筹和政府预拨资金等方式筹集建设资金。

截至 2021 年 6 月末，交易对手累计完成并实现出让的土地开发项目主要包括东南二环路拆迁整治项目、桃园村“城中村”及省农科院项目、省矿权交易中心项目、羊肠小村片区土地一级开发项目和白水泥厂项目等，项目面积共计 5,362.04 亩，主要位于西山区、盘龙区等昆明市主城区，土地用途主要系住宅、商业及片区基础设施用地，上述项目累计已投资 115.46 亿元，已回款 74.02 亿元。

在整理土地项目方面，截至 2021 年 6 月末，获得授权的开发面积合计 11.53 万亩，已完成整理面积合计 1.58 万亩，已完成供地面积合计 0.91 万亩。同期末，交易对手在整理项目计划总投资合计 717.48 亿元，主要由交易对手、社会资本方及其他部门共同投资，截至 2021 年 6 月末，交易对手累计已投资 194.95 亿元。整理计划方面，2021 年 7-12 月、2022 年和 2023 年，交易对手计划分别整理土地 675.17 亩、670.72 亩和 1,402.32 亩，预计投资合计约 124.16 亿元。交易对手在整理项目充足，在整理项目主要位于昆明市五华区、官渡区、盘龙区及西山区等主城区，区位优势明显，业务持续性很强。

项目储备方面，交易对手是昆明市最早进行土地一级开发的投融资平台公司，在昆明市土地一级开发中占有主导地位，自公司成立以来，获得了大量的土地一级开发项目。公司将获得昆明市政府授权、但暂无开发计划或开发条件尚未成熟的项目作为公司未来土地一级开发的储备项目截至 2021 年 6 月末公司获得授权的储备项目 14 个，开发面积共计 22.80 万亩，项目储备充足。

子公司保障房公司是昆明市级唯一的保障房建设主体，业务具有较强的区域专营性，近年来公司保障房项目建设有序推进，陆续实现移交安置，但项目回款进度滞后。

根据《昆明市安置性保障房管理实施办法（暂行）》（昆政发[2012]68 号），

明确保障房公司作为投、建、管一体化运作的专业化实体公司，通过商业化运营、专业化管理，对安置性保障房统一进行投资、建设开发和运营管理。保障房公司系公司一级子公司，是昆明市本级唯一的保障房建设开发主体。保障房中被政府划归为限价商品房的部分，可进行销售，后由属地政府或相关主体向交易对手支付建设成本返还。按照项目总投资的 8%加中国人民银行同期贷款基准利率、运营管理费按项目总投资的 3%计提，即保障房项目投资收益=总投资金额*（8%+人行同期贷款基准利率+3%）。此外，保障房建设完工后，主要通过向相关单位销售等方式回笼资金。因年度投资规模变动有所波动。截至 2021 年 6 月末，公司已完工安置房项目共计 8 个，项目总建筑面积合计 217.01 万平方米，已投资合计 96.51 亿元，截至 2021 年 6 月末已回款 25.80 亿元，保障房项目回款滞后，后续回款进度尚需关注。截至 2021 年 6 月末，交易对手暂无拟建保障房项目，该业务未来持续性偏弱。

表 6：截至 2021 年 6 月末公司已完工安置房项目情况（万平方米、亿元）

项目名称	所在地	建筑 面积	累计 投资	累计 回款
呈贡区七星山片区城市棚户区改造项目	呈贡区乌龙片区，市政府小区 B 区南侧	58.21	29.87	6.80
滇池度假区金河社区城市棚户区改造项目 (双河湾小区 A6、A7-1 地块回迁安置房项目)	滇池度假区金河社区城中村改造二期项目地块	60.70	19.14	15.62
昆明市五华科技产业园区城市棚户区改造项目 (A 地块)	昆明市五华区科技产业园区	19.85	12.56	-
昆明市五华科技产业园区城市棚户区改造项目 (B 地块)	昆明市五华区王家桥片区	23.05	9.51	-
昆明市五华科技产业园区城市棚户区改造项目 (C 地块)	昆明市五华区西北片区五华科技产业园区	4.81	1.83	1.66
昆明市五华科技产业园区城市棚户区改造项目 (D 地块)	昆明市五华区西北片区五华科技产业园区内	25.56	11.66	
五华区泛亚新区清河居小区城市棚户区改造项目	昆明市五华区泛亚新区	11.47	5.61	0.78
五华区泛亚新区花栖里小区城市棚户区改造项目	昆明市五华区泛亚新区	13.36	6.33	0.94
合计		217.01	96.51	25.80

资料来源：公司提供，中诚信国际整理

2、租赁业务

租赁业务方面，主要系交易对手委托代管资产的出租，主要包括子君欣景花园配套商铺及幼儿园、位于宝海路的物业、五华区物业、二职中人民中路校区、双塔片区 B-01 四层房屋及院坝空地、梦景酒店、云津市场和锦苑花园商铺等物业。截至 2021 年 6 月末，交易对手可供出租物业面积为 9.39 万平方米，各项物业出租率均超过 90%，2018-2020 年及 2021 年 1-6 月，交易对手分别实现出租收入 3,508.62 万元、4,605.95 万元、3,337.09 万元和 2,286.23 万元。

3、物业管理收入

物业管理方面，截至 2021 年 6 月末，交易对手对已交房入住的子君欣景

花园（永泰园、居安园、馨和园），渔园星浦、西城林语（澜郡、雅郡、华郡），清河居、花栖里 9 个小区进行正常的物业管理工作，交易对手管理项目总建筑面积约 230 万平方米，包含保障性住房 21,706 套，月平均物业管理单价为 0.982 元/平方米（不包含二次加压费、电梯运行费两项代收代管费用）。此外，交易对手已签订合同但尚未正式管理的物业项目有观山苑、翠柏澜庭、听水苑、天湖缙湾、天湖景秀 5 个项目，建筑面积约 138 万平方米，包含保障性住房 8,757 套，物业费按住房和城乡建设主管部门最终备案金额为准。2018-2020 年及 2021 年 1-6 月，交易对手分别实现物管收入 1,851.40 万元、2,165.53 万元、2,939.84 万元和 1311.51 万元。

战略规划及管理

交易对手立足土地开发和保障性住房建设主业，同时布局相关衍生业务，战略定位较为清晰。作为昆明市土地一级开发重要主体，同时也承担着昆明市城市基础设施建设任务，将根据市政府的城市建设规划安排工作，以现有主业为基础，经营业务将采取“纵向延伸，横向拓展，产融结合，共同发展”的多元发展战略。交易对手将进一步壮大现有主营业务板块，稳健地实施土地开发，选择有开发价值的土地定向投入；充分利用信贷、税收、土地供应调整等政策，积极探索“以购代建”模式，打通保障性住房和商品房通道，通过加快回迁安置房建设，减小片区开发难度，并逐渐实现商品房去库存化。在纵向延伸方面，以土地一级开发为基础，通过二级市场积累可经营资产，进而拓展资产管理、物业服务等业务。在横向拓展方面，利用土地及房地产开发业务与大健康、旅游、特色园区经营领域相结合，实现公司多元化转型。特色园区经营围绕综合保税区和金融产业园开发运营，从基础土地开发、物业服务向专业配套、外包服务、股权投资综合服务平台发展，并应积极探索跨境电子商务及相关业务。

交易对手作为昆明市本级的土地一级开发主体，地位突出，业务具有一定的垄断性。鉴于昆明市稳步增强的经济实力、交易对手重要的区域地位以及公司历史上获得的支持情况，预计交易对手将继续获得股东及各方支持。

三、企业财务状况

(一) 财务数据

表 1：资产负债表

单位：万元

	2018	2019	2020	2021.9 月
是否审计	√	√	√	√
母公司报表				
合并报表	√	√	√	√
资产总额	7,193,705.95	7,108,229.69	7,572,913.94	7,895,105.56
负债总额	3,850,689.84	3,733,039.48	4,184,956.67	4,485,592.47
所有者权益总额	3,343,016.10	3,375,190.22	3,387,957.27	3,409,513.09

表 2：利润表

单位：

	2018	2019	2020	2021.9 月
是否审计	√	√	√	√
母公司报表				
合并报表	√	√	√	√
主营业务收入	39,167.46	46,847.91	49,675.15	27,587.96
主营业务成本	10,211.30	11,267.11	10,346.76	10,745.75
投资收益	48,379.35	26,456.53	14,893.88	2,762.05
营业利润	79,165.13	63,573.81	63,464.27	19,611.71
利润总额	77,044.44	58,281.37	63,113.01	19,537.07
所得税	7,474.38	9,147.93	12,804.29	313.83
净利润	69,570.05	49,133.44	50,308.72	19,223.24

表 3：现金流量表

单位：

项目	2018	2019	2020	2021.9 月
是否审计	√	√	√	√
母公司报表				
合并报表	√	√	√	√
经营活动产生的现金流量净额	129,200.22	546,839.88	774,764.70	635,334.23
投资活动产生的现金流量净额	-57,752.91	-57,923.94	-206,944.81	-698,404.15
筹资活动产生的现金流量净额	-147,433.55	-583,907.13	-446,349.58	10,460.08

（三） 财务分析

交易对手 2018-2019 年的财务报告已经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见的审计报告；为避免徇私舞弊行为，根据昆明市国资委要求，昆明市属企业需每三年变更会计师事务所，交易对手 2020 年的财务报告由天衡会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了天衡审字[2021]00427 号标准无保留意见的审计报告。各期财务报表均采用新会计准则编制，本报告采用数据均为各期财务报告期末数。

注：由于 2020 年更换会计事务所记账科目要求不一样，系 100 亿元保障房公司在 2016 年从昆明劲达投资有限公司（以下简称“劲达公司”）取得“以购代建”资金，2020 年前原有以购代建未回购部分未纳入负债科目，2020 年及以后的以购代建业务全额（包含本息）计入负债类科目，致使 2020 年一年内到期的非流动负债科目直接增加较大。

1. 科目分析

（1） 资产结构分析

公司资产结构情况

单位：万元

项目	2018	2019	2020	2021.9 月
货币资金	286,830.54	198,441.14	326,541.03	278,247.83
应收账款	85,186.98	76,459.82	49,805.48	27,632.06
预付款项	237,170.14	1,885.61	19.22	4,870.63
其他应收款	1,185,965.45	1,130,218.92	1,412,034.06	1,117,786.78
存货	3,162,351.14	3,512,015.20	3,435,502.31	3,496,205.10
其他流动资产	486.01	401.30	1,027.01	2,389.26
流动资产合计	4,957,990.27	4,919,421.98	5,224,929.11	4,927,131.64
可供出售金融资产			200.00	200.00
长期股权投资	525,732.79	549,466.82	562,406.59	1,635,277.98
债权投资	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00
长期应收款	107,923.29	110,702.96	25,611.20	37,986.58
投资性房地产	298,761.54	300,350.83	325,428.93	325,455.87
固定资产	926.98	865.29	866.16	-
在建工程	13,192.25	20,765.14	23,805.02	26,047.10
无形资产	41,218.15	40,903.69	42,437.96	41,714.81
长期待摊费用	43,065.81	39,231.08	32,794.97	33,204.75
递延所得税资产	5,920.97	5,913.47	6,048.63	6,026.74
其他非流动资产	1,098,973.91	1,020,608.43	1,228,385.37	761,248.70

非流动资产合计	2,235,715.68	2,188,807.72	2,347,984.83	2,967,973.91
资产总计	7,193,705.95	7,108,229.69	7,572,913.94	7,895,105.56

受交易对手土地整治及保障房项目建设投入、债务偿付等综合影响，近年来交易对手资产规模呈波动增长趋势。交易对手资产以流动资产为主，近年来流动资产占比稳定，接近 70%。存货、其他应收款、其他非流动资产、长期股权投资在公司资产中占比较高。交易对手存货主要由土地整理项目和安置房建设投入成本构成，2020 年末小幅下降，主要系开发成本减少所致；其他应收款主要系对昆明市其他国有企业往来款，保持在较大规模，交易对手其他应收款对象主要系昆明市国资委、昆明新都投资有限公司、昆明市轨道交通集团有限公司、昆明市交通投资有限责任公司和昆明发展投资集团有限公司等，保持在较大规模，非经营性往来款占款较大，交易对手长期股权投资为持有昆明市公共租赁住房开发建设管理有限公司（以下简称“昆明公租房”）的股权，股权账面价值为 55.42 亿元，2020 年该科目增长主要系对昆明公租房确认的投资收益及其他权益变动。公司其他非流动资产主要为预付股权款、信托项目劣后级受益权和储备地。2020 年末其他非流动资产大幅增长主要系预付股权款增加所致。

注：昆明以购代建投资合伙企业（有限合伙）通过劲达公司将以购代建专项资金投入保障房公司，保障房公司将收到的以购代建资金全额预付给昆明市辖区内的四个区（五华区、官渡区、盘龙区、西山区）城建单位和昆明轨道交通集团有限公司，用以安置房源建设并约定了房源提供计划，同时约定由保障房公司全额回购该专项资金的股权投资款，回购总价款约为 122.29 亿元。根据《合伙协议份额转让协议二》，因光大资本投资有限公司（以下简称“光大资本”）涉及其他民事纠纷，导致光大发展投资有限公司（以下简称“光大发展”）实际持有但暂未办理工商变更登记的 10 亿元合伙企业份额被上海金融法院于 2018 年 11 月 2 日和 2019 年 5 月 30 日进行了两次份额冻结，截至 2021 年 9 月 1 日，上述份额尚未解除冻结措施；经各方同意，光大发展持有的 10 亿元基金份额及公司持有的 10 亿元基金份额延长至 2022 年 6 月 8 日支付，如 2022 年 6 月 8 日仍未全部司法解冻的，相关各方另行协商。截至 2021 年 9 月末，保障房公司已支付股权回购款 107.29 亿元，因而长期股权投资科目增加 107.29 亿元。

主要科目分析：

单位：万元

1、货币资金

项目	2020 年	2019 年
库存现金	9.81	17.16
银行存款	313299.84	191822.19
其他货币资金	13231.37	6601.78
合计	326541.03	198441.13
受限货币资金		
光大资本股权款（共管资金）	13231.37	6601.78

截止 2021 年 9 月货币资金余额为 278,247.83 万元，减少主要系银行存款减少所致。

2、应收账款

项目	余额
昆明市土地矿产储备中心	49805.48
合计	49805.48

3、预付账款：截止 2020 年末，预付账款余额为 19.22 万元。

4、其他应收款

截止 2020 年末，其他应收款余额为 1412034.06 万元，较年初新增 281815.14 万元，主要是往来款的增加，期末余额前五名的情况如下：

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占期末合计数比例
昆明市国有资产监督管理委员会	往来款	272515.08	3 年以上	19.29%
昆明新都投资有限公司	往来款	259955.89	3 年以上	18.4%
昆明轨道交通集团有限公司	往来款	169004.31	3 年以上	11.96%
昆明市交通投资有限责任公司	往来款	140855.03	3 年以上	9.97%
昆明发展投资集团有限公司	往来款	82735.00	3 年以上	5.86%
合计		925065.32		65.49%

截止 2021 年 9 月，其他应收款减少 29.42 亿元，主要系往来款减少所致。明细如下：

项目	期末余额	期初余额
股权回购款	2960,55.09	2760,55.09
项目应收款	628.43	643.92
垫付土地回购款	12551.08	12551.08
借款	150,00.00	140,00.00
政府债券置换	4914.29	4914.29
保证金、押金及备用金	13933.34	4156.10
电梯运行费	657.77	331.83
政府部门款项	32674.48	49810.19
往来款	741737.57	1049915.99
其他	136.94	158.33
合计	1118289.00	1412536.84

期末余额前五名的情况如下：

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款比例(%)
昆明市国有资产监督管理委员会	股权回购款	272515.09	3 年以上	24.37
昆明新都投资有限公司	往来款	254636.89	3 年以上	22.77
昆明市交通投资有限责任公司	往来款	138875.03	3 年以上	12.42
宜良县金汇国有资产经营有限责任公司	往来款	87528.68	3 年以上	7.83
昆明发展投资集团有限公司	往来款	81528.00	3 年以上	7.29
合计		835083.69		74.68

5、存货

截止 2020 年末，存货余额为 3435502.31 万元，较年初减少 76512.89 万元，

主要系开发成本转入开发产品所致，明细情况如下：

项目	2020 年	2019 年
库存商品	0.56	
开发成本	3319416.65	3512015.19
开发产品	116086.09	
合计	3435502.31	3512015.19

开发产品主要系 2020 年昆明市花栖里、清河居两个项目竣工，由开发成本转入开发产品。

截止 2021 年 9 月余额为 3496205.09 万元，明细如下：

项目	2020 年	2021 年 9 月
库存商品	0.56	1.38
开发成本	3319416.65	3393076.58
开发产品	116086.09	103127.14
合计	3435502.31	3496205.09

6、债权投资（持有至到期投资）系昆明以购代建投资合伙企业（有限合伙）持股份额元。

7、长期应收款

截止 2020 年末，长期应收款余额为 25611.20 万元，较年初减少 85091.76 万元，主要系收到“两线 10 亿”拆迁项目 78616.89 万元以及“两线”绿化高压线迁改项目 6474.87 万元所致。

8、长期股权投资

截止 2020 年末，长期股权投资余额为 562406.59 万元，较年初增加 12939.77 万元，主要系股权投资，明细情况如下：

联营企业	2020 年
昆明劲达投资有限公司	1000.16
昆明昆武项目管理有限公司	2751.16
昆明市城投文化投资有限责任公司	2004.66
昆明市公共租赁住房开发建设管理有限公司	554217.30

昆明综合保税区开发管理有限责任公司	1890.83
昆明中证城市发展基金管理有限公司	542.49
合计	562406.59

截止 2021 年 9 月余额为 1635277.98 万元，为新增昆明以购代建投资合伙企业（有限合伙）1072871.39 万元所致。

注：2021 年 9 月 23 日昆明以购代建投资合伙企业（有限合伙）原股东云南云投国有资本运营股权投资基金合伙企业（有限合伙）以及建信信托有限责任公司退出，总金额 80 亿元，退出股权比例 79.96%，股权划转至昆明市保障性住房建设开发有限公司名下，股权投资合并至昆明土投。

9、投资性房地产

截止 2020 年末，投资性房地产余额为 325428.93 万元，较年初增加 25078.1 万元，主要系房屋建筑物的增加，其中房屋建筑物余额 96250.97 万元，土地使用权余额 229177.96 万元。

10、在建工程

截止 2020 年末，在建工程余额为 23805.02 万元，较年初增加 3039.88 万元，主要系在建工程量的增加，明细如下：

项目	2020 年
圣亚海洋公园	23716.52
体育中心项目	88.49
合计	23805.02

11、无形资产

截止 2020 年末，无形资产为 42437.96 万元，较年初小幅增加，主要内容为土地使用权。

12、其他非流动资产

截止 2020 年末，其他非流动资产余额为 1228385.37 万元，较年初增加 207776.94 万元，主要系预付股权款的增加，明细如下：

项目	2020 年	2019 年
巫家坝储备土地	687396.25	687396.25
信托项目	160785.85	152565.80

预付股权款	372136.67	173983.33
美亚大厦、丰园大厦	6663.05	6663.05
预付工程款	1403.54	
合计	1228385.37	1020608.43

注：预付股权款期末 37.21 亿元系昆明市保障性住房建设开发有限公司分批购买昆明以购代建投资合伙企业（有限合伙）有限合伙份额款，根据协议约定，分批购买价款支付完毕前提下，需在 2021 年 9 月末前进行交割，将目标有限合伙份额登记至昆明市保障性住房建设开发有限公司或其指定的第三方名下。因而在 2021 年 9 月预付股权款计入长期股权投资。

截止 2021 年 9 月，明细如下：

项目	期末余额	期初余额
巫家坝储备土地	687396.25	687396.25
信托项目劣后级受益权	54942.16	
信托项目	10843.69	160785.86
美亚大厦、丰园大厦	6663.05	6663.05
预付工程款	1403.54	1403.54
预付股权款		372136.67
合计	761248.70	1228385.37

（2）负债结构分析

公司负债结构情况

单位：万元

项目	2018	2019	2020	2021.9 月
短期借款			1,000.00	500.00
应付账款及应付票据	128,744.46	121,899.09	115,715.38	114,938.31
预收款项	335,003.28	363,409.23	408,053.18	423,735.60
应付职工薪酬	580.75	587.06	301.65	323.68
应交税费	24,828.61	15,546.47	16,969.83	4,774.07
其他应付款	327,197.78	553,378.76	386,363.52	345,458.92
一年内到期的非流动负债	563,096.00	784,642.71	1,682,229.52	2,007,331.60
流动负债合计	1,379,450.87	1,839,463.33	2,610,633.08	2,897,062.18

长期借款	1,887,178.39	1,317,570.32	1,133,256.51	902,474.99
应付债券	244,243.46	161,468.77	254,228.23	445,856.43
长期应付款	287,169.59	361,492.21	162,053.82	215,413.83
长期递延收益	19,290.70	19,290.70	19,290.70	19,290.70
递延所得税负债	1,302.98	1,700.30	3,994.34	3,994.34
其他非流动负债	32,053.85	32,053.85	1,500.00	1,500.00
非流动负债合计	2,471,238.97	1,893,576.15	1,574,323.59	1,588,530.29
负债合计	3,850,689.84	3,733,039.48	4,184,956.67	4,485,592.47

2018-2020 年公司流动负债分别为 137.95 亿元、183.95 亿元、261.06 亿元。公司流动负债主要由一年内到期的非流动负债、其他应付款、预收款项和应付账款构成，2018-2020 年，公司一年内到期的非流动负债分别为 56.31 亿元、78.46 亿元、168.22 亿元债务到期规模呈现增大趋势，其中 2020 年末大幅增长主要系“以购代建”资金计入负债科目，短期偿债压力急剧增大。长期应付款、长期借款的减少主要系部分归还以及部分转入一年内到期的非流动负债所致。

主要科目分析：

单位：万元

1、短期借款

项目	2020 年	2019 年
保证借款	1000.00	
合计	1000.00	

截止 2021 年 9 月余额为 500 万元。

2、应付账款

截止 2020 年末，其他应收款余额为 115715.38 万元，较年初小幅下降，期末余额前五名的情况如下：

债权单位名称	余额	未偿还原因
宁波二十冶建设有限公司	28903.63	工程款未结算
北京建工集团有限责任公司云南分公司	18915.24	工程款未结算
中国有色金属工业第十四冶金建设公司	17171.99	工程款未结算
云南中安国信投资发展有限公司	13353.86	未结算
中国铁路通信信号股份有限公司	6541.74	工程款未结算
合计	84886.47	

截止 2021 年 9 月余额为 114938.31 万元，较年初变化较小。

3、预收账款

截止 2020 年末，预付账款余额为 408053.18 万元，较年初增加 44643.95 万元，期末重要预收账款的情况如下：

债权单位名称	2020 年	未结转原因
昆明市土地矿产储备中心	187373.00	项目未结算
云南筑友房地产开发有限公司	97934.18	未结算
昆明市呈贡区住房和城乡建设局	68000.00	项目未结算
合计	353307.18	

截止 2021 年 9 月余额为 423735.60 万元，主要明细如下：

债权单位名称	期末余额	未结转原因
昆明市土地矿产储备中心	187373.00	项目未结算
云南筑友房地产开发有限公司	84338.43	项目未结算
昆明市呈贡区住房和城乡建设局	78000.00	项目未结算
合计	349711.43	

4、其他应付款

截止 2020 年末，其他应收款余额为 386363.52 万元，较年初减少 167015.24 万元，主要是往来款减少所致，期末余额情况如下：

项目	2020 年	2019 年
保证金及备用金	5307.31	15199.08
往来款	378816.65	500111.77
代收代付款	1606.83	25.89
其他	632.72	
合计	386363.52	524057.10

账龄超过 1 年的重要其他应付款：

债权单位名称	2020 年	未偿还原因
昆明市重点工程建设办公室	105000.00	未结算
昆明市公共租赁住房开发建设管理有限公司	48246.07	借款未到期
昆明发展投资集团有限公司	41729.40	借款未到期
昆明东南绕城高速公路开发有限公司	22000.00	借款未到期
昆明石泸高速公路开发有限公司	10000.00	借款未到期

合计	226975.47	
----	-----------	--

截止 2021 年 9 月余额为 345458.92 万元，主要明细如下：

项目	期末余额
保证金及备用金	3412.57
往来款	335379.39
代收代付款	6476.17
其他	190.83
合计	345458.92

账龄超过 1 年的重要其他应付款：

债权单位名称	期末余额	未偿还原因
昆明市公共租赁住房开发建设管理有限公司	48246.07	借款未到期
昆明发展投资集团有限公司	41729.40	借款未到期
昆明市土地矿产储备中心	26500.00	未结算
昆明东南绕城高速公路开发有限公司	22000.00	借款未到期
昆明滇池西岸开发建设管理委员会	20000.00	借款未到期
光大资本投资有限公司	17500.26	借款未到期
昆明市城建投资开发有限责任公司	16000.00	借款未到期
合计	191975.73	

5、1 年内到期的非流动负债

截止 2020 年末，其他应收款余额为 1682229.52 万元，较年初增加 897586.81 万元，主要是 1 年内到期的长期应付款所致，期末余额情况如下：

项目	2020 年	2019 年
1 年内到期的长期借款	444173.44	555059.00
1 年内到期的应付债券	191394.08	229583.71
1 年内到期的长期应付款	1046662.00	
合计	1682229.52	784642.71

注：1年内到期的长期应付款中1,046,662.00万元为“以购代建”资金，系昆明市保障性住房建设开发有限公司在2016年从昆明劲达投资有限公司取得“以购代建”资金，资金使用期限5年，需于2021年9月1日归还，截止2021年9月底已偿还107.29亿元，办理延期10亿元（包括光大发展投资有限公司10亿），延期的原因为光大发展投资有限公司涉诉，份额被冻结，暂延期至2022年6月。由于以购代建资金未偿还完毕，因此暂时全额挂账在1年内到期的长期应付款中，余额在2021年9月增加至124.14亿元，系5年内的全部本息支出，在9月底已支付107.29亿元，实质仅16.85亿本息未支出，其中包含了光大发展的10亿元优先级资金本息，以及昆明土投自己劣后级资金本息。

截止2021年9月余额为2007331.60万元，主要明细如下：

项目	期末余额
1年内到期的长期借款	607455.75
1年内到期的应付债券	158394.08
1年内到期的长期应付款	1241481.77
合计	2007331.60

6、长期借款

截止2020年末，长期借款余额为1133256.51万元，较年初减少184313.81万元，系归还部分所致，期末余额情况如下：

项目	2020年	2019年	利率区间%
质押借款	789787.22	786902.39	4.34-4.99
抵押借款	10000.00	32340.00	5.2-6.8
保证借款	296958.25	310000.00	5.4-9.36
信用借款		176000.00	5.5
其他借款	36511.04	12327.93	3.85-6.5
合计	1133256.51	1317570.32	

截止2021年9月余额为902474.99万元，较年初有所减少，主要系部分归还以及转入1年内到期的非流动负债所致。

注：其他借款为融资租赁借款，银行借款笔数较多，详见授信明细。

7、应付债券

截止 2020 年末，应付债券余额为 254,228.23 万元，较年初增加 92759.46 万元，系 2020 年增发部分债券所致；截止 2021 年 9 月余额为 445,856.43 万元，主要系新增 2 笔债券所致。详情见债券明细。

8、长期应付款

截止 2020 年末，长期应付款余额为 162,053.82 万元，较年初减少 199438.39 万元，期末余额情况如下：

项目	2019 年	本期增加	本期减少	2020 年
长期应付款项	361490.21	432491.18	691929.45	102051.94
专项应付款	1.99	60000.43	0.54	60001.88
合计	361492.21	492491.61	691930.00	162053.82

长期应付款期末余额最大的前五项：

项目	2020 年	2019 年
预收股权款		258268.75
昆明市国资运营有限公司	84499.76	84499.76
西山区 52 号地块整治款		16796.74
两线绿化工程款		1578.14
廉租房二期工程款		290.31
融资租赁款	17552.18	
合计	102051.94	361433.71

截止 2021 年 9 月余额为 215,413.83 万元，较年初有所增加，主要是融资租赁款项的增加所致。

交易对手财务状况（母公司口径）

本部分基于昆明土投 2018-2021 年 9 月母公司资产负债表、母公司利润表及母公司现金流量表进行分析。

表 1：母公司资产负债表

单位：万元

	2021/9/30	2020/12/31	2019/12/31	2018/12/31
是否审计		√	√	√

母公司报表	√	√	√	√
合并报表				
资产总额	3547295.68	3442278.62	3620470.35	3724444.09
负债总额	1778763.67	1694913.71	1935641.75	2120320.80
所有者权益总额	1768532.01	1747364.91	1684828.60	1604123.29

表 2：母公司利润表

单位：万元

	2021/9/30	2020/12/31	2019/12/31	2018/12/31
是否审计		√	√	√
母公司报表	√	√	√	√
合并报表				
营业总收入	20740.28	29303.32	15377.95	31369.47
营业总成本	-426.83	-19482.47	-23036.08	-45048.62
投资收益	2737.50	14781.86	26174.83	48140.75
营业利润	21167.11	48785.79	38414.03	76418.09
利润总额	21167.11	48528.01	34772.86	73252.82
所得税		8929.03	2989.83	5879.55
净利润	21167.11	39598.97	31783.03	67373.27

表 3：母公司现金流量表

单位：万元

项目	2021/9/30	2020/12/31	2019/12/31	2018/12/31
是否审计		√	√	√
母公司报表	√	√	√	√
合并报表				
经营活动产生的现金流量净额	69433.76	256097.69	366712.19	131594.03
投资活动产生的现金流量净额	1585.87	-3473.84	2721.57	-162.50
筹资活动产生的现金流量净额	43760.37	-275054.48	-356158.40	-141142.76

表 4：母公司口径与合并口径对比分析表

单位：亿元

	2020 年末			2019 年末			2018 年末		
	合并口径	母公司口径	母公司口径/合并口径	合并口径	母公司口径	母公司口径/合并口径	合并口径	母公司口径	母公司口径/合并口径
流动资产	522.49	62.79	12.02%	491.94	237.79	48.34%	495.79	241.23	48.65%
非流动资产	234.79	281.42	119.86%	218.88	124.25	56.76%	223.57	131.21	58.69%
总资产	757.29	344.22	45.45%	710.82	362.05	50.93%	719.37	372.44	51.77%
流动负债	261.06	90.89	34.82%	183.95	132.69	72.13%	137.94	105.63	76.57%
非流动负债	157.43	78.59	49.92%	189.36	60.87	32.14%	247.12	106.40	43.05%

总负债	418.49	169.49	40.50%	373.30	193.56	51.85%	385.06	212.03	55.06%
净资产	338.79	174.73	51.57%	337.52	168.48	49.92%	334.30	160.41	47.98%
营业收入	4.97	2.93	58.95%	4.68	1.54	32.91%	3.92	3.14	80.1%
利润总额	6.31	4.85	76.86%	5.83	3.48	59.69%	7.70	7.32	95.06%
净利润	5.03	3.96	78.73%	4.91	3.18	64.76%	6.96	6.74	96.84%

1. 母公司口径总资产、净资产、总负债及营业收入占合并口径比重较大

2018-2020年,昆明土投本部公司口径总资产分别为372.44亿元、362.05亿元及344.22亿元,占合并口径总资产的比重分别为51.77%、50.93%及45.45%;昆明土投本部公司口径总负债分别为212.03亿元、193.56亿元及169.49亿元,占合并口径总负债的比重分别为55.06%、51.85%及40.50%;昆明土投本部口径净资产分别为160.41亿元、168.48亿元及174.73亿元,占合并口径净资产的比重分别为47.98%、49.92%及51.57%;昆明土投本部公司口径营业收入分别为3.14亿元、1.54亿元及2.93亿元,占合并口径营业收入的比重分别为80.1%、32.91%及58.95%。因此可以看出,无论是资产负债规模,还是营业收入规模等,母公司口径在合并口径中均有较重比重,表明公司本部在整个集团内部具有重要地位,对集团贡献度较大。

2. 公司本部具有主营业务,非仅为持股平台

昆明土投母公司主要营业收入来源为管理费收入。2020年交易对手母公司营业收入2.93亿元,占合并口径营业收入的58.95%。因此,昆明土投本部并非仅为持股平台,而是主要业务开展的经营主体。

2019年-2020年交易对手母公司收入构成 (单位:万元)

项目	2020年	2019年
管理费收入	29303.32	15189.27
其他		188.68
合计	29303.32	15377.95

2. 能力分析

指标名称	2018	2019	2020	2021年9月
一、获利能力				
1、总资产报酬率	1.09%	0.82%	0.86%	0.30%
2、总资产净利率	1.00%	0.69%	0.69%	0.25%
3、营业毛利率	91.75%	90.85%	92.54%	92.01%
4、营业利润率	202.12%	135.70%	127.76%	71.09%

5、销售净利率	177.62%	104.88%	101.28%	69.68%
6、净资产收益率	2.18%	1.50%	1.52%	0.59%
二、短期偿债能力				
1、流动比率	3.59	2.67	2.00	1.70
2、速动比率	1.30	0.77	0.69	0.49
3、现金比率	0.21	0.11	0.13	0.10
三、长期偿债能力				
1、资产负债比率	53.53%	52.52%	55.26%	56.81%
2、产权比率	2.15	2.11	2.24	2.32
3、有形净值债务比率	1.14	1.09	1.22	0.97
4、长期债务与营运资金比率	0.66	0.61	0.60	0.77
5、长期负债占比	0.34	0.27	0.21	0.20
四、运营能力				
1、总资产周转率	0.01	0.01	0.01	0.01
2、固定资产周转率	41.71	52.28	57.38	32.89
3、流动资产周转率	0.01	0.01	0.01	0.01
4、存货周转率	0.01	0.01	0.01	0.01
5、应收账款周转率	0.58	0.58	0.79	0.71
五、成长能力				
1、营业收入增长率(%)	47.78%	19.61%	6.03%	61.57%
2、营业利润增长率(%)	35.17%	-19.69%	-0.17%	43.12%
3、总资产增长率(%)	6.12%	-1.19%	6.54%	4.25%
4、净资产增长率(%)	4.33%	1.31%	0.39%	0.66%
5、净利润增长率(%)	33.93%	-29.38%	2.39%	44.70%

i. 盈利能力分析

2018 年度、2019 年度及 2020 年度及 2021 年 9 月末，交易对手的主营业务毛利率分别为 91.75%、90.85%、92.54%及 92.01%，主营业务毛利率较为稳定，营业利润率以及销售净利率有一定下降，主要是近 2 年投资收益有所下降所致。

2018 年度、2019 年度、2020 年度及 2021 年 9 月末，交易对手总资产收益率分别是 1.09%、0.82%、0.86%及 0.30%。

2018 年度、2019 年度、2020 年度及 2021 年 9 月末，交易对手净资产收益率分别为 1.00%、0.69%、0.69%及 0.25%。

ii. 短期偿债能力分析

2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 9 月末，公司流动比率分别为 3.59、2.67、2.00 及 1.70，速动比率分别为 1.30、0.77、0.69 及 0.49，公司近三年一期短期偿债指标有所波动，短期偿债能力有所降低，但公司短期偿债指标仍处于正常水平。

iii. 长期偿债能力分析

2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 9 月末，交易对手资产负债率分别为 53.53%、52.52%、55.26%及 56.81%，在 2021 呈小幅上升趋势。

iv. 运营能力分析

2018 年度、2019 年度、2020 年度及 2021 年 9 月末，交易对手应收账款周转率分别为 0.58、0.58、0.79 及 0.71，存货周转率以及总资产周转率低，系由于公司的经营模式所致。

v. 成长能力分析

公司近三年的营业收入增长率分别为 47.78%、19.61%、6.03%，净利润增长率分别为 33.93%、-29.38%、2.39%，净利润增长率的变化主要系投资收益有一定波动所致；总资产增长率分别为 6.12%、-1.19%、6.54%，有小幅波动。

现金流分析

1) 经营活动现金流分析

2018-2020 年度及 2021 年 9 月，公司经营活动现金净流量分别为 129200.22 万元、546839.88 万元、774764.70 万元和 635334.23 万元。主要为交易对手租金、物管费、部分土地一级开发及保障房项目的管理费现金流入，总体呈稳步增长趋势。2020 年，交易对手销售商品、提供劳务收到的现金较上年末大幅增加的原因系：2020 年以来收到的土地开发成本返还和保障房销售放款的增加。近三年及收到其他与经营活动有关的现金分别为 824156.87 万元、1047601.00 万元、1160703.74 万元，主要由与昆明市国资委下属企业之间的往来款、保证金以及利息收入组成。

2) 投资活动现金流分析

2018-2020 年度及 2021 年 9 月，公司投资活动现金净流量分别为-57,752.91 万元、-57,923.94 万元、-206,944.81 万元和-698,404.15 万元，投资活动现金流量净额为负，2018-2020 年度，公司投资活动现金流出量分别为 78,921.09 万元、60,661.70 万元和 209,804.57 万元，2020 年度投资活动现金流出主要为购建固定资产、无形资产支付的现金 3,197.99 万元，“以购代建”转让价款 206,606.58 万元。

3) 筹资活动现金流分析

2018-2020 年度及 2021 年 9 月，公司筹资活动现金流量净额分别为 -147,433.55 万元、-583,907.13 万元、-446,349.58 万元和 10,460.08 万元，近三年现金流量皆为负数，主要是由于包括海埂路片区、西北片区在内的主要项目大部分已完工，处于待移交和出让状态，因此，项目资金投入相对减少，对外融资的速度放缓，融资的归还使得筹资活动为净流出。

2018-2020 年度，公司筹资活动现金流入分别为 397,449.00 万元 231,810.16 万元和 407,742.46 万元。2020 年，筹资活动现金流入较 2019 年末增加 175,932.30 万元，增幅 75.89%，主要系 2020 年 9 月末收到国开行统贷统还资金 23.76 亿元。

随着公司经营规模的扩张和投资力度的加强，公司的资金需求将不断扩大，融资活动产生的现金流量为公司发展提供了主要的资金支持。

3. 有息负债结构分析

1) 有息负债结构

截至 2021 年 9 月，交易对手有息负债总额为 343.68 亿元，有息负债中银行贷款占比 25.61%，公募债券占比 5.73%，私募债券占比 9.06%，非标占比 23.47%；银行+公募债券余额占比 31.34%，具体明细结构如下：

单位：亿元、%

序号	债务类别	余额	占比(%)
1	银行借款	88.02	25.61%
2	公募债券	19.7	5.73%
3	私募债券	31.15	9.06%
4	非标融资	80.66	23.47%
5	以购代建资金	124.15	36.12%
	合计	343.68	100.00%

其中，以购代建资金为昆明市国资委主导，截止到 9 月原有 100 亿元本金 5 年期到期回购本息金额总计为 124.15 亿元，可以得出其平均利率为 4.83%/年(分

优先劣后)，虽以购代建资金已支付 107.29 亿元，但由于光大资本 10 亿元本息延期支付，以购代建资金未支付完毕，因而所有金额仍全额计入了 1 年内到期的非流动负债。

非标融资中信托借款余额为 55.96 亿元，其中 46.64 亿元为银行通道业务，以购代建资金绝大部分同为银行资金，皆未纳入银行借款统计，因此导致银行借款占比过低。以实际情况来计算，非标及私募债券占比相对合理，各项指标可纳入符合我司要求范围内。

2) 债务到期

到期时间	借款余额（亿元）	占比
2021 年 7-12 月	140.29	40.82%
2022 年	76.89	22.37%
2023 年-2024 年 1 月	19.26	5.60%
2024 年 2 月之后	107.24	31.21%
合计	343.68	100.00%

由上表可知，交易对手有息负债约 31.21%到期时间集中在 2024 年之后，存续年限超过两年，可覆盖信托期限。公司 2021 年 7-12 月、2022 年及 2023 年-2024 年 1 月到期债务分别为 140.29 亿元、76.89 亿元和 19.26 亿元，其中 2021 年 7-12 月债务到期规模很大，截止到 2021 年 9 月，该公司授信总额度为 525.04 亿元，未使用额度 179.67 亿元，具备较大的资金调配空间，9 月底以购代建资金除光大资本 10 亿元因其自身原因延期支付外，其余已回购支付。

在信托到期日时，交易对手全口径需偿还债务 236.44 亿元。按类型分类详见下表：

项目	借款余额（亿元）	占比
银行融资	12.38	5.24%
债券融资	33.15	14.02%
其中：公募债券	12	5.08%
私募债券	21.15	8.94%
非标	66.76	28.24%
以购代建	124.15	52.50%
合计	236.44	100%

四、交易对手信用状况

(一) 人行征信报告及授信情况

查询时间：【2021】年【11】月【19】日（企业自查版）

根据 2021 年 11 月 19 日我司信用报告查询，交易对手于 2005 年首次有信贷交易，首次有相关还款责任的年份为 2015 年，发生信贷交易的机构数 20 家，当前有未结清信贷交易的机构数 6 家。

在未结清交易中，交易对手当前借贷交易余额为 380458.25 万元，被追偿、关注类和不良类余额为 0.0 万元。交易对手当前担保交易余额为 247602.79 万元，关注类和不良类余额为 0.0 万元。企业提供的对外担保明细和征信查询差距较大，主要系企业提供对对外担保部分业务未进银行征信所致。

信息概要

首次有信贷交易的年份	发生信贷交易的机构数	当前有未结清信贷交易的机构数	首次有相关还款责任的年份
2005	20	6	2015

借贷交易		担保交易	
余额	380458.25	余额	0
其中：被追偿余额	0	其中：关注类余额	0
关注类余额	0	不良类余额	0
不良类余额	0		

相关还款责任信息概要

责任类型	被追偿业务			其他借贷交易				
	还款责任金额	账户数	余额	还款责任金额	账户数	余额	关注类余额	不良类余额

第 3 页/共 102 页

保证人/反担保人	0	0	0	330607.2 2	69	247602.7 9	0	0
合计	0	0	0	330607.2 2	69	247602.7 9	0	0

（二）全国法院被执行人信息查询结果

The screenshot shows the '被执行人信息查询' (Search for Executed Person Information) page on the '中国执行信息公开网' (China Execution Information Disclosure Website). The search criteria are:

- 被执行人姓名/名称: 昆明土地开发投资经营有限责任公司
- 身份证号码/组织机构代码: 76705922-7
- 执行法院范围: 全国法院 (包含地方各级法院)
- 验证码: 27hx

 The search result section shows a message: '在全国法院 (包含地方各级法院) 范围内没有找到 76705922-7 昆明土地开发投资经营有限责任公司相关的结果。' (No results found in the national court system (including local courts) for 76705922-7 Kunming Land Development Investment and Operation Co., Ltd.).

通过查询中国执行信息公开网，截至 2021 年 11 月 11 日，交易对手无相关被执行记录，不存在未终结的相关执行案件情况。

（三）纳税情况

交易对手不存在偷税、漏税、被税务机关处罚的历史。

五、企业发债及信托同业合作情况

（一）交易对手发债情况

截止最新，交易对手目前存续债券共 9 只，债券存量规模为 58.55 亿元，其中存续公募债券 4 只，公募债券余额 27.4 亿元。

序号	债券简称	债券类型	募集方式	发行日期	到期日期	余额 (亿)	票面利率 (%)	流通市场
1	21 昆明土地 PPN001	定向工具 PPN	私募债券	2021/5/19	2024/5/21	10.00	6.50%	银行间
2	20 昆明土地 PPN001	定向工具 PPN	私募债券	2020/12/2	2023/12/04	3.75	6.70%	银行间
3	20 昆明土地 MTN002	中期票据	公募债券	2020/12/01	2023/12/03	1.70	6.30%	银行间
4	20 昆明土地 MTN001	中期票据	公募债券	2020/10/23	2023/10/27	8.00	5.47%	银行间

5	17 昆明土地 PPN001B	定向工具 PPN	私募债券	2017/11/08	2022/11/10	6.50	6.60%	银行间
6	21 昆明土地 CP001	短融	公募债券	2021/07/19	2022/07/20	10.00	5.50%	银行间
7	19 昆明土地 PPN001	定向工具 PPN	私募债券	2019/01/30	2022/01/31	5.00	7.00%	银行间
8	18 昆明土地 PPN001	定向工具 PPN	私募债券	2018/12/12	2021/12/14	11.50	6.50%	银行间
9	21 昆明土地 MTN001	中期票据	公募债券	2021/11/11	2024/11/15	7.70	6.30%	银行间

2021年10月8日中诚信国际信用评级有限责任公司对昆明市土地开发投资经营有限责任公司年主体长期信用评级的结果为AA+，评级展望维持稳定。其公募债券到期日能够覆盖我司本息。

（二）信托同业合作情况

交易对手近年来与多家信托公司进行了合作，具体情况如下：

1、云南信托：2016.12.28-2021.12.28，融资规模7亿元，存续规模5.7亿，期限5年，利率5.495%。

2、中信信托：2020.3.30-2022.3.27，融资规模9.3269亿元，存续规模9.3269亿，期限2年，利率9.36%。

3、云南国际信托：2016.12.22-2021.12.22，融资规模20亿元，期限5年；2017.1.19-2021.12.23，融资规模25亿元，期限5年；两笔总存续规模17.6亿，利率5.50%。该两笔业务为浦发银行的通道业务。

4、四川信托：2020.1.21-2025.1.21，融资规模9.32亿元，存续规模8.82亿元，期限5年，利率8.70%，为富滇银行通道业务。

六、交易对手未来三年现金流量预测

单位：万元

项目	2021年	2022年	2023年	2024年
一.经营活动产生的现金流量：				
经营活动现金流入小计	1343749.23	1297436.39	1403258.36	1369742.68
经营活动现金流出小计	572962.57	564532.03	729,907.07	711869.33
经营活动产生的现金流量净额	770786.56	732904.36	673351.29	657873.35

二.投资活动产生的现金流量:				
投资活动现金流入小计	2938.42	3025.63	3164.89	3357.54
投资活动现金流出小计	842765.42	164284.71	74665.59	71052.39
投资活动产生的现金流量净额	-839827.00	-161259.08	-72500.70	-67694.85
三.筹资活动产生的现金流量:				
筹资活动现金流入小计	624736.86	313325.89	247523.38	234089.15
筹资活动现金流出小计	744563.25	825432.16	813341.82	904882.55
筹资活动产生的现金流量净额	-119826.39	-512106.27	-565818.44	-670793.40
五.现金及现金等价物净增加额	-188867.39	59539.01	25032.15	-80614.90

七、企业评价

交易对手公司作为昆明市本级的土地一级开发主体，地位突出，业务具有一定的垄断性。鉴于昆明市稳步增强的经济实力、公司重要的区域地位以及公司历史上获得的支持情况，预计公司将继续获得股东及相关各方的支持。公司信用较好，与当地政府及银行等金融机构保持稳定的合作关系，无不良信贷记录或负面新闻，经营情况正常，筹资能力较强，具备履约能力。同时交易对手非常了解信托公司的要求和信托计划的兑付原则，有良好的履约意愿。

近年来，交易对手在资产注入、资源安排等方面获得了政府的大力支持。昆明市政府已不断授予交易对手昆明市国有土地的综合开发职能，并明确交易对手为城区旧城改造主体和保障性住房建设主体，同时不断以房产、土地注入和股权划转等方式壮大交易对手实力。政府对交易对手的支持对本次业务偿付提供了坚实基础。

第四部分 地方政府和区域内平台情况

一、昆明市基本情况

昆明，别称春城，是云南省省会，下辖 7 个区、3 个县，代管 1 个县级市和 3 个自治县。昆明市地处云贵高原中部，是中国面向东盟的重要门户及国际旅游城市之一。昆明市区位独特，是泛珠三角区域经济合作圈、中国-东盟自由贸易区经济圈和大湄公河次区域经济合作圈的交汇点，随着昆明至曼谷国际公路、中越红河公路大桥、泛亚铁路、昆明国际空港等重大基础设施的规划建设，昆明

市面向东南亚、南亚开放的“桥头堡”作用日益凸现。同时，在实施“一带一路”战略和长江经济带建设的推动下，昆明市经济发展面临较好的外部环境。

昆明市经济稳定增长，经济结构不断优化，地区生产总值持续提升。2020年，昆明市实现地区生产总值（GDP）6,733.79亿元，按可比价计算，2020年同比增长2.3%。其中，第一产业生产总值312.35亿元，增长5.6%；第二产业生产总值2,102.93亿元，增长1.4%；第三产业生产总值4,318.51亿元，增长2.5%。三次产业结构由2019年4.2:32.1:63.7调整为4.6:31.2:64.2。根据《昆明市第七次全国人口普查主要数据公报》，以2020年11月1日零时为标准点，昆明市常住人口846万人，与2010年第六次全国人口普查的643万人相比，增加203万人，增长31.53%，年平均增长2.78%。

2020年昆明市财政实力稳步增强，税收收入占比维持在较高水平。昆明市2020年的一般公共预算收入为650.47亿元，较2019年决算数增长3.2%，其中2020年税收收入占比为79.23%，财政收入结构稳健。2020年，昆明市财政平衡率为74.34%，财政自给能力较强。受土地市场行情的影响，2020年昆明市政府性基金预算收入较上年有所下降，为737.1亿元，主要为国有土地使用权出让收入。2020年末，昆明市政府债务余额为2037.51亿元，债务规模仍处于较高水平。昆明市确立了“加快建设立足西南、面向全国、辐射南亚东南亚的区域性国际中心城市”的奋斗目标，制定了《昆明市建设区域性国际中心城市实施纲要（2017~2030）》，明确着力打造区域性国际综合枢纽，加快建设区域性国际经济贸易中心、科技创新中心、金融服务中心、人文交流中心，全面提升“世界春城花都、历史文化名城、中国健康之城”三大城市品牌的工作思路，全力推动区域性国际中心城市建设，未来昆明市将保持较强的经济活力。

二、交易对手所在区域的整体情况

1. 省内同级别地市级政府比较

云南省各州（市）2020年GDP数据情况如下表所示：

排名	地区	GDP（亿元）	增速（%）
1	昆明市	6,733.79	3.98%
2	曲靖市	2,959.35	12.20%
3	红河哈尼族彝族自治州	2,417.48	9.29%

4	玉溪市	2,058.14	5.56%
5	大理白族自治州	1,484.04	7.94%
6	楚雄彝族自治州	1,372.16	9.61%
7	昭通市	1288.74	7.92%
8	文山壮族苗族自治州	1185.12	9.57%
9	保山市	1052.58	9.57%
10	普洱市	945.42	8.01%
11	临沧市	821.32	8.17%
12	西双版纳傣族自治州	604.18	6.35%
13	德宏傣族景颇族自治州	575.54	12.05%
14	丽江市	512.75	8.52%
15	迪庆藏族自治州	266.94	6.27%
16	怒江傈僳族自治州	210.73	9.46%

2.经济发展状况

昆明地处中国西南地区、云贵高原中部，具有“东连黔桂通沿海，北经川渝进中原，南下越老达泰柬，西接缅甸连印巴”的独特区位，处在南北国际大通道和以深圳为起点的第三座东西向亚欧大陆桥的交汇点，是中国面向东南亚、南亚开放的门户城市，位于东盟“10+1”自由贸易区经济圈、大湄公河次区域经济合作圈、泛珠三角区域经济合作圈的交汇点。

根据《2020年昆明市xx经济和社会发展统计公报》，2020年，昆明市地区生产总值为6733.79亿元，按可比价格计算，比上年增长2.3%，其中第一产业增加值312.35亿元，增长5.6%；第二产业增加值2102.93亿元，增长1.4%；第三产业增加值4318.51亿元，增长2.5%。三次产业结构为4.6:31.2:64.2，三次产业对GDP增长的贡献率分别为9.8%、22.5%和67.7%，分别拉动GDP增长0.2个、0.5个和1.6个百分点。

2020年，昆明市固定资产投资（不含农户）比上年增长8.1%。分产业看，第一产业投资增长35.8%，第二产业投资增长7.9%，第三产业投资增长7.8%。从重点领域看，工业投资增长8.1%，基础设施投资增长13.3%，房地产投资增长8.0%。

根据昆明市人民政府发布的公开信息，2021年一季度，昆明市实现地区生产总值1754.62亿元，同比增长14.6%；其中，第一产业增加值71.26亿元，同比增长5.8%；第二产业增加值457.53亿元，同比增长16.4%；第三产业增加值1225.82亿元，增长14.5%。全市规模以上工业增加值同比增长16.0%，固定资

产投资同比增长 30.3%。

昆明市产业大致介绍：

- 1、生物医药和大健康产业；
- 2、旅游文化产业；
- 3、物流产业；
- 4、稀有贵金属及新材料产业；

生物医药和大健康产业：将建立三七、灯盏花、天麻、滇重楼、石斛等中药材 GAP 种植（养殖）基地 60 个以上，打造云药之乡。

旅游文化产业：加快建设以昆明石林、丽江古城等为重点的世界遗产旅游区，以昆明滇池、阳宗海和西双版纳等为重点的国家级、省级旅游度假区，吸引更多的国际入境游客；同时，重点打造一批国家 5A 级、4A 级精品旅游景区。具体而言，将巩固提升昆明石林、昆明世界园艺博览园等 8 个国家 5A 级景区，力争精品旅游景区达到 100 个左右。

物流产业：以昆明为中心的物流产业核心区。以昆明为中心，以滇中城市群为依托，重点发展装备制造物流、资源型产品物流、高原特色农产品物流、烟草物流、冷链物流、电商物流以及会展物流等，形成连通国内、服务全省、辐射南亚东南亚的物流产业核心区。

稀有贵金属及新材料产业：完成新型国六低成本三金属催化剂技术开发并实现成果转化并在相应下游市场得到应用；突破铂族金属二次资源循环利用关键技术，建成我国规模最大、技术最先进的贵金属资源再生循环利用产业基地；建成高通量制备表征平台，实现金属材料基因工程数据库投入运行。贵研铂业在稀有贵金属新材料领域已是全国领先；昆明贵研催化剂有限责任公司在机动车尾气净化催化剂领域技术实力全国领先；锡业锡材有限公司锡粒、锡棒等产品产量全国第一。

昆明市利用自身资源优势，大力发展拳头产业，作为非传统工业城市‘二高一剩’相关产业较少，未来产业发展前景较好。

土地市场情况

《昆明市 xx 经济和社会发展第十二个五年规划纲要》中指出，昆明市将按照国家和省主体功能区规划要求，促进土地利用空间布局与结构优化。未来，随

着昆明市的不断发展、城镇化程度的不断提高和经济、人口的不断增长，对土地的需求将越发旺盛，城市范围的不断扩大和旧城改造工作对土地整治行业的刚性需求将为昆明市土地一级开发行业的发展提供更加广阔空间。从昆明市土地出让总体情况来看，近三年保持高位并持续走高（2020 年受疫情影响下降）。2018 年，昆明主城供地面积 14461.00 亩，成交面积 12054.70 亩，土地收入 568.42 亿元，创下昆明过去 7 年的最高纪录；2019 年，昆明（含主城五区和三个国家级开发区）共供应 360 宗土地，成交 327 宗，成交面积累计 17465.09 亩，成交金额达 883.63 亿元，土地成交量再创历史新高；2020 年，据凤凰网房产不完全统计，昆明（含五华、官渡、盘龙、西山、呈贡、晋宁及安宁共 6 区 1 市）共供应土地总面积（不含工业用地）约 14485.37 亩（注：数据已剔除流拍后重新上架地块面积）；共有 269 宗土地成交，成交总面积约 13565.55 亩，成交率 93.65%，仍维持在高位，土地出让总收入金额 689.12 亿元。

昆明市土地成交情况随着城市发展利好不断，城市边际不断扩大，旧城改造加速推进，以及昆明面向东南亚、南亚开放“桥头堡”作用的日益凸现，昆明土地市场愈加活跃，且土地成交单价逐年上升，预计未来仍将持续走高。

3. 地方财政状况

地方财政收入结构

根据地方政府公开的近三年的财政预算执行及决算数据，昆明市 2018 年至 2020 年的财政收入结构如下表所示，单位：亿元。

项目	2020 年决算数	2019 年决算数	2018 年决算数
（一）一般公共预算收入	650.47	630.03	595.63
1. 税收收入	515.38	509.25	477.06
2. 非税收入	135.09	120.78	118.57
3. 税收收入/一般公共预算收入	79.23%	80.83%	80.09%
（二）政府性基金预算收入	737.11	955.79	705.25
其中：国有土地使用权出让收入	680.26	915.70	678.58
（三）转移性收入	796.78	543.00	388.29
1. 一般公共预算转移性收入	467.31	400.32	338.3
(1) 返还性收入	79.71	82.41	81.25
(2) 一般性转移支付收入	171.95	157.82	88.70
(3) 专项转移支付收入	75.16	67.78	110.71

(4) 上年结余收入	38.22	28.76	18.24
(5) 调入资金	102.27	63.55	39.40
2. 政府性基金转移性收入	329.47	142.68	49.99
(1) 转移性收入	20.54	2.61	2.35
(2) 上年结余收入	202.66	137.90	47.64
(3) 调入资金	106.27	2.17	0.00
地方综合财力	2,184.36	2,128.82	1,689.17
(四) 一般公共预算支出	875.05	820.86	756.80
财政自给率	74.34%	76.75%	78.70%
(五) 政府性基金预算支出	903.73	938.81	650.34

4、昆明市政府债务情况

根据地方政府公开的近三年的财政预算执行及决算数据，昆明市 2018 年至 2020 年的政府债务情况及如下表所示，单位：亿元，%。

项目	2020 年	2019 年	2018 年
GDP	6,733.79	6,475.88	5,206.90
债务限额	2,580.83	2,394.94	2,246.70
其中：一般债务限额	840.97	838.74	818.40
专项债务限额	1,739.86	1,556.20	1,428.30
债务余额	2,037.51	2,059.86	1,953.30
其中：一般债务余额	666.84	711.33	714.00
专项债务余额	1,370.67	1,348.53	1,239.30
负债率	30.25%	31.81%	37.51%
债务率	93.28%	96.76%	115.64%

2020 年，昆明市实现地区生产总值（GDP）6,733.79 亿元。

截至 2020 年末昆明市全市地方政府债务余额 2,037.51 亿元，其中，一般债务余额 666.84 亿元，专项债务余额 1,370.67 亿元。

政府负债率=政府债务余额/GDP=30.25%。

政府债务率=政府债务余额/地方政府综合财力=93.28%。

截至 2020 年末，昆明市及下辖各区县融资平台有息负债金额合计 3695.90 亿元，由此可得：

2020 年末昆明市政府债务率（宽口径）=(政府债务余额+区域内平台有息债务余额合计)/地方政府综合财力=262.47%。

5、省内同级市政府预算收入的横向比较情况

云南省各州（市）2020年财政收入情况如下表所示：

排名	地区	一般预算收入 (亿元)	增速 (%)
1	昆明市	650.47	3.24%
2	曲靖市	155.00	4.00%
3	红河哈尼族彝族自治州	151.20	2.10%
4	玉溪市	134.53	1.00%
5	大理白族自治州	108.48	5.00%
6	楚雄彝族自治州	90.28	3.00%
7	昭通市	85.01	3.90%
8	文山壮族苗族自治州	65.66	3.04%
9	保山市	65.54	-2.50%
10	普洱市	51.31	2.95%
11	临沧市	47.92	3.12%
12	丽江市	43.15	-5.00%
13	德宏傣族景颇族自治州	42.31	5.51%
14	西双版纳傣族自治州	35.80	3.10%
15	怒江傈僳族自治州	15.08	15.27%
16	迪庆藏族自治州	15.01	6.45%

三、当地政府主要平台公司与交易主体的比较

昆明市本级共 14 家发债企业（如子公司发债的以母公司合并口径统计），按照总资产排名，交易对手排名第 4，担保人资产规模排名第三，皆为昆明市排名靠前的政府平台。

具体统计数据如下表所示，单位：亿元，%

排名	名称	总资产 (2021年6月)	净资产 (2021年6月)	资产负债率 (2021年6月)	债券余额 (截止最新)
1	昆明市交通投资有限责任公司(AAA)	1,739.05	738.84	57.51%	26.00
2	昆明轨道交通集团有限公司(AAA)	1,475.87	467.35	68.33%	55.00
3	昆明产业开发投资有限责任公司 (AA+)	980.44	392.08	60.01%	90.77
4	昆明市土地开发投资经营有限责任公司(AA+)	759.22	340.80	55.11%	50.85

5	昆明滇池投资有限责任公司 (AA+)	757.00	287.85	61.97%	124.30
6	昆明市城建投资开发有限责任公司 (AA+)	683.42	307.24	55.04%	37.60
7	昆明市公共租赁住房开发建设管理有限公司 (AA+)	488.79	197.51	59.59%	99.30
8	昆明新都投资有限公司 (AA+)	388.84	176.78	54.54%	17.00
9	昆明市国有资产管理营运有限责任公司 (AA)	382.78	195.31	48.98%	13.50
10	昆明空港投资开发集团有限公司 (AA+)	370.65	132.21	64.33%	42.00
11	昆明经济技术开发区投资开发(集团)有限公司 (AA)	290.94	114.97	60.48%	18.00
12	昆明滇池国家旅游度假区国有资产投资经营管理(集团)有限责任公司	202.51	123.56	38.99%	16.50
13	昆明自来水集团有限公司 (AA)	164.84	32.48	80.29%	11.50
14	昆明发展投资集团有限公司 (AA)	136.89	52.30	61.79%	26.00

注：上表“债券余额”包含母公司及其下属公司的债券余额总额。

四、该地区近年来是否有负面舆情

昆明市人民检察院通报了 2017 年上半年查办的职务犯罪案件情况，马家营城中村改造项目土地一级开发主体——昆明土投董事长和项目的社会投资人——鸿曦集团法定代表人，分别因涉嫌受贿和涉嫌单位行贿双双被捕。

2017 年 9 月 15 日，昆明土投原董事长陈振德变更为现任董事长吴利伟，现任一直任职至今。未涉及司法纠纷及案件。

五、公司在该区域已过会及存续项目情况，计算区域集中度

我司已过会昆明市官渡区国有资产投资经营有限公司 3 亿元，暂时没有进行发行。地区余额暂时为 0。

第五部分 增信措施分析

本项目增信措施有：

昆明产业开发投资有限责任公司（AA+发债主体，以下简称“担保人”或“昆明产投”）为交易对手触发股权收益权回购条款提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保；

一、担保方昆明产业开发投资有限责任公司**（一）担保方资信调查****1. 基本情况**

公司名称	昆明产业开发投资有限责任公司
统一社会信用代码	91530100781674381U
法定代表人	张宇春
注册资本	520000万元人民币
实缴资本	100305.08万元人民币
公司类型	有限责任公司（国有控股）
营业期限	2005-11-30 至 无固定期限
注册地址	昆明市青年路448号华尔顿大厦5-6层
经营范围	受政府委托进行项目投资及经营管理；接受委托进行资产经营管理；产业开发；土地开发；经济信息咨询（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

2. 历史沿革与股权现状**（1）历史沿革**

2005年11月24日，昆明市人民政府作出《昆明市人民政府关于成立昆明产业开发投资有限责任公司的批复》（昆政复〔2005〕47号），同意成立昆明产业开发投资有限责任公司，性质为国有独资公司，经过多次的注资公司注册资本增加至15亿元；2020年1月6日，根据昆明市人民政府国有资产监督管理委员会作出的《关于昆明产业开发投资有限责任公司增加注册资本金的批复》（昆国资复【2020】2号），同意昆明产业开发投资有限责任公司以收到的财政拨入

资本金、前年度累计实现的未分配利润、资本公积等 35 亿元转增注册资本金。根据昆明市国资委于 2020 年 3 月 13 日作出的《关于昆明产业开发投资有限责任公司增加注册资本金的批复》（昆国资复【2020】84 号），同意公司将昆明市财政局拨付的昆明市产业发展股权投资基金 2 亿元转增注册资本金。增资前公司的注册资本为 150,000.00 万元，增资后公司的注册资本增加至 520,000.00 万元。2020 年 8 月 17 日，昆明产投就上述事宜办理完毕相关工商登记变更手续。

（2）担保方的历次股权变动情况如下

时间	出资人	新增注册资本(万元)	出资方式	持股比例	注册资本(万元)	实收资本(万元)	验资、批复等文件编号
2005 年 11 月	昆明市财政局	1,000.00	货币	100%	1,000.00	1,000.00	大地会师验字[2005]第 216 号
2007 年 12 月	昆明市财政局	210.00	原股东昆明市财政局以债券出资	100%	1,210.00	1,210.00	鸿润会师验字[2007]第 066 号
2008 年 9 月	昆明市财政局	26,092.99	债权转股权	100%	27,302.99	27,302.99	亚太[2008]B-E-0080 号
2009 年 12 月	昆明市财政局	811.89	债权转股权	100%	28,114.88	28,114.88	昆亚会验字[2009]第 1-13 号
2011 年 2 月	昆明市国资委	72,190.20	资本公积转增注册资本	100%	100,305.08	100,305.08	中审亚太验[2011]云-0005 号
2015 年 11 月	昆明市国资委	49,694.92	资本公积、未分配利润转增注册资本	100%	150,000.00	150,000.00	昆国资复[2015]547 号
2020 年 1 月 6 日	昆明市国资委	350,000.00	财政拨款入资本金、未分配利润、资本公积	100%	500,000.00	500,000.00	昆国资复【2020】2 号
2020 年 3 月 13 日	昆明市国资委	20,000.00	财政拨款入资金	100%	520,000.00	520,000.00	昆国资复【2020】84 号

（3）股权现状

根据当地工商局调档信息，担保方的股东情况如下：

股东名称	持股比例	出资金额（亿元）
昆明市国有资产监督管理委员会	91.16%	47.4
云南省财政厅	8.84%	4.6
合计	100.00%	52.0

3. 股东情况

担保人控股股东及实际控制人均为昆明市国有资产监督管理委员会。

4. 担保方公司治理结构及组织结构

(1) 治理结构图与组织机构图



(2) 公司治理结构

担保人根据《中华人民共和国公司法》和其他相关规定，制定了《潍坊滨海投资发展有限公司公司章程》（以下简称“《公司章程》”），建立了现代化的法人治理结构。

①股东会：公司不设股东会；市国资委授权公司董事会行使相关权利。

②董事会：公司设董事会。董事会是公司的决策机构，公司实行外部董事制度。外部董事的选聘与管理按照《昆明市国资监管企业外部董事管理办法（试行）》（以下简称《外部董事管理办法》）执行。外部董事不在公司担任其他职务，不负责执行层（经理层）的事务。董事会由 7 名董事组成，其中外部董事 2 名、职工董事 1 名。董事长由法人兼任。

③监事会：公司设监事会，监事会成员不少于 5 人，其中职工代表不低于三分之一。监事会成员由市国资委按市政府有关规定委派。监事会成员中的职工代表由公司职代会选举产生。

④总经理：公司设总经理 1 名，副总经理 5 名。（其中：财务总监 1 名）；公司建立总经理办公会议制度。总经理办公会议议事规则由总经理组织制定，报董事会批准后实施。

5. 公司经营层情况

公司下设由 7 名董事组成的董事会，由 5 名监事组成的监事会和 1 名总经理、5 名副总经理、1 名财务总监组成的公司经营管理机构。公司董事、监事和高级管理人员任职情况符合《公司法》和《公司章程》的规定。

6. 公司内控体系

公司根据《审计署关于内部审计工作的有关规定》、《中央企业内部审计制度》和《国有企业及国有控股企业领导人员任期经济责任审计暂行规定》及其他相关规定，结合实际情况，制定了《内部审计工作制度》。该制度规定公司或子公司内部审计机构对公司及子公司财务收支、财务预算、财务决算、资产质量、经营绩效、建设项目以及其他经济活动的真实性、合法性和效益性进行监督和评价工作；规定了内部审计机构和人员的工作准则，内部审计机构的主要职责和权限，内部审计工作的程序；对财务审计、经济责任审计和建设项目审计的主要内容作出了相应管理规定，公司内控有效性和执行性较强。

（二）公司经营和行业情况

1. 主要业务及经营收入构成

公司为昆明市属国有独资公司，是昆明市产业投资、土地开发整理及园区基

基础设施建设的重要主体。

产业投资方面，公司目前主要投资了云南红塔银行股份有限公司、华夏金融租赁有限公司、昆明电缆集团股份有限公司等金融机构和云南本土企业。园区基础设施建设方面，公司覆盖的区域包含嵩明杨林工业园区、呈贡区和五华区等，通过与各区县及工业园管委会成立合资公司实施业务。**土地开发整理方面**，公司承接的土地一级开发整理区域范围包含昆明市辖区和下属合资子公司所在的园区。2020 年，公司收到昆明市财政局注入资本金 28.55 亿元，近年来公司资产、收入规模实现了快速增长，综合实力显著增强，担保人近三年各业务板块收入及占比情况：

单位：亿元

业务板块	2018 年		2019 年		2020 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
土地开发整理	12.74	32.18%	7.54	13.13 %	5.76	5.96 %
投资收益	2.42	6.12%	3.95	6.88 %	5.98	6.20 %
民爆产品销售	1.94	4.9%	1.38	2.4%	1.34	1.39 %
商品贸易	15.15	38.26%	35.19	61.28 %	69.66	72.14%
其他业务	7.33	18.54%	9.36	16.31%	13.81	14.30%
小计	39.58	100.00%	57.41	100.00%	96.56	100.00%

公司收入来源较为多元化，2020 年，受益于商品贸易收入快速增长，公司营业收入大幅增至 96.56 亿元。收入构成方面，2020 年，公司商品贸易同比增长 97.99%，主要系加大贸易业务发展力度所致；土地开发整理收入规模受土地市场状况等因素影响有所下降；投资收益较上年增长 51.52%，主要系被投资企业华夏金融租赁公司 2020 年净利润较 2019 年增长较大，按权益法确认投资收益增长所致；民爆产品销售业务受下游房地产和建筑业需求下降等因素影响，收入规模有所下降；其他业务收入来自房产销售、电机制造等 20 多项业务，同比增长 47.49%，对公司收入形成有力补充。

2. 所属行业情况

(1) 土地开发整理业务

公司土地开发整理业务依托政府城区改造、各区县及工业园区建设，项目来源较为充足，2020 年土地开发整理收入规模受土地市场状况等因素影响有所下降，毛利率受 2020 年确认收入的地块成本较低影响有所上升。

土地开发整理业务主要由公司本部及下属子公司承接。其中，公司本部主要负责昆明市市属范围内土地一级开发业务；下属子公司系公司与各区县及工业园管委会成立的合资公司。2020 年公司确认土地开发整理业务收入 5.76 亿元；同期，土地开发整理业务毛利率增至 10.86%，系 2020 年确认收入的地块成本较低所致。

表 5 截至 2021 年 3 月底公司本部在建土地一级开发项目情况（单位：亩、亿元、年）

项目名称	位置	占地面积	预计总投资	已投资金额	计划出让年份
龙苑盛景二期土地一级开发项目	五华区	40.00	0.20	0.14	2021
昆明电工有限责任公司异地搬迁技改项目	盘龙区	97.52	4.18	2.47	2025
云南生物谷药业股份有限公司及深圳市金沙江投资有限公司（云南生物制药有限公司）异地搬迁技改项目二期	盘龙区	52.00	1.85	0.49	2022
合计	--	189.52	6.24	0.88	--

资料来源：公司提供

表 6 公司主要下属子公司土地一级开发业务模式情况

子公司名称	位置	业务模式
云南泰佳鑫投资有限公司	嵩明杨林工业园区	1. 对股东注入土地开发整理后，摘牌转让给入园企业 2. 受杨林开发区管委会委托对入园企业用地开发整理，并先代入园企业缴纳土地出让金，若土地开发整理与招拍挂支出之和高于入园企业投资协议约定的土地购买价格，杨林开发区管委会以土地出让收益及留存资金予以补贴，并对支出成本予以返还 3. 针对大型入园企业，泰佳鑫与入驻企业和杨林开发区管委会等部门签订协议，约定对地块开发整理，土地出让金扣除税费后予以返还，并按实际情况发放补助
昆明市五华区产业发展有限公司	五华区	按审定的总投资额的 16%和 3%分别向委托方收取投资回报与开发管理费，按投资成本加开发管理费确认收入
昆明市智慧城市建设投资有限公司	呈贡区	按审定的总投资额的 16%和 3%分别向委托方收取投资回报与开发管理费，按投资成本加开发管理费确认收入
昆明阳宗海开发有限公司	昆明阳宗海风景名胜景区	按审定的项目投资总额的 3%收取代建及管理费用
昆明西鑫投资有限责任公司	五华区	按审定的总投资额的 16%和 3%分别向委托方收取投资回报与开发管理费，按投资成本加开发管理费确认收入
昆明市东川区城乡发展有限责任公司	东川区	按照审计所确定的投资总额的 16%给予投资回报

资料来源：公司提供

（2）股权投资

2020 年，公司投资收益有所增长，毛利率仍维持在较高水平，但考虑到被投资企业未来经营情况具有一定的不确定性，公司投资盈利存在波动风险。

公司通过本部和子公司昆明创业投资有限责任公司（以下简称“昆明创业投资”）投资云南省本地具有较高回报的企业股权实现资产增值。目前，公司投资对象涉及行业较多，主要投资领域为金融服务、高原特色农业、物流产业园等，在一定程度上能够分散公司股权投资风险。

截至 2020 年底，公司主要投资企业如下表所示，主要投资方向集中于云南

省内的电子制造、新材料和金融企业等。

表 7 截至 2020 年底公司主要投资企业概况（单位：亿元、%）

公司名称	报表科目	投资成本	主要业务	持股比例	确认投资收益		
					2018 年	2019 年	2020 年
闻泰科技股份有限公司	可供出售金融资产	55.00	电子制造	6.28	--	--	--
昆明先导新材料科技有限责任公司	可供出售金融资产	17.50	新材料	5.81	--	--	--
云南红塔银行股份有限公司	长期股权投资	14.34	金融	14.52	0.81	1.06	1.15
华夏金融租赁有限公司	长期股权投资	10.80	金融租赁	18.00	1.27	1.78	2.88
诚泰财产保险股份有限公司	长期股权投资	10.40	保险	13.40	0.03	0.05	0.03

资料来源：公司提供

（3）民爆产品销售

公司民爆产品销售业务在昆明市具有专营优势，但受下游房地产和建筑业景气程度下降等因素影响，公司民爆产品销售收入有所下滑。公司民爆业务主要由子公司昆明市特立亚民爆器材专营有限公司（以下简称“特立亚”）经营。从销售量来看，受昆明市房地产、建筑业、煤矿等行业景气度较低等因素影响，2020 年公司炸药、导火索销售量较上年均明显下降，雷管销售量有所上升。从销售价格来看，2020 年，公司销售的民爆产品价格均呈现增长态势。

表 8 特立亚主要民爆产品销售量及价格表（单位：吨、元/吨；万发、元/万发；万米、元/万米）

主要产品	2019 年		2020 年	
	销售量	价格	销售量	价格
炸药	19051.72	6167.42	17925.91	6173.18
雷管	455.71	37265.50	562.80	40813.78
导火索	41.94	23440.63	29.15	25728.98

资料来源：公司提供

（4）商品贸易

2020 年，公司商品贸易收入显著增长，是公司营业收入的主要来源；毛利率进一步下降。随着腾俊国际陆港的建设并逐步投入运营，物流、保税贸易、仓储、采购等集成效益和规模化效应将逐步显现，贸易收入有望持续增长。

公司商品贸易业务主要由下属子公司腾晋物流、阳宗海及供应链公司负责。贸易品类方面，腾晋物流以豆粕/豆油和有色金属为主，阳宗海以铜杆和冷轧硬卷为主，供应链公司以稀有贵金属为主。

（5）其他业务收入

房地产销售公司房地产销售项目主要位于昆明市周边区县，2020 年，房地产销售收入同比大幅增长，毛利率水平较上年变化不大，在售项目仍存在较大去化压力；公司房地产项目未来投资规模较大，面临一定的投资压力。

公司房地产销售业务主要由下属子公司泛亚城乡、昆明市东川区城乡发展有

限责任公司、云南山高农业旅游开发投资有限公司、昆明荣兴房地产开发有限公司、昆明市寻甸县产业发展有限公司负责。2020 年公司房地产销售实现收入 3.64 亿元，毛利率为 17.09%。

截至 2021 年 3 月底，公司在售房地产项目总可售面积 15.23 万平方米，剩余可售面积 7.81 万平方米，未来在售房产项目规模仍然较大，可带来一定规模的房产销售收入，但受区位影响公司去化压力较大。

表 9 截至 2021 年 3 月底公司在售已完工房地产项目基本情况（单位：万平方米、亿元）

项目名称	性质	所在位置	总投资	总可售面积	剩余可售面积	已确认收入
高原水乡旅游小镇别墅区项目	住宅	富民县	10.00	3.69	2.50	0.50
圣果树庄园（南区）	住宅/商业	禄劝县	1.50	2.24	0.08	0.78
东川区铜都商业街商业开发项目（一期）	商业/办公	东川区	1.20	1.99	0.80	0.77
富民印象上河院（A 地块）	住宅/商业	富民县	3.02	3.78	1.77	1.70
富民印象上河院（B 地块）	商业	富民县	4.44	3.53	2.66	0.55
合计	--	--	20.16	15.23	7.81	4.30

注：总可售面积较 2020 年 3 月底增加系地块增加所致

资料来源：公司提供

表 10 截至 2021 年 3 月底公司在建房地产项目情况（单位：亿元）

项目名称	性质	所在位置	总投资	已投资	已确认收入
永腾江山阁	住宅	寻甸县	12.00	3.55	2.50
圣果树庄园（北区）	住宅/商业/办公	禄劝县	3.30	2.92	0.20
铜都商业街（二期）	商业/办公	东川区	1.20	0.40	--
富民印象上河院（C 地块）	住宅/商业	富民县	5.63	2.16	--
合计	--	--	22.13	9.03	2.70

注：永腾江山阁总投资较 2020 年 3 月底增加系地块增加所致

资料来源：公司提供

电机制造

公司电机制造技术水平高并对营业收入形成一定补充；受疫情影响，2020 年公司电机制造收入有所下降，毛利率同比变动不大。

公司电机制造由公司下属子公司昆明电机厂有限责任公司（以下简称“昆明电机”）负责，昆明电机的主导产品为水力发电机组和交直流电动机两大类。2020 年公司实现电机制造收入 1.99 亿元，较上年下降 21.07%，系疫情影响所致；毛利率为 15.15%。

未来发展

公司经营思路务实稳健，发展战略清晰，有利于公司实现稳健发展。

2021 年，公司将进一步围绕昆明“188”重点产业发展方向，带动昆明产业转型升级取得新突破，为市委、市政府实施大健康、大数据等重大战略做好服务工作。金融产业方面，公司将探索多元化的融资模式，不断拓宽融资渠道，扎实开展融资，积极申报政府专项债，为公司债务链接、项目推进提供支持。同时

充分发挥昆明市创业创新融资担保有限责任公司政府性担保公司的作用,更好地服务中小微企业、三农企业发展。产业投资方面,公司将:①促进大健康产业发展,按照昆明市委、市政府安排部署,开展国家植物博物馆项目建设相关工作加快推进昆明细胞产业园“六中心”平台一期建设工作进度;②发展高原特色现代农业,加快公司“云花”“云咖”交易平台建设,加快推进斗南花卉小镇花卉产业综合配套服务区一期项目建设相关工作;③建设信息产业园区,促进智慧城市建设;④布局现代物流产业,完成腾俊国际陆港基础设施建设及冷链仓储中心项目全部建设工作,加强园区运营,同时,确保商贸服务型国家物流枢纽通过国检,助推昆明成为面向南亚东南亚国家物流枢纽中心城市。

土地开发方面,公司将加快推进云南生物谷药业股份有限公司及云南生物制药有限公司异地搬迁技改项目二期和龙苑盛景二期一级开发项目,争取完成项目土地一级开发审计工作并实现土地出让。

(四) 担保方财务状况

担保人提供了 2018-2020 年合并财务报告,中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)对上述财务报告进行审计,并出具了标准无保留意见的审计结论。合并范围方面,2020 年,公司合并范围新增两家子公司,减少一家子公司。截至 2020 年底,公司合并范围内拥有一级子公司 42 家。

1. 财务数据

表 1: 资产负债表

单位: 万元

	2018	2019	2020	2021.9 月
是否审计	√	√	√	√
母公司报表				
合并报表	√	√	√	√
资产总额	6,682,351.58	8,376,102.17	9,758,371.10	9,626,592.72
负债总额	3,792,591.51	4,896,678.75	5,795,455.26	5,757,533.92
所有者权益总额	2,889,760.07	3,479,423.42	3,962,915.85	3,869,058.80

表 2: 利润表

单位: 万元

	2018	2019	2020	2021.9 月
是否审计	√	√	√	√
母公司报表				

合并报表	√	√	√	√
主营业务收入	395,833.60	574,135.51	965,622.40	973,668.57
主营业务成本	394,361.62	568,272.17	953,522.32	978,278.10
投资收益	3,032.50	2,770.83	6,889.69	10,044.91
营业利润	24,615.99	42,954.37	35,299.58	7,444.82
利润总额	24,283.51	41,424.43	33,841.49	7,808.22
所得税	2,694.02	7,827.49	1,576.45	3,470.72
净利润	21,589.49	33,596.94	32,265.03	4,337.50

表 3: 现金流量表

单位: 万元

项目	2018	2019	2020	2021.9月
是否审计	√	√	√	√
母公司报表				
合并报表	√	√	√	√
经营活动产生的现金流量净额	90,843.37	166,102.66	153,007.53	-85,581.14
投资活动产生的现金流量净额	-65,149.40	-690,000.67	-373,464.52	-116,740.17
筹资活动产生的现金流量净额	-15,938.76	744,540.61	653,803.16	-3,558.70

2. 财务分析

(1) 资产结构分析

公司资产结构情况

单位: 万元

项目	2018	2019	2020	2021.9月
货币资金	479,681.22	708,058.08	1,133,488.51	922,488.69
交易性金融资产	36,240.21	41,276.92	37,914.88	36,203.18
应收票据及应收账款	49,142.14	59,803.30	85,247.95	75,503.79
预付款项	42,057.26	29,816.65	39,866.23	72,272.15
其他应收款	346,465.96	374,031.69	534,903.72	522,186.41
存货	3,146,489.23	3,234,385.04	3,303,338.94	3,311,192.66
一年内到期非流动资产				143,400.00
其他流动资产	14,765.13	20,591.85	36,450.31	66,689.98
流动资产合计	4,114,841.15	4,467,963.54	5,171,210.55	5,149,936.89
可供出售金融资产	197,745.12	1,215,772.81	1,570,345.09	
其他权益工具投资				1,261,198.39
长期股权投资	433,089.61	465,867.81	518,282.90	568,174.05
投资性房地产	253,722.14	412,540.12	593,996.12	593,878.60
固定资产	113,399.43	121,059.86	127,682.02	125,330.81
在建工程	371,972.75	498,612.37	430,897.92	477,827.43
无形资产	117,926.61	117,797.27	127,157.30	226,218.51

商誉	16,650.24	16,650.24	16,650.24	16,650.24
其他非流动资产	1,047,252.79	1,044,011.62	1,183,672.45	1,184,012.92
非流动资产合计	2,567,510.43	3,908,138.63	4,587,160.55	4,476,655.83
资产总计	6,682,351.58	8,376,102.17	9,758,371.10	9,626,592.72

2020 年末公司资产规模同比保持增长，主要系货币资金、其他应收款、可供出售金融资产、投资性房地产增长所致。2020 年公司保持较大的融资规模同时获得政府较大规模注资，期末货币资金达到 113.35 亿元，同比增长 60.08%，增幅明显。2020 年底，公司资产总额 975.84 亿元，较上年底增长 16.50%；其中流动资产占 52.99%，非流动资产占 47.01%，公司资产以流动资产为主。公司流动资产 517.12 亿元，较上年底增长 15.74%，主要系货币资金增长所致。流动资产主要由存货、货币资金和其他应收款构成。2020 年底，公司非流动资产 458.72 亿元，较上年底增长 17.37%，主要系可供出售金融资产、投资性房地产和其他非流动资产增长所致。非流动资产主要由可供出售金融资产、长期股权投资、投资性房地产和其他非流动资产构成。

公司受限资产合计 135.54 亿元，主要包括抵押房屋建筑物及其他资产 45.05 亿元、抵押土地使用权 22.02 亿元、抵押股权 64.49 亿元和受限货币资金 3.98 亿元。公司受限资产占总资产的 13.89%，受限比例一般。

主要科目分析如下：

1、货币资金

2020 年底，公司货币资金 113.35 亿元，较上年底增长 60.08%。其中银行存款 105.99 亿元、其他货币资金 7.35 亿元；其他货币资金中受限资金为 3.98 亿元，主要为汇票保证金和质押保证金。

2、交易性金融资产

单位：万元

证券名称	库存数量	账面总成本	年末总市值
中国太保（601601）	4893440	500.00	18790.8096
交通银行（601328）	23665342	3321.20255	10602.073216
ST 沪科（600608）	20785371	13183.780222	8522.00211
合计		17004.982772	37914.884926

3、应收账款

2020 年底，公司应收账款 8.07 亿元，较上年底增长 35.41%。公司应收账

款账面余额 10.62 亿元，合计计提坏账准备 2.55 亿元，计提比例为 24.04%，单项计提坏账准备 1.92 亿元。从集中度上看，欠款前五名占比 37.06%，集中度较低，其中应收昆明市土地储备交易中心呈贡分中心土地整理款 2.04 亿元。

应收账款金额前五名情况如下：

单位：万元

单位名称	账面余额	年限	占应收账款总额比例
昆明市土地矿产储备中心呈贡分中心	20351.33	1-2 年	19.16%
富民县土地开发复垦收购储备交易中心	6799.48	4-5 年	6.4%
昆明珍珠味香工贸有限公司	6163.59	1 年以内	5.8%
云南桂德农业发展有限公司	3603.49	1 年以内	3.39%
昆明劲勋肥业股份有限公司	2458.59	1 年以内	2.31%
合计	39376.49		37.06%

3、预付账款

2020 年底，公司预付账款 39,866.23 万元，较上年底增长 33.70%。增加较大主要系贸易规模的增大所致。

4、其他应收款

2020 年底，公司其他应收款 53.30 亿元，较上年底增长 42.89%，主要系往来款增加所致；往来款对公司资金形成一定的占用。公司其他应收款计提坏账金额 2.24 亿元，计提比例 4.03%。公司其他应收款前五大欠款方合计金额合计 15.82 亿元，占比 28.49%，集中度较低；因预计无回收风险，公司未对其他应收款前五名计提坏账准备。

其他应收款分类如下：

单位：万元

单位名称	账面余额
应收利息	1103.74
应收股利	746.01
其他应收款项	522043.98
合计	534903.72

其他应收款项金额前五名情况如下：

单位：万元

单位名称	账面余额	年限
市城投公司	40490.00	1 年以内
富民县土地开发复垦收购储备交易中心	32012.68	3-4 年
富民县财政局	36878.11	1 年以内、1-2 年
云南嵩明杨林工业园区管委会	28788.45	1 年以内,5 年以上
昆明公交集团有限责任公司	20050.00	1 年以内
合计	158219.24	

5、存货

2020 年底，公司存货 330.33 亿元，较上年底增长 2.13%，其中开发成本 320.35 亿元，主要为中心商务区、园区配套开发支出、信息产业园区一期项目、厂口片区及桃花片区等园区开发项目支出。

明细如下：

项目	账面余额
原材料	2331.79
自制半成品及在产品	13947.28
库存商品	42666.27
周转材料/易耗品等	509.56
消耗性生物资产	25505.04
工程施工	14898.52
开发成本	3203480.47
合计	3303338.94

6、可供出售金融资产

2020 年底，公司可供出售金融资产 157.03 亿元（主要包括闻泰科技股份有限公司 69.87 亿元、云南信托普惠弘上 65 号单一信托计划 12.00 亿元及昆明先导新材料科技有限责任公司 17.50 亿元等），较上年底增长 29.16%。皆为产业投资，由于明细较多未予列明。

7、长期股权投资

2020 年底，公司长期股权投资 51.83 亿元，较上年底增长 11.25%，主要系权益法下确认的投资收益增加及公司追加投资所致；主要投资构成包括云南红

塔银行股份有限公司 16.85 亿元、华夏金融租赁有限公司 19.59 亿元和诚泰财产保险股份有限公司 11.12 亿元。

8、投资性房地产

2020 年底，公司投资性房地产 59.40 亿元，较上年底增长 43.99%，主要系腾晋物流将存货、无形资产转入投资性房地产（采用公允价值计量）、泰佳鑫将房屋建筑物转入投资性房地产（采用公允价值计量）、智慧城市将昆明呈贡科技信息产业园创新孵化中心转入投资性房地产（采用公允价值计量）所致。

9、固定资产

2020 年底，公司固定资产 12.77 亿元，主要系公司房屋建筑物及各类设备。

10、在建工程

2020 年底，公司在建工程 43.09 亿元，较上年底下降 13.58%；在建工程主要由东盟多式联运仓储物流园区项目（21.40 亿元）、昆明斗南花卉小镇花卉产业综合配套服务区（一期）项目（4.00 亿元）等项目构成，累计计提减值准备 0.03 亿元。

11、无形资产

2020 年底，公司无形资产 12.72 亿元，主要系公司土地及各类使用权利。

12、其他非流动资产

2020 年底，公司其他非流动资产 118.37 亿元，较上年底增长 13.38%，主要由轿子山公路项目（48.07 亿元）、嵩明县国资局划入资产（18.91 亿元）、昆明市东川区人民政府划入资产（9.91 亿元）和文体服务资产（9.79 亿元）构成，大部分为公益性资产。

明细如下：

单位：万元

项目	2020 年	2019 年
文体服务资产	97913.93	97913.93
宜公路 BT 回购款	69762.48	9240.00
昆明市文化馆资产	576.43	576.43
轿子山公路暂估	480739.87	460329.26
昆发展公司债	4000.00	4000.00
预付工程款	20310.03	5126.57

阳宗海公司林木资产	1674.20	1674.20
汤池保障房项目资产	32096.31	32096.31
污水处理厂	1779.37	
海口园区房产	1251.46	
海口园区土地	7946.61	7946.61
划入资产	9363.05	9363.05
医疗服务资产	99065.67	99065.67
融城老年病医院	53692.97	53692.97
污水处理类资产	3059.16	3059.16
水循环利用工程	5462.67	5462.67
嵩明县国资局划入资产	189128.10	189128.10
教育服务资产	44346.05	44346.05
昆外校改扩建 BT 项目		7756.00
行知中学资产	48236.69	
永定中学资产	9531.62	9531.62
青少年活动中心	322.32	322.32
合计	1183672.45	1044011.62

(2) 负债结构分析

公司负债结构情况

单位：万元

项目	2018	2019	2020	2021.9月
短期借款	230,600.00	329,341.49	359,142.48	385,401.26
应付账款及应付票据	84,529.85	105,403.72	116,986.34	89,369.63
预收款项	107,058.62	112,645.21	150,809.30	189,269.62
其他应付款	516,660.53	563,149.45	766,105.72	664,713.56
一年内到期的非流动 负债	451,316.35	519,264.37	494,165.22	310,631.58
流动负债合计	1,403,546.60	1,644,598.83	1,902,595.48	1,643,966.09
长期借款	669,336.62	613,699.96	619,942.78	603,346.99
应付债券	457,672.08	682,560.98	1,082,811.51	1,282,923.18
长期应付款	919,948.29	1,200,212.90	1,271,744.92	1,323,314.70

长期递延收益	40,828.11	50,715.82	60,626.69	63,004.04
递延所得税负债	43,954.07	168,088.22	184,313.32	146,881.18
其他非流动负债	254,577.63	536,613.91	670,551.94	690,693.69
非流动负债合计	2,389,044.92	3,252,079.92	3,892,859.77	4,113,567.83
负债合计	3,792,591.51	4,896,678.75	5,795,455.26	5,757,533.92

2020 年底，公司负债总额 579.55 亿元，较上年底增长 18.35%，公司负债结构以非流动负债为主。非流动负债主要由长期应付款、应付债券、长期借款、其他非流动负债构成。

2020 年底，公司流动负债 190.26 亿元，较上年底增长 15.69%。公司流动负债主要由其他应付款、短期借款和一年内到期的流动负债构成。2020 年底，公司非流动负债为 389.29 亿元，较上年底增长 19.70%，主要系应付债券、其他非流动负债增长所致。公司非流动负债主要由长期应付款、长期借款、应付债券和其他非流动负债构成。

主要科目分析如下：

1、短期借款

2020 年底，公司短期借款 35.91 亿元，较上年底增长 9.05%，主要由 15.00 亿元质押借款、14.41 亿元保证借款和 6.45 亿元信用借款构成。

2、应付账款

2020 年底，公司应付账款 8.62 亿元，较上年底增长 17.83%，从账龄上看，1 年以内占 60.04%，1-2 年占 13.88%，2-3 年占 3.21%，3 年以上占 22.87%。

3、预收款项

2020 年底，公司预收款项 15.08 亿元，较上年底增长 33.88%，主要为公司土地开发整理的预收土地款；公司账龄超过 1 年的大额预收款项主要系项目尚未结束未结算所致。

4、其他应付款

2020 年底，公司其他应付款 71.72 亿元，较上年底增长 39.51%，主要系往来款、借款、保证金及押金增长所致。从结构上看，主要由往来款（21.12 亿元）、借款（17.39 亿元）、工程款（7.59 亿元）和保证金及押金（10.14 亿元）构成。公司其他应付款中有息部分已调整至短期债务计算。

前 5 大其他应付款明细如下：

债权单位名称	余额	未偿还原因
昆明市五华区国有资产投资管理有限公司	70443.87 万元	借款未到期
云南铁投启迪资产管理有限公司	65000.00 万元	未结算
昆明大华春雨公司城管资金	37708.17 万元	往来款
昆明市西山区城改置地发展有限公司	20000.00 万元	未结算
张远坚	14491.88 万元	借款未到期
合计	207643.92 万元	

注：自然人张远坚该笔借款是产投公司收购的民营地产公司荣兴地产原股东的借款，通过协议约定该笔借款由原股东进行偿还。

5、一年内到期的非流动负债

2020 年底，公司一年内到期的非流动负债为 49.42 亿元，较上年底下降 4.83%，其中一年内到期的长期借款 14.65 亿元、应付债券 10.00 亿元、长期应付款 10.40 亿元、其他长期负债 14.37 亿元。

6、长期借款

2020 年底，公司长期借款 61.99 亿元，较上年底增长 1.02%，其中质押借款、抵押借款、保证借款和信用借款分别为 20.25 亿元、25.08 亿元、31.28 亿元和 0.04 亿元。

7、应付债券

2020 年底，公司应付债券为 108.28 亿元，较上年底增长 58.64%，主要系当年发行“20 昆产投 MTN001”（10.00 亿元）、“20 佳鑫 01”（7.00 亿元）、“20 佳鑫 02”（5.20 亿元）和 4.50 亿元美元债所致。详情见应付债券明细。

8、长期应付款

2020 年底，公司长期应付款 127.17 亿元，较上年底增长 5.96%，主要系当年专项应付款增加所致。其中长期应付款 101.23 亿元，专项应付款 25.95 亿元。公司长期应付款中有息部分已调整至长期债务计算。前 5 名长期应付款明细如下：

单位：万元、%

对手方	金额	占比	具体形成原因	账龄
云南省交通运输厅	343,380.00	43.94	云南省交通运输厅统借统贷的轿子山公路建设资金	3 年以上
云南省产业投资基金有限责任公司	200,000.00	25.59	昆明市产业发展股权投资基金的投资资金	2 年
鑫桥联合融资租赁有限公司	87,149.09	11.15	融资租赁款	3 年以上
地债置换资金	75,528.64	9.66	地方政府债务置换	3 年以上
华夏金融融资租赁有限公司	75,450.39	9.65	融资租赁款	3 年以上、2 年以上、1 年以上
合计	781,508.12	100.00		

9、其他非流动负债

2020 年底，公司其他非流动负债 67.06 亿元，较上年底增长 24.96%，主要系新增棚改专项债及其他金融机构借款所致。公司其他非流动负债中有息部分已调整至长期债务计算。

有息债务方面，2020 年，公司全部债务 360.47 亿元，较上年底增长 14.23%，其中短期债务占 26.95%、长期债务占 73.05%。

公司本部财务简要分析：

截止 2020 年末公司总资产 531.56 亿元，总负债 324.97 亿元，所有者权益 206.59 亿元；营业收入 9.55 亿元，利润总额 2.59 亿元，净利润 2.41 亿元。

公司本部数据占合并总金额的百分比如下：资产占比 54.47%，负债占比 56.07%，营业收入占比 9.89%，利润总额占比 76.62%，净利润占比 74.61%。

公司本部营业收入组成除贸易收入外，大部分合并经营收入皆在本部，因此公司本部营业收入占比相对较低，利润总额以及净利润占比较高，同时资产负债情况也占比较高。因此可看出公司本部为集团内重要的经营主体，非无经营空壳主体。

1) 能力分析

【财务比率】

指标名称	2018	2019	2020	2021 年 9 月
------	------	------	------	------------

一、获利能力				
1、总资产报酬率	0.62%	0.41%	0.60%	0.46%
2、总资产净利率	0.33%	0.33%	0.48%	0.38%
3、营业毛利率	6.13%	7.22%	3.50%	0.80%
4、营业利润率	6.22%	7.48%	3.66%	0.76%
5、销售净利率	5.45%	5.85%	3.34%	0.45%
6、净资产收益率	0.77%	1.12%	1.13%	0.41%
二、短期偿债能力				
1、流动比率	2.93	2.72	2.72	3.13
2、速动比率	0.69	0.75	0.98	1.12
3、现金比率	0.34	0.43	0.60	0.56
三、长期偿债能力				
1、资产负债比率	56.76%	58.46%	59.39%	59.81%
2、产权比率	1.31	1.41	1.46	1.49
3、有形净值债务比率	1.37	1.46	1.51	1.58
4、长期债务与营运资金比率	0.88	1.15	1.19	1.17
5、长期负债占比	35.75%	38.83%	39.89%	42.73%
四、运营能力				
1、总资产周转率	-	7.63%	10.65%	10.05%
2、固定资产周转率	-	36.64%	28.38%	5.88%
3、流动资产周转率	-	13.38%	20.04%	18.87%
4、存货周转率	-	0.00%	0.00%	0.00%
5、应收账款周转率	-	0.80	0.50	0.10
五、成长能力				
1、营业收入增长率(%)	-	45.04%	68.19%	0.83%
2、营业利润增长率(%)	-	74.50%	-17.82%	-78.91%
3、总资产增长率(%)	-	25.35%	16.50%	-1.35%
4、净资产增长率(%)	-	6.76%	5.47%	-1.84%
5、净利润增长率(%)	-	20.41%	13.90%	-2.37%

i. 盈利能力分析

2018 年度、2019 年度及 2020 年度及 2021 年 9 月末，交易对手的主营业务毛利率分别为 6.13%、7.22%、3.50%及 0.80%，主营业务毛利率呈下降趋势，主要原因系近年来公司贸易收入增加较快，拉低了利润率所致。其营业利润率以及净利润率同比下降。

2018 年度、2019 年度、2020 年度及 2021 年 9 月末，交易对手总资产收益率分别是 0.62%、0.41%、0.60%及 0.46%。

2018 年度、2019 年度、2020 年度及 2021 年 9 月末，交易对手净资产收益率分别为 0.77%、1.12%、1.13%及 0.41%。

ii. 短期偿债能力分析

2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 9 月末，公司流动比率分别为 2.93、2.72、2.72 及 3.13，速动比率分别为 0.69、0.75、0.98 及 1.12，公司近三年一期短期偿债指标有所波动，短期偿债能力有所增加，主要系公司增资所致，公司短期偿债指标仍处于较高水平。

iii. 长期偿债能力分析

2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 9 月末，交易对手资产负债率分别为 56.76%、58.46%、59.39%及 59.81%，较为稳定，保持在较好水平。

iv. 运营能力分析

2018 年度、2019 年度、2020 年度及 2021 年 9 月末，交易对手应收账款周转率呈下降趋势，主要是由于公司应收账款部分增加所致。2018 年度、2019 年度、2020 年度及 2021 年 9 月末交易对手存货周转率维持在低水平，系存货过大变动情况较小所致。2019 年度、2020 年度及 2021 年 9 月末，交易对手总资产周转率分别为 7.63%、10.65%、10.05%。公司运营指标与公司经营模式较为匹配。

v. 成长能力分析

公司近二年及一期的营业收入增长率分别为 45.04%、68.19%和 0.83%，2020 年营业收入增加较大主要系贸易收入大幅增加所致。总资产以及净资产在近 2 年增幅较大，主要是政府的政策支持注入资本或资产所致。

3) 有息负债结构分析

截止到 2021 年 3 月，企业有息负债为 360.42 亿元，主要为银行借款，占比分别为 32.07%（大于 30%），非标融资+私募债余额为 158.96 亿元，占比 44.11%（小于 60%），非标融资余额占比 35.79%（小于 40%），上述指标均符合公司相关指标要求。截止到 2021 年 9 月公司报表各借款负债科目总额变化较小，有息负债余额与 3 月及年初变化不大。

	人民币金额（亿元）	占比
银行借款	115.59	32.07%
债券直融（公募）	57.97	16.08%
债券直融（私募）	30	8.32%
信托贷款及融资租赁（非标）	128.96	35.79%
其他（4.5 亿美元债）	27.9	7.74%
合计	360.42	100.00%

截止到 2021 年 3 月各类借款明细如下：

序号	主体	金融机构	合同金额	贷款余额	利率	起始日期	到期日	担保
1	产投公司	厦门国际银行	15,000.00	12,000.00	7.40%	2019/8/23	2021/8/22	信用
2			15,300.00	14,841.00	6.50%	2020/8/12	2022/8/12	信用
3			10,200.00	9,588.00	6.50%	2020/8/14	2022/8/14	信用
4		红塔银行	60,000.00	57,000.00	5.70%	2019/12/30	2022/12/30	信用
5		国家开发银行	9,500.00	9,500.00	3.85%	2020/7/1	2022/7/1	保证
6			26,500.00	26,500.00	3.85%	2020/11/13	2022/11/13	保证
7		光大银行	10,000.00	10,000.00	4.35%	2020/8/14	2021/8/14	信用
8		中国银行	37,500.00	37,000.00	5.28%	2020/9/7	2028/9/6	信用
9		民生银行	60,000.00	60,000.00	4.80%	2021/1/20	2022/1/20	质押
10		交通银行	30,000.00	30,000.00	4.75%	2021/3/25	2022/3/25	信用
11	特立亚	民生银行	1,000.00	1,000.00	4.50%	2021/3/29	2022/3/29	保证
12		华夏银行	1,900.00	1,500.00	-	2020/2/25	2021/5/25	保证
13			2,000.00	2,000.00	-	2020/11/25	2021/11/24	保证
14	特立亚	华夏银行	1,500	1,500	-	2020/12/16	2021/12/15	保证
15			700.00	700.00	-	2021/1/14	2022/3/23	保证
16		中国银行	1,500.00	1,500.00	4.60%	2020/6/19	2021/6/18	保证
17		重庆农商行	1,000.00	1,000.00	4.35%	2020/7/15	2021/7/14	保证
18			1,500.00	1,500.00	4.35%	2020/8/18	2021/8/17	保证
19			500	500	4.35%	2020/12/15	2021/12/14	保证
20			2,000.00	2,000.00	-	2020/7/23	2021/8/27	保证
21		农信社	3,000.00	3,000.00	-	2020/9/8	2021/10/27	保证
22			1,000.00	1,000.00	4.45%	2020/9/18	2021/9/17	保证
23		锦苑花舟	光大银行	1,000.00	1,000.00	4.35%	2020/7/3	2021/7/2
24	农信社		1,800.00	1,800.00	5.00%	2020/12/22	2021/12/21	保证
25	咖啡交易中心	华夏银行	9,000.00	9,000.00	5.46%	2017/10/31	2022/10/30	保证
26			3,900.00	3,900.00	5.46%	2020/6/30	2024/10/31	保证
27			4,800.00	4,800.00	5.46%	2020/9/28	2024/10/31	保证
28		建设银行	500.00	500.00	5.00%	2020/11/30	2021/11/29	保证
29	锦苑物流	富滇银行	500.00	400.00	7.13%	2018/9/18	2021/8/22	抵押
30		光大银行	1,000.00	1,000.00	4.35%	2020/7/1	2021/7/2	保证
31	锦科工程	光大银行	1,000.00	1,000.00	4.35%	2020/7/2	2021/7/1	保证
32		华夏银行	2,700.00	2,700.00	5.90%	2021/2/24	2024/2/23	保证
33	泰佳鑫	国开行		3,700.00	5.64%	2015/7/8	2027/7/8	保证
34			19,060.00	6,928.00	5.64%	2015/7/27	2027/7/27	保证
35			1,440.00	5.64%	2016/2/11	2027/6/11	保证	

36		富滇银行	50,000.00	32,000.00	6.18%	2018/3/27	2023/3/27	抵押
37		富滇银行	26,600.00	20,000.00	6.65%	2019/5/31	2024/5/30	抵押
38		富滇银行	15,000.00	10,000.00	6.65%	2019/5/6	2024/5/5	抵押
39	阳宗海公司	民生银行	13,000.00	13,000.00	3.85%	2020/12/30	2021/12/30	质押
40	阳宗海公司	浦发银行	7,900.00	7,900.00	5.20%	2020/11/25	2021/11/25	保证
41	阳宗海公司	光大银行	5,000.00	5,000.00	4.80%	2020/11/25	2021/11/25	保证
42	阳宗海公司	华夏银行	6,000.00	6,000.00	5.80%	2021/1/6	2022/1/6	保证
43	智投公司	兴业银行	10,000.00	10,000.00	4.80%	2020/11/17	2021/11/17	保证
44	智投公司	呈贡农信社	15,000.00	6,500.00	4.500%	2021/3/1	2022/3/24	保证
45	智投公司	华夏高新支行	6,900.00	6,900.00	4.500%	2021/3/19	2022/3/19	保证
46	智投公司	建行滇支行	25,000.00	3,671.42	4.785%	2021/3/29	2022/3/29	保证
47	智投公司	华夏支行	20,000.00	12,000.00	5.50%	2017/8/29	2020/8/29	保证
48	智投公司	广发银行	500.00	500.00	5.65%	2020/4/20	2021/4/19	保证
49	智投公司	富滇银行	5,591.87	5,591.87	6.040%	2020/6/29	2021/6/27	保证
50	智投公司	富滇银行	295.08	295.08	6.040%	2020/7/9	2021/7/7	保证
51	智投公司	富滇银行	2,385.93	2,385.93	6.040%	2020/7/24	2021/7/22	保证
52	智投公司	富滇银行	286.91	286.91	6.040%	2020/8/26	2021/8/24	保证
53	智投公司	富滇银行	3,179.81	3,179.81	6.040%	2020/9/9	2021/9/6	保证
54	智投公司	富滇银行	587.97	587.97	6.040%	2020/9/18	2021/9/16	保证
55	智投公司	富滇银行	1,893.47	1,893.47	6.040%	2020/11/4	2021/11/23	保证
56	智投公司	富滇银行	371.45	371.45	6.040%	2020/12/23	2021/12/21	保证
57	智投公司	富滇银行	3,128.81	3,128.81	6.040%	2021/1/22	2022/1/22	保证
58	智投公司	富滇银行	935.67	935.67	6.040%	2021/2/5	2022/2/3	保证
59	智投公司	富滇银行	5,000.00	5,000.00	4.35%	2021/1/6	2022/1/6	保证
60	智投公司	光大银行	5,009.05	5,009.05	4.655%	2020/2/18	2035/1/19	保证、抵押、质押
61	智投公司	光大银行	810.04	810.04	4.655%	2020/4/10	2035/1/19	保证、抵押、质押
62	智投公司	光大银行	9,827.29	9,827.29	4.655%	2020/4/27	2035/1/19	保证、抵押、质押
63	智投公司	光大银行	5,138.24	5,138.24	4.655%	2020/8/25	2035/1/19	保证、抵押、质押
64	智投公司	光大银行	2,962.55	2,962.55	4.655%	2020/11/4	2035/1/19	保证、抵押、质押
65	智投公司	农业银行	7,322.02	7,322.02	4.655%	2020/12/21	2035/1/19	保证、抵押、质押
66	智投公司	农业银行	6,242.35	6,242.35	4.655%	2021/2/1	2035/1/19	保证、抵押、质押
67	东川产投公司	农业银行	3,071.44	3,071.44	4.655%	2021/3/24	2035/1/19	保证、抵押、质押
68	医投公司	红塔银行	2,200.00	1,541.15	5.88%	2016/4/26	2026/4/26	保证
69	融城医院	农信社	1,000.00	880.00	4.20%	2020/9/11	2021/9/11	保证

70	教投公	昆明	1,500.00	1,500.00	7.00%	2020/12/24	2022/6/24	保证
71	腾晋物	红塔昆明	32,000.00	26,000.00	5.700%	2016/6/30	2021/6/30	保证、抵押
72	流	广发银行	55,000.00	35,480.40	5.880%	2017/6/23	2024/6/30	保证、抵押
73		光大环	25,000.00	16,000.00	6.175%	2018/5/29	2023/3/28	保证、抵押
74		进出口	40,000.00	34,778.00	6.500%	2019/12/27	2032/12/21	保证
75		光大行	10,000.00	10,000.00	4.350%	2020/6/30	2021/6/29	保证、抵押
76		光大银	1,000.00	1,000.00	5.300%	2020/4/13	2021/4/12	保证
77		邮储银	1,000.00	1,000.00	4.350%	2020/4/30	2021/4/29	保证
78		中国银	5,000.00	5,000.00	5.220%	2020/6/19	2021/6/18	保证
79		浦发银	5,000.00	4,000.00	6.000%	2020/6/19	2021/6/18	保证
80	腾俊多	浦发银	1,000.00	1,000.00	-	2020/6/20	2021/6/19	保证
81	式联运	建信信	30,000.00	30,000.00	7.830%	2020/11/16	2022/5/16	保证
82		华夏支	5,000.00	5,000.00	6.450%	2021/3/18	2022/3/18	保证
83	腾俊供	光大行	1,000.00	1,000.00	5.300%	2020/4/10	2021/4/12	保证
84	应链	建信信	20,000.00	20,000.00	7.830%	2020/11/16	2022/5/16	保证
85	管理有	华夏支	3,000.00	3,000.00	6.450%	2021/3/18	2022/3/18	保证
86	限公司	光大行	1,000.00	1,000.00	5.30%	2020/4/10	2021/4/6	保证
87	云南腾	中国银	5,000.00	5,000.00	5.00%	2020/6/30	2021/6/29	保证
88	俊国际	恒丰银	26,800.00	5,350.00	5.95%	2018/6/28	2021/6/27	保证
89	物流有	恒丰银	15,000.00	21.00	5.95%	2018/2/13	2023/2/12	保证
90	海口公	恒丰银	15,000.00	1,930.00	5.95%	2018/6/28	2023/7/27	保证
91	轿子山	农发行	15,000.00	4,550.00	5.39%	2017/5/31	2032/5/10	保证、抵押、质押
92	公司	教投公	50,000.00	44,000.00	7.500%	2016/11/30	2021/11/29	保证
93	黎阳旅	医投公	15,000.00	6,000.00	7.500%	2016/11/29	2021/11/29	保证
94	投	光大行	2,000.00	2,000.00	5.600%	2020/4/30	2021/6/26	保证
95		华夏行	1,000.00	1,000.00	6.400%	2020/7/23	2021/6/12	保证
96		富滇行	900.00	900.00	6.090%	2020/8/4	2021/6/1	保证
97	电机	富滇行	1,520.00	1,520.00	-	2020/6/5	2021/10/30	保证
98	厂	华夏行	2,197.00	2,197.00	-	2020/9/8	2021/11/18	保证
99		交通行	1,000.00	1,000.00	5.200%	2021/1/14	2022/1/12	保证
100	无量药	华夏行	1,000.00	1,000.00	6.80%	2020/6/12	2021/6/11	保证
101	东川公	农信社	5,000.00	3,500.00	4.988%	2017/3/29	2022/3/15	保证
102	新材料	富滇行	87,500.00	87,500.00	8.500%	2020/7/29	2023/7/29	保证
	基金							
	合计		1,070,416.95	884,955.92				
序号	主体	金融机	放款金额(万	贷款余额(万	利率	起始日期	到期日	担保
		构	元)	元)				

1	产投公司	建设银行	100,000.00	65,000.00	5.80%	2017/12/7	2022/12/6	保证、质押
2		聚保理	24,000.00	24,000.00	7.500%	2020/4/24	2021/4/30	保证、质押
3			51,000.00	51,000.00	6.500%	2020/9/28	2021/9/30	保证、质押
4			43,000.00	43,000.00	6.500%	2020/11/26	2021/11/30	保证、质押
5			32,000.00	32,000.00	6.950%	2021/2/26	2022/2/28	保证、质押
6			100,000.00	100,000.00	7.50%	2018/12/5	2021/12/5	信用
7		富滇银行	30,000.00	30,000.00	7.50%	2019/3/13	2022/3/13	信用
8			50,000.00	50,000.00	7.500%	2019/12/19	2022/12/19	信用
9		广发银行	80,000.00	38,000.00	5.520%	2020/8/13	2023/8/13	信用
10		太平洋	175,000.00	175,000.00	8.45%	2019/1/18	2029/1/18	保证
11		国泰君安	8,000.00	8,000.00	6.60%	2019/8/14	2021/8/13	质押
12		平安理财	50,000.00	50,000.00	6.15%	2020/12/25	2021/12/25	信用
13		平安银行	28,000.00	28,000.00	5.50%	2020/6/23	2021/6/23	信用
14		平安银行	22,000.00	22,000.00	5.50%	2020/7/20	2021/7/20	信用
15		建信理财公司	100,000.00	9,700.00	6.500%	2020/6/24	2022/6/23	保证
16				17,440.00	6.200%	2020/7/22	2022/7/22	保证
17				32,560.00	6.200%	2020/7/24	2022/7/24	保证
18				4,000.00	6.200%	2020/7/30	2022/7/30	保证
19				6,350.00	6.200%	2020/8/13	2022/8/13	保证
20		10,650.00	6.200%	2020/8/18	2022/8/18	保证		
21	新南站	国开基金	1,000.00	400.00	1.20%	2015/10/15	2024/10/14	保证
22		农发基金	8,000.00	4,800.00	1.20%	2015/10/20	2023/10/15	保证
23	泰佳基金	国开基金	1,000.00	665.00	1.20%	2015/10/15	2023/10/14	保证
24	阳宗海公司智投公司	国开基金	14,000.00	13,000.00	1.20%	2015/10/15	2025/10/15	保证
25		农发基金	30,000.00	30,000.00	1.20%	2015/12/28	2025/12/28	保证
26		农发基金	34,000.00	34,000.00	1.20%	2016/2/29	2026/2/28	保证
27		国开基金	9,000.00	6,600.00	1.20%	2016/9/29	2028/9/28	保证
28	恒丰银行(债)	30,000.00	30,000.00	6.40%	2020/6/23	2023/6/22	保证	
29	行知公司	华融资管	9,000.00	7,200.00	9.90%	2019/3/22	2022/3/21	保证、抵押、质押
30			3,500.00	2,800.00	9.90%	2019/8/21	2022/8/20	保证、抵押、质押
	合计		1,032,500.00	926,165.00				
序号	主体	金融机构	合同金额	贷款余额	利率	起始日期	到期日	
1	产投公司	华夏金租	50,000.00	10,950.00	5.84%	2016/10/27	2021/10/27	
2		华夏金租	40,000.00	16,000.00	6.75%	2018/1/26	2023/1/25	
3		华夏金租	35,000.00	21,000.00	7.99%	2019/2/1	2024/2/1	
4		渝农商金租	38,000.00	32,000.00	8.17%	2019/7/11	2024/7/10	
5		上海信託	20,000.00	20,000.00	8.80%	2019/9/25	2021/9/24	
6		中海信託	1,510.00	1,510.00	7.70%	2019/10/29	2021/10/28	

7			3,500.00	3,500.00	7.70%	2019/11/29	2021/10/28
8		中信信托	22,000.00	22,000.00	8.50%	2020/3/24	2021/9/24
9			12,000.00	12,000.00	8.50%	2020/3/24	2021/12/24
10			12,000.00	12,000.00	8.50%	2020/3/24	2022/2/24
11			10,000.00	10,000.00	8.50%	2020/3/24	2022/5/24
12			12,000.00	12,000.00	8.50%	2020/4/28	2021/5/27
13			12,000.00	12,000.00	8.50%	2020/4/28	2021/6/27
14	花拍中心	招银金租	6,000.00	3,177.89	7.42%	2018/9/26	2023/9/25
15			6,900.00	4,335.67	7.42%	2019/1/3	2024/1/2
16	大篷车公司	中进汽贸服务有限公司	275.00	71.89	7.00%	2018/9/20	2022/6/20
17		鑫桥租赁	150,000.00	49,920.00	6.00%	2016/6/28	2028/6/28
18				43,680.00		2016/7/1	2028/7/1
19		徽银租赁	20,000.00	3,333.33	6.37%	2015/12/20	2021/12/19
20		中远融资租赁	10,000.00	9,300.00	6.05%	2020/4/30	2025/4/30
21		航天科租	18,000.00	8,100.00	5.390%	2018/4/10	2023/4/9
22		长城国业租赁	30,000.00	30,000.00	7.130%	2020/12/15	2023/12/15
23	智投公司	信达金融租赁	50,000.00	50,000.00	4.73%	2021/2/9	2024/2/9
24		远东租赁	35,000.00	23,200.00	7.88%	2020/3/25	2023/3/24
25		长城国兴金租	45,000.00	14,547.93	6.87%	2016/12/13	2022/12/13
26		外贸金租	40,000.00	17,750.80	6.86%	2017/8/2	2023/8/1
27	腾晋物流	渝农商金融租赁	26,000.00	13,000.00	8.21%	2018/7/20	2023/7/19
28		天贸租赁联合中航租	15,000.00	9,580.65	9.55%	2019/1/7	2024/1/6
29		招商局租赁	10,000.00	8,218.27	8.00%	2019/10/14	2024/10/14
30		远东租赁	1,210.00	472.13	8.79%	2019/12/25	2021/12/25
37	电机厂	远东租赁	10,000.00	6,628.57	7.88%	2020/3/18	2023/3/18
38			5,000.00	4,142.86	7.88%	2020/4/10	2023/4/9
39	昆明市产业发 展股权投资基 金合伙	云南国际信托有限公司	150,000.00	150,000.00	6.50%	2021/1/3	2024/1/3
合计			896,395.00	634,419.99			
以上总合计			2,999,311.95	2,445,540.91			

发债明细如下：

债券简称	担保人	存续金额	发行日	到期日	期限	担保方式
21 昆投 01	昆明产业开发投资有限责任公司	10	2021/4/2	2026/4/2	3+2	信用
20 昆明产投 MTN001	昆明产业开发投资有限责任公司	10	2020/10/29	2023/10/29	3	信用
昆明产投 5.5% N20231009	香港锦苑花卉有限公司	1.5 亿美元	2020/10/9	2023/10/9	3	保证
20 佳鑫 02	泰佳鑫公司	5.2	2020/9/29	2025/9/29	3+2	保证
20 佳鑫 01	泰佳鑫公司	7	2020/6/23	2023/6/23	3+2	保证
香港锦苑花卉	香港锦苑花卉有限公司	3 亿美元	2020/2/25	2023/2/25	3	保证
19 昆产 02	昆明产业开发投资有限责任公司	10	2019/8/29	2024/8/29	3+2	信用
19 昆产 01	昆明产业开发投资有限责任公司	20	2019/5/24	2024/5/24	3+2	信用
17 昆投 03	昆明产业开发投资有限责任公司	0.02	2017/11/28	2023/11/28	3+3	信用
17 昆投 02	昆明产业开发投资有限责任公司	7.75	2017/10/18	2023/10/18	3+3	信用
17 昆投 01	昆明产业开发投资有限责任公司	18	2017/4/10	2023/4/10	3+3	信用
合计		87.97+4.5 亿美元				

以上总合计数为 244.55 亿元+87.97 亿元+4.5 亿美元债，4.5 亿美元债约合人民币 27.9 亿元，总有息负债总额为 360.42 亿元。数据以 2021 年 3 月可作为参考依据，与 2020 年底数据差距极小。

2) 债务到期

到期时间	借款余额（亿元）	占比
2021 年	64.98	18.03%
2022 年	61.86	17.16%
2023 年-2024 年 1 月	120.35	33.39%
2024 年 2 月之后	113.23	31.42%
合计	360.42	100.00%

有息债务方面，2020 年，公司全部债务 360.42 亿元，较上年底增长 14.23%，其中短期债务占 26.95%、长期债务占 73.05%。有息债务到期分布方面，公司将

于 2021 年、2022 年、2023 年-2024 年 1 月（信托到期前）、2024 年 2 月及以后到期的有息债务规模分别为 64.98 亿元、61.86 亿元、120.35 亿元和 113.23 亿元。

由上表可知，交易对手有息负债 31.42%到期时间集中在 2024 年之后，以长期负债居多，信托期限内有一定偿债压力。

在信托到期日时，交易对手全口径需偿还债务 247.19 亿元，偿债压力较大。按类型分类详见下表：

项目	借款余额（亿元）	占比
银行融资	89.53	36.22%
债券融资	70.67	28.59%
其中：公募债券	55.87	22.6%
私募债券	14.8	5.99%
非标	86.99	35.19%
合计	247.19	100%

（四）担保方征信状况

1. 人行征信报告及授信情况

查询时间：【2022】年【1】月【12】日

根据 2022 年 1 月 12 日企业信用报告，交易对手于 2009 年首次有信贷交易，首次有相关还款责任的年份为 2011 年，发生信贷交易的机构数 26 家，当前有未结清信贷交易的机构数 10 家。

在未结清交易中，交易对手当前借贷交易余额为 260675 万元，被追偿、关注类和不良类余额为 0.0 万元。担保人当前担保交易余额为 702187.94 万元，关注类和不良类余额为 0.0 万元。

首次有信贷交易的年份	发生信贷交易的机构数	当前有未结清信贷交易的机构数	首次有相关还款责任的年份
2009	26	10	2011

借贷交易		担保交易	
余额	260675	余额	0
其中：被追偿余额	0	其中：关注类余额	0
关注类余额	0	不良类余额	0
不良类余额	0		

责任类型	被迫偿业务			其他借贷交易				
	还款责任金额	账户数	余额	还款责任金额	账户数	余额	关注类余额	不良类余额
保证人/反担保人	0	0	0	1670568.20	168	702187.94	0	0
合计	0	0	0	1670568.20	168	702187.94	0	0

截止 2021 年 3 月对外担保明细如下：

被担保人	担保金额	担保起止日
昆明市特立亚民爆器材专营有限公司	1,900.00	2020/5/27 至 2021/5/27
昆明市特立亚民爆器材专营有限公司	3,000.00	2020/3/20 至 2021/6/18
昆明市特立亚民爆器材专营有限公司	5,000.00	2020/7/23 至 2021/7/22
昆明市特立亚民爆器材专营有限公司	4,000.00	2020/9/8 至 2021/10/26
昆明市特立亚民爆器材专营有限公司	3,500.00	2020/11/25 至 2021/11/24
昆明市东川区城乡发展有限责任公司	3,500.00	2017/3/29 至 2022/3/15
昆明新南站开发营运有限公司	2,500.00	2016/9/21 至 2021/9/26
云南锦苑花卉产业股份有限公司	1,800.00	2020/12/28 至 2021/12/27
云南咖啡交易中心有限公司	9,000.00	2017/10/31 至 2024/10/30
云南咖啡交易中心有限公司	3,900.00	2020/6/30 至 2024/10/30
云南咖啡交易中心有限公司	4,800.00	2020/9/28 至 2024/10/30
昆明市智慧城市建设投资有限公司	10,000.00	2020/1/8 至 2021/4/19
昆明市智慧城市建设投资有限公司	5,000.00	2020/3/4 至 2021/3/3
昆明市智慧城市建设投资有限公司	14,594.62	2020/6/29 至 2021/12/22
昆明市智慧城市建设投资有限公司	10,000.00	2020/11/17 至 2021/11/17
昆明市智慧城市建设投资有限公司	25,000.00	2020/6/23 至 2023/6/22
云南泰佳鑫投资有限公司	12,068.00	2015/6/18 至 2028/2/11
云南泰佳鑫投资有限公司	9,400.00	2020/4/30 至 2025/4/29
云南泰佳鑫投资有限公司	70,000.00	2020/6/23 至 2023/6/22
云南泰佳鑫投资有限公司	52,000.00	2020/9/29 至 2023/9/28
云南泰佳鑫投资有限公司	30,000.00	2020/12/15 至 2023/12/14
云南腾晋物流股份有限公司	26,000.00	2016/6/30 至 2021/9/14
云南腾晋物流股份有限公司	10,297.44	2019/1/7 至 2024/1/6
云南腾晋物流股份有限公司	5,000.00	2018/4/28 至 2021/3/31
云南腾晋物流股份有限公司	16,000.00	2018/5/29 至 2023/3/28
云南腾晋物流股份有限公司	15,600.00	2018/7/20 至 2023/7/19
云南腾晋物流股份有限公司	35,480.40	2017/6/21 至 2024/6/20
云南腾晋物流股份有限公司	16,527.62	2016/12/13 至 2022/12/12
云南腾晋物流股份有限公司	10,000.00	2019/8/16 至 2021/8/15

云南腾晋物流股份有限公司	8,218.27	2019/10/24 至 2024/10/14
云南腾晋物流股份有限公司	32,800.00	2019/12/27 至 2032/12/26
云南腾晋物流股份有限公司	19,391.60	2017/8/2 至 2023/8/1
云南腾晋物流股份有限公司	10,000.00	2020/6/30 至 2021/6/29
云南腾俊供应链管理有限公司	3,000.00	2020/3/31 至 2021/3/30
云南腾俊供应链管理有限公司	20,000.00	2020/11/16 至 2022/5/16
云南腾俊多式联运股份有限公司	2,000.00	2020/11/11 至 2021/5/11
云南腾俊多式联运股份有限公司	5,000.00	2020/6/19 至 2021/6/18
云南腾俊多式联运股份有限公司	4,000.00	2020/6/19 至 2021/6/18
云南腾俊多式联运股份有限公司	30,000.00	2020/11/16 至 2022/5/16
云南腾俊国际物流有限公司	5,000.00	2020/6/30 至 2021/6/29
昆明阳宗海开发有限公司	10,000.00	2020/4/3 至 2021/4/2
昆明阳宗海开发有限公司	7,900.00	2020/11/25 至 2021/11/24
昆明阳宗海开发有限公司	5,000.00	2020/12/15 至 2021/12/14
昆明轿子雪山交通旅游有限公司	1,956.00	2018/2/13 至 2023/7/27
昆明海口工业园区投资有限公司	5,360.00	2018/2/12 至 2021/6/27
昆明海口工业园区投资有限公司	20,000.00	2020/7/24 至 2025/7/29
昆明市医疗投资有限公司	1,541.15	2016/4/26 至 2026/4/26
昆明市教育投资有限公司	1,500.00	2020/12/24 至 2022/6/24
昆明市第二人民医院融城老年病医院	880	2020/9/11 至 2021/9/11
昆明电机厂有限责任公司	1,000.00	2020/3/27 至 2021/3/26
昆明电机厂有限责任公司	3,197.00	2020/7/23 至 2021/11/18
昆明电机厂有限责任公司	2,420.00	2020/6/5 至 2021/6/4
人民币小计	616,032.10	
香港锦苑花卉有限公司	3 亿美元	2020/2/25 至 2023/2/25
香港锦苑花卉有限公司	1.5 亿美元	2020/10/9 至 2023/10/9
美元小计	4.5 亿美元	

注：该对外担保明细与征信查询有一定差距，具体以征信查询为参考依据。全部为关联公司担保。

2. 全国法院被执行人信息查询结果

The screenshot shows the search interface on the China Execution Information Disclosure Network. The search criteria are:

- 被执行人姓名/名称: 昆明产业开发投资有限公司
- 身份证号码/组织机构代码: 78167438-1
- 执行法院范围: 全国法院 (包含地方各级法院)
- 验证码: qabt

 The search result section shows a message: "在全国法院 (包含地方各级法院) 范围内没有找到 78167438-1 昆明产业开发投资有限公司相关的结果。" (No results found for 78167438-1 Kunming Industrial Development Investment Co., Ltd. within the national court system including local courts.)

担保方无偷税、漏税、被税务机关处罚的历史情况

(五) 担保方发债及信托同业合作情况

1. 担保方发债情况

担保方目前债券存量规模 90.77 亿元（不包含境外债），债券 10 只。其中私募债 30.00 亿元，占比 33.05%。交易对手主体评级 AA+，评级展望为稳定。具体情况如下：

序号	债券简称	债券类型	募集方式	发行日期	到期日期	余额 (亿)	票面利率 (%)	流通市场
1	21 昆明产投 SCP001	短融	公募债券	2021/8/10	2022/2/7	5	4.49%	银行间
2	21 昆明产投 SCP002	短融	公募债券	2021/10/9	2022/7/9	5	5.5%	银行间
3	17 昆投 01	公司债	私募债券	2017/4/7	2023/4/10	18	5.1%	交易所
4	17 昆投 02	公司债	私募债券	2017/10/18	2023/10/18	7.75	5.5%	交易所
5	20 昆明产投 MTN001	中期票据	公募债券	2020/10/27	2023/10/29	10.00	5.5%	银行间
6	17 昆投 03	公司债	私募债券	2017/11/28	2023/11/28	0.02	5.5%	交易所
7	19 昆产 01	公司债	私募债券	2019/05/23	2024/05/24	20.00	6.43%	交易所
8	21 昆明产投 MTN001	中期票据	私募债券	2021/8/26	2024/8/27	5	5.95%	银行间
9	19 昆产 02	公司债	公募债券	2019/8/28	2024/8/29	10.00	6.30%	交易所
10	21 昆投 01	公司债	私募债券	2021/4/1	2026/4/2	10.00	6.00%	交易所

总体来看，担保方的债券交易价格较为正常，2024 年及以后到期的债券占比为 49.57%。

境外债券如下：

	债券名称		剩余年限	利率	余额
1	5.5% GTD SNR 09/10/2023 USD	XS2211520429	1.91	5.50	1.50 亿
2	6.1% GTD SNR 25/02/2023 USD	XS2076033336	1.29	6.10	3.00 亿

2. 信托同业合作情况

担保方近年来与多家信托公司进行了合作，具体情况如下：

中信信托：2020 年 3 月 24 日-2022 年 5 月 24 日，存续规模 1.2 亿；2020 年 3 月 24 日-2022 年 2 月 24 日，存续规模 2.2 亿；2020 年 4 月 28 日-2022 年 5 月 28 日，存续规模 1.2 亿；2020 年 3 月 24 日-2021 年 12 月 24 日，存续规模 1.2 亿；2020 年 3 月 24 日-2022 年 2 月 24 日，存续规模 1.2 亿；利率 8.5-8.8% 共计余额 7 亿元。

其他多家信托截止到 2021 年 10 月底皆到期归还，暂无余额，部分在重新审批或发行中。原有合作的机构有：大业信托、上海信托、爱建信托、中海信托、西部信托、建信信托等。

（六）担保方评价

保证人主要从事昆明范围内园区的基础设施业务以及产业投资，业务具有较强的区域专营性；在增资、资产划拨和财政补贴等方面得到了股东和相关各方的大力支持。保证人信用较好，与当地政府及银行等金融机构保持稳定的合作关系，无不良信贷记录或负面新闻，经营正常，筹资能力较强，具备履约能力。同时保证人非常了解信托公司的要求和信托计划的兑付原则，有良好的履约意愿。具备较强的保证担保能力。

三、期间管理

我部将根据相关法律法规、公司相关管理办法，对交易对手和担保人的财务状况进行分析，密切关注其财务变化情况；及时关注交易对手和担保人所在区域经济发展、财政收入的变化情况，做到尽职尽责，履行好受托人义务，保障受益

人的利益。

四、资金监管

xx 信托、资金监管银行、交易对手三方签订资金监管协议，以交易对手名义开立的用于接收 xx 信托向其支付的投资价款的银行账户，用于信托计划资金使用监管。

第六部分 标的公司信息及分析

一、概述

本次信托资金将用于受让交易对手持有的昆明金融产业园区开发有限公司 100% 股权对应的股权收益权，并就标的公司经营业绩等与交易对手进行对赌。

注：标的公司经营范围涉及房地产开发，但并未经营房地产开发，所有保障房建设由昆明土投子公司保障房公司建设开发，且保障房公司已无新项目；标的公司仅进行园区基础设施投入及土地开发；经查询该公司股权无质押、冻结等情况

二、标的公司介绍

（一）基本信息

名称	昆明金融产业园区开发有限公司
统一社会信用代码	91530100594559142F 91530100594559142F
住所	云南省昆明市西山区日新东路 77 号润城第二大道 7 栋 7 楼
法定代表人	杨娇骄
注册资本	4.51 亿元
公司类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
成立日期	2012-04-23
营业期限	2012-04-23 至 无固定日期

经营范围	土地一级开发；房地产开发及物业管理；园区停车收费、媒体广告等特许经营权；园区建设项目的投融资、开发、管理和运营；产业开发、运营及服务；房屋租赁；场地租赁（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
------	--

股东情况如下：

股东姓名	出资额（万元）	持股比例（%）
昆明市土地开发投资经营有限责任公司	45100	100
合计	45100	100

（二）财务信息

财务数据如下：

表 1：资产负债表

单位：万元

	2019	2020	2021.9 月
是否审计	√	√	√
母公司报表			
合并报表	√	√	√
资产总额	90860.66	145839.51	298993.49
负债总额	31340.25	76555.06	81911.89
所有者权益总额	59520.41	69284.45	217081.60

表 2：利润表

单位：万元

	2019	2020	2021.9 月
是否审计	√	√	√
母公司报表			
合并报表	√	√	√
主营业务收入	15766.39	11704.32	317.34
主营业务成本	542.52	614.11	620.05
投资收益	-	7.38	24.55
营业利润	15223.87	11090.21	-302.71
利润总额	15223.87	10989.79	-302.63
所得税	3807.56	2772.51	-
净利润	11416.32	8217.28	-302.85

表 3：现金流量表

单位：万元

项目	2019	2020	2021.9月
是否审计	√	√	
母公司报表			
合并报表	√	√	
经营活动产生的现金流量净额	-13901.17	-44734.85	21943.19
投资活动产生的现金流量净额	-11.81	-1.87	-
筹资活动产生的现金流量净额	13670.00	44938.51	-21999.74

财务数据简析：

截至 2020 年 12 月 30 日，标的公司资产总计 145839.51 万元，公司负债总计 76555.06 万元，资产负债率为 52.49%，截止 2021 年 9 月公司总资产增加至 298993.49 万元，总负债 81911.89 万元，资产负债率 27.39%。资产增加主要系存货中开发成本增加所致，增加资本公积 148100 万元。截至 2020 年 12 月 30 日，标的公司所有者权益合计 69284.45 元，其中实收资本 46615 万元。营业收入方面由于处于园区开发的投资期，其收入为 11704.32 万元，净利 8217.28 万元，随着开发投入的加大，未来预计经营收入呈上升趋势。

（三）资信情况

经全国法院被执行人信息查询标的公司无被执行信息，无行政处罚及经营异常，未查询到有未决诉讼情形。

The screenshot shows the '中国执行信息公开网' (China Execution Information Disclosure Website) interface. The search criteria are as follows:

- 被执行人姓名/名称: 昆明金融产业园区开发有限公司
- 身份证号码/组织机构代码: 59455914-2
- 执行法院范围: 全国法院 (包含地方各级法院)
- 验证码: eexp

The search result section displays a message: '在全国法院 (包含地方各级法院) 范围内没有找到 59455914-2 昆明金融产业园区开发有限公司相关的结果。' (No results found for 59455914-2 Kunming Financial Industry Park Development Co., Ltd. within the scope of national courts (including local courts at all levels)).

第七部分 资金用途

一、被偿债债务分析

本次拟发行“xx 信托·昆明土投股权收益权集合资金信托计划”，资金用于受让昆明金融产业园区开发有限公司（简称“标的公司”）100%股权对应的股权收益权，资金用于偿还中信信托为交易对手提供的信托贷款，拟偿还债务如下表所示：

序号	借款机构	贷款合同编号	贷款发放日期	到期日期	发放金额(万元)	利率	资金用途
1	中信信托	P2009M11AKMT T0001-TR01	2020/03/27	2022/03/27	30868.20	9.36%	偿还隐性债务
2	中信信托	P2009M11AKMT T0001-TR01	2020/04/24	2022/04/24	61468.11	9.36%	偿还隐性债务
	合计				92336.31		

经交易对手反馈，中信信托该笔贷款非政府隐性债务，后续业务部门将实地查询核实并补充尽调情况说明。

二、项目简介及合规性分析

根据交易对手说明以及提供的资金凭证，上述中信信托贷款全部用于偿还了交易对手与交银国际信托签署的编号为【2017X08DK237-3-1】，编号为【2017X08DK237-3-2】的《固定资产贷款合同》项下信托贷款，而交银国际信托的前述信托贷款实际用于五华科技园棚户户区改造项目。

昆明市五华科技产业园区 A 地块城市棚户户区改造项目总投 100133.92 万元，项目总净用地 40207 平方米；总规划建筑面积 198455.7 平方米，其中：地上建筑面积 152982.5 平方米。涉及周边 5412 亩范围内的的 4 个社区 30 个村民小组的改造安置。

五华科技产业园区 A 地块城市棚户户区改造项目证照如下：

	取得时间	证号
国有土地使用权证	2014.3.21	五国用(2014)第00085号
建设用地规划许可证	2014.3.11	地字第530101201400049
建设工程规划许可证	2014.5.21	建字第530101201400121
施工许可证	2014.9.5	建字530100201409050501
环评批复	2013.12.12	昆环保复[2013]498号
立项批复	2014.2.12	昆发改经贸[2014]71号

根据交易对手提供的部分资本投入凭证统计，已投入 2.23 亿元，符合保障房 20%资本金比例要求。

第八部分 还款来源有效性说明

一、第一还款来源分析

本项目第一投资收益来源为标的公司的经营收入。

标的公司主要经营为园区投资开发及运营。截止 2021 年 9 月公司总资产增加至 298993.49 万元，总负债 81911.89 万元，资产负债率 27.39%。2020 年营业收入 11704.32 万元，净利 8217.28 万元。2021 年该公司新增资本公积 14.81 亿元，相关资金已进行投入，未来营业收入随着资金的投入将有所提高。

二、其他还款来源分析

（一）交易对手的经营收入

截至 2020 年 12 月末，昆明土投资产总额 757.29 亿元，负债合计 418.49 亿元，所有者权益合计 338.79 亿元，营业收入 49,675.15 万元，净利 50,308.72 万元。交易对手营业收入稳定，综合实力较强。

（二）担保人昆明产业开发投资有限责任公司经营收入

截至 2020 年 12 月末，昆明产投总资产为 975.83 亿元，总负债 579.54 亿元，净资产为 396.29 亿元，资产负债率 59.39%。担保人实力较强，具备较强的保证担保能力。

第九部分 尽职调查结论

一、可操作性

本项目交易对手及担保方主体实力较强，可操作性强。

二、合规性、风险性

(一) 信托合规性分析

本信托计划符合以下规定：

1. 本信托计划的设立符合《信托公司集合资金信托计划管理办法》

(1) 委托人为合格投资者；

(2) 信托期限不少于 1 年；

(3) 信托资金有明确的投资方向和投资策略，且符合国家产业政策以及其他有关规定；

(4) 信托受益权划分为等额份额的信托单位；

(5) 信托合同约定受托人报酬，除合理报酬外，信托公司不得以任何名义直接或间接以信托财产为自己或他人牟利；

(6) 中国银行保险监督管理委员会规定的其他要求。

三、收益性

本项目收益较好，与风险相匹配。

四、整体评价和结论

交易对手昆明土投截至 2020 年 12 月末资产总额 757.29 亿元，负债合计 418.49 亿元，所有者权益合计 338.79 亿元，资产负债率 55.26%。交易对手综合实力较强。同时交易对手与多家金融机构合作良好，非常了解信托公司的要求和信托计划的兑付原则，有良好的履约意愿。昆明土投作为昆明市本级的土地一级开发主体，地位突出，业务具有一定的垄断性。鉴于昆明市稳步增强的经济实力、

公司重要的区域地位以及公司历史上获得的支持情况,预计公司将继续获得股东及相关各方的支持。政府对交易对手的支持对本次业务偿付提供了坚实基础。

担保人昆明产投截至 2020 年 12 月末总资产为 975.83 亿元,总负债 579.54 亿元,净资产为 396.29 亿元,资产负债率 59.39%。担保人实力较强,具备较强的保证担保能力。保证人主要从事昆明范围内园区的基础设施业务以及产业投资,业务具有较强的区域专营性;在增资、资产划拨和财政补贴等方面得到了股东和相关各方的大力支持。

交易对手和担保人主体评级皆为 AA+, 资质优良,并且在昆明市政府平台资产排名中分别位列第四和第三,皆为主流平台,我司此次业务风险极低。

附录 1 交易对手财务报表

附录 1-1: 资产负债表

单位:

万元

	2018	2019	2020	2021.9 月
是否审计	√	√	√	
母公司报表				
合并报表	√	√	√	
资产				
货币资金	286,830.54	198,441.14	326,541.03	278,247.83
应收账款及应收票据	85,186.98	76,459.82	49,805.48	27,632.06
预付款项	237,170.14	1,885.61	19.22	4,870.63
其他应收款	1,185,965.45	1,130,218.92	1,412,034.06	1,117,786.78
存货	3,162,351.14	3,512,015.20	3,435,502.31	3,496,205.10
其他流动资产	486.01	401.30	1,027.01	2,389.26
流动资产合计	4,957,990.27	4,919,421.98	5,224,929.11	4,927,131.64
可供出售金融资产			200.00	200.00
长期股权投资	525,732.79	549,466.82	562,406.59	1,635,277.98
债权投资	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00
长期应收款	107,923.29	110,702.96	25,611.20	37,986.58
投资性房地产	298,761.54	300,350.83	325,428.93	325,455.87
固定资产	926.98	865.29	866.16	811.38
在建工程	13,192.25	20,765.14	23,805.02	26,047.10
无形资产	41,218.15	40,903.69	42,437.96	41,714.81
长期待摊费用	43,065.81	39,231.08	32,794.97	33,204.75
递延所得税资产	5,920.97	5,913.47	6,048.63	6,026.74
其他非流动资产	1,098,973.91	1,020,608.43	1,228,385.37	761,248.70
非流动资产合计	2,235,715.68	2,188,807.72	2,347,984.83	2,967,973.91
资产总计	7,193,705.95	7,108,229.69	7,572,913.94	7,895,105.56
负债				
短期借款			1,000.00	500.00
应付账款	128,744.46	121,899.09	115,715.38	114,938.31
预收款项	335,003.28	363,409.23	408,053.18	423,735.60
应付职工薪酬	580.75	587.06	301.65	323.68

应交税费	24,828.61	15,546.47	16,969.83	4,774.07
其他应付款	327,197.78	553,378.76	386,363.52	345,458.92
一年内到期的非流动负债	563,096.00	784,642.71	1,682,229.52	2,007,331.60
流动负债合计	1,379,450.87	1,839,463.33	2,610,633.08	2,897,062.18
长期借款	1,887,178.39	1,317,570.32	1,133,256.51	902,474.99
应付债券	244,243.46	161,468.77	254,228.23	445,856.43
长期应付款	287,169.59	361,492.21	162,053.82	215,413.83
长期递延收益	19,290.70	19,290.70	19,290.70	19,290.70
递延所得税负债	1,302.98	1,700.30	3,994.34	3,994.34
其他非流动负债	32,053.85	32,053.85	1,500.00	1,500.00
非流动负债合计	2,471,238.97	1,893,576.15	1,574,323.59	1,588,530.29
负债合计	3,850,689.84	3,733,039.48	4,184,956.67	4,485,592.47
所有者权益				
实收资本	580,996.98	587,850.98	587,850.98	587,850.98
其它权益工具			0.23	0.23
资本公积金	2,373,121.19	2,381,238.78	2,343,696.88	2,346,029.38
盈余公积金	28,275.90	29,301.11	33,261.01	33,261.01
未分配利润	284,081.74	311,007.73	357,559.57	377,187.49
归属于母公司所有者权益合计	3,266,475.81	3,309,398.60	3,322,368.66	3,344,329.09
少数股东权益	76,540.29	65,791.62	65,588.60	65,184.00
所有者权益合计	3,343,016.10	3,375,190.22	3,387,957.27	3,409,513.09

附录 1-2: 利润表

单位:
万元

	2018	2019	2020	2021.9 月
是否审计	√	√	√	
母公司报表				
合并报表	√	√	√	
营业收入	39,167.46	46,847.91	49,675.15	27,587.96
营业成本	10,211.30	11,267.11	10,346.76	10,745.75
税金及附加	2,633.84	1,611.69	1,451.74	817.39
销售费用				98.05
管理费用	5,078.20	5,776.48	5,548.04	3,883.47
财务费用	-743.64	-407.93	-356.66	3,742.75
公允价值变动收益	1,566.16	1,589.29	9,176.13	-

投资收益	48,379.35	26,456.53	14,893.88	2,762.05
资产减值损失	-	-84.27	-635.89	0.55
资产处置收益	-3.61	-2.01	1.92	
其他收益	267.06	33.46	699.82	6.91
营业利润	79,165.13	63,573.81	63,464.27	19,611.71
加：营业外收入	1,118.45	16.89	40.60	10.56
减：营业外支出	3,239.14	5,309.32	391.86	85.20
利润总额	77,044.44	58,281.37	63,113.01	19,537.07
减：所得税	7,474.38	9,147.93	12,804.29	313.83
净利润	69,570.05	49,133.44	50,308.72	19,223.24

单位：
万元

附录 1-3：现金流量表

项目	2018	2019	2020	2021.9 月
是否审计	√	√	√	
母公司报表				
合并报表	√	√	√	
一.经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	7,012.62	9,145.96	103,249.51	139,081.57
收到其他与经营活动有关的现金	824,156.87	1,047,601.00	1,160,703.74	868,664.40
经营活动现金流入小计	831,169.50	1,056,746.96	1,264,891.27	1,007,746.36
购买商品、接受劳务支付的现金	562.04	2,922.17	63,495.89	96,736.47
支付给职工以及为职工支付的现金	4,897.38	6,817.50	7,153.34	4,633.85
支付的各项税费	8,372.28	16,476.05	14,196.09	15,459.71
支付其他与经营活动有关的现金	688,137.57	483,691.35	405,281.25	255,582.10
经营活动现金流出小计	701,969.27	509,907.07	490,126.57	372,412.13
经营活动产生的现金流量净额	129,200.22	546,839.88	774,764.70	635,334.23
二.投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金		-	-	-
取得投资收益收到的现金	238.60	2,737.50	2,846.50	922.50
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	0.14	0.26	5.30	-
收到其他与投资活动有关的现金	20,929.45			
投资活动现金流入小计	21,168.18	2,737.76	2,859.76	922.50
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	20,926.65	2,385.19	3,197.99	157.20
投资支付的现金	57,994.44	57,994.44	206,606.58	
支付其他与投资活动有关的现金	-	282.07	-	699,169.45

投资活动现金流出小计	78,921.09	60,661.70	209,804.57	699,326.65
投资活动产生的现金流量净额	-57,752.91	-57,923.94	-206,944.81	-698,404.15
三.筹资活动产生的现金流量:				
吸收投资收到的现金	11,300.00	-	1,719.56	-
取得借款收到的现金	363,899.00	204,060.00	381,969.00	129,850.00
收到其他与筹资活动有关的现金	22,250.00	27,750.16	24,053.90	29,385.00
发行债券收到的现金		-	-	99,920.02
筹资活动现金流入小计	397,449.00	231,810.16	407,742.46	259,155.01
偿还债务支付的现金	332,817.61	634,073.00	652,831.22	184,064.52
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	189,545.84	179,980.78	192,449.57	62,944.21
支付其他与筹资活动有关的现金	22,519.10	1,663.51	8,811.24	1,686.21
筹资活动现金流出小计	544,882.55	815,717.29	854,092.04	248,694.94
筹资活动产生的现金流量净额	-147,433.55	-583,907.13	-446,349.58	10,460.08
四.汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-	-
五.现金及现金等价物净增加额	-75,986.23	-94,991.19	121,470.31	-52,609.84
加: 期初现金及现金等价物余额	362,816.78	286,830.54	191,839.35	313,309.66
六.期末现金及现金等价物余额	286,830.54	191,839.35	313,309.66	260,699.81

附录 2 担保人财务报表

附录 1-1: 资产负债表

单位:
万元

	2018	2019	2020	2021.9 月
是否审计	√	√	√	
母公司报表				
合并报表	√	√	√	
资产				
货币资金	479,681.22	708,058.08	1,133,488.51	922,488.69
交易性金融资产	36,240.21	41,276.92	37,914.88	36,203.18
应收票据	1,091.58	205.65	4,545.36	1,209.18
应收账款	48,050.56	59,597.65	80,702.59	74,294.61
预付款项	42,057.26	29,816.65	39,866.23	72,272.15
其他应收款	346,465.96	374,031.69	534,903.72	522,186.41
存货	3,146,489.23	3,234,385.04	3,303,338.94	3,311,192.66
一年内到期非流动资产				143,400.00

其他流动资产	14,765.13	20,591.85	36,450.31	66,689.98
流动资产合计	4,114,841.15	4,467,963.54	5,171,210.55	5,149,936.89
可供出售金融资产	197,745.12	1,215,772.81	1,570,345.09	
长期股权投资	433,089.61	465,867.81	518,282.90	568,174.05
其他权益工具投资				1,261,198.39
投资性房地产	253,722.14	412,540.12	593,996.12	593,878.60
固定资产	113,399.43	121,059.86	127,682.02	125,330.81
在建工程	371,972.75	498,612.37	430,897.92	477,827.43
无形资产	117,926.61	117,797.27	127,157.30	226,218.51
开发支出	2,149.03	2,243.07	2,585.40	8,275.35
商誉	16,650.24	16,650.24	16,650.24	16,650.24
长期待摊费用	6,957.70	6,937.99	5,901.49	5,858.55
递延所得税资产	6,645.01	6,326.93	9,989.62	9,230.98
其他非流动资产	1,047,252.79	1,044,011.62	1,183,672.45	1,184,012.92
非流动资产合计	2,567,510.43	3,908,138.63	4,587,160.55	4,476,655.83
资产总计	6,682,351.58	8,376,102.17	9,758,371.10	9,626,592.72
负债				
短期借款	230,600.00	329,341.49	359,142.48	385,401.26
应付票据	8,881.85	32,277.15	30,823.68	25,281.77
应付账款	75,648.00	73,126.57	86,162.65	64,087.86
预收款项	107,058.62	112,645.21	150,809.30	189,269.62
合同负债				879.00
应付职工薪酬	1,716.88	1,606.26	2,489.99	663.45
应交税费	11,054.54	11,020.65	12,896.43	2,978.00
其他应付款	516,660.53	563,149.45	766,105.72	664,713.56
保险合同准备金	584.80	2,167.68	2,685.36	3,175.29
一年内到期的非流动负债	451,316.35	519,264.37	494,165.22	310,631.58
其他流动负债	25.04	-	-	60.00
流动负债合计	1,403,546.60	1,644,598.83	1,902,595.48	1,643,966.09
长期借款	669,336.62	613,699.96	619,942.78	603,346.99
应付债券	457,672.08	682,560.98	1,082,811.51	1,282,923.18
长期应付款	919,948.29	1,200,212.90	1,271,744.92	1,323,314.70
长期递延收益	40,828.11	50,715.82	60,626.69	63,004.04
预计非流动负债	2,728.13	188.14	183.25	228.77
递延所得税负债	43,954.07	168,088.22	184,313.32	146,881.18

其他非流动负债	254,577.63	536,613.91	670,551.94	690,693.69
非流动负债合计	2,389,044.92	3,252,079.92	3,892,859.77	4,113,567.83
负债合计	3,792,591.51	4,896,678.75	5,795,455.26	5,757,533.92
所有者权益				
实收资本	150,000.00	150,000.00	520,000.00	520,000.00
其它综合收益	69,754.89	412,835.32	453,293.36	340,184.44
专项储备	372.24	453.84	488.26	496.30
资本公积金	1,975,508.81	2,170,508.81	2,229,429.39	2,244,734.98
盈余公积金	25,685.43	28,388.11	30,797.70	30,759.61
未分配利润	238,834.61	263,366.73	188,341.20	202,054.96
外币折算差额	354.74	-	361.17	
归属于母公司所有者权益合计	2,460,510.72	3,025,552.81	3,422,711.08	3,338,230.29
少数股东权益	429,249.35	453,870.61	540,204.77	530,828.51
所有者权益合计	2,889,760.07	3,479,423.42	3,962,915.85	3,869,058.80

附录 1-2: 利润表

单位:
万元

	2018	2019	2020	2021.9 月
是否审计	√	√	√	
母公司报表				
合并报表	√	√	√	
营业收入	395,833.60	574,135.51	965,622.40	973,668.57
营业成本	394,361.62	568,272.17	953,522.32	978,278.10
税金及附加	2,680.54	3,033.81	4,191.98	2,788.76
销售费用	5,153.24	5,483.58	7,569.51	3,804.65
管理费用	25,982.98	28,955.07	30,158.57	21,796.54
财务费用	10,712.90	17,505.51	28,286.09	44,392.32
其他业务成本(金融类)	1,508.34	1,963.69	2,250.51	1,487.62
公允价值变动收益	-1,701.37	15,431.65	-1,844.74	-2,199.24
投资收益	3,032.50	2,770.83	6,889.69	10,044.91
资产减值损失	-148.86	-1,659.10	-7,386.16	-428.49
资产处置收益	2.47	-10.90	20.29	0.91
其他收益	21,959.26	20,558.55	25,520.42	4,636.26
营业利润	24,615.99	42,954.37	35,299.58	7,444.82
加: 营业外收入	470.52	393.76	1,451.07	418.34
减: 营业外支出	803.00	1,923.70	2,909.16	54.94

利润总额	24,283.51	41,424.43	33,841.49	7,808.22
减：所得税	2,694.02	7,827.49	1,576.45	3,470.72
净利润	21,589.49	33,596.94	32,265.03	4,337.50

附录 1-3：现金流量表

单位：
万元

项目	2018	2019	2020	2021.9 月
是否审计	√	√	√	
母公司报表				
合并报表	√	√	√	
一.经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	311,862.90	596,968.11	1,129,588.69	1,058,772.62
收到的税费返还	-	1,689.71	3,497.55	1,336.62
收到其他与经营活动有关的现金	293,414.72	645,340.18	411,169.08	284,939.06
经营活动现金流入小计	605,277.61	1,243,998.00	1,544,255.32	1,345,048.30
购买商品、接受劳务支付的现金	275,944.87	615,382.10	1,175,962.60	1,096,085.09
支付给职工以及为职工支付的现金	29,213.23	31,121.28	30,288.59	28,468.14
支付的各项税费	7,335.04	13,112.81	18,495.60	17,195.77
支付其他与经营活动有关的现金	201,941.10	418,279.14	166,501.00	288,880.45
经营活动现金流出小计	514,434.24	1,077,895.33	1,391,247.79	1,430,629.45
经营活动产生的现金流量净额	90,843.37	166,102.66	153,007.53	-85,581.14
二.投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	77.17	3,200.00	12,567.00	3,516.99
取得投资收益收到的现金	2,174.99	3,547.48	19,679.98	21,449.35
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	72.42	12.33	35.78	0.36
收到其他与投资活动有关的现金	167,469.29	19,914.40	34,942.81	196.02
投资活动现金流入小计	169,793.87	26,674.21	67,225.56	25,162.72
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	74,326.40	109,392.01	89,437.57	42,101.12
投资支付的现金	154,915.80	607,266.00	350,373.50	98,870.07
支付其他与投资活动有关的现金	5,701.07	16.88	879.02	931.70
投资活动现金流出小计	234,943.27	716,674.88	440,690.08	141,902.89
投资活动产生的现金流量净额	-65,149.40	-690,000.67	-373,464.52	-116,740.17
三.筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	41,540.00	199,430.00	379,700.00	10,845.37
取得借款收到的现金	844,117.28	713,418.29	713,351.92	684,129.49
收到其他与筹资活动有关的现金	272,138.39	676,410.80	786,867.07	318,142.00
发行债券收到的现金	-	300,000.00	329,856.33	

筹资活动现金流入小计	1,157,795.68	1,889,259.09	2,209,775.32	1,013,116.86
偿还债务支付的现金	953,921.95	477,862.13	847,951.65	786,011.70
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	135,451.49	130,038.67	195,018.18	159,923.30
支付其他与筹资活动有关的现金	84,361.00	536,817.68	513,002.33	70,740.56
筹资活动现金流出小计	1,173,734.43	1,144,718.48	1,555,972.15	1,016,675.56
筹资活动产生的现金流量净额	-15,938.76	744,540.61	653,803.16	-3,558.70
四.汇率变动对现金及现金等价物的影响	27.36	0.44	-185.55	-502.88
五.现金及现金等价物净增加额	9,782.57	220,643.05	433,160.63	-206,382.90
加：期初现金及现金等价物余额	430,139.89	439,922.47	660,565.51	1,097,855.82
六.期末现金及现金等价物余额	439,922.47	660,565.51	1,093,726.14	891,472.92