

公司代码：600239

公司简称：云南城投



云南城投置业股份有限公司
2024 年年度报告

重要提示

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

二、公司全体董事出席董事会会议。

三、信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

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

五、董事会决议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计，本公司2024年度归属于上市公司股东的净利润为-49,459,183.43元；截至2024年12月31日，公司未分配利润为负数。为保障公司现阶段经营资金需求及未来可持续发展的需要，本报告期内不进行利润分配及资本公积金转增股本。

该议案尚需股东大会审议批准。

六、前瞻性陈述的风险声明

适用 不适用

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

七、是否存在被控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况

否

八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况

否

九、是否存在半数以上董事无法保证公司所披露年度报告的真实性、准确性和完整性

否

十、重大风险提示

公司已在本报告中详细描述可能存在的相关风险，敬请查阅“第三节管理层讨论与分析中第六点公司关于公司未来发展的讨论与分析中（四）可能面对的风险”部分的内容。敬请投资者关注并注意投资风险。

十一、其他

适用 不适用

目录

第一节	释义.....	4
第二节	公司简介和主要财务指标.....	5
第三节	管理层讨论与分析.....	9
第四节	公司治理.....	26
第五节	环境与社会责任.....	41
第六节	重要事项.....	43
第七节	股份变动及股东情况.....	65
第八节	优先股相关情况.....	69
第九节	债券相关情况.....	70
第十节	财务报告.....	71

备查文件目录	1、载有法定代表人签名的年度报告全文原件；
	2、载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的会计报表；
	3、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名的审计报告原件；
	4、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名的内部控制审计报告原件；
	5、公司独立董事关于对外担保的专项说明及独立意见原件；
	6、注册会计师对2024年度非经营性资金占用及其他关联资金往来的专项说明原件；
	7、报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

第一节 释义

一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
集团公司、康旅集团、集团公司、上市公司、置业公司、城投置业	指	云南省康旅控股集团有限公司
证监会、中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
宁陕云海	指	宁陕县云海房地产开发有限公司
杭州云泰	指	杭州云泰购物中心有限公司
天津银润	指	天津银润投资有限公司
华侨城实业	指	云南华侨城实业有限公司
淄博银泰	指	名尚银泰城（淄博）商业发展有限公司
成都银城	指	成都银城置业有限公司
台州置业	指	台州银泰置业有限公司
杭州海威	指	杭州海威房地产开发有限公司
苍南银泰	指	苍南银泰置业有限公司
宁波泰悦	指	宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司
平阳银泰	指	平阳银泰置业有限公司
云泰商管	指	云泰商业管理（天津）有限公司
城投物业	指	云南城投物业服务服务有限公司
黑龙江银泰	指	黑龙江银泰置地有限公司
哈尔滨银旗	指	哈尔滨银旗房地产开发有限公司
台州商业	指	台州银泰商业有限公司
宁波银泰	指	宁波银泰置业有限公司
中建穗丰	指	中建穗丰置业有限公司
杭州西溪	指	杭州西溪银盛置地有限公司
北京房开	指	北京房开创意港投资有限公司
园林园艺有限公司	指	云南城投园林园艺有限公司
东方柏丰	指	云南东方柏丰投资有限责任公司
海南天利、海南天利发展	指	海南天利投资发展有限公司
海南天联华	指	海南天联华投资有限公司
西安东智	指	西安东智房地产有限公司
昆明城海	指	昆明城海房地产开发有限公司
云城尊龙	指	昆明云城尊龙房地产开发有限公司
云尚发展	指	云尚发展（淄博）有限公司
杭州萧山	指	杭州萧山银城置业有限公司
陕西秦汉新城	指	陕西西咸新区秦汉新城秦迎实业有限公司
西安海荣实业	指	西安国际港务区海荣实业有限公司
西安海荣青东村	指	西安海荣青东村房地产开发有限公司
融智投资、融智公司	指	云南融智投资有限公司
信永中和	指	信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）

第二节 公司简介和主要财务指标

一、公司信息

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

二、联系人和联系方式

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

三、基本情况简介

公司注册地址	云南省昆明市西山区西园南路34号融城优郡A4栋
公司注册地址的历史变更情况	经公司第七届董事会第二十四次会议及 2015 年第二次临时股东大会审议，同意公司注册地址变更为云南省昆明市民航路 869 号融城金阶广场 A 座；经公司第九届董事会第三十五次会议和四十二次会议及 2022 年第三次临时股东大会和第六次临时股东大会审议，同意公司注册地址变更为云南省昆明市西山区西园南路 34 号融城优郡 A4 栋，并据此对《云南城投置业股份有限公司章程》中相应内容进行修订。
公司办公地址	云南省昆明市西山区西园南路 34 号融城优郡 A4 栋
公司办公地址的邮政编码	650034
公司网址	http://www.ynctzy.com
电子信箱	ynctzy@163.com

四、信息披露及备置地点

公司披露年度报告的媒体名称及网址	《上海证券报》（www.cnstock.com）、《中国证券报》（www.cs.com.cn）、《证券时报》（www.stcn.com）、《证券日报》（www.zqrb.cn）
公司披露年度报告的证券交易所网址	http://www.sse.com.cn
公司年度报告备置地点	公司董事会办公室

五、公司股票简况

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

六、其他相关资料

公司聘请的会计师事务所（境内）	名称	信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）
	办公地址	北京市东城区朝阳门北大街8号富华大厦A座9层
	签字会计师姓名	彭让、李秋霞

七、近三年主要会计数据和财务指标

（一）主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2024年	2023年	本期比上年同期增减 (%)	2022年
营业收入	1,929,195,519.35	1,951,128,987.60	-1.12	2,568,386,291.32
扣除与主营业务无关的业务收入和不具备商业实质的收入后的营业收入	1,865,171,155.80	1,917,708,221.77	-2.74	2,433,216,461.89
归属于上市公司股东的净利润	-49,459,183.43	-75,832,788.93	不适用	-837,831,654.99
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-181,595,248.90	-109,351,828.75	不适用	-1,421,273,941.58
经营活动产生的现金流量净额	-27,403,492.69	1,253,577,808.56	-102.19	15,823,149,926.31
	2024年末	2023年末	本期末比上年同期末增减 (%)	2022年末
归属于上市公司股东的净资产	1,317,805,479.35	1,367,264,662.78	-3.62	1,447,092,948.99
总资产	10,987,067,002.49	12,298,846,987.24	-10.67	13,501,440,520.76

（二）主要财务指标

主要财务指标	2024年	2023年	本期比上年同期增减 (%)	2022年
基本每股收益（元/股）	-0.03	-0.05	不适用	-0.52
稀释每股收益（元/股）	-0.03	-0.05	不适用	-0.52
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元/股）	-0.11	-0.07	不适用	-0.89

加权平均净资产收益率 (%)	-3.68	-5.39	增加1.71个百分点	-239.00
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率 (%)	-13.53	-7.78	减少5.75个百分点	-405.43

报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标的说明

适用 不适用

扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率下降的主要原因系上期因项目土增税清算转回以前年度计提的土增税 1.01 亿元。

八、境内外会计准则下会计数据差异

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

适用 不适用

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

适用 不适用

(三) 境内外会计准则差异的说明：

适用 不适用

九、2024 年分季度主要财务数据

单位：元 币种：人民币

	第一季度 (1-3 月份)	第二季度 (4-6 月份)	第三季度 (7-9 月份)	第四季度 (10-12 月份)
营业收入	432,745,629.53	501,326,847.42	442,716,231.12	552,406,811.28
归属于上市公司股东的净利润	-54,096,315.82	95,186,912.38	-23,121,536.85	-67,428,243.14
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-15,464,200.01	-24,954,488.24	-15,778,247.57	-125,398,313.08
经营活动产生的现金流量净额	-597,630,539.06	130,191,196.21	218,280,054.93	221,755,795.23

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

十、非经常性损益项目和金额

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	2024 年金额	附注 (如适用)	2023 年金额	2022 年金额
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	16,418,502.61		184,080,606.97	855,628,097.30
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外	4,482,320.38		7,893,350.38	8,616,705.01
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益				
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	4,493,041.78		10,514,515.74	-6,023,087.27
委托他人投资或管理资产的损益				
对外委托贷款取得的损益				
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而产生的各项财产损失				
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回				
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益				
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益				
非货币性资产交换损益				
债务重组损益	51,881,115.07		66,396,581.19	238,692,984.82
企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用，如安置职工的支出等				
因税收、会计等法律、法规的调整对当期损益产生的一次性影响				
因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费用				
对于现金结算的股份支付，在可行权日之后，应付职工薪酬的公				

允价值变动产生的损益				
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	-17,965,416.12		-20,562,327.70	-11,616,324.99
交易价格显失公允的交易产生的收益				
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益				
受托经营取得的托管费收入				
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	68,089,469.71		-217,118,772.81	-391,387,937.67
其他符合非经常性损益定义的损益项目				
减：所得税影响额	1,916,261.18		-3,201,497.85	57,058,474.77
少数股东权益影响额（税后）	-6,653,293.22		886,411.80	53,409,675.84
合计	132,136,065.47		33,519,039.82	583,442,286.59

对公司将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号—非经常性损益》未列举的项目认定为非经常性损益项目且金额重大的，以及将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号—非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因。

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	涉及金额	原因
受托经营取得的托管费收入	11,589,532.77	受托管理商业，为公司主营业务
收取参股公司往来款的资金占用费	11,392,555.64	与公司正常生产经营业务直接相关，且在未期间持续发生，不再具有特殊性和偶发性的特点

十一、 采用公允价值计量的项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
投资性房地产	3,763,516,372.30	3,764,928,021.57	1,411,649.27	-17,965,416.12
合计	3,763,516,372.30	3,764,928,021.57	1,411,649.27	-17,965,416.12

十二、 其他

□适用 √不适用

第三节 管理层讨论与分析

一、经营情况讨论与分析

2024 年是实现“十四五”规划目标任务的关键一年，公司聚焦“城市综合服务运营商”的战略转型目标，始终将“高质量发展”作为一切工作的出发点和落脚点，坚

持战略引领，保持战略定力，扎实推进各项战略举措走深走实，保障各业务板块稳健运行，使公司发展韧性、经营质效、核心竞争力不断增强。截至 2024 年 12 月 31 日，公司资产总额 109.87 亿元，负债总额降至 88.97 亿元，资产负债率降至 80.97%，公司归母净利润 13.18 亿元，扣除非经常性损益后归母净利润-1.82 亿元。

（一）城市综合服务业务发展情况

1. 物业管理业务

公司物管板块业务类型涵盖住宅物业服务、商写物业服务、营销案场特约服务、食堂运营、园林绿化管养、产业园区服务、高校服务、医院服务、企事业单位物业服务等，管理规模稳步增长。截至 2024 年 12 月 31 日，签约面积 849.41 万 m^2 ，多种经营创收成效显著，同比提升 12%。

报告期内，物管公司不断优化升级云城臻选、云城餐服、云城物业、云城邻里四大品牌内涵，多措并举，驱动管理进阶和服务提质增效。健全“云城臻选”生活服务平台功能，拓展差异化发展路径，全面推出家政保洁、家电清洗、开荒保洁、房屋租赁、社区零售等增值服务。“云城餐服”业务不断延伸，校园餐服 6S 管理体系落地，研发创新应季特色食品，借助“云城臻选”平台销售，联合云甘美·悦养园城康养项目试点融合长者餐服及社区食堂业务。“云城物业”智慧物业运营管理系统完成升级，有效提高现场基础管理效率；建立尊享型、臻享型、悦享型、优享型、舒享型五类服务标准，分别配套引入到住宅、商办、营销案场三种业态，推进分级服务标准全项目覆盖。“云城邻里”通过开展多样化的亲子体验型社区活动，搭建全年龄段社区社群服务体系。

城投物业入选中国物业管理协会会员单位，评选成为“昆明市物业协会副会长单位”，荣获“2024 中国物业国有企业 50 强”。

2. 商业运营管理业务

截至 2024 年 12 月 31 日，公司运营管理大型购物中心及其他商业项目共 20 个（含筹备项目），主要分布于杭州、宁波、台州、广州、昆明、成都等城市，签约面积 251.38 万 m^2 ，其中：自持项目 2 个，受托管理关联方项目 13 个，受托管理第三方项目 5 个。

下属云泰商管构建以“招商管理、风险管控、财务管理、人才管理、运营管理、信息化管理、工程及安全管理”为基础，以“品牌推广及产品架构”为重点的“7+2”品牌体系，提升云泰 PARK、茶马花街两大自有品牌影响力。结合当下旅游时尚热点，创意“造节”，联合 100 多家旅行社、景区及酒店开展首次云泰“旅游”主题疯抢节，品牌影响力进一步提升。报告期内，云泰商管在营项目销售额同比增长 14%，经营收入同比增长 4%，客流车流同比增幅约 14%，期末出租率与 2023 年持平。

成都银泰中心 in99 依托“盒子+微街区+现代生态艺术公园”的复合式商业空间，建立“高端户外运动+品质家居+小众潮奢”的品牌矩阵，进一步巩固其在消费者心中的“潮奢购物中心”形象。为增加客户粘性，树立品牌差异化形象，in99 购物中心以户外运动为切入点，通过客源共享、异业联动等方式，优化消费服务体验，带动全业态销售。

3. 酒店运营管理业务

公司旗下管理运营大理英迪格和成都华尔道夫 2 家酒店，共配备房间数 544 间。

大理英迪格酒店倾力打造沉浸式体验空间，持续举办具有本土民族文化元素的店内活动，并结合地方特色按季度更新自助餐主题，满足游客“深度游”需求。报告期内，大理英迪格酒店客房品质提升改造工程顺利完成，客户住宿体验得到进一步提升，成功入选携程口碑榜“亚洲 100 美景酒店”、大众点评“2024 年必住榜”，荣获大理经济开发区管理委员会颁发的“年度企业优质发展奖”。

成都华尔道夫酒店抓住外事、会展机遇，报告期内承办外国政务访川等会务活动，实现客房收入和品牌影响力双提升；与周边演艺剧场和文化艺术中心达成合作，打造文旅结合的“艺术南延线”活动，以艺术体验赋能客房产品和客户福利；与三星堆、熊猫“花花”等高热度 IP 的联动创新，解锁创意餐品。2024 年，成都华尔道夫酒店荣获中国酒店星光奖“顶级奢华酒店”、中国誌“最佳艺术奢华酒店”、年度酒店跨界营销奖等多项行业内重要奖项。

（二）优化现金流管理，强化资金统筹调配

报告期内，公司以现金流安全为核心，通过多维度举措提升资金运营效率。在债权债务清收方面，组建专项工作小组，综合运用法律催告等多种手段，提升应收账款回收率，缓解资金占用压力。资产处置环节，系统梳理低效闲置资产，通过公开挂牌转让、注销等方式盘活存量资源。存货去化管理上，公司全力以赴推动销售，提升去化力度，通过实施降价提佣、分期付款、圈层营销等策略，有效刺激销售，为经营活动现金流注入强劲动能。同时，公司强化资金集中管控，统筹调配内部资金池，资金使用效率和抗风险能力显著增强。

（三）创新与数字化赋能初具成效

为满足业主多元化需求，拓宽多经收入，物业板块适时上线“云城臻选”多元化生活服务平台；搭建智慧物业运营管理系统，及时响应业主诉求，提升管理效率。云泰商业自主研发行业首创集会员、停车、客流数据的 ERP 系统，为运营管理提供业财一体化解决方案。

（四）风险内控合规体系建设助力公司实现“强内控、促合规、防风险”的管控目标

公司自 2023 年至今，持续推动风险内控合规管理体系建设工作，已形成以风险管理为导向、合规管理监督为重点的内控管理体系，报告期内全面修订并不断更新权限指引表，重要经济活动做好事前合规审查，履行审计监督职能，全力做好风险管理工作。风险内控合规体系建设提高了公司风控合规管理效率，进一步消除管理盲点、堵点、痛点，提升了公司现代化管理能力和水平。

（五）推进组织架构调整，激发企业运营活力

为适应行业变革与战略升级需求，公司以商管业务为试点推进组织架构优化，打破传统层级壁垒，构建“专业化”管理体系。围绕“商业运营、招商管理、客户服务”三大核心，实现业务流程再造与资源高效配置，缩短决策链条，跨部门协作效率提升。建立“能上能下、能进能出”的动态考核机制，通过岗位价值评估淘汰低效岗位，团队专业能力与执行效能显著提升。组织变革后，商管板块管理半径有效扩大，为公司轻资产运营模式的复制拓展奠定了坚实基础。后续公司将持续深化组织赋能，推动全业务链协同升级，确保战略目标高效落地。

二、报告期内公司所处行业情况

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

（一）物业管理行业

（1）行业现状

政策环境持续利好。2024 年 8 月，国务院新闻办以“推动高质量发展”为主题举行发布会，会议提出“好房子需要好服务，将实施居住服务提升行动，下大力气提高物业服务水平”。政策端持续利好，有利于行业健康持续发展。

精细发展成为共识。物管企业逐渐从“做大做全”向“做实做专”转变，物管企业回归服务本质，不断探索向专业细分领域的产业链延伸布局，通过精细化运营谋求更大的成长空间。

（2）行业挑战

增量市场持续放缓。根据国家统计局公布数据，2024 年全国新建商品房销售面积同比下降 12.9%，新开工面积同比下降 23%，物业管理行业面临上游增量持续放缓的挑战；物管企业瞄准存量商品房、公建物业等服务领域，行业竞争日益激烈。

成本压力持续加大。物业管理行业为劳动密集型行业。劳工成本通常为物业管理公司销售成本的最大部分。物业管理服务的日常运营（如绿化、安保、维修、保养及客户服务）严重倚赖劳工工作。

（3）行业机遇

非住宅存量市场得到不断释放。物业管理行业作为房地产产业链后端服务市场，虽然面临传统住宅市场增量空间日益紧缩的挑战，但非住宅物业市场尚未开发的潜力正促使企业内部采取更好的管理策略。

多元经营助力行业稳健发展。物业管理行业具备“刚需+长周期”的消费特征，随着人们对居住环境和生活品质要求的不断提高，养老、育幼、家政、餐饮等服务扩容提质，多元经营业务成为新的收入增长点。

（二）商业运营管理行业

（1）行业现状

商业形态分化加剧。随着消费需求、消费方式和消费习惯的改变，购物中心广泛布局 3C 体验店、户外运动集合店、跨界餐饮和社交属性较强的业态，社区/街区商业以贴近生活的场景、不被固化的动线，向消费者提供“生活服务中心”式的消费体验。

根据国家统计局数据，全年社会消费品零售总额同比增速放缓，实物商品网上零售额同比增长 6.5%，已占社会消费品零售总额的 26.5%。为满足消费者多元需求，“线上下单+1 小时达”的即时零售规模不断扩大。

（2）行业挑战

服务同质化加剧商业运营服务市场的竞争，低价及降低服务质量等恶性竞争将影响优质商业运营服务提供商的项目获取能力。

近年来，最低工资标准不断提高，导致商业运营服务商承担的劳工成本持续增加。劳工成本增加趋势将导致分包成本上升，可能降低商业运营服务商的利润率。

（3）行业机遇

线上线下平台融合发展，越来越多的商业运营服务商推出如移动应用程序及微信小程序等平台。平台将线上流量引流到线下商业广场，为消费者提供更多信息及更好的购物体验，从而帮助商户提高获客效率并降低相应成本。

对优质服务、专业服务、沉浸式购物体验及多样化消费场景的需求日益增加。服务同质化的挑战，为可以提供个性化购物场景、沉浸式购物体验及专业运营服务的商业运营服务商带来机会。

城市发展加速有望促进零售商业物业的开发或改造，并增加商业运营服务的需求。零售商业物业的开发或改造将向三、四线城市渗透，进一步扩大商业运营服务市场的市场规模。

（三）酒店行业

（1）行业现状

酒店行业与旅游行业和商务活动密切相关，主要面向旅游市场、商务活动、会议承办及会议展览业等市场的消费者。旅游业已经成为中国第三产业中最具活力与潜力的新兴产业，旅游业在国民经济中的地位不断得到巩固和提高。

2024 年受市场环境多因素影响，国内酒店经营业绩有所承压。从头部企业表现看，锦江酒店境内有限服务型酒店全年 RevPAR 为 2019 年度的 100.13%，较 2023 年度下降 5.78%。首旅酒店旗下全部酒店 RevPAR 为 147 元，比去年同期下降 4.7%。分季度来看，行业第一季度表现平稳；第二、三季度受 2023 年高基数影响，价格承压明显；进入第四季度，受益于利好政策、入境旅游回暖以及稳定的商务需求，RevPAR 同比降幅收窄。

（2）行业挑战

行业竞争加剧。2024 年中档及以上的酒店品牌数量达 365 个，同时精品民宿、短租公寓等非标住宿业态快速发展，新的市场需求和消费者行为的变化推动品牌方需不断创新并调整策略，行业后续发展竞争态势加剧。

（3）行业机遇

根据文化和旅游部统计，2024 年国内出游 56.15 亿人次，同比增长 14.8%，接近 2019 年同期水平；国内游客出游总花费 5.75 万亿元，同比增长 17.1%，略超 2019 年同期水平。借助即将出台关于释放文化、旅游、体育等消费潜力的支持政策，居民商旅出行需求还将得到进一步释放。目前，酒店行业处于复苏分化期和转型关键期，运营方若能在灵活响应消费者细分需求、数字化降本、跨界融合等方面发力，有机会打破同质化局面，实现破局。

三、报告期内公司从事的业务情况

详见“经营情况讨论与分析”

四、报告期内核心竞争力分析

适用 不适用

（一）企业文化优势

公司锚定“城市综合服务运营商”的战略转型目标，秉持“用心做事”的企业价值观、“客户至上，追求卓越”的服务理念，践行“让您人生之旅健康幸福”的使命担当，构建战略导向、结果导向型企业文化。通过价值观引领、制度约束与长效激励机制，将服务理念深植日常经营的全过程和各环节，为公司战略转型发展提供不竭动力。

（二）资源禀赋优势

公司通过多年的服务运营积累，已在物业管理、商业运营及酒店运营等方面具备了较强的资源禀赋优势。

在物业管理方面，合约规模较公司转型之初已翻倍，服务业态已涵盖住宅、非住、公建、食堂等诸多领域，业务辐射国内多个省市。下属物管公司标准化服务水平不断提高，多元经营业务得到长足发展，科技赋能成效显著，企业管理效率、客户满意度及市场影响力持续提升。

在商业运营方面，业务布局广州、杭州、宁波、台州、昆明、南宁等一二线城市，通过整合品牌资源，推广协同、资源共享，有机融合了购物中心、街区商业及特色商街等多种业态，独创“茶马花街”“云泰 PARK”等品牌序列。经过多年的发展，公

司培养和锻炼了一支专业化运营管理团队，具有较强招商运营能力，品牌资源库共计品牌 7,270 个，在营合作品牌 1,924 个。

在酒店运营方面，公司下属成都华尔道夫酒店作为该品牌在国内布局的第 3 家酒店（全球第 27 家），跻身成都头部奢华酒店。公司下属大理英迪格酒店依托苍山洱海生态 IP，以现代奢华的舒适环境、独树一帜的建筑设计风格，获得了携程 2024 年春节最受欢迎酒店、2024 年亚洲 100 美景酒店奖、2024 年大众点评必住榜。

（三）数智赋能优势

为更好地服务客户，进一步提升运营效能，公司下属物管公司及商管公司通过外部合作和自主研发相结合的方式，不断升级迭代智慧物业运营管理信息系统及智能商业运营管理系统，实现跨业务流程贯通，为公司精细化运营提供坚实的数字化平台支持。

（四）组织管理优势

为适应行业变革与战略升级需求，公司聚焦核心业务轴心，系统推进物业、商业、地产公司的组织架构优化，构建“专业化”管理体系。通过精简层级、缩短决策链条、垂直穿透管理职能，实现前中后台一体化运作。同时依托智能管理系统，提升跨部门、公司协作效率，建立更加灵活高效的组织运行机制，为公司高质量发展提供强有力的组织保障。后续公司将持续深化组织赋能，推动全业务链协同升级，确保战略目标高效落地。

（五）规范运作优势

公司在生产经营发展过程中坚持底线思维，着力防范化解经营风险，坚持以风险管理为导向，以合规管理为重点，以内部控制为支撑的“三位一体”风险内控合规管理体系，切实维护保障全体股东的利益。

（六）协同发展优势

公司轻资产运营业务涵盖了物业管理、商业运营及酒店运营，拥有较大规模的客户群体，在数字化平台支持下，以“跨场景消费者画像”为基础，促进各板块之间业务协同。除此之外，公司始终坚持市场化发展道路，致力于协同一切有利于公司高质量发展的内外部资源，互利共赢，携手前进。

（七）国资背景优势

公司作为国企背景的上市公司，依托省委、省政府有力支持，可借助控股股东在景区、医院、展馆、地产、教育、环卫等领域的优质资源，不断深化产业合力和资源整合，以创新的思维叠加国企背景优势，充分发挥资本市场运作优势，助力公司轻资产战略转型。

报告期内主要经营情况

报告期内，公司实现营业收入 19.29 亿元，其中：商管及物业两项主要业务的营业收入 12.29 亿元，占比 63.73%；实现归属于上市公司股东的净利润-4,945.92 万元，较 2023 年减亏 2,637.36 万元。主营业务毛利率 34.36%，受地产项目降价销售影响，较 2023 年下降 3.91 个百分点。

（一）主营业务分析

1、 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例（%）
----	-----	-------	---------

营业收入	1,929,195,519.35	1,951,128,987.60	-1.12
营业成本	1,254,572,527.67	1,212,503,565.65	3.47
销售费用	171,651,231.05	194,311,601.74	-11.66
管理费用	192,000,085.70	259,072,471.86	-25.89
财务费用	247,220,316.28	243,950,152.00	1.34
经营活动产生的现金流量净额	-27,403,492.69	1,253,577,808.56	-102.19
投资活动产生的现金流量净额	-27,235,756.38	-72,526,230.09	-62.45
筹资活动产生的现金流量净额	-29,933,743.38	-980,591,323.68	-96.95

营业收入变动原因说明：房地产收入下降；

营业成本变动原因说明：物业公司提升管理品质使得成本增加；

销售费用变动原因说明：商场活动费用下降；

管理费用变动原因说明：人员结构调整导致薪酬下降；

财务费用变动原因说明：本年新增融资产生的利息费用增加；

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明：本期项目支付土增税清算款所致；

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明：本年收到参股公司分红款，同时本期无收购意向金退回；

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明：本年新增融资所致；

本期公司业务类型、利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明
适用 不适用

2、收入 and 成本分析

适用 不适用

(1). 主营业务分行业、分产品、分地区、分销售模式情况

单位：元 币种：人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
商业运营	776,592,923.54	387,660,781.95	50.08	-2.68	-2.54	下降 0.07 个百分点
物业管理	452,944,962.44	403,816,995.27	10.85	4.77	6.47	下降 1.43 个百分点
房地产销售	303,182,770.25	250,098,460.33	17.51	-13.66	2.92	下降 13.29 个百分点
酒店运营	242,476,241.50	123,688,664.57	48.99	-7.44	4.97	下降 6.03 个百分点
合计	1,775,196,897.73	1,165,264,902.12	34.36	-3.70	2.41	下降 3.91 个百分点
主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)

				(%)		
商业运营	776,592,923.54	387,660,781.95	50.08	-2.68	-2.54	下降 0.07 个百分点
物业管理	452,944,962.44	403,816,995.27	10.85	4.77	6.47	下降 1.43 个百分点
住宅销售	276,124,994.13	228,788,455.31	17.14	-7.66	13.77	下降 15.61 个百分点
其他房地产业态	27,057,776.12	21,310,005.02	21.24	-48.06	-49.15	上升 1.68 个百分点
酒店运营	242,476,241.50	123,688,664.57	48.99	-7.44	4.97	下降 6.03 个百分点
合计	1,775,196,897.73	1,165,264,902.12	34.36	-3.70	2.41	下降 3.91 个百分点
主营业务分地区情况						
分地区	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
成都地区	497,788,864.38	235,298,710.77	52.73	-8.49	1.31	下降 4.57 个百分点
江浙地区	734,896,022.76	520,499,516.01	29.17	4.21	2.91	上升 0.89 个百分点
云南地区	240,042,357.48	159,778,320.88	33.44	-6.37	16.42	下降 13.03 个百分点
海南	302,469,653.11	249,688,354.46	17.45	-10.47	-4.91	下降 4.83 个百分点
合计	1,775,196,897.73	1,165,264,902.12	34.36	-3.70	2.41	下降 3.91 个百分点

(2). 产销量情况分析表

适用 不适用

(3). 重大采购合同、重大销售合同的履行情况

适用 不适用

(4). 成本分析表

单位：元

分行业情况							
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)	情况说明
商业运营	租赁成本	387,660,781.95	30.90	397,783,960.19	32.81	-2.54	
物业管理	物业管理成本	403,816,995.27	32.19	379,260,177.21	31.28	6.47	
房地产开发	销售成本	250,098,460.33	19.93	243,000,247.25	20.04	2.92	
酒店运营	运营成本	123,688,664.57	9.86	117,832,006.93	9.72	4.97	
合计		1,165,264,902.12	92.88	1,137,876,391.58	93.85	2.41	
分产品情况							
分产品	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)	情况说明

						例 (%)	
商业运营	租赁成本	387,660,781.95	30.90	397,783,960.19	32.81	-2.54	
物业管理	物业管理成本	403,816,995.27	32.19	379,260,177.21	31.28	6.47	
住宅销售	销售成本	228,788,455.31	18.24	201,093,700.73	16.58	13.77	
其他房地产业态	销售成本	21,310,005.02	1.70	41,906,546.52	3.46	-49.15	
酒店运营	运营成本	123,688,664.57	9.86	117,832,006.93	9.72	4.97	
合计		1,165,264,902.12	92.88	1,137,876,391.58	93.85	2.41	

(5). 报告期主要子公司股权变动导致合并范围变化

适用 不适用

详见附注八、合并范围的变更。

(6). 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

适用 不适用

(7). 主要销售客户及主要供应商情况

A. 公司主要销售客户情况

适用 不适用

前五名客户销售额 6,029.77 万元，占年度销售总额 3.18%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 2,706.18 万元，占年度销售总额 1.43%。

报告期内向单个客户的销售比例超过总额的 50%、前 5 名客户中存在新增客户的或严重依赖于少数客户的情形

适用 不适用

B. 公司主要供应商情况

适用 不适用

前五名供应商采购额 27,157.50 万元，占年度采购总额 25.87%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 23,020.96 万元，占年度采购总额 21.93%。

报告期内向单个供应商的采购比例超过总额的 50%、前 5 名供应商中存在新增供应商的或严重依赖于少数供应商的情形

适用 不适用

3、费用

适用 不适用

项目	本年金额	上年金额	变动幅度 (%)	变动原因分析
销售费用	171,651,231.05	194,311,601.74	-11.66	商场及酒店费用下降
管理费用	192,000,085.70	259,072,471.86	-25.89	人员结构调整导致薪酬下降
财务费用	247,220,316.28	243,950,152.00	1.34	新增融资导致费用增加

4、研发投入

(1). 研发投入情况表

适用 不适用

(2). 研发人员情况表

适用 不适用

(3). 情况说明

适用 不适用

(4). 研发人员构成发生重大变化的原因及对公司未来发展的影响

适用 不适用

5、现金流

适用 不适用

项目	本年金额	上年金额	变动幅度	变动原因分析
经营活动产生的现金流量净额	-27,403,492.69	1,253,577,808.56	-102.19	本期支付土增税清算款 8 亿元；上年同期收回项目债权 5.4 亿元
投资活动产生的现金流量净额	-27,235,756.38	-72,526,230.09	-62.45	上年同期退回投资意向金
筹资活动产生的现金流量净额	-29,933,743.38	-980,591,323.68	-96.95	本期新增融资 8 亿元

(二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

适用 不适用

(三) 资产、负债情况分析

适用 不适用

1、资产及负债状况

单位：元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例 (%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例 (%)	本期期末金额较上期期末变动比例 (%)	情况说明
其他应收款	496,504,468.84	4.52	735,207,583.79	5.98	-32.47	本期收回债权
长期股权投资	312,838,887.24	2.85	489,681,694.91	3.98	-36.13	参股公司亏损导致
递延所得税资产	363,875,166.84	3.31	640,529,964.32	5.21	-43.19	本期支付土增税后转回前期计提的递延所得税资产
合同负债	119,240,914.67	1.34	193,637,588.21	1.94	-38.42	本期结转交房收入
应付职工薪酬	42,370,772.00	0.48	66,838,216.31	0.67	-36.61	人员下降导致薪酬减少

应交税费	256,535,432.14	2.88	1,185,578,713.06	11.89	-78.36	本期支付土增税清算款
一年内到期的非流动负债	2,606,006,292.41	29.29	423,090,795.86	4.24	515.94	部分债务从长期借款转入一年内到期的债务
长期借款	1,767,971,493.66	19.87	3,210,387,523.64	32.18	-44.93	部分债务转入一年内到期的债务
长期应付款	343,212,903.42	3.86	225,733,646.65	2.26	52.04	本期按和解协议确认未来应支付的担保款

2、境外资产情况

适用 不适用

3、截至报告期末主要资产受限情况

适用 不适用

截至报告期末，公司使用自有资产为金融机构借款提供抵押、质押及担保等，受限资产账面价值总额 43.78 亿元，详见附注所有权或使用权受到限制的资产。

4、其他说明

适用 不适用

(四) 行业经营性信息分析

适用 不适用

详见“第三节”报告期内公司所处行业情况

房地产行业经营性信息分析

1、报告期内房地产储备情况

适用 不适用

序号	持有待开发土地的区域	持有待开发土地的面积(平方米)	一级土地整理面积(平方米)	规划计容建筑面积(平方米)	是/否涉及合作开发项目	合作开发项目涉及的面积(平方米)	合作开发项目的权益占比(%)
1	云南省昆明市——小哨地块	109,661.00			否		
2	陕西省安康市——秦岭皇冠健康小镇	526,669.00		530,766.20	是	270,690.76	51
	合计	636,330.00		530,766.20		270,690.76	

2、报告期内房地产开发投资情况

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/新开工项目/竣工项目	项目用地面积(平方米)	项目规划计容建筑面积(平方米)	总建筑面积(平方米)	在建建筑面积(平方米)	已竣工面积(平方米)	总投资额	报告期实际投资额
1	云南大理	梦云南·洱海天域	住宅/商业/酒店	竣工	182,784	210,706	225,413	-	225,413	164,170	110.33
2	四川成都	成都银泰	住宅/商	竣工	45,200	554,507	723,818	-	723,818	666,866	92.81

		中心（银泰中心）	业/酒店								
3	四川成都	成都银泰中心（泰悦湾）	住宅/商业	竣工	32,063	115,026	162,442	-	162,442	92,574	-
4	浙江宁波	奉化银泰城	住宅/商业	竣工	60,687	259,550	336,733	-	336,733	231,737	-
5	陕西安康	梦享·皇冠健康小镇	住宅/商业	竣工	71,430	72,431	72,431	-	72,431	19,149	92.74
6	海南海口	梦享·龙腾湾	住宅/商业	竣工	67,057	218,986	280,335	-	280,335	308,767	840.82
合计					459,211	1,431,206	1,801,172		1,801,172	1,483,263	1,136.70

3、报告期内房地产销售和结转情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积 (平方米)	已售（含已预售） 面积 (平方米)	结转面积(平方 米)	结转收入金额	报告期末待结转面 积(平方米)
1	海南海口	梦享·龙腾湾	住宅、商业、办 公、车位	112,899.49	19,782.77	18,830.71	30,246.97	1,297.87
2	四川成都	成都银泰	车位	17,607.90	116.66	116.66	71.31	
3	浙江宁波	奉化银泰城	车位、商业	4,854.52	0.00			
4	陕西安康	梦享·皇冠健 康小镇	商业、住宅	16,183.75	0.00			
	合计			151,545.66	19,899.43	18,947.37	30,318.28	1,297.87

报告期内，公司共计实现销售金额 33,574.2872 万元，销售面积 19,899.43 平方米，实现结转收入金额 30,318.28 万元，结转面积 18,947.37 平方米，报告期末待结转面积 1,297.87 平方米。

4、报告期内房地产出租情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	出租房地产的建筑面积(平方米)	出租房地产的租金收入	权益比例 (%)	是否采用公允价值计量模式	租金收入/房地产公允价值 (%)
1	成都	成都银泰中心	商场	84,760.84	22,918.59	70	是	7.41
2	浙江	奉化银泰城	商场	41,856.39	3,041.76	70	是	5.53
3	云南	东川铜都	商铺	3,306.45	0	100	是	
	合计			129,923.68	25,960.35			

注：

- (1) 租金收入包含租金收入、停车场收入、多经营点位收入、仓库出租收入、中庭场地租金收入及户外场地租金收入及综合管理费收入等。
- (2) 2024 年 12 月，公司根据法院裁决，新取得 63 套东川铜都商铺抵偿债权，按投资性房地产核算。
- (3) 报告期内公司承租的房地产对外出租面积为 519,671.76 平方米，租金收入为 66,054.84 万元。

5、报告期内公司财务融资情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

期末融资总额	整体平均融资成本 (%)	利息资本化金额
409,381.49	3.33	

6、其他说明

□适用 √不适用

(五) 投资状况分析

对外股权投资总体分析

适用 不适用

1、重大的股权投资

适用 不适用

2、重大的非股权投资

适用 不适用

3、以公允价值计量的金融资产

适用 不适用

证券投资情况

适用 不适用

证券投资情况的说明

适用 不适用

私募基金投资情况

适用 不适用

衍生品投资情况

适用 不适用

4、报告期内重大资产重组整合的具体进展情况

适用 不适用

(六) 重大资产和股权出售

适用 不适用

(七) 主要控股参股公司分析

√适用 □不适用

1、主要控股公司

单位：万元

公司名称	注册资本	主要产品和服务	总资产	净资产	营业收入	净利润
成都银城置业有限公司	55,000.00	商品房开发	444,746.22	272,277.99	52,193.02	7,585.49
海南天利投资发展有限公司	4,000.00	商品房开发	112,575.40	-16,632.06	30,271.10	-8,804.44
云泰商业管理(天津)有限公司	10,000.00	商业运营管理	181,391.03	-26,853.75	74,329.39	-2,564.11
云南城投物业服务服务有限公司	1,000.00	物业管理	36,851.29	17,544.17	19,058.73	2,322.98

2、主要参股公司

公司名称	本企业持股比例(%)	总资产	净资产	营业收入	净利润
昆明七彩云南城市建设投资有限公司	10.5	217,155.65	27,517.02	40,176.86	414.46
大理满江康旅投资有限公司	20	133,804.34	20,902.32	1,157.54	-360.00

(八) 公司控制的结构化主体情况

√适用 □不适用

单位	控制权方式	控制权内容	公司从中可获取的收益	公司对其承担的风险	特殊目的公司提供融资	特殊目的公司提供商品或服务
云南融城企业管理有限公司	公司持有 60% 的股权，实质控制云南融城企业管理有限公司的经营管理	控制公司的经营活动	取得基金投资项目的收益	承担投资项目亏损的风险		项目投资、投资管理
云寿(嘉兴)健康养老产业投资合伙企业(有限合伙)	次级享有剩余收益	控制公司的经营活动	取得基金投资项目的收益	承担投资项目亏损的风险且需定期支付信托资金优先受益	15 亿元	项目投资、投资管理

五、公司关于公司未来发展的讨论与分析

(一) 行业格局和趋势

√适用 □不适用

详见二、“报告期内公司所处行业情况”

(二) 公司发展战略

√适用 □不适用

公司主动融入云南省“3815”战略发展目标，聚焦康旅集团“3510”行动计划，紧紧围绕战略转型发展实际，聚焦“城市综合服务运营商”的战略转型目标。系统谋划产业布局，发挥国有上市公司优势，大力拓展外部资源，以轻重分离、市场运作、创新升级、保值增值为实施原则，打造以“物业服务+商业管理”为引领，以文旅服务、会展服务、康养服务、公共服务为侧翼的“两主四翼”产业布局。

(三) 经营计划

√适用 □不适用

2025 年是公司“十四五”规划的收官之年，也是“十五五”战略规划的谋篇之年，公司聚焦“城市综合服务运营商”的战略转型目标，坚定“行稳才能致远，规范才能发展”的经营管理理念，着力抓营收、提管理、强运营，紧盯各项年度目标任务，不断推进公司高质量发展。

一是抓好主营业务发展。围绕“两主四翼”产业布局方向，加快产业结构调整，优化管理模式、商业模式、业务模式。物业管理板块将以品质提升为工作主线，加快推动标准化服务全领域落地实施，并持续抢抓市场份额，突破重大公建类项目；商业管理板块将继续加强品牌和体系建设，多思路多维度加快弱势项目减亏、优势项目提质增效、标杆项目打造等相关工作；酒店板块将进一步优化定价策略，切实保障入住率与房价的动态平衡，继续深化拓展多元收益。

二是抓好营销工作统筹。围绕活动策划、渠道销售、数字化建设等工作，推动构建本部统筹规划、板块资源提供、企业内容输出、项目推广执行的营销管理格局，健全媒体宣传矩阵，助力提升地产销售、商业引流、物业多经收入及酒店入住率。

三是抓好资金整体平衡。围绕库存去化、债权清收，做好预算管理、成本控制、资金调度，全力提升资金运营效率。

四是抓好人才队伍建设。进一步调整本部、物业板块、商业运营管理板块的组织架构和人员编制，以提升统筹管理能力、匹配具体业务落地实施需求。持续优化员工晋升通道，深入开展人才需求调研，扎实推进物管、商管内训体系建设，强化后备干部多元储备，以人才支撑打造高质量发展新引擎。

五是抓好安全生产管理。坚持人民至上、生命至上，压实各层级安全责任，健全完善突发应急事件的快速响应机制，确保 2025 年安全生产形势总体平稳。

可能面对的风险

√适用 □不适用

1. 外部风险

物业管理及商业运营市场竞争愈加激烈，行业营收与利润增速趋缓。公司在快速提升自身服务与管理能力、扩大品牌影响力的同时，还需根据项目实际情况及时调整经营策略，使得公司在未来激烈的市场竞争中处于有利地位。

2. 内部风险

公司目前正处在轻资产战略转型的关键时期，物管、商管等轻资产运营业务在激烈的行业竞争中，还需不断加强自身能力建设，创新管理模式，提升市场竞争力及抗风险能力。项目历史遗留问题的化解，低效无效资产的处置，以及在战略转型过程中资源、人才队伍、管控、协调机制等，都会影响公司战略转型的达成。另外，若参股公司经营不善，将在一定程度上对公司产生负面影响。

(四)其他

适用 不适用

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

适用 不适用

第四节 公司治理

一、公司治理相关情况说明

适用 不适用

公司坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面推进《云南城投置业股份有限公司改革发展三年行动方案（2023-2025年）》。报告期内，公司严格按照《公司法》《证券法》《上市公司治理准则》《上海证券交易所股票上市规则》及相关法律法规和中国证监会、上海证券交易所等监管部门的要求，结合公司实际情况，不断完善公司治理结构，健全内部控制体系，持续深入开展公司治理活动，稳步提高公司规范运作水平，为公司高质量转型发展提供坚实保障。公司股东大会、董事会、监事会和管理层严格按照《公司章程》赋予的职责，恪尽职守，切实维护公司及全体股东的合法权益。

（一）三会运作

2024年度，公司共召开4次股东大会（其中1次年度股东大会，3次临时股东大会）；董事会共召开会议13次（1次年度董事会，12次临时董事会）；召开专门委员会会议共计19次，其中审计委员会会议11次，战略及风险管理委员会会议4次，提名委员会会议2次以及薪酬与考核委员会会议2次。依法合规开展工作，会议的召集、召开程序符合法律规定，董事会、监事会成员勤勉尽责地履行职责和义务。独立董事深入了解公司相关情况，对公司的对外担保、关联交易、基本管理制度修订、利润分配等有关事项充分发表意见，认真审议各项议案，切实维护公司和全体股东尤其是非关联股东和中小股东的利益。

（二）关于信息披露

公司加强信息披露的审核。严格按照《云南城投置业股份有限公司信息披露事务管理制度》的规定，对公司重大信息进行逐级审批和把关。同时，进一步压实各部门、下属公司责任，切实提高公司各部门、下属公司对信息披露工作的敏感度和规范性。

（三）上市公司独立性

公司具有独立完整的业务和自主经营能力，与控股股东在人员、资产、财务、机构、业务等方面保持独立。公司与控股股东之间的关联交易程序合法、合规，并及时履行了信息披露义务。控股股东不存在违反法律法规、《公司章程》和规定程序干涉上市公司的具体运作、影响上市公司经营管理独立性的情形。

(四) 内部控制建设

2024 年, 公司通过风险内控合规管理“三位一体”体系的构建, 建立健全公司风险管理、内部控制、合规管理的协同运作机制, 将风险管理和合规管理要求嵌入业务流程, 切实推动风险、内控、合规一体化的落地, 促使公司依法合规开展各项经营活动, 实现“强内控、促合规、防风险”的管控目标。

(五) 投资者关系管理

公司高度重视投资者关系管理和维护, 通过业绩说明会、电话、邮件、现场调研、上海证券交易所的投资者互动平台等途径, 加强与广大投资者的有效沟通, 客观真实地解答投资者关注的问题, 认真听取投资者对公司经营发展提出的建议, 增强公司与投资者之间的理解与信任, 保护广大中小投资者的知情权和合法权益, 维护公司在资本市场的形象。

公司治理与法律、行政法规和中国证监会关于上市公司治理的规定是否存在重大差异; 如有重大差异, 应当说明原因

适用 不适用

二、公司控股股东、实际控制人在保证公司资产、人员、财务、机构、业务等方面独立性的具体措施, 以及影响公司独立性而采取的解决方案、工作进度及后续工作计划

适用 不适用

控股股东、实际控制人及其控制的其他单位从事与公司相同或者相近业务的情况, 以及同业竞争或者同业竞争情况发生较大变化对公司的影响、已采取的解决措施、解决进展以及后续解决计划

适用 不适用

三、股东大会情况简介

会议届次	召开日期	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期	会议决议
2024 年第一次临时股东大会	2024 年 2 月 2 日	上海证券交易所网站 (http://www.sse.com.cn)	2024 年 2 月 3 日	审议通过了《关于股东大会授权公司 2024 年投资事项的议案》《关于公司 2024 年融资事项的议案》《关于公司 2024 年担保事项的议案》《关于公司 2024 年向控股股东及其下属公司申请借款额度的议案》《关于公司 2024 年向下属参股公司提供借款的议案》《关于公司 2024 年日常关联交易事项的议案》
2023 年年度股东大会	2024 年 4 月 29 日	上海证券交易所网站 (http://www.sse.com.cn)	2024 年 4 月 30 日	审议通过了《云南城投置业股份有限公司董事会 2023 年度工作报告》《云南城投置业股份有限公司监事会 2023 年度工作报告》《云南城投置业股份有限公司独立

				董事 2023 年度述职报告》 《云南城投置业股份有限公司 2023 年度财务决算和 2024 年财务预算报告》《云南城投置业股份有限公司关于公司 2023 年度利润分配的议案》《云南城投置业股份有限公司 2023 年年度报告全文及摘要》
2024 年第二次临时股东大会	2024 年 10 月 28 日	上海证券交易所网站 (http://www.sse.com.cn)	2024 年 10 月 29 日	审议通过了《云南城投置业股份有限公司关于拟签订相关协议的议案》
2024 年第三次临时股东大会	2024 年 11 月 13 日	上海证券交易所网站 (http://www.sse.com.cn)	2024 年 11 月 14 日	审议通过了《关于聘任“信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）”为公司 2024 年度审计机构的议案》

表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用 不适用

股东大会情况说明

适用 不适用

四、董事、监事和高级管理人员的情况

(一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

√适用 □不适用

单位：股

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司获得的税前报酬总额(万元)	是否在公司关联方获取报酬
孔薇然	董事长	女	47	2023年5月19日		0	0	0	0	81.64	否
苏自立	独立董事	男	63	2023年5月16日		0	0	0	0	10	否
刘志强	独立董事	男	53	2023年5月16日		0	0	0	0	10	否
施谦	独立董事	男	42	2023年5月16日		0	0	0	0	10	否
崔铠	董事	男	43	2023年5月16日		0	0	0	0	76.16	否
	总经理			2023年5月19日							
王自立	董事	女	35	2023年5月16日		0	0	0	0	0	是
巩明	董事	男	36	2025年1月24日		0	0	0	0	18.23	否
	财务总监			2023年12月27日							
范振中	监事会主席	男	52	2023年5月19日		0	0	0	0	0	是
常青	监事	女	48	2023年5月16日		0	0	0	0	37.74	是
刘自勇	职工代表监事	男	38	2023年5月19日		0	0	0	0	37.28	否
肖伦	董事会秘书	男	53	2024年5月21日		0	0	0	0	13.26	是
刘勤	副总经理	男	53	2025年3月10日		0	0	0	0	0	是
李扬	副总经理	男	41	2024年5月21日		0	0	0	0	68.09	否
樊凡	董事	女	36	2023年5月16日	2025年1月24日	0	0	0	0	0	是
李映红	董事会秘书	女	56	2017年5月19日	2024年5月21日	0	0	0	0	54.59	否
合计	/	/	/	/	/				/	416.99	/

姓名	主要工作经历
孔薇然	曾任：云南云投建设有限公司总经理、党委副书记；云南省投资控股集团有限公司大健康事业部常务副总经理；云南云投康养投资有限责任公司总经理；云南省体育产业投资有限公司总经理；云南城投置业股份有限公司总经理。 现任：云南城投置业股份有限公司党委书记、董事长。
苏自立	曾任：重庆市江北嘴中央商务区投资集团有限公司党委委员、董事、副总经理。 现任：云南城投置业股份有限公司独立董事。
刘志强	现任：云南财经大学金融学院教授；云南城投置业股份有限公司独立董事。
施谦	曾任：云南大学审计处、能源研究院从事审计实务及教学科研工作。 现任：云南大学经济学院从事教学科研工作、审计研究中心主任；云南云维股份有限公司独立董事、云南景谷林业股份有限公司独立董事；云南城投置业股份有限公司独立董事。
崔铠	曾任：海航航空集团有限公司投资中心经理；云南祥鹏航空有限公司财务总监；海航凯撒旅游集团股份有限公司财务总监；海航文化控股集团有限公司投资总裁；云南民航投资管理有限公司投资总监；云南城投置业股份有限公司财务副总监、财务总监。 现任：云南城投置业股份有限公司董事、总经理；成都银城置业有限公司董事长。
王自立	曾任：云南民族文化旅游产业有限公司财务部副经理、经理；云南民族文化旅游产业有限公司董事；云南融智投资有限公司董事。 现任：云南省康旅控股集团有限公司财务管理中心副总经理；昆明国际会展中心有限公司董事；云南康旅教育投资管理有限公司董事；云南城投置业股份有限公司董事。
巩明	曾任：昆明理工大学津桥学院财务总监；云南康旅教育投资管理有限公司财务总监。 现任：云南城投置业股份有限公司党委委员、董事、财务总监，宁陕县云海房地产开发有限公司董事长、大理满江康旅投资有限公司董事长。
范振中	曾任：云南省旅游文化产业发展基金管理有限公司财务总监；云南省康旅控股集团有限公司财务管理中心总经理；彩云国际投资有限公司董事；云南省康旅控股集团有限公司总法律顾问、首席合规官。 现任：云南省康旅控股集团有限公司总审计师、审计与评价中心总经理；云南新世纪滇池国际文化旅游会展置地有限公司董事；云南城投置业股份有限公司监事会主席。
常青	曾任：云南城投置业股份有限公司办公室主任、组织人事部经理；云南融智投资有限公司党委委员、纪委书记。 现任：云南城投置业股份有限公司监事；云南甘美康养产业集团有限公司纪委书记。
刘自勇	曾任：云南城投置地有限公司财务总监；云城尊龙房地产开发有限公司财务总监；云南城投置业股份有限公司海南公司财务总监；大理古城华侨城投资开发有限公司财务管理部总监。 现任：云南城投置业股份有限公司职工代表监事、财务管理中心副经理。
肖伦	曾任：湖南省资江氮肥厂热车间工作；云南省人民政府研究室城镇处从事课题研究；云南省城市建设投资有限公司办公室副主任；云南省城市建设投资集团有限公司办公室副主任；云南省城市建设投资集团有限公司办公室主任；云南省城市建设投资集团有限公司董事

	会办公室主任；云南省康旅控股集团有限公司董事会办公室（监事会办公室）主任。 现任：云南城投置业股份有限公司党委委员、董事会秘书。
刘勤	曾任：云南文化产业投资控股集团有限责任公司企管部部长、经营管理部部长；丽江文产投资开发有限公司党支部书记、董事长；昆明国际会展中心有限公司党委委员、副总经理；云南新世纪滇池国际文化旅游会展投资有限公司党总支委员、副总经理。 现任：云南城投置业股份有限公司党委委员、副总经理。
李扬	曾任：云南城投置业股份有限公司战略投资部副经理、经理；云南城投海东投资开发有限公司执行董事；云南城投置地有限公司执行董事；海南天利酒店有限公司董事长；海南天利度假酒店有限公司董事长；云南中海城投房地产开发有限公司董事；西双版纳文化旅游投资开发有限公司董事长。 现任：云南城投置业股份有限公司党委委员、副总经理、总法律顾问、首席合规官；云南城投物业服务服务有限公司执行董事；海南天利投资发展有限公司董事长；西双版纳航空投资有限公司董事长；中建穗丰置业有限公司董事长；云泰商业管理（天津）有限公司董事；深圳市云佳投资有限公司董事。
李映红	曾任：云南城投置业股份有限公司监事；云南招商城投房地产开发有限公司副总经理；昆明云城西山旅游投资开发有限公司董事；云南城投置业股份有限公司董事会秘书。
樊凡	曾任：云南省城市建设投资集团有限公司投资管理中心（集中采购办公室）主管；云南省康旅控股集团有限公司资产管理中心（集中采购办公室）主管；云南民族文化旅游产业有限公司董事；云南融智投资有限公司董事；云南城投置业股份有限公司董事。 现任：云南省康旅控股集团有限公司资产管理中心副总经理；云南城投众和建设集团有限公司董事；云南山海遊旅游集团有限公司董事。

其它情况说明

适用 不适用

(二) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况

1、 在股东单位任职情况

√适用 □不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
范振中	云南省康旅控股集团有限公司	总审计师、审计评价中心总经理	2022年6月	
樊凡	云南省康旅控股集团有限公司	资产管理中心副总经理	2021年8月	
王自立	云南省康旅控股集团有限公司	财务管理中心副总经理	2021年8月	
在股东单位任职情况的说明	详见董事、监事、高级管理人员的主要工作经历。			

2、 在其他单位任职情况

√适用 □不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
常青	云南甘美康养产业集团有限公司	党委委员、纪委书记	2024年5月	
在其他单位任职情况的说明	详见董事、监事、高级管理人员的主要工作经历。			

(三) 董事、监事、高级管理人员报酬情况

√适用 □不适用

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	公司董事、监事的报酬由公司股东大会决定；公司高级管理人员的报酬由公司董事会决定。
董事在董事会讨论本人薪酬事项时是否回避	是
薪酬与考核委员会或独立董事专门会议关于董事、监事、高级管理人员报酬事项发表建议的具体情况	无。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	公司独立董事报酬依据行业及上市公司的基本水平及其履行的职责进行确定；非独立董事、监事依据《云南城投置业股份有限公司董事、监事薪酬制度》执行；高级管理人员薪酬按公司董事会决议执行；职工监事薪酬按公司薪酬管理制度执行。
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	董事、监事和高级管理人员实际支付报酬 416.99 万元。
报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计	董事、监事和高级管理人员实际获得报酬 416.99 万元。

(四) 公司董事、监事、高级管理人员变动情况

√适用 □不适用

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
巩明	董事	选举	股东大会选举
肖伦	董事会秘书	聘任	董事会聘任
刘勤	副总经理	聘任	董事会聘任
樊凡	董事	离任	工作原因
李映红	董事会秘书	离任	退休

(五) 近三年受证券监管机构处罚的情况说明

□适用 √不适用

(六) 其他

□适用 √不适用

五、报告期内召开的董事会有关情况

会议届次	召开日期	会议决议
第十届董事会第十二次会议	2024年1月17日	审议通过了《关于股东大会授权公司2024年投资事项的议案》《关于董事会授权经理层2024年投资事项的议案》《关于公司2024年融资事项的议案》《关于公司2024年担保事项的议案》《关于公司2024年向控股股东及其下属公司申请借款额度的议案》《关于公司2024年向下属参股公司提供借款的议案》《关于公司2024年日常关联交易事项的议案》《关于召开公司2024年第一次临时股东大会的议案》。
第十届董事会第十三次会议	2024年1月31日	审议通过了《关于修订〈云南城投置业股份有限公司总经理工作细则〉的议案》《关于〈云南城投置业股份有限公司2023年度内部控制评价工作方案〉的议案》《关于审议财务总监年度目标薪酬的议案》。
第十届董事会第十四次会议	2024年3月25日	审议通过了《关于公司为下属公司提供担保的议案》《关于聘任公司总法律顾问的议案》《关于制定〈云南城投置业股份有限公司独立董事专门会议制度〉的议案》。
第十届董事会第十五次会议	2024年4月8日	审议通过了《云南城投置业股份有限公司总经理2023年度工作报告》《云南城投置业股份有限公司独立董事2023年度述职报告》《云南城投置业股份有限公司董事会对独立董事独立性情况的专项报告》《云南城投置业股份有限公司2023年度风险内控合规管理报告》《云南城投置业股份有限公司2023年度内部控制评价报告》《云南城投置业股份有限公司2023年度内部控制审计报告》《云南城投置业股份有限公司2023年内部审计工作总结及2024年内部审计工作计划》《云南城投置业股份有限公司董事会审计委员会对会计师事务所2023年度履行监督职责情况报告》《云南城投置业股份有限公司董事会对会计师事务所2023年度履职情况评估报告》《云南城投置业股份有限公司2023年度财务决算和2024年财务预算报告》《云南城投置业股份有限公司关于公司2023年度利润分配的议案》《云南城投置业股份有限公司关于公司2023年度计提资产减值准备的议案》《云南城投置业股份有限公司按照企业会计准则相关规定追溯调整会计报表的议案》《云南城投

		置业股份有限公司董事会 2023 年度工作报告》《云南城投置业股份有限公司 2023 年年度报告全文及摘要》《云南城投置业股份有限公司 2023 年度高管考核及绩效发放方案》《云南城投置业股份有限公司关于召开公司 2023 年年度股东大会的议案》；听取了《云南城投置业股份有限公司 2023 年战略执行情况报告》。
第十届董事会第十六次会议	2024 年 4 月 26 日	审议通过了《云南城投置业股份有限公司 2024 年第一季度报告》。
第十届董事会第十七次会议	2024 年 5 月 21 日	审议通过了《云南城投置业股份有限公司关于聘任公司董事会秘书的议案》。
第十届董事会第十八次会议	2024 年 6 月 24 日	审议通过了《云南城投置业股份有限公司 2024 年度“提质增效重回报”行动方案》。
第十届董事会第十九次会议	2024 年 8 月 19 日	审议通过了《云南城投置业股份有限公司关于签订〈还款协议〉的议案》。
第十届董事会第二十次会议	2024 年 8 月 23 日	审议通过了《云南城投置业股份有限公司 2024 年半年度报告全文及摘要》《云南城投置业股份有限公司关于公司 2024 年半年度计提资产减值准备的议案》《云南城投置业股份有限公司关于修订公司〈权限指引表〉的议案》。
第十届董事会第二十一次会议	2024 年 10 月 11 日	审议通过了《云南城投置业股份有限公司关于拟签订相关协议的议案》《云南城投置业股份有限公司关于召开公司 2024 年第二次临时股东大会的议案》。
第十届董事会第二十二次会议	2024 年 10 月 28 日	审议通过了《云南城投置业股份有限公司 2024 年第三季度报告》《关于聘任“信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）”为公司 2024 年度审计机构的议案》《关于召开公司 2024 年第三次临时股东大会的议案》。
第十届董事会第二十三次会议	2024 年 12 月 2 日	审议通过了《云南城投置业股份有限公司关于公司计提资产减值准备的议案》《云南城投置业股份有限公司年度合规管理有效性评价方案》。
第十届董事会第二十四次会议	2024 年 12 月 17 日	审议通过了《关于公司 2025 年投资事项的议案》《关于公司 2025 年融资事项的议案》《关于公司 2025 年担保事项的议案》《关于公司 2025 年向控股股东及其下属公司申请借款额度的议案》《关于公司 2025 年向参股公司提供借款展期的议案》《关于公司 2025 年日常关联交易事项的议案》《云南城投置业股份有限公司 2023 年度合规管理有效性评价报告》《云南城投置业股份有限公司 2024 年度内部控制评价工作方案》《关于召开公司 2025 年第一次临时股东大会的议案》。

六、董事履行职责情况

(一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	出席股东大会的次数
孔薇然	否	13	13	10	0	0	否	4
苏自立	是	13	13	10	0	0	否	4
刘志强	是	13	12	10	1	0	否	3
施谦	是	13	13	10	0	0	否	4
崔铠	否	13	13	10	0	0	否	4
樊凡	否	13	12	10	1	0	否	4
王自立	否	13	13	10	0	0	否	4

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

适用 不适用

年内召开董事会会议次数	13
其中：现场会议次数	3
通讯方式召开会议次数	10
现场结合通讯方式召开会议次数	0

(二) 董事对公司有关事项提出异议的情况

适用 不适用

(三) 其他

适用 不适用

七、董事会下设专门委员会情况

适用 不适用

(一) 董事会下设专门委员会成员情况

专门委员会类别	成员姓名
审计委员会	施谦、苏自立、刘志强、孔薇然、王自立
提名委员会	苏自立、刘志强、施谦、孔薇然、崔铠
薪酬与考核委员会	刘志强、苏自立、施谦、崔铠、王自立
战略及风险管理委员会	孔薇然、苏自立、刘志强、施谦、崔铠、王自立、巩明

(二) 报告期内审计委员会召开十一次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2024 年 1	审议《关于股东大会授权公司 2024 年投	同意将上述议案提交董事会审	

月 17 日	资事项的议案》《关于董事会授权经理层 2024 年投资事项的议案》《关于公司 2024 年融资事项的议案》《关于公司 2024 年担保事项的议案》《关于公司 2024 年向控股股东及其下属公司申请借款额度的议案》《关于公司 2024 年向下属参股公司提供借款的议案》《关于公司 2024 年日常关联交易事项的议案》。	议。	
2024 年 1 月 31 日	审议《关于〈云南城投置业股份有限公司 2023 年度内部控制评价工作方案〉的议案》。	同意将上述议案提交董事会审议。	
2024 年 3 月 25 日	审议《关于公司为下属公司提供担保的议案》。	同意将上述议案提交董事会审议。	
2024 年 4 月 7 日	审议《云南城投置业股份有限公司 2023 年内部审计工作总结及 2024 年内部审计工作计划》《云南城投置业股份有限公司 2023 年度内部控制评价报告》《云南城投置业股份有限公司 2023 年度内部控制审计报告》《云南城投置业股份有限公司 2023 年度财务决算和 2024 年财务预算报告》《云南城投置业股份有限公司关于公司 2023 年度利润分配的议案》《云南城投置业股份有限公司关于公司 2023 年度计提资产减值准备的议案》《云南城投置业股份有限公司关于公司按照企业会计准则相关规定追溯调整会计报表的议案》《云南城投置业股份有限公司董事会审计委员会对会计师事务所 2023 年度履行监督职责情况报告》；听取《云南城投置业股份有限公司审计委员会 2023 年度履职报告》。	同意将《云南城投置业股份有限公司 2023 年内部审计工作总结及 2024 年内部审计工作计划》《云南城投置业股份有限公司 2023 年度内部控制评价报告》《云南城投置业股份有限公司 2023 年度内部控制审计报告》《云南城投置业股份有限公司 2023 年度财务决算和 2024 年财务预算报告》《云南城投置业股份有限公司关于公司 2023 年度利润分配的议案》《云南城投置业股份有限公司关于公司 2023 年度计提资产减值准备的议案》《云南城投置业股份有限公司关于公司按照企业会计准则相关规定追溯调整会计报表的议案》提交董事会审议。	
2024 年 4 月 26 日	审议《云南城投置业股份有限公司 2024 年第一季度报告》。	同意将上述议案提交董事会审议。	
2024 年 8 月 19 日	审议《云南城投置业股份有限公司关于签订〈还款协议〉的议案》。	同意将上述议案提交董事会审议。	
2024 年 8 月 23 日	审议《云南城投置业股份有限公司 2024 年半年度报告全文及摘要》《云南城投置业股份有限公司关于公司 2024 年半年度计提资产减值准备的议案》。	同意将上述议案提交董事会审议。	
2024 年 10 月 11 日	审议《云南城投置业股份有限公司关于拟签订相关协议的议案》。	同意将上述议案提交董事会审议。	
2024 年 11 月 1 日	审议《云南城投置业股份有限公司 2024 年第三季度报告》《关于聘任“信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）”为公司 2024 年度审计机构的议案》。	同意将上述议案提交董事会审议。	
2024 年	审议《云南城投置业股份有限公司关于	同意将上述议案提交董事会审	

12月2日	公司计提资产减值准备的议案》《云南城投置业股份有限公司年度合规管理有效性评价方案》。	议。	
2024年12月17日	审议《关于公司2025年投资事项的议案》《关于公司2025年融资事项的议案》《关于公司2025年担保事项的议案》《关于公司2025年向控股股东及其下属公司申请借款额度的议案》《关于公司2025年向参股公司提供借款展期的议案》《关于公司2025年日常关联交易事项的议案》《云南城投置业股份有限公司2023年度合规管理有效性评价报告》《云南城投置业股份有限公司2024年度内部控制评价工作方案》。	同意将上述议案提交董事会审议。	

(三) 报告期内提名委员会召开两次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2024年3月25日	审议《关于聘任公司总法律顾问的议案》	同意将上述议案提交董事会审议。	
2024年5月21日	审议《云南城投置业股份有限公司关于聘任公司董事会秘书的议案》	同意将上述议案提交董事会审议。	

(四) 报告期内薪酬与考核委员会召开两次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2024年1月31日	审议《关于审议财务总监年度目标薪酬的议案》	同意将上述议案提交董事会审议。	
2024年4月7日	审议《云南城投置业股份有限公司2023年度高管考核及绩效发放方案》；听取了《云南城投置业股份有限公司2023年度人力资源情况报告》	同意将《云南城投置业股份有限公司2023年度高管考核及绩效发放方案》提交董事会审议。	

(五) 报告期内战略及风险管理委员会召开四次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2024年1月17日	审议《关于股东大会授权公司2024年投资事项的议案》《关于董事会授权经理层2024年投资事项的议案》	同意将上述议案提交董事会审议。	
2024年1月31日	审议《关于〈云南城投置业股份有限公司2023年度内部控制评价工作方案〉的议案》	同意将上述议案提交董事会审议。	
2024年4月7日	审议《云南城投置业股份有限公司2023年度风险内控合规管理报告》；听取了	同意将《云南城投置业股份有限公司2023年度风险内控合规管	

	《云南城投置业股份有限公司风险内控合规管理“三位一体”体系建设项目调查问卷风险评估报告》《云南城投置业股份有限公司关于公司 2023 年战略执行情况报告》	理报告》提交董事会审议。	
2024 年 12 月 17 日	审议《关于公司 2025 年投资事项的议案》	同意将上述议案提交董事会审议。	

(六) 存在异议事项的具体情况

适用 不适用

八、监事会发现公司存在风险的说明

适用 不适用

监事会对报告期内的监督事项无异议。

九、报告期末母公司和主要子公司的员工情况

(一) 员工情况

母公司在职员工的数量	63
主要子公司在职员工的数量	1,241
在职员工的数量合计	1,304
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	5
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
商业管理与经营	411
物业管理服务	341
酒店管理服务	442
地产开发	106
其他	4
合计	1,304
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
博士研究生	0
硕士研究生	49
本科	576
大专	345
中专、高中及以下	334
合计	1,304

(二) 薪酬政策

适用 不适用

根据公司战略发展要求，坚持实行市场化薪酬管理机制，全面推行经理层成员任期制和契约化管理工作，持续优化员工职业横向拓宽和纵向晋升通道，打通员工职业发展堵点。以业绩为导向，构建科学的考核评价机制，量化考核细则，与晋升、调薪直接挂钩，强化考核结果运用，落实末等调整和不胜任退出机制；进一步探索适合上市企业发展的激励机制。通过强化绩效考核、市场化激励机制的运用，充分发挥考核导向作用，促进经营绩效改进，全面、客观、公正地评价公司各层级组织及个人的工作业绩和个人表现。

(三) 培训计划

适用 不适用

2024 年，公司持续开展以轻资产运营为核心的专业培训，进一步提升员工在轻资产运营方面的专业能力，推进运营管理精细化、标准化，持续营造学习氛围，打造学习型组织，增强企业活力，提高公司管理和运营效率。2025 年，公司将围绕未来主业的发展方向，推进主营业务板块课程体系和内训师体系建设、开展技能比拼等活动，促进培训工作常态化、规范化，致力于建立一支有激情、有担当的人才队伍，加强后备优秀人才的培养和输出，为公司可持续发展提供人才保障。

(四) 劳务外包情况

适用 不适用

十、利润分配或资本公积金转增预案**(一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况**

适用 不适用

(二) 现金分红政策的专项说明

适用 不适用

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

适用 不适用

(四) 本报告期利润分配及资本公积金转增股本预案

适用 不适用

(五) 最近三个会计年度现金分红情况

适用 不适用

十一、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响

(一) 相关激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的

适用 不适用

(二) 临时公告未披露或有后续进展的激励情况

股权激励情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

员工持股计划情况

适用 不适用

其他激励措施

适用 不适用

(三) 董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用 不适用

(四) 报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

适用 不适用

十二、报告期内的内部控制制度建设及实施情况

适用 不适用

2024 年，公司深入推进制度废改立和权责流程优化工作，切实抓好内部控制评价和缺陷整改工作，完成对《公司管理制度汇编（2024 版）》、权限指引文件、《风险内控合规手册》及《投资管理合规指南》《公司治理合规指南》《采购管理合规指南》等内部规范文件的编制工作。公司以风险管理为导向，以合规管理为重点，以内部控制为支撑，持续推进风险内控合规管理“三位一体”体系建设工作。

报告期内内部控制存在重大缺陷情况的说明

适用 不适用

十三、报告期内对子公司的管理控制情况

适用 不适用

公司对下属控股子公司的管控主要从组织架构及人员管理、管控权责、业务层面、财务方面进行全面管控，对重点领域进行专项合规审查，对关键环节进行风险控制，并采取相应的控制措施：

(一) 通过参与建立控股子公司的组织架构、确定控股子公司章程的主要条款、委派董事、监事和高管行使出资人权利。

(二) 通过制定对控股子公司的管控权责，明确对下属公司的管控边界和管控重点事项。

(三) 通过建立业绩目标、业务授权审批机制，对预算、投资、筹资、利润分配、对外担保、对外捐赠、关联交易等重要业务进行管控；并对控股子公司进行业绩目标考核与日常经营业务审计监督，对控股子公司业务活动实施有效控制。

(四) 对纳入合并范围的控股子公司统一会计政策和会计期间，制订年度预算、监督资金使用情况，提高资金使用效率；对需要专业判断的重大会计事项，统一制定合理合法的会计核算办法；定期审核控股子公司之间的内部交易和会计报表，对控股子公司的财务进行有效管控，防范财务风险。

(五) 对控股子公司涉及规章制度制定及修订（简易程序除外）、重大决策事项、重大合同签订、投资事项、资产处置、重大采购事项、担保事项、经营性固定资产租赁、赞助和捐赠事项进行专项合规审查。

十四、内部控制审计报告的相关情况说明

适用 不适用

公司聘请信永中和作为公司 2024 年度内部控制审计会计师事务所，为公司出具了《内部控制审计报告》，详见上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）

是否披露内部控制审计报告：是

内部控制审计报告意见类型：标准的无保留意见

十五、上市公司治理专项行动自查问题整改情况

无

十六、其他

适用 不适用

第五节 环境与社会责任

一、环境信息情况

是否建立环境保护相关机制	是
报告期内投入环保资金（单位：万元）	0

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

适用 不适用

(二) 重点排污单位之外的公司环保情况说明

适用 不适用

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

(三) 有利于保护生态、防治污染、履行环境责任的相关信息

适用 不适用

公司已完工项目均做到了雨污分流、建立了中水处理站、楼顶太阳能热水供应等，项目环保设施与主体建筑严格执行了“三同时”制度。

(四) 在报告期内为减少其碳排放所采取的措施及效果

是否采取减碳措施	否
减少排放二氧化碳当量（单位：吨）	
减碳措施类型（如使用清洁能源发电、在生产过程中使用减碳技术、研发生产助于减碳的新产品等）	

具体说明

适用 不适用

二、社会责任工作情况

(一) 是否单独披露社会责任报告、可持续发展报告或 ESG 报告

适用 不适用

(二) 社会责任工作具体情况

适用 不适用

具体说明

适用 不适用

三、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴等工作具体情况

适用 不适用

具体说明

适用 不适用

第六节 重要事项

一、承诺事项履行情况

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

√适用 □不适用

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

权益变动报告书中所作承诺		有限公司	形成同业竞争的可能性，集团公司作出以下承诺：集团公司及其所控制企业今后将不以任何方式（包括但不限于单独经营、通过合资经营或拥有另一公司或企业的股份及其他权益）直接或间接参与任何与上市公司主营业务构成同业竞争的业务或活动。如集团公司或其所控制的企业获得的商业机会与上市公司主营业务发生同业竞争或可能发生同业竞争的，集团公司将立即通知上市公司，尽力将该商业机会给予上市公司，以确保上市公司及其全体股东利益不受损害。3、为了规范关联交易，维护公司及中小股东的合法权益，集团公司承诺，将尽量规避与上市公司之间的关联交易；在进行确有必要且无法规避的关联交易时，保证按市场化原则和公允价格进行公平操作，并按相关法律法规以及规范性文件的规定履行交易程序及信息披露义务。					
与重大资产重组相关的承诺	其他	云南省康旅控股集团有限公司	不越权干预上市公司经营管理活动，不侵占上市公司利益。如违反上述承诺或拒不履行上述承诺给上市公司或股东造成损失的，集团公司同意根据法律、法规及证券监管机构的有关规定承担相应法律责任。	2017年4月17日	否	是		
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	解决关联交易	云南省康旅控股集团有限公司	1、集团公司将充分尊重上市公司的独立法人地位，保障上市公司的独立经营、自主决策。2、本次要约收购完成后，集团公司及集团公司控制的其他公司或经济组织（指集团公司控制的除上市公司及其控制企业之外的企业，下同）将尽量避免与上市公司及其控制的企业之间发生关联交易。3、对于确有必要且无法回避的关联交易，均按照公平、公允和等价有偿的原则进行，交易价格按市场公认的合理价格确定；并按相关法律、法规以及规范性文件的规定履行交易审批程序及信息披露义务，切实保护上市公司及其中小股东利益。4、如果上市公司在今后的经营活动中与集团公	2019年2月2日	否	是		

			司及集团公司的关联企业发生不可避免或合理存在的关联交易，集团公司将促使此等交易严格按照国家有关法律、法规、上市公司的章程和中国证监会的有关规定履行有关程序，与上市公司依法签订协议，及时依法进行信息披露；保证按照正常的商业条件进行，定价公允，保证不通过关联交易损害上市公司及其他股东的合法权益。5、集团公司及集团公司的关联企业将严格和善意地履行其与上市公司签订的各项关联交易协议；集团公司及集团公司的关联企业将不会向上市公司谋求任何超出该等协议规定以外的利益或者收益。如违反上述承诺与上市公司及其控制的企业进行交易而造成损失的，集团公司将依法承担相应的赔偿责任。					
与重大资产重组相关的承诺	其他	云南省康旅控股集团有限公司	就持有的上市公司股份，集团公司承诺将不在公告重大资产重组之日起至实施完毕期间内减持，集团公司无在公告重大资产重组之日起至实施完毕期间内减持上市公司股份的计划。	2020年11月25日	是	是		
	其他	云南省康旅控股集团有限公司	本次交易未摊薄上市公司即期回报，作为本次交易完成前及完成后上市公司的控股股东，集团公司将积极采取相应措施防范即期回报被摊薄的风险，提高上市公司未来的回报能力，并作出如下承诺 1、集团公司不越权干预上市公司经营管理活动，不侵占上市公司利益。2、集团公司承诺严格执行上述承诺事项，积极采取相应措施防范上市公司即期回报被摊薄的风险。如果集团公司违反集团公司所作出的承诺或拒不履行承诺，集团公司将按照相关规定履行解释、道歉等相应义务，并同意证监会、上交所等证券监管机构按照其指定或发布的有关规定、规则，依法对集团公司作出相关处罚措施或采取相应监管措施；给上市公司或者股东造成损失的，集团公司愿意依法承担相应补偿责任。	2020年11月25日	是	是		
	其他	云南融	就融智投资持有的上市公司股份，融智投资承诺将不在公告重大	2020年	是	是		

		智投资有限公司	资产重组之日起至实施完毕期间内减持，融智投资无在公告重大资产重组之日起至实施完毕期间内减持上市公司股份的计划。	11月25日				
其他		云南省康旅控股集团有限公司	1、集团公司承诺对获得的股价敏感信息严格保密。不会通过泄露、复制、览送、分发、公布、配寄、出版、影印、传通、传授、转让或者其他任何方式向任意第三人或不特定人披露或公开本次重组的股价敏感信息，但为本次重组之目的向集团公司的关联方及专业顾问披露除外。2、集团公司承诺本次重组的股价敏感信息仅用于与本次重组有关的用途或目的，本公司将采取一定措施防止股价敏感信息泄露。该等措施的保护和审慎程度不低于集团公司通常保存其自身保密信息的保护和审慎程度。3、集团公司将确保参与本次重组的工作人员承担本保密承诺函项下的保密义务。4、集团公司承诺自开始参与本次重组或知悉本次重组股价敏感信息起，直至有关股价敏感信息已根据相关法律法规及上市规则作出合法披露，自身不会、亦将确保参与本次重组的工作人员不会买卖云南城投的股票或建议他人买卖云南城投的股票。集团公司不会利用股价敏感信息为本公司谋利，亦将确保参与本次重组的工作人员不会利用股价敏感信息为其本人、亲属或他人谋利。5、集团公司了解股价敏感信息的保密性，也了解违反本保密承诺函所述保密义务的法律后果，如若集团公司有违反本承诺函的情况，集团公司将承担相应法律后果。6、如集团公司按照法律、具有管辖权的人民法院、政府、专业或监管机关的要求需要披露本次重组的内容。集团公司将会在披露之前书面告知贵公司。7、本保密承诺函自本公司正式签署之日起生效，集团公司的保密义务将在本次重组相关的未经公告的全部信息不再属于股价敏感信息时终止。	2022年6月17日	是	是		
其他		云南省	就集团公司持有的上市公司股份，集团公司承诺将不在公告重大	2022年6	是	是		

	康旅控股集团 有限公司	资产重组之日起至实施完毕期间内减持，集团公司无在公告重大资产重组之日起至实施完毕期间内减持上市公司股份的计划。	月 17 日				
其他	云南省 康旅控 股集团 有限公 司	1、集团公司在最近五年内未受过刑事处罚、证券市场相关的行政处罚，不存在根据上交所相关认定标准与经济纠纷有关的重大民事诉讼或仲裁的情况。2、集团公司最近五年内均按期偿还根据上交所相关认定标准范围内的大额债务、严格履行承诺，不存在被中国证监会采取行政监管措施或受到证券交易所纪律处分的情况。3、集团公司最近五年内诚信状况良好，不存在任何诚信方面的重大违规或违约情形。4、集团公司不存在泄露本次交易的相关内幕信息及利用该内幕信息进行内幕交易的情形，不曾因涉嫌与重大资产重组相关的内幕交易被立案调查或者立案侦查且尚未结案，最近 36 个月内不曾因与重大资产重组相关的内幕交易被中国证监会作出行政处罚或者司法机关依法追究刑事责任，且不存在《上市公司监管指引第 7 号--上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管》规定的不得参与任何上市公司重大资产重组的其他情形。	2022 年 6 月 17 日	是	是		
其他	云南省 康旅控 股集团 有限公 司	集团公司及集团公司董事、监事、高级管理人员未因涉嫌上市公司本次交易相关的内幕交易被立案调查或者立案侦查。集团公司及集团公司董事、监事、高级管理人员自 2019 年 1 月 1 日以来不存在因涉嫌内幕交易被证监会作出行政处罚决定或被司法机关追究刑事责任的情形，不存在其他重大失信行为。不存在《上市公司监管指引第 7 号--上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管》第十三条规定的不得参与上市公司重大资产重组的情形。集团公司不存在泄漏本次重组内幕信息以及利用本次重组内幕信息进行交易的行为，如违反上述承诺，集团公司将承担相应赔偿责	2022 年 6 月 17 日	是	是		

			任。					
其他	云南融智投资有限公司	就融智公司持有的上市公司股份，融智公司承诺将不在公告重大资产重组之日起至实施完毕期间内减持，融智公司无在公告重大资产重组之日起至实施完毕期间内减持上市公司股份的计划。	2022年6月17日	是	是			
解决关联交易	云南省康旅控股集团有限公司	1、在本次交易完成后，集团公司及集团公司控制的企业将尽量避免与云南城投及其控制的企业之间发生关联交易。2、对于确有必要关联交易，均按照公平、公允和等价有偿的原则进行，交易价格按市场公认的合理价格确定；并按相关法律、法规以及规范性文件的规定履行交易审批程序及信息披露义务，切实保护云南城投及其中小股东利益。3、在本次交易完成后，集团公司保证严格按照有关法律法规、证监会颁布的规章和规范性文件，上交所颁布的业务规则及《云南城投置业股份有限公司章程》等的规定，依法行使股东权利，履行股东义务，不利用股东的地位谋取不当的利益，不损害云南城投及其中小股东的合法权益。4、如违反上述承诺与云南城投及其控制的企业进行交易而造成损失的，集团公司将依法承担相应的赔偿责任，上述承诺在集团公司对上市公司拥有控制权或能够产生较大影响的期间持续有效且不可撤销。	2022年6月17日	是	是			
其他	云南省康旅控股集团有限公司	1、保持上市公司业务的独立。集团公司将保证上市公司拥有独立开展经营活动的资产、人员、资质以及具有独立面向市场自主经营的能力，在经营业务方面能够独立运作。本公司除依法行使股东权利外，不会对上市公司的正常经营活动进行干预。2、保持上市公司资产的完整及独立。集团公司将保证上市公司的资金、资产和其他资源将由上市公司自身独立控制，保证集团公司及集团公司控制的其他企业不违规占用上市公司的资金、资产和其他资源。3、保持上市公司人员的独立。集团公司将确保上市公司的总经理、副总经理、财务负责人、董事会秘书等高级管理人员不在	2022年6月17日	否	是			

		<p>集团公司及集团公司控制的其他企业担任除董事，监事以外的其他职务或者领取报酬；上市公司的财务人员不在集团公司及集团公司控制的其他企业兼职。集团公司将确保上市公司劳动关系、人事关系独立于集团公司及集团公司控制的其他企业。4、保持上市公司财务的独立。集团公司将确保上市公司财务会计核算部门的独立性，建立独立规范的会计核算体系、财务会计制度和分公司、子公司的财务管理制度，并设置独立的财务部负责相关业务的具体运作。上市公司开设独立的银行账户，集团公司及集团公司控制的其他企业不会与上市公司共用银行账户。上市公司依法独立纳税。上市公司将独立作出财务决策，集团公司不会超越上市公司的股东大会或董事会干预上市公司的资金使用。5、保持上市公司机构的独立。集团公司将确保上市公司建立和完善法人治理结构，独立、完整的组织机构。以及健全的内部经营管理机构，规范运作并独立行使经营管理职权。集团公司将确保上市公司与集团公司及集团公司控制的其他企业的机构保持独立运作，不会与集团公司及集团公司控制的其他企业存在机构混同的情形。集团公司承诺将严格遵守证监会关于上市公司独立性的相关规定，不利用对上市公司的控制权从事违反上市公司规范运作程序的行为，不会越权干预上市公司及其子公司的经营管理活动，不侵占上市公司及其子公司的利益，不损害上市公司和其他股东的合法权益。</p>					
其他	云南城投置业股份有限公司	<p>上市公司已在《云南城投置业股份有限公司关于重大资产出售之房地产业务自查报告》中，对上市公司及其从事房地产开发业务的合并报表范围内子公司在报告期内的商品房开发项目是否存在《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（以下简称“国发[2010]10号文”）、《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（以下简称“国办发[2013]17号文”）</p>	2022年9月30日	是	是		

			等规定中禁止的土地闲置、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为，是否存在因前述违法违规行为被行政处罚或正在被（立案）调查的情况进行了信息披露。如上市公司因闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为被行政处罚或正在被（立案）调查而使上市公司和投资者受到损失的，将按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担赔偿责任。					
	其他	云南省康旅控股集团有限公司	1、集团公司不越权干预上市公司经营管理活动，不侵占上市公司利益。2、集团公司承诺严格执行上述承诺事项，积极采取相应措施防范上市公司即期回报被摊薄的风险。如果集团公司违反集团公司所作出的承诺或拒不履行承诺，集团公司将按照相关规定履行解释、道歉等相应义务，并同意中国证监会、上交所等证券监管机构按照其指定或发布的有关规定、规则，依法对集团公司作出相关处罚措施或采取相应监管措施；给上市公司或者股东造成损失的，集团公司愿意依法承担相应补偿责任。3、本承诺出具后，如相关监管部门就填补回报措施及其承诺的相关规定作出其他要求，且上述承诺不能满足监管部门的相关要求时，集团公司承诺届时将按照相关规定出具补充承诺。	2022年9月30日	是	是		
	解决同业竞争	云南省康旅控股集团有限公司	1、本次重组完成后，除集团公司已作出的承诺函所述情况外，集团公司及下属企业所从事的业务与上市公司及其控股企业的主营业务不存在实质性同业竞争情形。2、集团公司确定云南城投未来将作为集团公司商管运营、物业管理的唯一业务平台。3、本次重组完成后，集团公司控制的下述企业所从事的业务与云南城投及其控股企业的主营业务存在相同或相似的情形，为解决上述问题，集团公司承诺如下：（1）商管运营业务。集团公司承诺自本承诺函出具之日起3年内，将下属从事商管运营的公司，待满足注入上市公司条件后，以合法合规的方式注入上市公司，或将相关商业物业托管给上市公司运营，消除同业竞争。（2）物业管理业务。	2022年12月6日	否	是		

		<p>集团公司承诺自本承诺函出具之日起 3 年内，将下属从事物业管理的公司，待满足注入上市公司条件后，以合法合规的方式注入上市公司，或将相关物业交由给上市公司提供服务，消除同业竞争。4、除上述情形外，集团公司及集团公司控制的企业将不从事除现有业务以外对上市公司主营业务构成实质性竞争的业务活动。如集团公司及集团公司控制的企业未来与上市公司因实质或潜在的同业竞争产生利益冲突时，集团公司及集团公司控制的企业将放弃可能发生实质性同业竞争产生实质利益冲突的业务机会，或采取其他适当措施（包括但不限于剥离、合并、委托管理等）以消除可能发生的实质性同业竞争影响。5、如集团公司或集团公司下属企业获得任何与上市公司主营业务构成或可能构成直接或间接竞争的新业务机会，集团公司将立即书面通知上市公司，并尽力促使该业务机会按合理和公平的条款和条件首先提供予上市公司。上市公司放弃该等业务机会的，集团公司及下属企业将在上市公司履行相关授权程序后方可从事。6、本承诺内容与此前集团公司就规范及避免与上市公司同业竞争问题所作的相关承诺不一致的，以本承诺为准。7、集团公司保证将严格履行相关承诺，并向上市公司提供一切必要的配合，如因集团公司违反相关承诺而导致上市公司的权益受到损害，集团公司将依法承担相应的赔偿责任，且其因此所获得的全部收益均归上市公司所有。</p>					
--	--	--	--	--	--	--	--

(二) 公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目

是否达到原盈利预测及其原因作出说明

已达到 未达到 不适用

(三) 业绩承诺的完成情况及其对商誉减值测试的影响

适用 不适用

二、报告期内控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况

适用 不适用

三、违规担保情况

适用 不适用

四、公司董事会对会计师事务所“非标准意见审计报告”的说明

适用 不适用

五、公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明

(一) 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

适用 不适用

(二) 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

适用 不适用

(三) 与前任会计师事务所进行的沟通情况

适用 不适用

(四) 审批程序及其他说明

适用 不适用

六、聘任、解聘会计师事务所情况

单位：元 币种：人民币

	现聘任
境内会计师事务所名称	信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬	1,100,000.00
境内会计师事务所审计年限	6 年
境内会计师事务所注册会计师姓名	彭让，李秋霞
境内会计师事务所注册会计师审计服务的累计年限	5 年

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）	390,000.00
财务顾问		
保荐人		

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

审计期间改聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

审计费用较上一年度下降 20%以上（含 20%）的情况说明

适用 不适用

七、面临退市风险的情况

(一) 导致退市风险警示的原因

适用 不适用

(二) 公司拟采取的应对措施

适用 不适用

(三) 面临终止上市的情况和原因

适用 不适用

八、破产重整相关事项

适用 不适用

九、重大诉讼、仲裁事项

本年度公司有重大诉讼、仲裁事项 本年度公司无重大诉讼、仲裁事项

(一) 诉讼、仲裁事项已在临时公告披露且无后续进展的

适用 不适用

事项概述及类型	查询索引
海南天利与海口市人民政府合作纠纷，各方于 2021 年 12 月 28 日签署《和解协议》，海口市人民政府支付了《和解协议》项下部分和解补偿款。基于与海口市人民政府的友好合作关系，公司正在协同海南天利积极与海口市人民政府进行协商。截至目前，海口市政府已累计支付 0.73 亿元补偿款，剩余 1.55 亿元未支付。	具体事宜详见公司于 2018 年 9 月 11 日刊登的临 2018-134 号公告；于 2019 年 4 月 4 日刊登的临 2019-045 号公告；2019 年 5 月 29 日刊登的临 2019-066 号公告；2019 年 7 月 13 日刊登的临 2019-082 号公告；2019 年 8 月 27 日刊登的 2019 年半年度报告；2020 年 4 月 28 日刊登的 2019 年年度报告；2020 年 8 月 28 日刊登的 2020 年半年度报告；2020 年 10 月 27 日刊登的 2020 年第三季度报告；2021 年 4 月 27 日刊登的 2020 年年度报告；2021 年 10 月 28 日刊登的 2021 年第三季度报告；2021 年 12 月 30 日刊登的临 2021-121 号公告；2022 年 4 月 26 日刊登的 2021 年年度报告；2022 年 8 月 30 日刊登的 2022 年半年度报告；2022 年 10 月 28 日刊登的 2022 年第三季度报告；2023 年 4 月 25 日刊登的 2022 年

	年度报告；2023 年 8 月 29 日刊登的 2023 年半年度报告；2024 年 4 月 9 日刊登的 2023 年年度报告；2024 年 8 月 27 日刊登的 2024 年半年度报告。
公司与西双版纳环球融创旅游发展有限公司、云南环球融创会展旅游集团有限公司股权转让合同纠纷，官渡区人民法院裁定：追加成都环球融创文化旅游有限公司为案件被执行人，对判决书确定的债务承担连带责任。	具体事宜详见公司于 2022 年 8 月 13 日刊登的临 2022-083 号公告；2022 年 10 月 28 日刊登的 2022 年第三季度报告；2022 年 12 月 15 日刊登的临 2022-158 号公告；2023 年 4 月 13 日刊登的临 2023-023 号公告；2023 年 4 月 25 日刊登的 2022 年年度报告；2023 年 7 月 26 日刊登的临 2023-062 号公告；2024 年 4 月 9 日刊登的 2023 年年度报告；2024 年 8 月 27 日刊登的 2024 年半年度报告；2024 年 12 月 5 日刊登的临 2024-085 号公告。
中建穗丰与公司民间借贷纠纷，一审已判决。公司正在积极履行相应的还款义务。	具体事宜详见公司于 2022 年 12 月 14 日刊登的临 2022-157 号公告；2023 年 4 月 13 日刊登的临 2023-023 号公告；2023 年 4 月 25 日刊登的 2022 年年度报告；2023 年 7 月 26 日刊登的临 2023-062 号公告；2023 年 8 月 29 日刊登的 2023 年半年度报告；2024 年 4 月 9 日刊登的 2023 年年度报告；2024 年 8 月 27 日刊登的 2024 年半年度报告。
招商银行股份有限公司昆明分行与云南澄江老鹰地旅游度假村有限公司、公司、云南万城百年投资开发有限公司金融借款合同纠纷案件，公司已与招商银行股份有限公司昆明分行签订《执行和解协议》，昆明市中级人民法院裁定：终结案件执行程序。	具体事宜详见公司于 2023 年 8 月 9 日刊登的临 2023-065 号公告；2023 年 8 月 25 日刊登的临 2023-070 号公告；2023 年 8 月 29 日刊登的 2023 年半年度报告；2023 年 9 月 28 日刊登的临 2023-077 号公告；2023 年 10 月 10 日刊登的临 2023-079 号公告；2024 年 1 月 6 日刊登的临 2024-001 号公告；2024 年 1 月 13 日刊登的临 2024-003 号公告；2024 年 2 月 22 日刊登的临 2024-018 号公告；2024 年 4 月 9 日刊登的 2023 年年度报告；2024 年 6 月 25 日刊登的临 2024-045 号公告；2024 年 8 月 27 日刊登的 2024 年半年度报告；2024 年 10 月 1 日刊登的临 2024-064 号公告；2024 年 10 月 11 日刊登的临 2024-065 号公告；2024 年 12 月 5 日刊登的临 2024-085 号公告；2025 年 1 月 22 日刊登的临 2025-011 号公告。
天利（海南）旅游开发有限公司与海南天利合同纠纷，海南天利收到中国国际经济	具体事宜详见公司于 2025 年 2 月 22 日刊登的临 2025-015 号公告。

贸易仲裁委员会送达的《仲裁通知》。	
石林彝族自治县石林街道办事处与园林园艺有限公司农村土地承包经营合同纠纷，二审已判决。园林园艺有限公司正在积极履行相应的还款义务。	具体事宜详见公司于 2022 年 8 月 13 日刊登的临 2022-083 号公告；2023 年 4 月 13 日刊登的临 2023-023 号公告；2023 年 4 月 25 日刊登的 2022 年年度报告；2023 年 6 月 20 日刊登的临 2023-045 号公告；2023 年 8 月 29 日刊登的 2023 年半年度报告；2024 年 8 月 20 日刊登的临 2024-057 号公告。
西双版纳航空投资有限公司与西双版纳坤宁泰和置业有限公司、西双版纳航投置业有限公司、成都信屹企业管理有限公司合同纠纷，西双版纳航空投资有限公司已向法院申请强制执行。	具体事宜详见公司于 2024 年 10 月 11 日刊登的临 2024-065 号公告。
中建三局集团有限公司与哈尔滨银旗房地产开发有限公司、公司合同纠纷，哈尔滨银旗房地产开发有限公司收到哈尔滨市道里区人民法院送达的《起诉状》。	具体事宜详见公司于 2025 年 2 月 22 日刊登的临 2025-015 号公告。
公司与云南凤宇置业有限公司、四川省清凤现代房地产开发有限责任公司股权转让纠纷，一审已判决。四川省清凤现代房地产开发有限责任公司、云南凤宇置业有限公司不服一审判决，向云南省高级人民法院提起上诉。	具体事宜详见公司于 2024 年 10 月 11 日刊登的临 2024-065 号公告；2025 年 2 月 22 日刊登的临 2025-015 号公告；2025 年 4 月 12 日刊登的临 2025-022 号公告。
公司与重庆城海实业发展有限公司公司解散纠纷，一审已判决。	具体事宜详见公司于 2024 年 10 月 26 日刊登的临 2024-073 号公告；2025 年 2 月 26 日刊登的临 2025-016 号公告。
中建穗丰与云南华洲建设工程有限公司建设工程施工合同纠纷，中建穗丰及云南华洲建设工程有限公司均不服一、二审判决，申请再审。	具体事宜详见公司于 2024 年 10 月 11 日刊登的临 2024-065 号公告；2025 年 2 月 26 日刊登的临 2025-016 号公告；2025 年 4 月 2 日刊登的临 2025-021 号公告。
温州逸鼎房产营销有限公司与云泰商管合同纠纷（诉讼标的金额 1000 万元），云泰商管收到温州市鹿城区人民法院送达的《起诉状》。	具体事宜详见公司 2025 年 2 月 22 日刊登的临 2025-015 号公告。
温州逸鼎房产营销有限公司与云泰商管合同纠纷，原告温州逸鼎房产营销有限公司多次变更诉讼请求，诉讼标的金额由 0 元变更为 4135 万元后再次变更为 0 元。	具体事宜详见公司 2024 年 10 月 11 日刊登的临 2024-065 号公告。

(二) 临时公告未披露或有后续进展的诉讼、仲裁情况

适用 不适用

(三) 其他说明

适用 不适用

公司于2025年2月22日在上海证券交易所网站和《上海证券报》《中国证券报》《证券时报》《证券日报》上刊登的《云南城投置业股份有限公司关于累计新增诉讼、仲裁的公告》（公告编号：临2025-015号），其中，标的额在1,000万元以下公司及控股子公司作为原告的诉讼、仲裁案件，共计64个，涉及金额2,058.55万元；标的额在1,000万元以下公司及控股子公司作为被告的诉讼、仲裁案件，共计19个，涉及金额1,734.51万元。

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

适用 不适用

十一、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

适用 不适用

经公司向公司控股股东康旅集团发函确认，公司控股股东存在以下两笔未履行完毕的法院生效法律文书确定的义务的诉讼。

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

2、申请执行人云南衡变电气工程有限公司与被执行人景洪诚康农业食品发展有限公司买卖合同纠纷一案，执行标的为：支付货款1,793,580元及违约金119,572元，承担案件受理费11,009元，康旅集团对债务承担连带责任。目前景洪诚康农业食品发展有限公司已与申请人达成和解协议，按约履行中。

十二、重大关联交易

(一)与日常经营相关的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

√适用 □不适用

单位：万元

关联交易类别	关联人	关联交易内容	2024 年度授权额（万元）	2024 年 1-12 月合同额（万元）	2024 年 1-12 实际发生额（万元）
销售商品、提供劳务	康旅集团及其下属公司	物业管理服务	10,000.00	5,217.60	6,773.19
		绿化修复等	160.00		
		资产委托管理	3,900.00		586.01
		房屋租赁	150.00	8.52	20.38
		销售物业	21,000.00		
		园林绿化	8,300.00		1,757.58
		装修、装饰工程	50.00		
购买商品、接受劳务		建安、装修、装饰工程	2,500.00	861.83	375.11
		水费等	100.00		99.85
		物业管理服务	603.00	497.41	599.86
		医疗服务	50.00		
		酒店服务	20.00		5.04
		车辆保险费	50.00	40.33	28.08
接受租赁		房屋租赁	39,252.00	411.43	28,548.05
	合计		86,135.00	7037.12	38,793.15

3、临时公告未披露的事项

□适用 √不适用

(二)资产或股权收购、出售发生的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

□适用 √不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

□适用 √不适用

3、临时公告未披露的事项

□适用 √不适用

4、涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况

□适用 √不适用

(三)共同对外投资的重大关联交易

1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、 临时公告未披露的事项

适用 不适用

(四)关联债权债务往来

1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、 临时公告未披露的事项

适用 不适用

(五)公司与存在关联关系的财务公司、公司控股财务公司与关联方之间的金融业务

适用 不适用

(六)其他

适用 不适用

十三、重大合同及其履行情况

(一) 托管、承包、租赁事项

1、 托管情况

适用 不适用

2、 承包情况

适用 不适用

3、 租赁情况

适用 不适用

(二) 担保情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）														
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期(协议签署日)	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保物（如有）	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	反担保情况	是否为关联方担保	关联关系
云南城投置业股份有限公司	公司本部	云南省康旅控股集团有限公司	150,000.00	2022.6.30	2022.6.30	2025.6.30	连带责任担保		否	否		是	是	控股股东
宁陕县云海房地产开发有限公司	控股子公司	云南省康旅控股集团有限公司	18,434.83	2022.9.16	2022.9.16	2030.9.16	抵押担保	宁陕云海以其持有约 790.1 亩土地抵押	否	否		是	是	控股股东
云南城投置业股份有限公司、天津银润投资有限公司	公司本部	云南省康旅控股集团有限公司	22,400.00	2022.10.20	2022.10.20	2027.10.20	连带责任担保/质押担保/抵押担保	置业公司和天津银润持有的成都银城 19%和 51%；置业公司持有的城投大厦 2935.64 平方米商业用房	否	否		是	是	控股股东
云南城投置业股份有限公司	公司本部	云南省康旅控股集团有限公司	46,700.00	2022.10.26	2022.10.26	2027.10.26	连带责任担保/质押担保/抵押担保	否	否	否		是	是	控股股东
云南城投置业股份有限公司	公司本部	云南省康旅控股集团有限公司	10,400.00	2022.12.17	2022.12.17	2027.12.17	连带责任担保/质押担保/抵押担保	否	否	否		是	是	控股股东
云南城投置业股份有限公司	公司本部	云南省康旅控股集团有限公司	40,334.00	2022.12.20	2022.12.20	2027.12.20	连带责任担保/质押担保	否	否	否		是	是	控股股东

							保/抵押担保							
云南城投置业股份有限公司	公司本部	云南省康旅控股集团有限公司	21,900.00	2022.10.18	2022.10.18	2025.10.18	连带责任担保		否	否		是	是	控股股东
云南城投置业股份有限公司	公司本部	云南省康旅控股集团有限公司	47,500.00	2022.9.26	2022.9.26	2025.9.26	连带责任担保		否	否		是	是	控股股东
云南城投置业股份有限公司	公司本部	云南省康旅控股集团有限公司	2,000.00	2022.9.29	2022.9.29	2025.9.29	连带责任担保		否	否		是	是	控股股东
云南城投置业股份有限公司	公司本部	华侨城（云南）投资有限公司	3,149.23	2021.7.8	2021.7.8	2024.3.26	质押担保	置业公司持有的华侨城实业的6.62%股权	是	否		否	否	其他
云南城投置业股份有限公司	公司本部	云南华侨城实业有限公司	1,851.00	2015.9.16	2015.9.16	2025.9.16	连带责任担保		否	否		否	是	联营公司
云南城投置业股份有限公司	公司本部	云南华侨城实业有限公司	3,000.00	2021.6.21	2021.6.21	2025.12.31	质押担保	置业公司持有的华侨城实业的2.21%股权	否	否		否	是	联营公司
云南城投置业股份有限公司	公司本部	云南华侨城实业有限公司	5,100.00	2021.3.11	2021.3.11	2025.12.31	质押担保	置业公司持有的华侨城实业的3.75%股权	否	否		否	是	联营公司
云南城投置业股份有限公司	公司本部	云南澄江老鹰地旅游度假村有限公司	24,976.79	2017.12.29	2017.12.29	2027.3.31	连带责任担保		否	否		否	是	合营公司
云南城投置业股份有限公司	公司本部	云南澄江老鹰地旅游度假村有限公司	3,866.98	2022.3.10	2022.3.10	2026.6.21	连带责任担保		否	否		否	是	合营公司
云南城投置业股份有限公司	公司本部	云南澄江老鹰地旅游度假村有限公司	12,060.00	2022.3.10	2022.3.10	2026.6.25	连带责任担保		否	否		否	是	合营公司
云南城投置业股	公司	云南澄江老	2,340.00	2022.3.10	2022.3.10	2026.9.18	连带责		否	否		否	是	合营公

份有限公司	本部	鹰地旅游度假村有限公司					任担保								司
云南城投置业股份有限公司	公司本部	云南澄江老鹰地旅游度假村有限公司	24,227.46	2022.3.10	2022.3.10	2026.9.30	连带责任担保		否	否		否	是	合营公司	
云南城投置业股份有限公司	公司本部	云南澄江老鹰地旅游度假村有限公司	972	2022.3.10	2022.3.10	2026.12.20	连带责任担保		否	否		否	是	合营公司	
云南城投置业股份有限公司	公司本部	云南澄江老鹰地旅游度假村有限公司	12,557.49	2022.3.10	2022.3.10	2026.12.28	连带责任担保		否	否		否	是	合营公司	
云南城投置业股份有限公司	公司本部	昆明欣江合达城市建设有限公司	930.00	2021.4.30	2021.4.30	2025.10.30	连带责任担保		否	否		否	是	联营公司	
云南城投置业股份有限公司	公司本部	昆明欣江合达城市建设有限公司	1,390.00	2021.5.28	2021.5.28	2026.3.28	连带责任担保		否	否		否	是	联营公司	
云南城投置业股份有限公司	公司本部	云南城投海东投资开发有限公司	23,469.00	2018.7.26	2018.7.26	2033.7.26	连带责任担保		否	否		是	是	集团兄弟公司	
云南城投置业股份有限公司	公司本部	云南城投海东投资开发有限公司	32,184.00	2018.9.4	2018.9.4	2033.9.4	连带责任担保		否	否		是	是	集团兄弟公司	
云南城投置业股份有限公司	公司本部	昆明城海房地产开发有限公司	19,889.89	2014.12.19	2014.12.19	2031.12.19	抵押担保	置业公司持有“融城金阶项目”16,780.41平方米物业	否	否		是	是	集团兄弟公司	
云南城投置业股份有限公司	公司本部	宁波银泰置业有限公司	82,389.60	2022.11.8	2022.11.8	2030.10.31	连带责任担保		否	否		是	是	集团兄弟公司	
成都城鼎物业服务股份有限公司	控股子公司	成都鼎云房地产开发有限公司	5,565.00	2023.11.14	2023.11.14	2032.7.25	质押担保	成都城鼎物业服务股份有限公司提供应收账款质押担	否	否		是	是	集团兄弟公司	

		保											
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）													
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）		616,438.04											
公司及其子公司对子公司的担保情况													
报告期内对子公司担保发生额合计		43,400.00											
报告期末对子公司担保余额合计（B）		67,100.00											
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）													
担保总额（A+B）		683,538.04											
担保总额占公司净资产的比例（%）		518.69											
其中：													
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）		523,166.32											
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额（D）		616,438.04											
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）		617,647.77											
上述三项担保金额合计（C+D+E）		1,757,252.13											
未到期担保可能承担连带清偿责任说明													
担保情况说明													

(三) 委托他人进行现金资产管理的情况

1、 委托理财情况

(1) 委托理财总体情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(2) 单项委托理财情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(3) 委托理财减值准备

适用 不适用

2、 委托贷款情况

(1) 委托贷款总体情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(2) 单项委托贷款情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(3) 委托贷款减值准备

适用 不适用

3、 其他情况

适用 不适用

(四) 其他重大合同

适用 不适用

十四、 募集资金使用进展说明

适用 不适用

十五、 其他对投资者作出价值判断和投资决策有重大影响的重大事项的说明

适用 不适用

1、2020 年公司及全资子公司天津银润通过云南产权交易所公开挂牌转让 11 家下属公司的股权，该事项构成重大资产重组。本次重大资产出售标的公司已全部完成股权交割工作。平阳银泰、杭州海威、苍南银泰、杭州云泰、宁波泰悦、淄博银泰、台州置业、黑龙江银泰、哈尔滨银旗共 9 家公司已完成工商变更登记手续，其中，台州置业、黑龙江银泰、哈尔滨银旗 3 家于报告期内完成工商变更登记手续，剩余宁波银泰、北京房开 2 家公司暂未完成工商变更登记手续。公司将继续积极协调相关股东推动工商变更登记手续，完成后续工作。

2、2022 年为优化公司资产结构，增强公司抗风险能力，公司及全资子公司天津银润通过云南产权交易所公开挂牌转让 14 家下属公司股权，该事项构成重大资产重组。截至目前，昆明城海、西安东智、云城尊龙、云尚发展、杭州萧山、东方柏丰、陕西秦汉新城、西安海荣实业、西安海荣青东村、海南天联华共 10 家公司已完成工商变更登记手续，剩余台州商业、海南天利发展、杭州西溪、宁波奉化 4 家公司暂未完成工商变更登记手续，其中海南天利发展、宁波奉化未完成股权交割。公司将继续积极推动后续实施工作。

第七节 股份变动及股东情况

一、股本变动情况

(一) 股份变动情况表

1、股份变动情况表

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

2、股份变动情况说明

适用 不适用

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

适用 不适用

4、公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

(二) 限售股份变动情况

适用 不适用

二、证券发行与上市情况

(一) 截至报告期内证券发行情况

适用 不适用

截至报告期内证券发行情况的说明（存续期内利率不同的债券，请分别说明）：

适用 不适用

(二) 公司股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

适用 不适用

(三) 现存的内部职工股情况

适用 不适用

三、股东和实际控制人情况

(一) 股东总数

截至报告期末普通股股东总数(户)	66,013
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	83,245

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

单位：股

前十名股东持股情况（不含通过转融通出借股份）							
股东名称 （全称）	报告期内增 减	期末持股数量	比例（%）	持有有 限售条 件股 份 数 量	质押、标记或冻结情况		股东性质
					股份状 态	数量	
云南省康旅控股集团 集团有限公司	0	627,050,575	39.05	0	质押 冻结	320,000,000 627,050,575	国有法人
云南融智投资有 限公司	0	32,613,687	2.03	0	质押	16,000,000	国有法人
云南小龙潭矿务 局有限责任公司	0	22,176,180	1.38	0	无	0	国有法人
姜国忠	3,300,000	9,000,000	0.56	0	无	0	境内自然人
中国工商银行股 份有限公司－南 方中证全指房地 产交易型开放式 指数证券投资基 金	158,800	7,593,800	0.47	0	无	0	未知
李文杰	-1,000,000	6,972,484	0.43	0	无	0	境内自然人
吕建军	2,257,000	6,400,000	0.40	0	无	0	境内自然人
李文国	1,380,350	5,309,600	0.33	0	无	0	境内自然人
汪海燕	788,000	5,188,000	0.32	0	无	0	境内自然人
丁惠兴	5,064,500	5,064,500	0.32	0	无	0	境内自然人
前十名无限售条件股东持股情况（不含通过转融通出借股份）							
股东名称	持有无限售条件流 通 股 的 数 量	股份种类及数量					
		种类	数量				
云南省康旅控股集团 集团有限公司	627,050,575	人民币普通股	627,050,575				
云南融智投资有 限公司	32,613,687	人民币普通股	32,613,687				
云南小龙潭矿务 局有限责任公司	22,176,180	人民币普通股	22,176,180				
姜国忠	9,000,000	人民币普通股	9,000,000				
中国工商银行股 份有限公司－南 方中证全指房地 产交易型开放式 指数证券投资基 金	7,593,800	人民币普通股	7,593,800				
李文杰	6,972,484	人民币普通股	6,972,484				
吕建军	6,400,000	人民币普通股	6,400,000				
李文国	5,309,600	人民币普通股	5,309,600				
汪海燕	5,188,000	人民币普通股	5,188,000				
丁惠兴	5,064,500	人民币普通股	5,064,500				
前十名股东中回购专户情况说明	无						
上述股东委托表决权、受托表决权、 放弃表决权的说明	不适用						
上述股东关联关系或一致行动的说明	除云南融智投资有限公司为集团公司下属控股子公司外，公司未知上述无限售条件股东是否属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人，也未知上述无限售条件股东之间是否存在关联关系。						
表决权恢复的优先股股东及持股数 量的说明	无						

持股 5%以上股东、前十名股东及前十名无限售流通股股东参与转融通业务出借股份情况

适用 不适用

前十名股东及前十名无限售流通股股东因转融通出借/归还原因导致较上期发生变化

适用 不适用

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

适用 不适用

(三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东

适用 不适用

四、控股股东及实际控制人情况

(一) 控股股东情况

1、 法人

适用 不适用

名称	云南省康旅控股集团有限公司
单位负责人或法定代表人	杨敏
成立日期	2005 年 4 月 28 日
主要经营业务	1、城市道路及基础设施的投资建设及相关产业经营；2、给排水及管网投资建设及管理；3、城市燃气及管网投资建设及管理；4、城市服务性项目(学校、医院等)的投资和建设；5、全省中小城市建设；6、城市旧城改造和房地产开发；7、城市交通(轻轨、地铁等)投资建设；8 城市开发建设和基础设施其他项目的投资建设；9、保险、银行业的投资；自有房屋租赁(依法须经批准的项目:经相关部门批准后方可开展经营活动)。
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	1、集团持有彩云国际投资有限公司 100%股权；彩云国际投资有限公司持有莱蒙国际集团有限公司 400,959,840 股，占股比例 28.38%；彩云国际投资有限公司持有云南水务投资股份有限公司 8,449,000 股，占股比例 0.71%；彩云国际投资有限公司持有承达集团有限公司 353,144,337 股，占股比例 16.36%。2、集团持有云南省绿色环保产业集团有限公司 100%股权；云南省绿色环保产业集团有限公司持有云南水务投资股份有限公司 361,487,162 股，占股比例 30.30%。
其他情况说明	

2、 自然人

适用 不适用

3、 公司不存在控股股东情况的特别说明

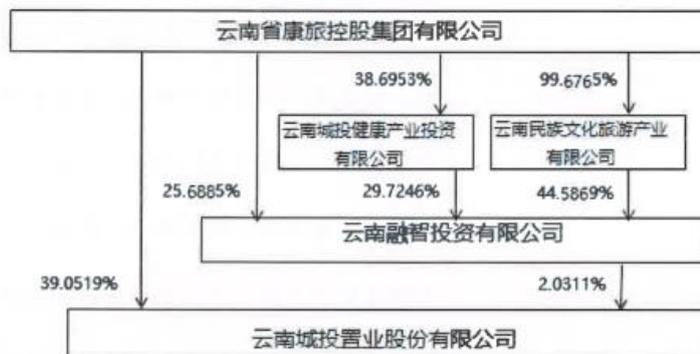
适用 不适用

4、 报告期内控股股东变更情况的说明

适用 不适用

5、 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



(二) 实际控制人情况

1、 法人

√适用 □不适用

名称	云南省人民政府国有资产监督管理委员会
单位负责人或法定代表人	黄小荣
成立日期	2004年2月28日
主要经营业务	国有资产监督管理

2、 自然人

□适用 √不适用

3、 公司不存在实际控制人情况的特别说明

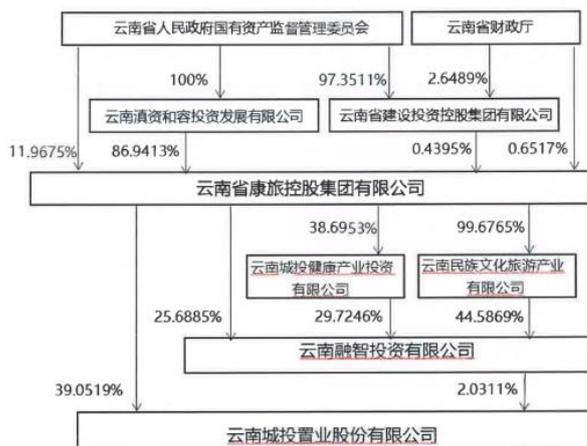
□适用 √不适用

4、 报告期内公司控制权发生变更的情况说明

□适用 √不适用

5、 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



6、 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

(三) 控股股东及实际控制人其他情况介绍

适用 不适用

五、 公司控股股东或第一大股东及其一致行动人累计质押股份数量占其所持公司股份数量比例达到 80%以上

适用 不适用

六、 其他持股在百分之十以上的法人股东

适用 不适用

七、 股份限制减持情况说明

适用 不适用

八、 股份回购在报告期的具体实施情况

适用 不适用

第八节 优先股相关情况

适用 不适用

第九节 债券相关情况

一、公司债券（含企业债券）和非金融企业债务融资工具

适用 不适用

(一) 公司债券（含企业债券）

适用 不适用

(二) 公司债券募集资金情况

适用 不适用

(三) 专项品种债券应当披露的其他事项

适用 不适用

(四) 报告期内公司债券相关重要事项

适用 不适用

(五) 银行间债券市场非金融企业债务融资工具

适用 不适用

(六) 公司报告期内合并报表范围亏损超过上年末净资产 10%

适用 不适用

(七) 报告期末除债券外的有息债务逾期情况

适用 不适用

(八) 报告期内违反法律法规、公司章程、信息披露事务管理制度规定的情况以及债券募集说明书约定或承诺的情况对债券投资者权益的影响

适用 不适用

(九) 截至报告期末公司近 2 年的会计数据和财务指标

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

主要指标	2024 年	2023 年	本期比上年同期增减 (%)	变动原因
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-18,159.52	-10,935.18	不适用	2023 年项目按清算结果冲回以前计提的土增税
流动比率	0.58	0.88	-34.09	一年内的到期债务增加
速动比率	0.29	0.44	-34.09	一年内的到期债务增加
资产负债率 (%)	80.97	81.11	-0.14	负债下降比例大于资产下降比例
EBITDA 全部债务比	11.25%	18.37%	-7.12%	金融负债金额增加
利息保障倍数	0.99	1.25	20.80	本期利润总额下降
现金利息保障倍数	4.14	12.63	-67.22	经营活动现金流量下降

EBITDA 利息保障倍数	3.18	2.64	20.45	
贷款偿还率 (%)	100.00	100.00		
利息偿付率 (%)	100.00	100.00		

二、可转换公司债券情况

适用 不适用

第十节 财务报告

一、审计报告

适用 不适用

XYZH/2025KMAA2B0077

云南城投置业股份有限公司

云南城投置业股份有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了云南城投置业股份有限公司（以下简称云南城投）财务报表，包括 2024 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2024 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表，以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了云南城投 2024 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2024 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

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

三、 关键审计事项

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

1. 营业收入确认事项	
关键审计事项	审计中的应对
2024 年度云南城投营业收入 192,919.55 万元。由于收入是	我们执行的主要审计程序如下： 1. 评价与收入确认相关的关键内部控制的设计和运行有效

<p>云南城投的关键业绩指标之一，从而存在管理层为了达到特定目标或期望而操纵收入确认时点的固有风险，我们将收入确认识别为关键审计事项。</p>	<p>性；</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. 检查公司与收入确认相关的会计政策是否适当且一贯运用； 3. 选取样本检查相关协议，评价相关收入是否已按照公司收入确认政策确认； 4. 就资产负债表日前后确认收入的情况，选取样本，检查收入是否在恰当的期间确认； 5. 对财务报表附注中相关披露的充分性进行适当评估。
---	---

四、 其他信息

云南城投管理层(以下简称管理层)对其他信息负责。其他信息包括云南城投 2024 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

五、 管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督云南城投的财务报告过程。

六、 注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

(1) 识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能

涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

(2) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

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

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

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

信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)

中国注册会计师：

(项目合伙人)

中国注册会计师：

中国 北京

二〇二五年四月十八日

二、财务报表

合并资产负债表

2024 年 12 月 31 日

编制单位：云南城投置业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	七、1	677,926,200.13	765,955,526.66
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	七、2	191,241,688.31	160,431,316.43
应收款项融资			
预付款项	七、4	15,479,725.77	19,998,105.01
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	七、5	496,504,468.84	735,207,583.79
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	七、6	1,482,830,571.04	1,756,434,100.74
其中：数据资源			
合同资产	七、3	69,546,589.06	62,605,648.41
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	七、7	36,122,205.90	25,159,114.21
流动资产合计		2,969,651,449.05	3,525,791,395.25
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款	七、8	1,205,048,094.23	1,176,967,539.06
长期股权投资	七、9	312,838,887.24	489,681,694.91
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产	七、10	101,000,000.00	101,000,000.00
投资性房地产	七、11	3,764,928,021.57	3,763,516,372.30
固定资产	七、12	1,119,302,621.55	1,177,788,817.35
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			

使用权资产	七、13	1,112,195,612.14	1,384,908,597.00
无形资产	七、14	2,488,241.78	4,991,273.18
其中：数据资源			
开发支出			
其中：数据资源			
商誉			
长期待摊费用	七、15	35,738,908.09	33,671,333.87
递延所得税资产	七、16	363,875,166.84	640,529,964.32
其他非流动资产			
非流动资产合计		8,017,415,553.44	8,773,055,591.99
资产总计		10,987,067,002.49	12,298,846,987.24
流动负债：			
短期借款			
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	七、18	503,667,704.91	493,678,431.17
预收款项	七、19	67,235,089.54	72,053,473.22
合同负债	七、20	119,240,914.67	193,637,588.21
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	七、21	42,370,772.00	66,838,216.31
应交税费	七、22	256,535,432.14	1,185,578,713.06
其他应付款	七、23	1,469,317,385.85	1,534,422,945.22
其中：应付利息			
应付股利			
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	七、24	2,606,006,292.41	423,090,795.86
其他流动负债	七、25	32,765,234.99	29,540,067.13
流动负债合计		5,097,138,826.51	3,998,840,230.18
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	七、26	1,767,971,493.66	3,210,387,523.64
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	七、27	891,032,675.84	1,164,729,106.04
长期应付款	七、28	343,212,903.42	225,733,646.65
长期应付职工薪酬	七、29	713,857.82	1,215,350.90

预计负债	七、30	677,000.00	432,487,985.73
递延收益	七、31	6,082,240.00	6,367,345.00
递延所得税负债	七、16	789,720,457.24	935,464,589.96
其他非流动负债			
非流动负债合计		3,799,410,627.98	5,976,385,547.92
负债合计		8,896,549,454.49	9,975,225,778.10
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	七、32	1,605,686,909.00	1,605,686,909.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	七、33	4,641,827,677.21	4,641,827,677.21
减：库存股			
其他综合收益	七、34	34,292,275.48	34,292,275.48
专项储备			
盈余公积	七、35	266,449,114.23	266,449,114.23
一般风险准备			
未分配利润	七、36	-5,230,450,496.57	-5,180,991,313.14
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		1,317,805,479.35	1,367,264,662.78
少数股东权益		772,712,068.65	956,356,546.36
所有者权益（或股东权益）合计		2,090,517,548.00	2,323,621,209.14
负债和所有者权益（或股东权益）总计		10,987,067,002.49	12,298,846,987.24

公司负责人：孔薇然

主管会计工作负责人：巩明

会计机构负责人：储利群

母公司资产负债表

2024 年 12 月 31 日

编制单位：云南城投置业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金		892,276.01	1,042,387.93
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
应收款项融资			
预付款项		270,469.16	285,009.14
其他应收款	八、1	3,292,146,736.69	3,606,737,214.68
其中：应收利息			
应收股利			
存货		60,148,201.33	60,148,201.33
其中：数据资源			

合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		4,528.30	4,528.30
流动资产合计		3,353,462,211.49	3,668,217,341.38
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款		1,186,613,042.41	1,167,105,504.87
长期股权投资		3,123,338,125.72	3,251,717,472.96
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产		100,000,000.00	100,000,000.00
投资性房地产		16,711,439.10	
固定资产		180,077,111.65	185,086,297.04
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		4,202,001.88	6,855,897.76
无形资产		517,359.02	1,022,846.02
其中：数据资源			
开发支出			
其中：数据资源			
商誉			
长期待摊费用		453,620.88	419,287.21
递延所得税资产		1,050,500.47	1,713,974.44
其他非流动资产			
非流动资产合计		4,612,963,201.13	4,713,921,280.30
资产总计		7,966,425,412.62	8,382,138,621.68
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		133,833,240.95	139,772,034.46
预收款项			
合同负债			
应付职工薪酬		8,938,810.21	10,920,514.65
应交税费		192,142,471.29	227,534,091.32
其他应付款		1,336,539,124.72	1,606,198,343.21
其中：应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		3,562,977,927.31	2,861,327.85
其他流动负债		21,010,846.23	21,832,211.74
流动负债合计		5,255,442,420.71	2,009,118,523.23

非流动负债：			
长期借款		1,017,167,028.52	995,410,823.78
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			3,084,511.06
长期应付款		343,212,903.42	3,683,191,526.23
长期应付职工薪酬		713,857.82	1,215,350.90
预计负债			429,300,485.73
递延收益			
递延所得税负债		1,050,500.47	1,713,974.44
其他非流动负债			
非流动负债合计		1,362,144,290.23	5,113,916,672.14
负债合计		6,617,586,710.94	7,123,035,195.37
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		1,605,686,909.00	1,605,686,909.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		4,994,558,844.80	4,994,558,844.80
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		266,449,114.23	266,449,114.23
未分配利润		-5,517,856,166.35	-5,607,591,441.72
所有者权益（或股东权益）合计		1,348,838,701.68	1,259,103,426.31
负债和所有者权益（或股东权益）总计		7,966,425,412.62	8,382,138,621.68

公司负责人：孔薇然

主管会计工作负责人：巩明

会计机构负责人：储利群

合并利润表

2024 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2024 年度	2023 年度
一、营业总收入		1,929,195,519.35	1,951,128,987.60
其中：营业收入	七、37	1,929,195,519.35	1,951,128,987.60
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		1,948,367,858.73	1,884,999,844.81
其中：营业成本	七、37	1,254,572,527.67	1,212,503,565.65
利息支出			
手续费及佣金支出			

退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	七、38	82,923,698.03	-24,837,946.44
销售费用	七、39	171,651,231.05	194,311,601.74
管理费用	七、40	192,000,085.70	259,072,471.86
研发费用			
财务费用	七、41	247,220,316.28	243,950,152.00
其中：利息费用		247,003,145.50	242,923,739.43
利息收入		9,213,067.90	8,504,041.55
加：其他收益	七、42	1,363,181.93	8,276,119.65
投资收益（损失以“-”号填列）	七、43	-90,189,583.91	124,847,222.06
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-152,448,890.77	-118,805,115.31
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	七、44	-17,965,416.12	-20,562,327.70
信用减值损失（损失以“-”号填列）	七、45	-23,985,915.17	-4,763,675.34
资产减值损失（损失以“-”号填列）	七、46	-33,493,989.15	33,401,072.08
资产处置收益（损失以“-”号填列）	七、47	6,066,041.20	6,850,359.97
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-177,378,020.60	214,177,913.51
加：营业外收入	七、48	30,800,885.12	25,000,917.59
减：营业外支出	七、49	-41,745,174.59	234,226,340.02
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-104,831,960.89	4,952,491.08
减：所得税费用	七、50	-24,295,450.29	78,394,492.66
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-80,536,510.60	-73,442,001.58
（一）按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-80,536,510.60	-73,442,001.58
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类			
1. 归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		-49,459,183.43	-75,832,788.93
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-31,077,327.17	2,390,787.35
六、其他综合收益的税后净额			-3,995,497.28
（一）归属母公司所有者的其他综合			-3,995,497.28

收益的税后净额			
1. 不能重分类进损益的其他综合收益			
(1) 重新计量设定受益计划变动额			
(2) 权益法下不能转损益的其他综合收益			
(3) 其他权益工具投资公允价值变动			
(4) 企业自身信用风险公允价值变动			
2. 将重分类进损益的其他综合收益			-3,995,497.28
(1) 权益法下可转损益的其他综合收益			
(2) 其他债权投资公允价值变动			
(3) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
(4) 其他债权投资信用减值准备			
(5) 现金流量套期储备			
(6) 外币财务报表折算差额			
(7) 其他			-3,995,497.28
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		-80,536,510.60	-77,437,498.86
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额		-49,459,183.43	-79,828,286.21
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		-31,077,327.17	2,390,787.35
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)		-0.03	-0.05
(二) 稀释每股收益(元/股)		-0.03	-0.05

母公司利润表

2024 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2024 年度	2023 年度
一、营业收入	八、3	64,367,349.47	34,502,492.90
减：营业成本	八、3	23,289,789.65	24,064,515.71
税金及附加		3,696,256.99	3,720,081.45
销售费用		22,358.96	77,382.09
管理费用		30,354,224.70	42,960,492.43
研发费用			
财务费用		29,865,349.31	31,923,897.59
其中：利息费用		29,794,572.82	31,983,594.87
利息收入		2,641.82	99,293.91
加：其他收益		21,584.19	22,404.49
投资收益（损失以“-”号填列）	八、4	19,766,406.62	161,035,322.41
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-42,492,900.24	-56,861,327.29
以摊余成本计量的金融资产			

终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-2,866,512.99	
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-22,009.22	-86,221.04
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）		173,436.92	141,135.64
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-5,787,724.62	92,868,765.13
加：营业外收入		18,265,407.77	875,037.39
减：营业外支出		-77,257,592.22	204,048,981.72
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		89,735,275.37	-110,305,179.20
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		89,735,275.37	-110,305,179.20
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		89,735,275.37	-110,305,179.20
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 其他			
六、综合收益总额		89,735,275.37	-110,305,179.20
七、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

公司负责人：孔薇然

主管会计工作负责人：巩明

会计机构负责人：储利群

合并现金流量表

2024 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2024年度	2023年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		2,135,270,877.46	2,461,383,696.82
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还		154,628,035.42	2,302,289.22
收到其他与经营活动有关的现金	七、52.（1）	266,363,429.82	734,340,574.28
经营活动现金流入小计		2,556,262,342.70	3,198,026,560.32
购买商品、接受劳务支付的现金		890,053,158.65	1,014,682,074.67
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
拆出资金净增加额			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工及为职工支付的现金		255,789,831.44	307,413,272.41
支付的各项税费		1,115,030,070.75	256,660,318.88
支付其他与经营活动有关的现金	七、52.（1）	322,792,774.55	365,693,085.80
经营活动现金流出小计		2,583,665,835.39	1,944,448,751.76
经营活动产生的现金流量净额		-27,403,492.69	1,253,577,808.56
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		20,000,000.00	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		29,425,503.78	200,260.35
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			29,367,196.57
收到其他与投资活动有关的现金	七、52.（2）		4,200,000.00
投资活动现金流入小计		49,425,503.78	33,767,456.92
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		16,661,260.16	15,199,002.40
投资支付的现金			
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			

支付其他与投资活动有关的现金	七、52. (2)	60,000,000.00	91,094,684.61
投资活动现金流出小计		76,661,260.16	106,293,687.01
投资活动产生的现金流量净额		-27,235,756.38	-72,526,230.09
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			50,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			50,000.00
取得借款收到的现金		800,000,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金	七、52. (3)	277,340.70	131,763.68
筹资活动现金流入小计		800,277,340.70	181,763.68
偿还债务支付的现金		180,000,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		144,832,631.64	109,445,220.99
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金	七、52. (3)	505,378,452.44	871,327,866.37
筹资活动现金流出小计		830,211,084.08	980,773,087.36
筹资活动产生的现金流量净额		-29,933,743.38	-980,591,323.68
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			
加：期初现金及现金等价物余额		748,820,756.70	548,360,501.91
六、期末现金及现金等价物余额			
		664,247,764.25	748,820,756.70

公司负责人：孔薇然 主管会计工作负责人：巩明 会计机构负责人：储利群

母公司现金流量表
2024年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2024年度	2023年度
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		1,763,777.52	1,010,496.00
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		766,399.31	28,570,472.83
经营活动现金流入小计		2,530,176.83	29,580,968.83
购买商品、接受劳务支付的现金			
支付给职工及为职工支付的现金		24,493,829.46	25,550,102.29
支付的各项税费		52,587,662.33	34,190,573.13
支付其他与经营活动有关的现金		13,437,889.24	46,386,734.41
经营活动现金流出小计		90,519,381.03	106,127,409.83
经营活动产生的现金流量净额		-87,989,204.20	-76,546,441.00
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			30,626,438.74
取得投资收益收到的现金		20,000,000.00	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		6,810.00	713.18
处置子公司及其他营业单位收到			

的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金		381,005,886.00	1,098,236,633.11
投资活动现金流入小计		401,012,696.00	1,128,863,785.03
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		294,780.00	496,500.00
投资支付的现金			119,642.86
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金		186,832,510.57	443,404,666.30
投资活动现金流出小计		187,127,290.57	444,020,809.16
投资活动产生的现金流量净额		213,885,405.43	684,842,975.87
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			131,763.68
筹资活动现金流入小计			131,763.68
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		27,453,000.75	22,279,768.30
支付其他与筹资活动有关的现金		98,574,134.96	585,644,270.18
筹资活动现金流出小计		126,027,135.71	607,924,038.48
筹资活动产生的现金流量净额		-126,027,135.71	-607,792,274.80
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			
加：期初现金及现金等价物余额		536,818.26	32,558.19
六、期末现金及现金等价物余额			
		405,883.78	536,818.26

公司负责人：孔薇然

主管会计工作负责人：巩明

会计机构负责人：储利群

合并所有者权益变动表
2024 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2024 年度													少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益														
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	小计		
优先股		永续债	其他												
一、上年年末余额	1,605,686,909.00				4,641,827,677.21		34,292,275.48		266,449,114.23		-5,180,991,313.14		1,367,264,662.78	956,356,546.36	2,323,621,209.14
加：会计政策变更															
前期差错更正															
其他															
二、本年期初余额	1,605,686,909.00				4,641,827,677.21		34,292,275.48		266,449,114.23		-5,180,991,313.14		1,367,264,662.78	956,356,546.36	2,323,621,209.14
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)											-49,459,183.43		-49,459,183.43	-183,644,477.71	-233,103,661.14
(一) 综合收益总额											-49,459,183.43		-49,459,183.43	-31,077,327.17	-80,536,510.60
(二) 所有者投入和减少资本														-147,301,234.19	-147,301,234.19
1. 所有者投入的普通股														-147,301,234.19	-147,301,234.19
2. 其他权益工具持有者投入资本															
3. 股份支付计入所有者权益的金额															
4. 其他															
(三) 利润分配														-5,265,916.35	-5,265,916.35
1. 提取盈余公积															
2. 提取一般风险准备															

云南城投置业股份有限公司 2024 年年度报告

其他															
二、本年期初余额	1,605,686,909.00				4,641,827,677.21		38,287,772.76		266,449,114.23		-5,105,158,524.21		1,447,092,948.99	1,075,285,620.38	2,522,378,569.37
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)							-3,995,497.28				-75,832,788.93		-79,828,286.21	-118,929,074.02	-198,757,360.23
(一) 综合收益总额							-3,995,497.28				-75,832,788.93		-79,828,286.21	2,390,787.35	-77,437,498.86
(二) 所有者投入和减少资本														-121,319,861.37	-121,319,861.37
1. 所有者投入的普通股														-121,319,861.37	-121,319,861.37
2. 其他权益工具持有者投入资本															
3. 股份支付计入所有者权益的金额															
4. 其他															
(三) 利润分配															
1. 提取盈余公积															
2. 提取一般风险准备															
3. 对所有者(或股东)的分配															
4. 其他															
(四) 所有者权益内部结转															
1. 资本公积转增资本(或股本)															
2. 盈余公积转增资本(或股本)															
3. 盈余公积弥补亏损															
4. 设定受益计划变动额结转留存收益															
5. 其他综合收益结转留存收益															
6. 其他															
(五) 专项储备															
1. 本期提取															
2. 本期使用															

(六) 其他														
四、本期期末余额	1,605,686,909.00			4,641,827,677.21		34,292,275.48		266,449,114.23		-5,180,991,313.14		1,367,264,662.78	956,356,546.36	2,323,621,209.14

公司负责人：孔薇然 主管会计工作负责人：巩明 会计机构负责人：储利群

母公司所有者权益变动表
2024 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2024 年度										
	实收资本（或股本）	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	1,605,686,909.00				4,994,558,844.80				266,449,114.23	-5,607,591,441.72	1,259,103,426.31
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	1,605,686,909.00				4,994,558,844.80				266,449,114.23	-5,607,591,441.72	1,259,103,426.31
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）										89,735,275.37	89,735,275.37
（一）综合收益总额										89,735,275.37	89,735,275.37
（二）所有者投入和减少资本											
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
（三）利润分配											
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者（或股东）的分配											

云南城投置业股份有限公司 2024 年年度报告

3. 其他											
(四) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本(或股本)											
2. 盈余公积转增资本(或股本)											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	1,605,686,909.00				4,994,558,844.80				266,449,114.23	-5,517,856,166.35	1,348,838,701.68

项目	2023 年度										
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减: 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	1,605,686,909.00				4,994,558,844.80				266,449,114.23	-5,497,286,262.52	1,369,408,605.51
加: 会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	1,605,686,909.00				4,994,558,844.80				266,449,114.23	-5,497,286,262.52	1,369,408,605.51
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)										-110,305,179.20	-110,305,179.20
(一) 综合收益总额										-110,305,179.20	-110,305,179.20

云南城投置业股份有限公司 2024 年年度报告

(二) 所有者投入和减少资本											
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
(三) 利润分配											
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者(或股东)的分配											
3. 其他											
(四) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本(或股本)											
2. 盈余公积转增资本(或股本)											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	1,605,686,909.00				4,994,558,844.80				266,449,114.23	-5,607,591,441.72	1,259,103,426.31

公司负责人：孔薇然 主管会计工作负责人：巩明 会计机构负责人：储利群

三、公司基本情况

1、公司概况

√适用 □不适用

云南城投置业股份有限公司（下称本公司或公司）的前身为云南光明啤酒股份有限公司，于 1992 年 12 月以定向募集方式成立，1998 年 10 月 23 日在云南省工商行政管理局变更名称为云南红河光明股份有限公司，2007 年 10 月 24 日变更名称为云南城投置业股份有限公司。公司统一社会信用代码：915300002179235351，公司法定代表人：孔薇然，公司注册地及总部办公地址：云南省昆明市西山区西园南路 34 号融城优郡 A4 栋。本公司所发行人民币普通股 A 股股票，已在上海证券交易所上市。

本公司属于房地产行业，主要从事房地产开发与经营；商品房销售；房屋租赁；基础设施建设投资；土地开发；项目投资与管理。

本财务报表于 2025 年 4 月 18 日由本公司董事会批准报出。

四、财务报表的编制基础

1、编制基础

本公司财务报表根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则》及其应用指南、解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会（以下简称“证监会”）《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号—财务报告的一般规定》（2023 年修订）的披露相关规定编制。

2、持续经营

√适用 □不适用

本财务报表以持续经营为基础列报。

本公司于 2024 年 12 月 31 日，流动负债高于流动资产 212,748.74 万元。针对前述情况，本公司管理层考虑了未来经营状况及可动用的融资来源，以评估本公司是否有充足的财务资源持续经营。该考虑基于管理层对若干未来事项的判断和假设，其实现将取决于本公司计划和正在执行的一系列计划和措施的顺利达成。主要计划及措施如下：

（1）公司的有息负债均已采取担保措施，债务偿还风险总体可控；

（2）股东大会已审议通过公司于 2025 年度向控股股东新增 30 亿元的借款额度；

（3）继 2024 年公司获得 8 亿元新增融资后，2025 年一季度公司又新取得金融机构的授信额度。公司将不断加大与金融机构的对接和沟通，推动存量资产价值释放，获取增量融资；

（4）继续与金融机构协商对即将到期债务的整体调整方案；

（5）2022 年以来，公司物业、商管和酒店业务恢复增长，盈利水平逐步提升，经营活动产生的现金流趋于稳定并能覆盖公司日常生产经营活动。

在充分考虑本公司上述正在或计划实施的各项措施基础上，董事会认为本公司在 2024 年 12 月 31 日起的至少 12 个月以持续经营为基础编制本财务报表是适当的。

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

适用 不适用

本公司根据实际生产经营特点制定的具体会计政策和会计估计包括应收款项坏账准备、存货跌价准备、固定资产折旧、无形资产摊销、收入确认和计量等。

1、遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司于 2024 年 12 月 31 日的财务状况以及 2024 年度经营成果和现金流量等有关信息。

2、会计期间

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3、营业周期

适用 不适用

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

4、记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

5、重要性标准确定方法和选择依据

适用 不适用

项目	重要性标准
重要的应收款项	单项金额超过 200 万元的
重要的坏账准备	单项金额超过 200 万元的
重要的预付款项	单项金额超过 200 万元的
重要的预收款项/合同负债	单项金额超过 200 万元的
重要的应付账款	单项金额超过 500 万元的
重要的其他应付款	单项金额超过 1000 万元的
重要的投资活动现金流	单项现金流量金额超过 1000 万元的
重要的联合营企业	长期股权投资账面价值前五大，且单项金额超过 5000 万元的
重要的非全资子公司	非全资子公司收入超过集团总收入的 10%
重要或有事项	预计对利润影响金额超过 1000 万元的
重要的日后事项/其他重要事项	对利润影响金额超过 1000 万元的

6、控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

适用 不适用

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定，包括本公司及本公司控制的所有子公司。本公司判断控制的标准为，本公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。

在编制合并财务报表时，子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本公司的会计政策或会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。

本公司与子公司及子公司相互之间发生的内部交易对合并财务报表的影响于合并时抵消。子公司的所有者权益中不属于母公司的份额以及当期净损益、其他综合收益及综合收益总额中属于少数股东权益的份额，分别在合并财务报表“少数股东权益、少数股东损益、归属于少数股东的其他综合收益及归属于少数股东的综合收益总额”项目列示。

对于同一控制下企业合并取得的子公司，其经营成果和现金流量自合并当期期初纳入合并财务报表。编制比较合并财务报表时，对上年财务报表的相关项目进行调整，视同合并后形成的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

对于非同一控制下企业合并取得子公司，经营成果和现金流量自本公司取得控制权之日起纳入合并财务报表。在编制合并财务报表时，以购买日确定的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值为基础对子公司的财务报表进行调整。

本公司因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资方的控制权的，在编制合并财务报表时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资损益，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，在丧失控制权时转为当期投资损益。

7、现金及现金等价物的确定标准

本公司现金流量表之现金指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金流量表之现金等价物指持有期限不超过3个月、流动性强、易于转换为已知金额现金且价值变动风险很小的投资。

8、外币业务和外币报表折算

适用 不适用

9、金融工具

适用 不适用

(1) 金融工具的确认和终止确认

本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

满足下列条件的，终止确认金融资产（或金融资产的一部分，或一组类似金融资产的一部分），即将之前确认的金融资产从资产负债表内予以转出：1）收取金融资产现金流量的权利届满；2）转移了收取金融资产现金流量的权利，或在“过手协议”下承担了及时将收取的现金流量全额支付给第三方的义务；并且实质上转让了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，或虽然实质上既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但放弃了对该金融资产的控制。

如果金融负债的责任已履行、撤销或届满，则对金融负债进行终止确认。如果现有金融负债被同一债权人以实质上几乎完全不同条款的另一金融负债所取代，或现有负债的条款几乎全部被实质性修改，则此类替换或修改作为终止确认原负债和确认新负债处理，差额计入当期损益。

以常规方式买卖金融资产，按交易日会计进行确认和终止确认。

（2）金融资产分类和计量方法

本公司的金融资产于初始确认时根据本公司管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。当且仅当本公司改变管理金融资产的业务模式时，才对所有受影响的相关金融资产进行重分类。

在判断业务模式时，本公司考虑包括企业评价和向关键管理人员报告金融资产业绩的方式、影响金融资产业绩的风险及其管理方式以及相关业务管理人员获得报酬的方式等。在评估是否以收取合同现金流量为目标时，本公司需要对金融资产到期日前的出售原因、时间、频率和价值等进行分析判断。

在判断合同现金流量特征时，本公司需要判断合同现金流量是否仅为对本金和以未偿付本金为基础的利息的支付时，包含对（货币时间价值的修正进行评估时，需要判断与基准现金流量相比是否具有显著差异/对包含提前还款特征的金融资产，需要判断提前还款特征的公允价值是否非常小）等。

金融资产在初始确认时以公允价值计量，但是因销售商品或提供服务等产生的应收账款或应收票据未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的融资成分的，按照交易价格进行初始计量。

对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

金融资产的后续计量取决于其分类：

1) 以摊余成本计量的金融资产

金融资产同时符合下列条件的，分类为以摊余成本计量的金融资产：①管理该金融资产业务模式是以收取合同现金流量为目标。②该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生

的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。本公司该分类的金融资产主要包括：货币资金、应收账款、其他应收款、长期应收款等。

2) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

除上述分类为以摊余成本计量的金融资产和分类或指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，本公司将其分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。此类金融资产按照公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，所有公允价值变动计入当期损益。本公司该分类的金融资产主要包括：交易性金融资产（其他非流动金融资产）。

(3) 金融负债分类、确认依据和计量方法

除了签发的财务担保合同、以低于市场利率贷款的贷款承诺及由于金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债以外，本公司的金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、以摊余成本计量的金融负债。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，以摊余成本计量的金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

金融负债的后续计量取决于其分类：

1) 以摊余成本计量的金融负债

以摊余成本计量的金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

(4) 金融工具减值

本公司以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、合同资产及财务担保合同等进行减值处理并确认损失准备。

1) 预期信用损失的计量

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

整个存续期预期信用损失，是指因金融工具整个预计存续期内所有可能发生的违约事件而导致的预期信用损失。未来 12 个月内预期信用损失，是指因资产负债表日后 12 个月内（若金融工具的预计存续期少于 12 个月，则为预计存续期）可能发生的金融工具违约事件而导致的预期信用损失，是整个存续期预期信用损失的一部分。

对于因销售商品、提供劳务等日常经营活动形成的不含重大融资成分的应收账款、合同资产等应收款项，本公司运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

对于租赁应收款，本公司选择运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

除上述采用简化计量方法以外的金融资产（如债权投资、其他债权投资、其他应收款）、贷款承诺及财务担保合同，本公司采用一般方法（三阶段法）计提预期信用损失。在每个资产负债表日，本公司评估其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，如果信用风险自初始确认后未显著增加，处于第一阶段，本公司按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入；如果信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本公司按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入；如果初始确认后发生信用减值的，处于第三阶段，本公司按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照摊余成本和实际利率计算利息收入。

对于资产负债表日只具有较低信用风险的金融工具，本公司假设其信用风险自初始确认后未显著增加。关于本公司对信用风险显著增加判断标准、已发生信用减值资产的定义等披露参见附注十一、1。

本公司采用预期信用损失模型对金融工具和合同资产的减值进行评估时，根据历史还款数据并结合经济政策、宏观经济指标、行业风险等因素推断债务人信用风险的预期变动。不同的估计可能会影响减值准备的计提，已计提的减值准备可能并不等于未来实际的减值损失金额。

2) 按照信用风险特征组合计提减值准备的组合类别及确定依据

本公司基于单项和组合评估金融工具的预期信用损失，以组合为基础进行评估时，本公司基于共同信用风险特征将金融工具分为不同组别。本公司采用的共同信用风险特征包括：金融工具类型、信用风险评级、债务人所处地理位置、债务人所处行业、逾期信息、应收款项账龄等。

① 应收款项（与合同资产）的组合类别及确定依据

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

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

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

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

账龄	应收账款计提比例 (%)
5 年以上	100.00

3) 按照单项计提坏账减值准备的单项计提判断标准

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

4) 减值准备的核销

当本公司不再合理预期能够全部或部分收回金融资产合同现金流量时，本公司直接减记该金融资产的账面余额。已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

(5) 金融资产转移的确认依据和计量方法

对于金融资产转移交易，本公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产；既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债，未放弃对该金融资产控制的，按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产在终止确认日的账面价值，与因转移而收到的对价及原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产同时符合下列条件：①公司管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标；②该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。）之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价及应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产同时符合下列条件：①公司管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标；②该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。）之和，与分摊的前述金融资产整体账面价值的差额计入当期损益。

通过对所转移金融资产提供财务担保方式继续涉入的，按照金融资产的账面价值和财务担保金额两者之中的较低者，确认继续涉入形成的资产。财务担保金额，是指所收到的对价中，将被要求偿还的最高金额。

(6) 金融负债与权益工具的区分及相关处理方法

本公司按照以下原则区分金融负债与权益工具：（1）如果本公司不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产来履行一项合同义务，则该合同义务符合金融负债的定义。有些金融工具虽然没有明确地包含交付现金或其他金融资产义务的条款和条件，但有可能通过其他条款和条件间接地形成合同义务。（2）如果一项金融工具须用或可用本公司自身权益工具进行结算，需要考虑用于结算该工具的本公司自身权益工具，是作为现金或其他金融资产的替代品，还是为了使该工具持有方享有在发行方扣除所有负债后的资产中的剩余权益。如果是前者，该工具是发行方的金融负债；如果是后者，该工具是发行方的权益工具。在某些情况下，一项金融工具合同规定本公司须用或可用自身权益工具结算该金融工具，其中合同权利或合同义务的金额等于可获取或需交付的自身权益工具的数量乘以其结算时的公允价值，则无论该合同权利或义务的金额是固定的，还是完全或部分地基于除本公司自身权益工具的市场价格以外的变量（例如利率、某种商品的价格或某项金融工具的价格）的变动而变动，该合同分类为金融负债。

本公司在合并报表中对金融工具（或其组成部分）进行分类时，考虑了公司成员和金融工具持有方之间达成的所有条款和条件。如果公司作为一个整体由于该工具而承担了交付现金、其他金融资产或者以其他导致该工具成为金融负债的方式进行结算的义务，则该工具应当分类为金融负债。

本公司根据所发行的优先股、永续债的合同条款及其所反映的经济实质，结合金融资产、金融负债和权益工具的定义，在初始确认时将这些金融工具或其组成部分分类为金融资产、金融负债或权益工具。

金融工具或其组成部分属于金融负债的，相关利息、股利（或股息）、利得或损失，以及赎回或再融资产生的利得或损失等，本公司计入当期损益。

金融工具或其组成部分属于权益工具的，其发行（含再融资）、回购、出售或注销时，本公司作为权益的变动处理，不确认权益工具的公允价值变动。

（7） 财务担保合同

财务担保合同，是指特定债务人到期不能按照债务工具条款偿付债务时，本公司向蒙受损失的合同持有人赔付特定金额的合同。财务担保合同在初始确认时按照公允价值计量，除指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同外，其余财务担保合同在初始确认后按照资产负债表日确定的预期信用损失准备金额和初始确认金额扣除按照收入确认原则确定的累计摊销额后的余额两者孰高者进行后续计量。

（8） 可转换债券

本公司发行可转换债券时依据条款确定其是否同时包含负债和权益成份。

发行的可转换债券既包含负债也包含权益成份的，在初始确认时将负债和权益成份进行分拆，并分别进行处理。在进行分拆时，先确定负债成份的公允价值并以此作为其初始确认金额，再按照可转换债券整体的发行价格扣除负债成份初始确认金额后的金额确定权益成份的初始确认金额。交易费用在负债成份和权益成份之间按照各自的相对公允价值进行分摊。

负债成份作为负债列示，以摊余成本进行后续计量，直至被撤销、转换或赎回。权益成份作为权益列示，不进行后续计量。

发行的可转换债券仅包含负债成份和嵌入衍生工具，即股份转换权具备嵌入衍生工具特征的，则将其从可转换债券整体中分拆，作为衍生金融工具单独处理，按其公允价值进行初始确认。发行价格超过初始确认为衍生金融工具的部分被确认为债务工具。交易费用根据初始确认时债务工具和衍生金融工具分配的发行价格为基础按比例分摊。与债务工具有关的交易费用确认为负债，与衍生金融工具有关的交易费用确认为当期损益。

(9) 金融资产和金融负债的抵销

本公司的金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不相互抵销。但同时满足下列条件时，以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：（1）本公司具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；（2）本公司计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

10、 应收票据

适用 不适用

11、 应收账款

适用 不适用

详见附注五、9. 金融工具。

12、 应收款项融资

适用 不适用

13、 其他应收款

适用 不适用

详见附注五、9. 金融工具。

14、 存货

适用 不适用

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

存货在取得时，按成本进行初始计量，包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完成之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。存货实行永续盘存制。房地产项目存货发出时按个别认定法计价，领用或发出除房地产开发存货以外的其他存货采用加权平均法确定其实际成本。低值易耗品和包装物采用一次转销法进行摊销。

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

15、合同资产

√适用 □不适用

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

合同资产的预期信用损失的确定方法和会计处理方法，详见上述附注五、9 金融资产减值相关内容。

16、持有待售的非流动资产或处置组

√适用 □不适用

划分为持有待售的非流动资产或处置组的确认标准和会计处理方法

√适用 □不适用

本公司将同时符合下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售：①根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；②出售极可能发生，即已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。有关规定要求相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的需要获得相关批准。本公司持有的非流动资产或处置组（除金融资产、递延所得税资产、以公允价值计量的投资性房地产、职工薪酬形成的资产等项目外）账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。

本公司因出售对子公司的投资等原因导致丧失对子公司控制权的，无论出售后本公司是否保留部分权益性投资，在拟出售的对子公司投资满足持有待售类别划分条件时，在母公司个别财务报表中将对子公司投资整体划分为持有待售类别，在合并财务报表中将子公司所有资产和负债划分为持有待售类别。后续资产负债表日持有待售的非流动资产公允价值减去出售费用后的净额增加的，恢复以前减记的金额，并在划分为持有待售类别后确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不予转回。

持有待售的非流动资产或处置组中的非流动资产不计提折旧或摊销，持有待售的处置组中负债的利息和其他费用继续予以确认。

终止确认持有待售的非流动资产或处置组时，将尚未确认的利得或损失计入当期损益。

终止经营的认定标准和列报方法

√适用 □不适用

终止经营，是指本公司满足下列条件之一的、能够单独区分的组成部分，且该组成部分已经处置或划分为持有待售类别：（1）该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；（2）该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分；（3）该组成部分是专为转售而取得的子公司。

在利润表中，本公司在利润表“净利润”项下增设“持续经营净利润”和“终止经营净利润”项目，以税后净额分别反映持续经营相关损益和终止经营相关损益。终止经营的相关损益应当作为终止经营损益列报，列报的终止经营损益包含整个报告期间，而不仅包含认定为终止经营后的报告期间。

17、长期股权投资

√适用 □不适用

本公司长期股权投资包括对子公司的投资、对联营企业的投资和对合营企业的权益性投资。

（1）重大影响、共同控制的判断

本公司对被投资单位具有重大影响的权益性投资，即对联营企业投资。重大影响，是指本公司对被投资方的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。本公司与其他合营方一同对被投资单位实施共同控制且对被投资单位净资产享有权利的权益性投资，即对合营企业投资。共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。本公司对共同控制的判断依据是所有参与方或参与方组合集体控制该安排，并且该安排相关活动的决策必须经过这些集体控制该安排的参与方一致同意。

（2）会计处理方法

本公司按照初始投资成本对取得的长期股权投资进行初始计量。

通过同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，以合并日取得被合并方在最终控制方合并报表中净资产的账面价值的份额作为初始投资成本；被合并方在合并日的净资产账面价值为负数的，初始投资成本按零确定。

通过非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，以合并成本作为初始投资成本；

除企业合并形成的长期股权投资外，以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款及与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出作为初始投资成本；以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为投资成本；

本公司对子公司投资在个别财务报表中采用成本法核算。采用成本法时，长期股权投资按初始投资成本计价。在追加投资时，按照追加投资支付的成本额公允价值及发生的相关交易费用增加长期股权投资成本的账面价值。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，按照应享有的金额确认为当期投资收益。

本公司对合营企业及联营企业的投资采用权益法核算。采用权益法时，长期股权投资初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值的份额的，不调整长期股权投资账面价值；长期股权投资初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值的份额的，差额调增长期股权投资的账面价值，同时计入取得投资当期损益。

后续计量采用权益法核算的长期股权投资，在持有投资期间，随着被投资单位所有者权益的变动相应调整增加或减少长期股权投资的账面价值。其中在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，按照本公司的会计政策及会计期间，并抵销与联营企业及合营企业之间发生的不构成业务的交易产生的未实现内部交易损益按照应享有比例计算归属于本公司的部分（内部交易损失属于资产减值损失的，全额确认），对被投资单位的净利润进行调整后确认。本公司确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，本公司负有承担额外损失义务的除外。

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期投资收益。

采用权益法核算的长期股权投资，原权益法核算的相关其他综合收益在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用权益法核算时全部转入当期投资收益。

18、投资性房地产

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

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

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

本公司确定投资性房地产的公允价值时，参照活跃市场上同类或类似房地产的现行市场价格；无法取得同类或类似房地产的现行市场价格的，参照活跃市场上同类或类似房地产的

最近交易价格，并考虑资产状况、所在位置、交易情况、交易日期等因素，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计；或基于预计未来获得的租金收益和有关现金流量的现值确定其公允价值。

19、 固定资产

√适用 □不适用

本公司固定资产是为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一年，单位价值超过 2,000.00 元的有形资产。

固定资产在与其有关的经济利益很可能流入本公司且其成本能够可靠计量时予以确认。本公司固定资产包括房屋及建筑物、机器设备、运输工具、办公及电子设备、酒店设备等。

除已提足折旧仍继续使用的固定资产和单独计价入账的土地外，本公司对所有固定资产计提折旧。计提折旧时采用平均年限法。本公司固定资产的分类折旧年限、预计净残值率、折旧率如下：

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

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

20、 借款费用

本公司将发生的可直接归属于符合资本化条件的资产的构建或者产生的借款费用予以资本化，计入相关资产成本，其他借款费用计入当期损益。本公司确定的符合资本化条件的资产包括需要经过 1 年以上的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的存货等的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；当购建或生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或可销售状态时，停止资本化，其后发生的借款费用计入当期损益。如果符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

在资本化期间内的每一会计期间，本公司按照以下方法确认借款费用的资本化金额：借入专门借款的，按照当期实际发生的利息费用，扣除尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定；占用一般借款的，根据累计资产支

出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率确定，其中资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

21、 在建工程

适用 不适用

22、 借款费用

适用 不适用

本公司将发生的可直接归属于符合资本化条件的资产的构建或者生产的借款费用予以资本化，计入相关资产成本，其他借款费用计入当期损益。本公司确定的符合资本化条件的资产包括需要经过 1 年以上的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的存货等的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；当购建或生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或可销售状态时，停止资本化，其后发生的借款费用计入当期损益。如果符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

在资本化期间内的每一会计期间，本公司按照以下方法确认借款费用的资本化金额：借入专门借款的，按照当期实际发生的利息费用，扣除尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定；占用一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率确定，其中资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

23、 生物资产

适用 不适用

24、 油气资产

适用 不适用

25、 无形资产

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

(1) 使用寿命及其确定依据、估计情况、摊销方法或复核程序

计算机软件和其他无形资产按预计使用年限、合同规定的受益年限和法律规定的有效年限三者中最短者分期平均摊销。摊销金额按其受益对象计入相关资产成本和当期损益。对使用寿命有限的无形资产的预计使用寿命及摊销方法于每年年度终了进行复核，如发生改变，则作为会计估计变更处理。

26、长期资产减值

适用 不适用

本公司于每一资产负债表日对长期股权投资、固定资产、使用权资产、使用寿命有限的无形资产等项目进行检查，当存在减值迹象时，本公司进行减值测试。

本公司在进行减值测试时，按照资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者确定其可收回金额。减值测试后，若该资产的账面价值超过其可收回金额，其差额确认为减值损失。

本公司以单项资产为基础估计其可回收金额，难以对单项资产的可回收金额进行估计的，以该资产所属资产组为基础确定资产组的可回收金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

公允价值减去处置费用后的净额，参考计量日发生的有序交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格，减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。预计未来现金流量现值时，管理层按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，并选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。

上述资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

27、长期待摊费用

适用 不适用

本公司的长期待摊费用包括装修改造费和技术服务费等本公司已经支付但应由本期及以后各期分摊的期限在 1 年以上的费用。该等费用在受益期内平均摊销，如果长期待摊费用项目不能使以后会计期间受益，则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

28、合同负债

适用 不适用

合同负债反映本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。

同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

29、职工薪酬

本公司职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期福利。

短期薪酬主要包括职工工资、职工福利费等，在职工提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并按照受益对象计入当期损益或相关资产成本。

离职后福利主要包括基本养老保险费等，按照公司承担的风险和义务，分类为设定提存计划、设定受益计划。对于设定提存计划在根据在资产负债表日为换取职工在会计期间提供

的服务而向单独主体缴存的提存金确认为负债，并按照受益对象计入当期损益或相关资产成本。

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

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

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

30、 预计负债

适用 不适用

当与对外担保、未决诉讼或仲裁等或有事项相关的业务同时符合以下条件时，本公司将其确认为负债：该义务是本公司承担的现时义务；该义务的履行很可能导致经济利益流出企业；该义务的金额能够可靠地计量。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。本公司于资产负债表日对当前最佳估计数进行复核并对预计负债的账面价值进行调整。

财务担保合同形成的预计负债的会计处理方法见五、9. 金融工具（7）财务担保合同。

31、 股份支付

适用 不适用

32、 优先股、永续债等其他金融工具

适用 不适用

33、 收入

（1）一般原则

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务的控制权时，确认收入。取得相关商品或服务的控制权，是指能够主导该商品的使用或该服务的提供并从中获得几乎全部的经济利益。

履约义务，是指合同中本公司向客户转让可明确区分商品的承诺。本公司的履约义务在满足下列条件之一的，属于在某一时段内履行履约义务；否则，属于在某一时点履行履约义务：①客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益；②客户能够控制本公司履约过程中在建的商品；③本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

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

对于在某一时点履行的履约义务，本公司在客户取得相关商品控制权时点确认收入。本公司在判断客户是否已取得商品控制权时，综合考虑下列迹象：①本公司就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；②本公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权；③本公司已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；④本公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；⑤客户已接受该商品；⑥其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

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

交易价格是本公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项以及预期将退还给客户款项。在确定交易价格时，本公司考虑可变对价等因素的影响。

合同中存在可变对价的，本公司按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数。包含可变对价的交易价格，不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。每一资产负债表日，本公司重新估计应计入交易价格的可变对价金额。

本公司根据在向客户转让商品前是否拥有对该商品的控制权，来判断本公司从事交易时的身份是主要责任人还是代理人。本公司在向客户转让商品前能够控制该商品的，则本公司为主要责任人，按照已收或应收对价总额确认收入；否则，为代理人，按照预期有权收取的佣金或手续费的金额确认收入，该金额应当按照已收或应收对价总额扣除应支付给其他相关方的价款后的净额，或者按照既定的佣金金额或比例等确定。

（2）具体方法

本公司的营业收入主要包括建筑销售收入、租金收入、酒店运营收入、物业服务收入等。

①房地产销售收入

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

②租金收入

租金收入在租期内按直线法平均确认。

③酒店运营收入

酒店运营收入在已提供服务的会计期间确认。

④物业服务收入

物业服务收入在提供物业服务过程中确认。

⑤商品销售收入

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

⑥利息收入

利息收入按照基准或实际利率法确认。

34、合同成本

√适用 □不适用

(1) 与合同成本有关的资产金额的确定方法

本公司与合同成本有关的资产包括合同履约成本和合同取得成本。根据其流动性，合同履约成本分别列报在存货和其他非流动资产中，合同取得成本分别列报在其他流动资产和其他非流动资产中。

合同履约成本，即本公司为履行合同发生的成本，不属于存货、固定资产或无形资产等相关会计准则规范范围且同时满足下列条件的，作为合同履约成本确认为一项资产：该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源；该成本预期能够收回。

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

(2) 与合同成本有关的资产的摊销

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

(3) 与合同成本有关的资产的减值

本公司与合同成本有关的资产，其账面价值高于下列两项差额的，本公司将超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：①企业因转让与该资产相关的商品预期能够取得的剩余对价；②为转让该相关商品估计将要发生的成本。计提减值准备后，如果以前期间减值的因素发生变化，使得上述两项差额高于该资产账面价值的，转回原已计提的资产减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

35、政府补助

√适用 □不适用

政府补助在能够满足其所附的条件并且能够收到时，予以确认。政府补助为货币性资产的，按照实际收到的金额计量，对于按照固定的定额标准拨付的补助，或对年末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金时，按照应收的金额计量；政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量，公允价值不能可靠取得的，按照名义金额(1元)计量。

与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助；与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。如果政府文件中未明确规定补助对象，本公司按照上述区分原则进行判断，难以区分的，整体归类为与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，确认为递延收益的与资产相关的政府补助，在相关资产使用寿命内按照合理系统的方法分期计入当期损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益。与日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益。与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

36、递延所得税资产/递延所得税负债

√适用 □不适用

本公司递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值之间的差额以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的计税基础与其账面价值之间的差额产生的(暂时性差异)计算确认。

本公司对除以下情形外的所有应纳税暂时性差异确认递延所得税负债：(1)暂时性差异产生于商誉的初始确认或既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)的非企业合并的交易中产生的资产或负债的初始确认；(2)与子公司、联营企业及合营企业投资相关

的应纳税暂时性差异，本公司能够控制暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回的。

本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，对除以下情形外产生的可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减确认递延所得税资产：（1）暂时性差异产生于既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)的非企业合并的交易中产生的资产或负债的初始确认；（2）与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，不能同时满足以下条件的：暂时性差异在可预见的未来很可能转回、未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

本公司在很可能有足够的应纳税所得额用以抵扣可抵扣亏损的限度内，就所有尚未利用的可抵扣亏损确认递延所得税资产。管理层运用大量的判断来估计未来取得应纳税所得额的时间和金额，结合纳税筹划策略，决定应确认的递延所得税资产的金额，因此存在不确定性。

于资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

如将递延所得税资产及递延所得税负债以抵消后净额列示的，披露此段：在同时满足下列条件时，本公司将递延所得税资产及递延所得税负债以抵消后的净额列示：本公司拥有以净额结算当期所得税资产及当期递延所得税负债的法定权利；递延所得税资产和递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产和递延所得税负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债或是同时取得资产、清偿债务。

37、 租赁

√适用 □不适用

（1） 租赁的识别

在合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或者包含租赁。如果合同一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。

合同中同时包含多项单独租赁的，本公司将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。合同中同时包含租赁和非租赁部分的，本公司将租赁和非租赁部分分拆后进行会计处理。各租赁部分分别按照租赁准则进行会计处理，非租赁部分按照其他适用的企业会计准则进行会计处理。

（2） 本公司作为承租人

1) 租赁确认

除了短期租赁和低价值资产租赁，在租赁期开始日，本公司对租赁确认使用权资产和租赁负债。

使用权资产，是指本公司作为承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利，按照成本进行初始计量。该成本包括：①租赁负债的初始计量金额；②在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额扣除已享受的租赁激励相关金额；③发生的初始直接费用；④为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本（属于为生产存货而发生的除外）。本公司按照租赁准则有关规定重新计量租赁负债的，相应调整使用权资产的账面价值。

本公司根据与使用权资产有关的经济利益的预期消耗方式以直线法对使用权资产计提折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。计提的折旧金额根据使用权资产的用途，计入相关资产的成本或者当期损益。

本公司按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值对租赁负债进行初始计量。租赁付款额包括：①固定付款额及实质固定付款额，扣除租赁激励相关金额；②取决于指数或比率的可变租赁付款额；③本公司合理确定将行使购买选择权时，购买选择权的行权价格；④租赁期反映出本公司将行使终止租赁选择权时，行使终止租赁选择权需支付的款项；⑤根据本公司提供的担保余值预计应支付的款项。

在计算租赁付款额的现值时，本公司采用租赁内含利率作为折现率，因无法确定租赁内含利率的，采用增量借款利率作为折现率。本公司按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益，但应当资本化的除外。

在租赁期开始日后，本公司确认租赁负债的利息时，增加租赁负债的账面金额；支付租赁付款额时，减少租赁负债的账面金额。当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变化、用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动、购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化时，本公司按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债。

2) 租赁变更

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

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

租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，在租赁变更生效日，本公司按照租赁准则有关规定对变更后合同的对价进行分摊，重新确定变更后的租赁期；并采用修订后的折现率对变更后的租赁付款额进行折现，以重新计量租赁负债。就上述租赁负债调整的影响，本

公司区分以下情形进行会计处理：①租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，承租人应当调减使用权资产的账面价值，并将部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益。②其他租赁变更导致租赁负债重新计量的，承租人相应调整使用权资产的账面价值。

3) 短期租赁和低价值资产租赁

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

(3) 本公司为出租人

本公司作为出租人，如果一项租赁实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬，本公司将该项租赁分类为融资租赁，除此之外分类为经营租赁。

1) 融资租赁

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

租赁投资净额为未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和。本公司按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。本公司取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

2) 经营租赁

在租赁期内各个期间，本公司采用直线法将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。

本公司发生的与经营租赁有关的初始直接费用资本化至租赁标的资产的成本，在租赁期内按照与租金收入相同的确认基础分期计入当期损益。本公司取得的与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额，在实际发生时计入当期损益。

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

38、公允价值计量

本公司于每个资产负债表日以公允价值计量投资性房地产、交易性金融资产等。公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。

在财务报表中以公允价值计量或披露的资产和负债，根据对公允价值计量整体而言具有重要意义的最低层次输入值，确定所属的公允价值层次：第一层次输入值，在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二层次输入值，除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；第三层次输入值，相关资产或负债的不可观察输入值。

每个资产负债表日，本公司对在财务报表中确认的持续以公允价值计量的资产和负债进行重新评估，以确定是否在公允价值计量层次之间发生转换。

（对于第一和第二层次）对于在活跃市场上交易的金融工具，本公司以其活跃市场报价确定其公允价值；对于不在活跃市场上交易的金融工具，本公司采用估值技术确定其公允价值，所使用的估值模型主要为现金流量折现模型。估值技术的输入值主要包括：债权类为无风险利率、信用溢价和流动性溢价；股权类为估值乘数和流动性折价。

（对于第三层次）第三层级的公允价值以本公司的评估模型为依据确定，例如现金流折现模型。本公司还会考虑初始交易价格，相同或类似金融工具的近期交易，或者可比金融工具的完全第三方交易。于 2024 年 12 月 31 日，以公允价值计量的第三层级金融资产在估值时使用贴现率等重大不可观察的输入值，但其公允价值对这些重大不可观察输入值的合理变动无重大敏感性。

每个资产负债表日，本公司对在财务报表中确认的持续以公允价值计量的资产和负债进行重新评估，以确定是否在公允价值计量层次之间发生转换。

39、其他重要的会计政策和会计估计

适用 不适用

40、重要会计政策和会计估计的变更

(1). 重要会计政策变更

适用 不适用

本公司自 2024 年 1 月 1 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 17 号》相关规定，该项会计政策变更对公司财务报表无影响。

本公司自 2024 年 1 月 1 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 18 号》相关规定，该项会计政策变更对公司财务报表无影响。

(2). 重要会计估计变更

适用 不适用

(3). 2024 年起首次执行新会计准则或准则解释等涉及调整首次执行当年年初的财务报表

适用 不适用

41、其他

适用 不适用

六、税项

1、主要税种及税率

主要税种及税率情况

√适用 □不适用

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

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

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

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

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

√适用 □不适用

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

2、税收优惠

√适用 □不适用

1、企业所得税

(1) 根据《财政部 税务总局关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》(财政部 国家税务总局公告 2023 年第 12 号)，对小型微利企业减按 25% 计算应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税政策，延续执行至 2027 年 12 月 31 日。

本公司之子公司成都城鼎物业服务有限公司、云泰创新文化发展(天津)有限公司、杭州云浙技术有限公司适用上述政策。

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

本公司之子公司成都云银城物业管理有限公司、云南城投物业服务有限公司适用上述政策。

2、其他

(1) 根据《关于进一步落实支持个体工商户发展个人所得税优惠政策有关事项的公告》(财政部 国家税务总局公告 2023 年第 12 号)，自 2023 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日，对增值税小规模纳税人、小型微利企业和个体工商户减半征收资源税(不含水资源税)、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花税(不含证券交易印花税)、耕地占用税和教育费附加、地方教育附加。

3、其他

适用 不适用

七、合并财务报表项目注释

1、货币资金

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	400,481.22	510,681.60
银行存款	663,096,938.83	746,891,249.66
其他货币资金	14,428,780.08	18,553,595.40
合计	677,926,200.13	765,955,526.66

其他说明：

使用受到限制的货币资金

项目	年末余额	年初余额
按揭保证金	4,779,239.99	6,946,411.95
诉讼冻结	8,899,195.89	4,188,358.01
履约保证金		6,000,000.00
合计	13,678,435.88	17,134,769.96

2、 应收账款

(1). 按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内		
其中：1 年以内分项		
1 年以内	126,958,691.88	93,689,071.57
1 年以内小计	126,958,691.88	93,689,071.57
1 至 2 年	32,184,502.12	41,682,148.53
2 至 3 年	19,588,128.11	12,286,556.66
3 至 4 年	7,741,578.57	7,867,777.28
4 至 5 年	7,436,819.41	18,823,371.80
5 年以上	23,218,745.27	5,996,743.39
合计	217,128,465.36	180,345,669.23

(2). 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	20,880,744.02	9.62	19,291,672.49	92.39	1,589,071.53	13,571,389.44	7.53	13,054,266.04	96.19	517,123.40
按组合计提坏账准备	196,247,721.34	90.38	6,595,104.56	3.36	189,652,616.78	166,774,279.79	92.47	6,860,086.76	4.11	159,914,193.03
其中：										
账龄组合	67,246,382.99	30.97	6,595,104.56	9.81	60,651,278.43	58,366,800.76	32.36	6,860,086.76	11.75	51,506,714.00
无风险组合	129,001,338.35	59.41			129,001,338.35	108,407,479.03	60.11			108,407,479.03
合计	217,128,465.36	100.00	25,886,777.05		191,241,688.31	180,345,669.23	100.00	19,914,352.80		160,431,316.43

按单项计提坏账准备:

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
杭州昊元置业有限公司	4,210,000.00	4,210,000.00	100.00	预计无法收回
大地影院发展有限公司温州苍南分公司	2,020,820.54	1,020,820.54	50.52	预计无法收回
两百万以下零星款项汇总	14,649,923.48	14,060,851.95	95.98	预计无法收回
合计	20,880,744.02	19,291,672.49	92.39	—

按单项计提坏账准备的说明:

适用 不适用

按组合计提坏账准备:

适用 不适用

组合计提项目: 账龄组合

单位: 元 币种: 人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	53,386,860.89	2,669,343.09	5.00
1-2 年	7,604,768.11	760,476.81	10.00
2-3 年	3,681,864.59	736,372.92	20.00
3-4 年	154,750.23	61,900.09	40.00
4-5 年	255,637.58	204,510.06	80.00
5 年以上	2,162,501.59	2,162,501.59	100.00
合计	67,246,382.99	6,595,104.56	

组合计提项目: 无风险组合

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
单项金额重大经测试不减值的应收账款			
廖姓自然人	2,800,000.00		
宋姓自然人	2,600,000.00		
郭姓自然人	2,410,000.00		
小计	7,810,000.00		
单项金额不重大经测试不减值的应收账款	1,779,475.41		
关联方应收账款			
云南城投置地有限公司	19,126,661.72		
云南城投洱海置业有限公司	17,119,199.32		
云南城投龙江房地产开发有限公司	16,027,499.63		
成都民生喜神投资有限公司	8,505,671.76		

杭州西溪银盛置地有限公司	8,081,711.11		
云南城投众和建设集团有限公司	6,363,690.85		
云南城投华商之家投资开发有限公司	6,089,834.08		
昆明国际会展中心有限公司	4,958,850.44		
台州银泰商业有限公司	4,938,766.04		
云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司	4,041,336.70		
云南城投健康产业投资有限公司	2,973,932.28		
西双版纳盛璟新城投资开发有限公司	2,447,902.13		
昆明云城西山旅游投资开发有限公司	2,325,738.98		
腾冲玛御谷温泉投资有限公司	2,034,296.02		
两百万以下零星款项汇总	14,376,771.88		
小计	119,411,862.94		
合计	129,001,338.35		

(3). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
单项计提	13,054,266.04	5,529,476.82	151,271.46		859,201.09	19,291,672.49
账龄组合计提	6,860,086.76	594,218.89			-859,201.09	6,595,104.56
合计	19,914,352.80	6,123,695.71	151,271.46			25,886,777.05

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

(4). 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

其中重要的应收账款核销情况

适用 不适用

(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额
云南城投置地有限公司	19,126,661.72	13,515,772.96	32,642,434.68	11.39	
云南城投众和建设集团有限公司	6,363,690.85	16,266,196.21	22,629,887.06	7.89	
云南城投龙江房地产开发有限公司	16,027,499.63	5,382,513.04	21,410,012.67	7.47	
云南城投洱海置业有限公司	17,119,199.32	706,675.21	17,825,874.53	6.22	
成都民生喜神投资有限公司	8,505,671.76	4,919,144.42	13,424,816.18	4.68	
合计	67,142,723.28	40,790,301.84	107,933,025.12	37.65	

3、合同资产

(1). 合同资产情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
工程款	69,546,589.06		69,546,589.06	62,605,648.41		62,605,648.41
合计	69,546,589.06		69,546,589.06	62,605,648.41		62,605,648.41

(2). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	变动金额	变动原因
工程款	6,940,940.65	尚未结算
合计	6,940,940.65	—

(3). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

(4). 本期合同资产计提坏账准备情况

适用 不适用

(5). 本期实际核销的合同资产情况

适用 不适用

4、预付款项

(1). 预付款项按账龄列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	12,859,532.43	83.07	18,484,807.10	92.43
1 至 2 年	2,433,169.92	15.72	493,839.20	2.47
2 至 3 年	46,204.77	0.30	882,715.00	4.41
3 年以上	140,818.65	0.91	136,743.71	0.68
合计	15,479,725.77	100.00	19,998,105.01	100.00

(2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例(%)
黑龙江龙唐电力投资有限公司	3,872,290.58	25.02
国网四川省电力公司	3,749,089.03	24.22
国网山东省电力公司	830,489.25	5.37
欧莱雅(中国)有限公司	643,368.87	4.16
浙江鸿顺达建设集团有限公司	430,950.00	2.78
合计	9,526,187.73	61.55

5、其他应收款

项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	496,504,468.84	735,207,583.79
合计	496,504,468.84	735,207,583.79

其他应收款

(1). 按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内		

其中：1 年以内分项		
1 年以内	50,492,745.40	58,780,047.92
1 年以内小计	50,492,745.40	58,780,047.92
1 至 2 年	19,167,852.78	73,958,791.64
2 至 3 年	23,782,486.62	315,430,258.76
3 至 4 年	249,743,970.18	168,216,572.86
4 至 5 年	152,863,499.37	37,357,982.24
5 年以上	102,949,018.67	165,947,234.86
合计	598,999,573.02	819,690,888.28

(2). 按款项性质分类情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款	221,341,599.91	405,716,122.17
应收土地补偿款	162,361,646.49	168,361,646.49
保证金	160,412,668.84	191,436,947.70
股权转让款	25,846,876.21	25,846,876.21
代垫款	12,619,784.88	13,832,105.17
押金	2,039,443.35	1,508,090.30
员工借款	202,920.28	121,064.00
其他	14,174,633.06	12,868,036.24
合计	598,999,573.02	819,690,888.28

(3). 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2024年1月1日余额	8,299,397.74	76,183,906.75		84,483,304.49
2024年1月1日余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	673,645.82	17,534,867.98		18,208,513.80
本期转回	29,941.22	165,081.66		195,022.88
本期转销				

本期核销				
其他变动	-	-1,691.23		-1,691.23
2024年12月31日余额	8,943,102.34	93,552,001.84	0.00	102,495,104.18

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

适用 不适用

(4). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
单项计提	76,183,906.75	17,534,867.98	165,081.66		-1,691.23	93,552,001.84
组合计提	8,299,397.74	673,645.82	29,941.22			8,943,102.34
合计	84,483,304.49	18,208,513.80	195,022.88		-1,691.23	102,495,104.18

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

(5). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

其中重要的其他应收款核销情况：

适用 不适用

其他应收款核销说明：

适用 不适用

(6). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	款项的性质	账龄	坏账准备期末余额
海口市人民政府	162,361,646.49	27.11	应收土地补偿款	4年以内	36,426,057.34
云南东方柏丰投资有限责任公司	85,480,992.63	14.27	往来款	5年以内, 5年以上	
玉溪市抚仙湖保护开发投资有限责任公司	64,434,400.00	10.76	往来款	5年以内	

宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司	35,523,661.85	5.93	保证金	4 年以内	
杭州云泰购物中心有限公司	27,663,736.38	4.62	保证金	5 年以内	
合计	375,464,437.35	62.69	/	/	36,426,057.34

(7). 因资金集中管理而列报于其他应收款

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

6、 存货

(1). 存货分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
原材料	1,006,009.24		1,006,009.24	269,175.26		269,175.26
库存商品	88,734,532.44	37,390,721.76	51,343,810.68	84,528,410.39	37,796,007.55	46,732,402.84
周转材料	118,792.25		118,792.25	170,289.65		170,289.65
合同履约成本				3,722.65		3,722.65
开发成本	388,091,955.85		388,091,955.85	388,016,522.82		388,016,522.82
开发产品	1,224,343,615.83	182,073,612.81	1,042,270,003.02	1,478,198,930.96	156,956,943.44	1,321,241,987.52
合计	1,702,294,905.61	219,464,334.57	1,482,830,571.04	1,951,187,051.73	194,752,950.99	1,756,434,100.74

(2). 确认为存货的数据资源

□适用 √不适用

(3). 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
库存商品	37,796,007.55			405,285.79		37,390,721.76
开发产品	156,956,943.44	33,493,989.15		8,377,319.78		182,073,612.81
合计	194,752,950.99	33,493,989.15		8,782,605.57		219,464,334.57

(4). 存货期末余额含有的借款费用资本化金额及其计算标准和依据

√适用 □不适用

存货项目名称	年初余额	本年增加		本年减少		年末余额
		企业合并增加	本期计提	出售减少	其他减少	
房地产开发	153,831,453.35	0.00		33,202,454.23		120,628,999.12

(5). 开发成本明细

项目名称	开工时间	预计	预计投资总额(万元)	年末余额	年初余额
		竣工时间			
秦岭皇冠健康小镇				327,943,754.52	327,868,321.49
其他				60,148,201.33	60,148,201.33
合计	—	—	—	388,091,955.85	388,016,522.82

(6). 开发产品明细

项目名称	竣工时间	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
泰悦湾	2014年	42,551,432.70		117,064.17	42,434,368.53
成都银泰中心	2016年	28,609,580.90		432,117.63	28,177,463.27
奉化银泰城	2013年	26,893,894.04			26,893,894.04
秦岭皇冠健康小镇	2015年	47,823,361.40			47,823,361.40
天利龙腾湾一期	2015年	548,071,672.36	2,475,511.85	29,330,962.10	521,216,222.11
天利龙腾湾二期	2021年起陆续竣工	783,152,595.09	2,281,955.15	228,732,638.23	556,701,912.01
其他		1,096,394.47			1,096,394.47
合计		1,478,198,930.96	4,757,467.00	258,612,782.13	1,224,343,615.83

7、其他流动资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
待抵扣增值税进项税额	30,053,742.46	18,209,317.21
预收款申报待结转税金	4,253,210.51	5,912,533.35
其他	1,815,252.93	1,037,263.65
合计	36,122,205.90	25,159,114.21

8、长期应收款

(1). 长期应收款情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额			折现率 区间
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值	
实质上构成对被投资单位净投资的长期债权本金	1,614,559,328.56	409,511,234.33	1,205,048,094.23	1,586,478,773.39	409,511,234.33	1,176,967,539.06	
合计	1,614,559,328.56	409,511,234.33	1,205,048,094.23	1,586,478,773.39	409,511,234.33	1,176,967,539.06	/

(2) 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2024 年 1 月 1 日余额	409,511,234.33			409,511,234.33
2024 年 1 月 1 日余额在本年	—	—	—	—
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本年计提				
本年转回				
本年转销				
2024 年 12 月 31 日余额	409,511,234.33			409,511,234.33

(3) 长期应收款坏账准备明细表

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

9、长期股权投资

(1). 长期股权投资情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
云南城投华商之家投资开发有限公司											
云南万城百年投资开发有限公司											
小计											
二、联营企业											
昆明七彩云南城市建设投资有限公司	220,351,077.83			-117,221,150.93						103,129,926.90	
大理满江康旅投资有限公司	95,705,741.89			-2,209,221.55						93,496,520.34	
东莞云投置业有限公司	43,650,062.82			-1,620,076.56						42,029,986.26	
昆明欣江合达城市建设有限公司	47,678,072.21			-8,783,552.10						38,894,520.11	
西双版纳云城置业有限公司	23,231,866.64			-3,247,278.50						19,984,588.14	
云南招商城投房地产有限公司	55,962,225.07			-20,658,879.58			20,000,000.00			15,303,345.49	
重庆城海实业发展有限公司	3,102,648.45			-3,102,648.45							
云南华侨城实业有限公司											52,793,434.35
东方环球国际会展集团有限公司				4,393,916.90					-4,393,916.90		
鞍山市云投高铁新城置业有限公司											
小计	489,681,694.91			-152,448,890.77			20,000,000.00		-4,393,916.90	312,838,887.24	52,793,434.35
合计	489,681,694.91			-152,448,890.77			20,000,000.00		-4,393,916.90	312,838,887.24	52,793,434.35

(2). 长期股权投资的减值测试情况

适用 不适用

10、 其他非流动金融资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

11、 投资性房地产

投资性房地产计量模式

(1). 采用公允价值计量模式的投资性房地产

单位：元 币种：人民币

项目	房屋、建筑物	合计
一、期初余额	3,763,516,372.30	3,763,516,372.30
二、本期变动	1,411,649.27	1,411,649.27
加：外购	19,577,952.09	19,577,952.09
存货\固定资产\在建工程转入		
企业合并增加		
减：处置		
其他转出	200,886.70	200,886.70
公允价值变动	-17,965,416.12	-17,965,416.12
三、期末余额	3,764,928,021.57	3,764,928,021.57

(2). 未办妥产权证书的投资性房地产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
房屋、建筑物	113,292,639.10	尚在办理中
合计	113,292,639.10	

截至报告日，上述账面价值为 9,633.28 万元的投资性房地产已办妥产权证书。

12、 固定资产

项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
固定资产	1,119,302,621.55	1,177,788,817.35
固定资产清理		
合计	1,119,302,621.55	1,177,788,817.35

固定资产

(1). 固定资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	办公及电子设备	酒店设备	合计
一、账面原值：						
1. 期初余额	1,473,020,356.25	4,067,090.39	10,190,152.78	35,202,608.86	8,939,392.07	1,531,419,600.35
2. 本期增加金额		1,129,453.01		1,160,322.76	225,134.01	2,514,909.78
(1) 购置		1,129,453.01		1,160,322.76	225,134.01	2,514,909.78
3. 本期减少金额	25,032,908.04	10,769.23	1,310,557.47	790,465.79	96,186.60	27,240,887.13
(1) 处置或报废	25,032,908.04	10,769.23	1,310,557.47	790,465.79	96,186.60	27,240,887.13
4. 期末余额	1,447,987,448.21	5,185,774.17	8,879,595.31	35,572,465.83	9,068,339.48	1,506,693,623.00
二、累计折旧						
1. 期初余额	266,107,370.31	1,999,069.41	9,575,957.61	28,293,350.34	8,663,057.48	314,638,805.15
2. 本期增加金额	37,914,247.34	524,115.69	153,295.48	1,637,590.17	13,301.73	40,242,550.41
(1) 计提	37,914,247.34	524,115.69	153,295.48	1,637,590.17	13,301.73	40,242,550.41
3. 本期减少金额	4,367,776.35	10,446.15	1,253,759.52	757,048.94	93,301.00	6,482,331.96
(1) 处置或报废	4,367,776.35	10,446.15	1,253,759.52	757,048.94	93,301.00	6,482,331.96
4. 期末余额	299,653,841.30	2,512,738.95	8,475,493.57	29,173,891.57	8,583,058.21	348,399,023.60
三、减值准备						
1. 期初余额	38,991,977.85					38,991,977.85
2. 本期增加金额						
(1) 计提						
3. 本期减少金额						
(1) 处置或报废						
4. 期末余额	38,991,977.85					38,991,977.85
四、账面价值						
1. 期末账面价值	1,109,341,629.06	2,673,035.22	404,101.74	6,398,574.26	485,281.27	1,119,302,621.55
2. 期初账面价值	1,167,921,008.09	2,068,020.98	614,195.17	6,909,258.52	276,334.59	1,177,788,817.35

(2). 暂时闲置的固定资产情况

□适用 √不适用

(3). 通过经营租赁租出的固定资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面价值
房屋建筑物	169,723,112.52

合 计	169,723,112.52
-----	----------------

13、 使用权资产

(1) 使用权资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋建筑物	土地使用权	合计
一、账面原值			
1. 期初余额	2,157,405,271.86	18,277,597.95	2,175,682,869.81
2. 本期增加金额	283,376.10		283,376.10
(1) 租入	283,376.10		283,376.10
3. 本期减少金额	22,221,996.78		22,221,996.78
(1) 处置	21,798,505.09		21,798,505.09
(2) 租赁变更	423,491.69		423,491.69
4. 期末余额	2,135,466,651.18	18,277,597.95	2,153,744,249.13
二、累计折旧			
1. 期初余额	754,321,728.64	7,230,698.02	761,552,426.66
2. 本期增加金额	267,020,880.74	2,410,232.64	269,431,113.38
(1) 计提	267,020,880.74	2,410,232.64	269,431,113.38
3. 本期减少金额	10,215,988.53		10,215,988.53
(1) 处置	10,215,988.53		10,215,988.53
4. 期末余额	1,011,126,620.85	9,640,930.66	1,020,767,551.51
三、减值准备			
1. 期初余额	29,221,846.15		29,221,846.15
2. 本期增加金额			
(1) 计提			
3. 本期减少金额	8,440,760.67		8,440,760.67
(1) 处置	8,440,760.67		8,440,760.67
4. 期末余额	20,781,085.48		20,781,085.48
四、账面价值			
1. 期末账面价值	1,103,558,944.85	8,636,667.29	1,112,195,612.14
2. 期初账面价值	1,373,861,697.07	11,046,899.93	1,384,908,597.00

14、 无形资产

(1). 无形资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	计算机软件	商标权		合计
一、账面原值				
1. 期初余额	28,953,087.85	12,621.36		28,965,709.21
2. 本期增加金额	347,837.69			347,837.69
(1) 购置	347,837.69			347,837.69

3. 本期减少金额	73,633.13				73,633.13
(1) 处置	73,633.13				73,633.13
4. 期末余额	29,227,292.41	12,621.36			29,239,913.77
二、累计摊销					
1. 期初余额	23,961,814.67	12,621.36			23,974,436.03
2. 本期增加金额	2,850,869.09				2,850,869.09
(1) 计提	2,850,869.09				2,850,869.09
3. 本期减少金额	73,633.13				73,633.13
(1) 处置	73,633.13				73,633.13
4. 期末余额	26,739,050.63	12,621.36			26,751,671.99
三、减值准备					
1. 期初余额					
2. 本期增加金额					
(1) 计提					
3. 本期减少金额					
(1) 处置					
4. 期末余额					
四、账面价值					
1. 期末账面价值	2,488,241.78				2,488,241.78
2. 期初账面价值	4,991,273.18				4,991,273.18

15、 长期待摊费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
装修改造费	33,163,910.71	22,932,723.13	20,998,139.10		35,098,494.74
技术服务费	484,381.55	540,398.22	384,366.42		640,413.35
其他	23,041.61		23,041.61		
合计	33,671,333.87	23,473,121.35	21,405,547.13		35,738,908.09

16、 递延所得税资产/ 递延所得税负债

(1). 未经抵销的递延所得税资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
租赁负债	1,182,351,824.39	295,587,956.09	1,459,116,644.63	364,779,161.16
资产减值准备	129,915,764.59	32,331,802.87	135,887,632.37	33,829,658.02

预提土地增值税	56,227,568.84	14,056,892.21	784,989,735.61	196,247,433.91
可抵扣亏损	35,047,894.85	8,761,973.71	39,087,702.13	9,771,925.53
未按权责发生制确认收入调整	13,810,699.92	2,038,627.89	16,810,206.32	2,505,497.98
预提费用	7,164,071.32	1,791,017.83	58,953,549.61	14,738,387.40
投资性房地产	3,966,957.08	595,043.56	2,275,343.78	341,301.57
房地产预售收入计算的预计利润			24,740,388.54	6,185,097.14
其他	34,847,410.74	8,711,852.68	48,526,006.46	12,131,501.61
合计	1,463,332,191.73	363,875,166.84	2,570,387,209.45	640,529,964.32

(2). 未经抵销的递延所得税负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
投资性房地产	1,290,943,599.73	322,735,899.93	1,389,445,772.46	347,361,443.11
使用权资产	1,112,195,612.14	278,048,903.05	1,384,908,597.00	346,227,149.26
非同一控制下企业合并资产评估增值	495,594,907.76	123,898,726.94	591,169,749.52	147,792,437.38
其他	260,147,709.29	65,036,927.32	376,334,240.83	94,083,560.21
合计	3,158,881,828.92	789,720,457.24	3,741,858,359.81	935,464,589.96

(3). 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

□适用 √不适用

(4). 未确认递延所得税资产明细

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	638,243,618.51	815,633,345.30
可抵扣亏损	1,694,588,290.10	1,891,687,526.66
合计	2,332,831,908.61	2,707,320,871.96

(5). 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

年份	期末金额	期初金额	备注
2024 年		157,630,910.27	
2025 年	139,382,418.74	175,610,991.59	
2026 年	460,997,810.35	508,259,530.58	

2027 年	833,071,669.17	935,855,892.96	
2028 年	139,730,371.51	114,330,201.26	
2029 年	121,406,020.33		
合计	1,694,588,290.10	1,891,687,526.66	/

17、 所有权或使用权受限资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末				期初			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	13,678,435.88	13,678,435.88	冻结	为金融机构借款及客户按揭提供担保及诉讼冻结	17,134,769.96	17,134,769.96	冻结	为金融机构借款及客户按揭提供担保、履约保证金及诉讼冻结
存货	327,943,754.52	327,943,754.52	抵押	为金融机构借款提供担保	327,868,321.49	327,868,321.49	抵押	为金融机构借款提供担保
固定资产	1,306,284,880.60	1,031,753,064.39	抵押 查封	为金融机构借款提供担保、诉讼保全	572,713,674.74	474,380,128.33	抵押 查封	为金融机构借款提供担保、诉讼保全
投资性房地产	3,004,504,175.12	3,004,504,175.12	抵押	为金融机构借款提供担保				
合计	4,652,411,246.12	4,377,879,429.91	/	/	917,716,766.19	819,383,219.78	/	/

18、 应付账款

(1). 应付账款列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付工程款及货款	376,760,107.47	386,758,578.34
应付物业及商管运营费	113,156,023.42	96,614,275.58
应付销售佣金	3,458,852.00	2,544,617.76
其他	10,292,722.02	7,760,959.49
合计	503,667,704.91	493,678,431.17

(2). 账龄超过 1 年或逾期的重要应付账款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
昆明市呈贡新区管理委员会	67,192,955.70	尚未结算
广东电白二建集团有限公司	64,170,616.64	尚未结算
昆明市官渡区人民政府官渡街道办事处	23,457,906.69	尚未结算
云南省交通规划设计研究院股份有限公司	9,450,788.00	尚未结算
杭州云泰购物中心有限公司	7,610,153.58	尚未结算
北京万兴基业建设工程有限公司	7,422,328.46	尚未结算
合计	179,304,749.07	/

19、 预收款项

(1). 预收账款项列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
物业租金	67,089,609.85	71,988,663.90
其他	145,479.69	64,809.32
合计	67,235,089.54	72,053,473.22

(2). 账龄超过 1 年的重要预收款项

□适用 √不适用

(3). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	变动金额	变动原因
物业租金	-4,899,054.05	预收款已实现收入
合计	-4,899,054.05	/

20、 合同负债

(1). 合同负债情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
商管及物业服务预收款	85,824,533.19	88,613,793.82
会员储值卡	15,330,548.64	15,521,134.09
商品房预收款	9,280,261.97	72,793,738.60
酒店服务预收款	5,120,934.89	3,549,197.74
其他	3,684,635.98	13,159,723.96
合计	119,240,914.67	193,637,588.21

(2). 账龄超过 1 年的重要合同负债

□适用 √不适用

(3). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	变动金额	变动原因
商管及物业服务预收款	-2,789,260.63	预收款已实现收入
会员储值卡	-190,585.45	预收款已实现收入

商品房预收款	-63,513,476.63	预收房款已实现收入
酒店服务预收款	1,571,737.15	预收酒店收入
其他	-9,475,087.98	预收款已实现收入
合计	-74,396,673.54	/

(4). 商品房预售款明细如下

项目名称	年末余额	竣工时间	预售比例 (%)
梦享·龙腾湾一期	3,159,649.02	2015 年	66.14
梦享·龙腾湾二期	6,120,612.95	2021 年陆续竣工	69.78
合计	9,280,261.97	—	—

21、 应付职工薪酬

(1). 应付职工薪酬列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	64,625,175.80	200,516,438.47	225,786,902.59	39,354,711.68
二、离职后福利-设定提存计划	730,532.46	22,946,991.52	23,021,214.04	656,309.94
三、辞退福利	1,482,508.05	6,954,609.20	6,077,366.87	2,359,750.38
合计	66,838,216.31	230,418,039.19	254,885,483.50	42,370,772.00

(2). 短期薪酬列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	60,417,280.66	160,972,951.61	184,344,591.46	37,045,640.81
二、职工福利费	326,866.50	8,503,946.00	8,529,693.60	301,118.90
三、社会保险费	444,423.26	12,862,114.86	12,931,483.31	375,054.81
其中：医疗保险费	429,083.49	11,992,538.07	12,062,145.81	359,475.75
工伤保险费	15,339.77	645,694.76	645,455.47	15,579.06
生育保险费		152,849.89	152,849.89	
其他		71,032.14	71,032.14	
四、住房公积金	28,084.88	15,007,570.08	14,951,085.74	84,569.22
五、工会经费和职工教育经费	3,408,520.50	3,169,855.92	5,030,048.48	1,548,327.94
合计	64,625,175.80	200,516,438.47	225,786,902.59	39,354,711.68

(3). 设定提存计划列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	705,577.03	22,093,228.99	22,164,450.34	634,355.68
2、失业保险费	24,955.43	853,762.53	856,763.70	21,954.26
合计	730,532.46	22,946,991.52	23,021,214.04	656,309.94

22、 应交税费

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
增值税	180,707,961.94	204,272,072.20
企业所得税	28,275,788.81	25,527,547.89
土地增值税	15,302,455.96	907,884,112.32
教育费附加	7,539,841.56	7,634,659.85
房产税	6,417,560.05	6,389,686.30
地方教育费附加	5,025,669.72	5,089,200.97
个人所得税	3,996,204.75	2,794,240.38
城市维护建设税	3,749,757.86	17,808,160.20
印花税	1,788,063.42	1,729,128.42
代扣工程税金	1,679,615.43	1,679,615.43
土地使用税	1,380,735.02	1,386,055.64
契税	543,832.00	3,287,859.03
消费税	90,639.18	73,226.15
地方水利建设基金	15,246.44	1,101.78
其他	22,060.00	22,046.50
合计	256,535,432.14	1,185,578,713.06

23、 其他应付款

(1). 项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付利息		
应付股利		
其他应付款	1,469,317,385.85	1,534,422,945.22
合计	1,469,317,385.85	1,534,422,945.22

(2). 其他应付款

按款项性质列示其他应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
非金融机构借款及利息	386,527,309.56	400,074,573.62
预提费用	311,274,641.08	263,136,316.43
关联方往来款	296,799,685.22	407,722,189.43
保证金及押金	274,661,501.99	264,554,060.98
其他往来款	148,810,632.16	137,099,438.73
代收代付款项	25,147,746.62	36,424,288.83
股权转让款	24,723,791.62	24,723,791.62
认购金	1,372,077.60	688,285.58
合计	1,469,317,385.85	1,534,422,945.22

账龄超过 1 年或逾期的重要其他应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
天利（海南）旅游开发有限公司	333,356,923.16	逐步偿付
云南民族文化旅游产业有限公司	140,105,938.37	未到偿付期
海南天联华投资有限公司	38,182,656.16	未到偿付期
昆明市官渡区人民政府六甲街道办事处	30,000,000.00	项目合作款
重庆新诺永城商贸有限责任公司	24,723,791.62	项目合作款
大理市财政局	23,481,547.00	未到偿付期
海南天利酒店有限公司	17,355,752.79	未到偿付期
海南天利度假酒店有限公司	15,620,177.52	未到偿付期
云南省康旅控股集团有限公司	14,151,254.60	未到偿付期
合计	636,978,041.22	/

24、 1 年内到期的非流动负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	2,098,969,388.39	
一年内到期的租赁负债	416,836,778.09	423,090,795.86
一年内到期的长期应付款	90,200,125.93	
合计	2,606,006,292.41	423,090,795.86

25、 其他流动负债

其他流动负债情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
待转销项税	32,765,234.99	29,540,067.13

合计	32,765,234.99	29,540,067.13
----	---------------	---------------

26、 长期借款

(1). 长期借款分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款	1,023,276,745.61	1,023,276,745.61
抵押借款	752,000,000.00	2,237,000,000.00
加：长期借款利息调整	-7,305,251.95	-49,889,221.97
合计	1,767,971,493.66	3,210,387,523.64

长期借款分类的说明：

注：公司自银行及非银行金融机构取得的借款，合同利率区间为：2.00%-4.98%。

其他说明：

√适用 □不适用

1) 质押借款

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

2) 抵押借款

贷款单位	贷款发放机构	借款金额	抵押物
本公司之子公司	银行 2	237,000,000.00	中建穗丰置业有限公司提供名下自有的英迪格酒店（不动产权证号：云（2017）大理市不动产权第 0009370 号，占地面积 11,367.45 m ² ，房屋建筑面积 33,034.28 m ² ，）及对应保障商业用房营运的附属设施抵押担保；中建穗丰置业有限公司提供未来租金收入（英迪格酒店所属底层商铺 10 年租金收入）质押担保；本公司提供连带责任保证；大理洱海天域酒店有限公司提供连带责任保证。
本公司之子公司	银行 3	515,000,000.00	成都银城提供公司持有的酒店、银泰中心项目、地下车位资产进行抵押，抵押产权证编号分别为：酒店（川（2017）成都市不动产权第 0250957 号）；银泰中心项目 1 号楼（川（2017）成都市不动产权第 0250970 号）；银泰中心项目 2 号楼（川（2017）成都市不动产权第 0407287 号）；银泰中心项目 3 号楼（川（2017）成都市不动产权第 0407554 号）；银泰中心项目 4 号楼（川（2017）成都市不动产权第 0263471 号）；银泰中心项目 3 号楼地下室-1 层商场（川（2017）成都市不动产权第 0210688 号）；地下室-1 至-4 层地下车位（川（2017）成都市不动产权第 0210777 号）。本

			公司及中国银泰投资有限公司提供连带责任保证。
合计		752,000,000.00	

27、 租赁负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
租赁付款额	1,480,058,723.64	1,830,615,708.86
未确认融资费用	-172,189,269.71	-242,795,806.96
重分类至一年内到期的非流动负债	-416,836,778.09	-423,090,795.86
合计	891,032,675.84	1,164,729,106.04

28、 长期应付款

项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	343,212,903.42	225,733,646.65
合计	343,212,903.42	225,733,646.65

长期应付款

(1). 按款项性质列示长期应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
其他长期借款	226,452,049.87	225,733,646.65
其他	116,760,853.55	
合计	343,212,903.42	225,733,646.65

其他说明：

债务人名称	债权人名称	期末余额	担保方式	抵（质）押品/担保人
本公司	融资租赁 1	226,452,049.87	保证/抵押	康旅集团提供连带责任保证担保；宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司以宁波市北仑区新碶中河路 399 号（银泰城）1 栋房产（面积 4,292.57 m ² ）提供抵押担保；宁波银泰置业有限公司以宁波市鄞州区邱隘镇厚德街 231 弄 64 号 301-328 号的商业房地产（面积 3,089.11 m ² ）提供抵押担保。
本公司	银行 4	116,760,853.55	质押	本公司持有的云南城投华商之家投资开发有限公司 40% 的股权提供质押担保。
合计		343,212,903.42		

29、 长期应付职工薪酬

√适用 □不适用

(1). 长期应付职工薪酬表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、离职后福利-设定受益计划净负债		
二、辞退福利	713,857.82	1,215,350.90
三、其他长期福利		
合计	713,857.82	1,215,350.90

30、 预计负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额	形成原因
未决诉讼	677,000.00		注 1
逾期担保预提赔偿		429,300,485.73	注 2
其他		3,187,500.00	
合计	677,000.00	432,487,985.73	

注 1：本期为本公司之子公司成都银城置业有限公司未决诉讼预计赔偿 67.70 万元。

注 2：本公司为云南澄江老鹰地旅游度假村有限公司借款提供担保，因借款逾期，至上期末累计计提预计负债 42,930.05 万元。本期公司收到《裁决书》，根据仲裁结果冲减 11,440.90 万元预计负债后将其列报至应付款项。

31、 递延收益

递延收益情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	6,367,345.00		285,105.00	6,082,240.00	财政扶持资金
合计	6,367,345.00		285,105.00	6,082,240.00	/

其他说明：

√适用 □不适用

负债项目	年初余额	本年新增补助金额	本年计入营业外收入金额	本年计入其他收益金额	本年冲减成本费用金额	其他	年末	与资产相关/与收益相关
契税返还款	6,367,345.00			285,105.00			6,082,240.00	与资产相关
合计	6,367,345.00			285,105.00			6,082,240.00	

32、 股本

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	期初余额	本次变动增减(+、-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	1,605,686,909.00						1,605,686,909.00

33、 资本公积

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

34、 其他综合收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期发生金额						期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
二、将重分类进损益的其他综合收益	34,292,275.48							34,292,275.48
其中：存货或自用房地产转换为采用公允价值模式计量的投资性房地产形成的利得或损失	34,292,275.48							34,292,275.48
其他综合收益合计	34,292,275.48							34,292,275.48

35、 盈余公积

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
----	------	------	------	------

法定盈余公积	249,059,364.55			249,059,364.55
任意盈余公积	17,389,749.68			17,389,749.68
合计	266,449,114.23			266,449,114.23

36、 未分配利润

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	-5,180,991,313.14	-5,105,158,524.21
调整期初未分配利润合计数(调增+,调减-)		
调整后期初未分配利润	-5,180,991,313.14	-5,105,158,524.21
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-49,459,183.43	-75,832,788.93
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
期末未分配利润	-5,230,450,496.57	-5,180,991,313.14

37、 营业收入和营业成本

(3). 营业收入和营业成本情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	1,775,196,897.73	1,165,264,902.12	1,843,413,830.69	1,137,876,391.58
其他业务	153,998,621.62	89,307,625.55	107,715,156.91	74,627,174.07
合计	1,929,195,519.35	1,254,572,527.67	1,951,128,987.60	1,212,503,565.65

(4). 营业收入扣除情况表

单位：万元 币种：人民币

项目	本年度	具体扣除情况	上年度	具体扣除情况
营业收入金额	192,919.55		195,112.90	
营业收入扣除项目合计金额	6,402.44		3,342.08	
营业收入扣除项目合计金额占营业收入的比重 (%)	3.32	/	1.71	/
一、与主营业务无关的业务收入				
1. 正常经营之外的其他业务收入。如出租固定资产、无形资产、包装物，销售材料，用材料进行非货币性资产交换，经营受托管理业务等实现的收入，以及虽计入主营业务收入，但属于上市公司正常经营之外的收入。	2,965.25	出租固定资产相关租赁收入		
2. 不具备资质的类金融业务收入，如拆出资金利息收入；本会计年度以及上一会计年度新增的类金融业务所产生的收入，如担保、商业保理、小额贷款、融资租赁、典当等业务形成的收入，为销售主营产品而开展的融资租赁业务除外。	3,437.19	拆除资金利息收入	3,342.08	拆除资金利息收入
与主营业务无关的业务收入小计	6,402.44		3,342.08	
二、不具备商业实质的收入				
三、与主营业务无关或不具备商业实质的其他收入				
营业收入扣除后金额	186,517.11		191,770.82	

(5). 营业收入、营业成本的分解信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

合同分类	合计	
	营业收入	营业成本
业务类型	1,929,195,519.35	1,254,572,527.67
其中：房地产	303,182,770.25	250,098,460.33
商业管理	776,592,923.54	387,660,781.95
物业服务	452,944,962.44	403,816,995.27
酒店运营	242,476,241.50	123,688,664.57
利息收入	34,371,860.63	18,486,263.21
其他收入	119,626,760.99	70,821,362.34
按经营地区分类	1,929,195,519.35	1,254,572,527.67
其中：成都地区	521,930,214.46	239,672,551.56

江浙地区	759,139,139.97	543,086,818.41
云南地区	345,415,140.37	222,124,803.24
海南地区	302,711,024.55	249,688,354.46

38、税金及附加

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
房产税	37,016,970.76	37,958,810.71
土地增值税	30,331,779.56	-79,271,874.48
城市维护建设税	5,884,446.70	6,327,350.51
土地使用税	2,592,342.12	2,744,755.76
教育费附加	2,567,715.84	2,748,899.81
地方教育费附加	1,711,810.58	1,833,091.08
印花税	1,309,276.81	1,320,885.61
消费税	787,452.28	1,047,272.02
地方水利建设基金	474,951.32	437,217.14
其他	246,952.06	15,645.40
合计	82,923,698.03	-24,837,946.44

39、销售费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
销售代理、佣金策划费	88,413,894.87	94,762,346.38
销售部门业务经费	43,568,643.43	44,225,088.71
职工薪酬	38,341,490.53	54,389,702.75
折旧摊销费	827,423.33	563,512.60
其他	499,778.89	370,951.30
合计	171,651,231.05	194,311,601.74

40、管理费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	142,608,866.92	159,221,281.92
业务经费	14,247,172.39	25,500,329.44
中介机构服务费	8,865,585.66	21,846,913.77
折旧、摊销费	17,189,426.63	34,256,154.68

酒店费用	6,993,914.17	16,084,305.57
其他	2,095,119.93	2,163,486.48
合计	192,000,085.70	259,072,471.86

41、 财务费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息费用	247,003,145.50	242,923,739.43
减：利息收入	9,213,067.90	8,504,041.55
加：汇兑损失		
其他支出	9,430,238.68	9,530,454.12
合计	247,220,316.28	243,950,152.00

42、 其他收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

按性质分类	本期发生额	上期发生额
进项税加计扣除	401,784.16	7,528,756.74
代扣代缴个税返还	258,098.70	461,314.04
契税返还	285,105.00	285,105.00
稳岗补贴	417,995.96	
其他	198.11	943.87
合计	1,363,181.93	8,276,119.65

43、 投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-152,448,890.77	-118,805,115.31
处置长期股权投资产生的投资收益	10,378,191.79	180,509,563.47
债务重组收益	51,881,115.07	66,396,581.19
其他		-3,253,807.29
合计	-90,189,583.91	124,847,222.06

44、 公允价值变动收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
按公允价值计量的投资性房地产	-17,965,416.12	-20,562,327.70

合计	-17,965,416.12	-20,562,327.70
----	----------------	----------------

45、 信用减值损失

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
应收账款坏账损失	-5,972,424.25	2,332,027.00
其他应收款坏账损失	-18,013,490.92	-7,095,702.34
合计	-23,985,915.17	-4,763,675.34

46、 资产减值损失

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、合同资产减值损失		
二、存货跌价损失及合同履约成本减值损失	-33,493,989.15	33,401,072.08
合计	-33,493,989.15	33,401,072.08

47、 资产处置收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
固定资产处置收益	5,179,679.23	222,227.17
使用权资产处置收益	886,361.97	6,628,132.80
合计	6,066,041.20	6,850,359.97

48、 营业外收入

营业外收入情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
违约赔偿收入	24,936,160.80	16,097,124.76	24,936,160.80
与企业日常活动无关的政府补助	4,482,320.38	7,893,350.38	4,482,320.38
罚款收入	1,370,406.54	256,709.10	1,370,406.54
非流动资产毁损报废利得		330.00	
其他	11,997.40	753,403.35	11,997.40
合计	30,800,885.12	25,000,917.59	30,800,885.12

其他说明：

√适用 □不适用

计入当年损益的政府补助

补助项目	本年发生额	上年发生额
政府奖励	1,900,000.00	532,000.00
专项补助	1,407,187.00	1,198,268.86
税收返还	1,016,157.17	1,232,193.94
其他补贴	158,976.21	955,572.19
财政扶持资金		3,603,800.00
稳岗补贴		371,515.39
合计	4,482,320.38	7,893,350.38

49、 营业外支出

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废损失	25,730.38	50,854.17	25,730.38
赔偿金、罚款及违约金支出	-41,830,628.92	233,538,777.88	-41,830,628.92
其他	59,723.95	636,707.97	59,723.95
合计	-41,745,174.59	234,226,340.02	-41,745,174.59

注：本期赔偿金、罚款及违约金支出项目为负数的原因详见七、30. 预计负债。

50、 所得税费用

(1). 所得税费用表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	38,381,045.37	26,518,063.74
递延所得税费用	-62,676,495.66	51,876,428.92
合计	-24,295,450.29	78,394,492.66

(2). 会计利润与所得税费用调整过程

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额
利润总额	-104,831,960.89
按法定/适用税率计算的所得税费用	-26,207,990.22
子公司适用不同税率的影响	-4,113,320.21
调整以前期间所得税的影响	10,956,118.24
非应税收入的影响	13,544,710.75
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	40,168,673.89
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-62,751,228.69

本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	4,107,585.95
所得税费用	-24,295,450.29

51、 其他综合收益

适用 不适用

52、 现金流量表项目

(1). 与经营活动有关的现金

收到的其他与经营活动有关的现金

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
往来款	187,858,669.19	664,056,038.95
押金保证金	48,438,018.28	37,465,314.08
利息收入	8,294,764.37	8,504,041.55
解冻资金	9,352,846.82	8,184,692.16
其他	12,419,131.16	16,130,487.54
合计	266,363,429.82	734,340,574.28

支付的其他与经营活动有关的现金

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
管理费用及销售费用支出	182,594,067.50	192,677,831.86
往来款	66,881,480.89	39,486,058.40
支付各类暂收款	59,489,986.56	124,869,033.68
冻结资金	5,896,512.74	4,458,402.89
营业外支出	3,713,118.38	429,771.86
银行手续费	873,437.98	1,526,903.86
支付的备用金	100,400.00	285,363.44
其他	3,243,770.50	1,959,719.81
合计	322,792,774.55	365,693,085.80

(2). 与投资活动有关的现金

收到的重要的投资活动有关的现金

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
处置子公司		29,367,196.57
收回债权投资款		4,200,000.00

取得投资收益收到的现金	20,000,000.00	
处置固定资产收回的现金	29,425,503.78	
合计	49,425,503.78	33,567,196.57

支付的重要的投资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
退收购意向金		50,000,000.00
支付债权投资款	60,000,000.00	41,094,684.61
购建长期资产	16,661,260.16	15,199,002.40
合计	76,661,260.16	106,293,687.01

收到的其他与投资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收回债权投资款		4,200,000.00
合计		4,200,000.00

支付的其他与投资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
退投资意向金		50,000,000.00
支付债权投资款	60,000,000.00	41,094,684.61
合计	60,000,000.00	91,094,684.61

(3). 与筹资活动有关的现金

收到的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收到控股股东及其子公司借款	277,340.70	
收回信托保障基金		131,763.68
合计	277,340.70	131,763.68

支付的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
支付租金	337,416,722.14	261,566,269.62
偿还控股股东及其子公司借款本息	85,594,193.50	512,998,545.16

支付企业间借款	64,036,623.48	88,727,357.16
归还小股东投资款	10,000,000.00	
支付融资费用	8,330,913.32	8,035,694.43
合计	505,378,452.44	871,327,866.37

筹资活动产生的各项负债变动情况
 适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		现金变动	非现金变动	现金变动	非现金变动	
长期借款(含一年内到期部分)	3,210,387,523.64	800,000,000.00	172,326,798.91	315,773,440.50		3,866,940,882.05
长期应付款(含一年内到期部分)	225,733,646.65		9,580,234.66	8,861,831.44		226,452,049.87
租赁负债(含一年内到期部分)	1,587,819,901.90		70,918,431.82	319,512,067.16	31,356,812.63	1,307,869,453.93
筹资活动-其他应付款	660,972,487.54		31,172,000.00	149,630,816.98	17,856,429.95	524,657,240.61
合计	5,684,913,559.73	800,000,000.00	283,997,465.39	793,778,156.08	49,213,242.58	5,925,919,626.46

注：1、本年“支付的其他与筹资活动有关的现金”中包含了支付租金增值税进项税额 1,790.47

万元，未在“租赁负债”项目变动中列示；

2、本年增加中非现金变动主要为：本年租入资产新确认租赁负债，计提借款利息及担保费，以及租赁负债、借款等对应的备抵项目摊销导致负债余额增加；

3、本年减少中非现金变动主要为：本年计提担保费、租赁变更等导致负债减少。

53、 现金流量表补充资料

(1). 现金流量表补充资料

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	-80,536,510.60	-73,442,001.58
加：资产减值准备	33,493,989.15	-33,401,072.08
信用减值损失	23,985,915.17	4,763,675.34
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	40,242,550.41	40,364,682.50
使用权资产摊销	269,431,113.38	257,117,249.08
无形资产摊销	2,850,869.09	3,531,264.87
长期待摊费用摊销	21,405,547.13	36,192,007.30
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-6,066,041.20	-6,850,359.97
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	25,730.38	50,524.17
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	17,965,416.12	20,562,327.70
财务费用（收益以“-”号填列）	254,819,969.40	250,504,583.24

投资损失（收益以“-”号填列）	90,189,583.91	-124,847,222.06
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	276,654,797.48	56,464,966.00
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-145,744,132.72	-4,588,537.08
存货的减少（增加以“-”号填列）	258,612,782.13	256,028,722.71
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	170,522,866.03	756,943,194.34
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-1,255,257,937.95	-185,816,195.92
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-27,403,492.69	1,253,577,808.56
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	664,247,764.25	748,820,756.70
减：现金的期初余额	748,820,756.70	548,360,501.91
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-84,572,992.45	200,460,254.79

(2). 本期支付的取得子公司的现金净额

适用 不适用

(3). 本期收到的处置子公司的现金净额

适用 不适用

(4). 现金和现金等价物的构成

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	664,247,764.25	748,820,756.70
其中：库存现金	400,481.22	510,681.60
可随时用于支付的银行存款	663,096,938.83	746,891,249.66
可随时用于支付的其他货币资金	750,344.20	1,418,825.44
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	664,247,764.25	748,820,756.70

(5). 使用范围受限但仍作为现金和现金等价物列示的情况

适用 不适用

(6). 不属于现金及现金等价物的货币资金

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期金额	上期金额	理由
诉讼冻结	8,899,195.89	4,188,358.01	不可随时支取
按揭保证金	4,779,239.99	6,946,411.95	不可随时支取
履约保证金		6,000,000.00	不可随时支取
合计	13,678,435.88	17,134,769.96	/

54、 租赁

(1) 作为承租人

适用 不适用

项目	本年发生额	上年发生额
租赁负债利息费用	70,620,796.49	73,489,289.40
计入当期损益的采用简化处理的短期租赁费用	5,192,153.46	9,679,125.57
计入当期损益的采用简化处理的低价值资产租赁费用（短期租赁除外）		
未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额	-21,335,470.22	-7,156,602.89
其中：售后租回交易产生部分		
转租使用权资产取得的收入	449,457,072.32	426,347,555.86
与租赁相关的总现金流出	340,425,677.10	268,598,853.83

(2) 作为出租人

作为出租人的经营租赁

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	租赁收入	其中：未计入租赁收款额的可变租赁付款额相关的收入
经营租赁收入	651,809,895.74	71,457,679.89
合计	651,809,895.74	71,457,679.89

八、合并范围的变更

1、 非同一控制下企业合并

适用 不适用

2、 同一控制下企业合并

适用 不适用

3、反向购买

适用 不适用

4、 处置子公司

本期是否存在丧失子公司控制权的交易或事项

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

5、 其他原因的合并范围变动

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

适用 不适用

2024年7月30日，本公司之子公司西双版纳文化旅游投资开发有限公司已办理注销清算手续，于当日注销。

2024年7月11日，本公司之子公司陕西云城康旅投资开发有限公司已办理注销清算手续，于当日注销。

6、 其他

适用 不适用

九、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1). 企业集团的构成

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

子公司名称	主要经营地	注册资本	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
云南城投物业服务服务有限公司	昆明	1,000.00	昆明	物业管理	100.00		设立
成都城鼎物业服务服务有限公司	成都	50.00	成都	物业管理		100.00	设立
云南红河房地产开发有限公司	昆明	12,600.00	昆明	房地产	100.00		非同一控制下企业合并
云南城投康旅企业管理有限公司	昆明	1,061.00	昆明	企业管理服务		100.00	非同一控制下企业合并
云南融城企业管理有限公司	昆明	2,000.00	昆明	投资	60.00		设立
云南城投园林园艺有限公司	昆明	5,000.00	昆明	园林园艺	100.00		设立
中建穗丰置业有限公司	大理	5,000.00	大理	房地产	70.00		非同一控制下企业合并
大理洱海天域物业服务服务有限公司	大理	100.00	大理	物业管理		100.00	非同一控制下企业合并
大理洱海天域酒店有限公司	大理	300.00	大理	酒店管理		100.00	非同一控制下企业合并
宁陕县云海房地产开发有限公司	安康	43,142.85	安康	房地产	51.00		设立
云南城投天堂岛置业有限公司	昆明	10,000.00	昆明	房地产	100.00		设立
天津银润投资有限公司	天津	10,000.00	天津	房地产	100.00		非同一控制下企业合并
宁波奉化银泰置业有限公司	奉化	10,000.00	奉化	房地产	19.00	51.00	非同一控制下企业合并
宁波市奉化银泰城商业经营管理有限公司	奉化	10,000.00	奉化	商业运营管理		100.00	非同一控制下企业合并
成都银城置业有限公司	成都	55,000.00	成都	房地产	19.00	51.00	非同一控制下企业合并
成都云银城物业管理服务有限公司	成都	500.00	成都	物业管理		100.00	设立
杭州银云商业管理有限公司	杭州	10,000.00	杭州	房地产	70.00		设立
深圳市云佳投资有限公司	深圳	30,000.00	深圳	房地产	51.00		设立
北京云城企业管理有限公司	北京	10,000.00	北京	房地产	70.00		设立
云寿(嘉兴)健康养老产业投资合伙企业(有限合伙)	嘉兴	501,000.00	嘉兴	投资	29.94		设立
深圳前海云彩投资有限公司	深圳	20,000.00	深圳	房地产	100.00		设立
上海云城置业有限公司	上海	20,000.00	上海	房地产	100.00		设立
云泰商业管理(天津)有限公司	天津	10,000.00	天津	商业运营管理	43.00		设立
云成商业管理(北京)有	北京	1,000.00	北京	商业运营管理		100.00	设立

限公司							
云泰创新文化发展（天津）有限公司	天津	1,000.00	天津	市场营销		100.00	设立
环球云泰商业管理（成都）有限公司	成都	1,000.00	成都	商业运营管理		100.00	设立
云南云泰商业管理有限公司	昆明	1,000.00	昆明	商业运营管理		100.00	设立
云创商业管理（杭州）有限公司	杭州	1,000.00	杭州	商业运营管理		100.00	设立
宁波云尚商业管理有限公司	宁波	800.00	宁波	商业运营管理		100.00	设立
宁波北仑云耀商业管理有限公司	宁波	800.00	宁波	商业运营管理		100.00	设立
杭州云浙技术有限公司	杭州	1,000.00	杭州	商业运营管理		100.00	设立
海南天利投资发展有限公司	海口	4,000.00	海口	房地产	75.00		非同一控制下企业合并
西双版纳航空投资有限公司	西双版纳	10,000.00	西双版纳	航空运输	67.00		设立
七彩（天津）贸易有限公司	天津	20,000.00	天津	批发	100.00		设立

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

①本公司持有云寿（嘉兴）健康养老产业投资合伙企业（有限合伙）29.94%的份额，该企业全体合伙人的认缴出资总额为人民币 50.1 亿元，其中北京保利艺术投资管理有限公司作为普通合伙人，认缴出资份额为人民币 0.1 亿元；中国人寿保险股份有限公司作为优先级有限合伙人，认缴出资份额为人民币 35 亿元；本公司作为次级有限合伙人，认缴出资份额为人民币 15 亿元。因本公司本金及收益的收回及分配顺序处于劣后级，且享有合伙企业进行上述分配后的剩余清算资产，故本公司将其纳入合并范围。

②本公司持有云泰商业管理（天津）有限公司 43%股权，为云泰商业管理（天津）有限公司第一大股东，其董事会共设 7 个董事席位，本公司委派 4 名董事，且本公司可通过实际控制人及附属企业是否与其签订委管或整租协议的决策来主导其经营活动，并任命或批准多数关键管理人员，能够对其实施控制，故将其纳入合并范围。

(2). 重要的非全资子公司

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
成都银城置业有限公司	30.00%	22,756,482.31		816,833,971.92
海南天利投资发展有限公司	25.00%	-22,011,110.26		-41,580,140.05
云泰商业管理（天津）有限公司	57.00%	-14,615,406.59		-153,066,385.11

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：

□适用 √不适用

其他说明：

适用 不适用

(3). 重要非全资子公司的主要财务信息

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
成都银城置业有限公司	73,426.80	371,319.42	444,746.22	89,400.92	83,067.30	172,468.22	85,634.88	392,000.25	477,635.13	179,207.57	33,735.06	212,942.63
海南天利投资发展有限公司	108,350.58	4,224.82	112,575.40	126,150.12	3,057.34	129,207.46	145,106.10	6,201.02	151,307.12	153,680.41	5,454.32	159,134.73
云泰商业管理（天津）有限公司	39,636.03	141,755.00	181,391.03	92,000.00	116,244.79	208,244.79	41,298.69	175,903.73	217,202.42	90,742.30	150,099.12	240,841.42

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
成都银城置业有限公司	52,193.02	7,585.49	7,585.49	-48,810.69	56,455.65	19,603.25	19,603.25	17,560.16
海南天利投资发展有限公司	30,271.10	-8,804.44	-8,804.44	17,691.08	33,783.73	754.48	754.48	35,897.93
云泰商业管理（天津）有限公司	74,329.39	-2,564.11	-2,564.11	31,848.12	71,425.89	-7,579.05	-7,579.05	31,959.42

(4). 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

√适用 □不适用

本公司不存在使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制。

(5). 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

√适用 □不适用

本公司不存在向结构化主体提供财务支持或其他支持。

其他说明：

□适用 √不适用

2、 在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

□适用 √不适用

3、 在合营企业或联营企业中的权益

√适用 □不适用

(1). 重要的合营企业或联营企业

√适用 □不适用

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
昆明七彩云南城市建设投资有限公司	昆明	昆明	房地产	10.50		权益法
大理满江康旅投资有限公司	大理	大理	房地产	20.00		权益法

持有 20%以下表决权但具有重大影响，或者持有 20%或以上表决权但不具有重大影响的依据：

①本公司持有昆明七彩云南城市建设投资有限公司 10.50%的股权，本公司委派 1 名董事，在 5 人组成的董事会中具有重大影响。

②本公司持有昆明欣江合达城市建设有限公司 10.00%的股权，本公司委派 1 名董事，在 5 人组成的董事会中具有重大影响。

(2). 重要合营企业的主要财务信息

□适用 √不适用

(3). 重要联营企业的主要财务信息

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

	期末余额/ 本期发生额		期初余额/ 上期发生额	
	昆明七彩云南城市建设投资有限公司	大理满江康旅投资有限公司	昆明七彩云南城市建设投资有限公司	大理满江康旅投资有限公司
流动资产	217,101.55	128,808.47	265,531.69	110,811.96
非流动资产	54.10	4,995.87	7,516.91	4,642.72
资产合计	217,155.65	133,804.34	273,048.60	115,454.68
流动负债	189,638.63	112,686.00	245,946.04	94,179.97
非流动负债		216.02		
负债合计	189,638.63	112,902.02	245,946.04	94,179.97
少数股东权益				
归属于母公司股东权益	27,517.02	20,902.32	27,102.56	21,274.70
按持股比例计算的净资产份额	2,889.29	4,180.86	2,845.77	4,255.34
调整事项	7,423.70	5,169.19	19,189.34	5,315.23
—商誉				
—内部交易未实现利润				
—其他	7,423.70	5,169.19	19,189.34	5,315.23
对联营企业权益投资的账面价值	10,312.99	9,349.65	22,035.11	9,570.57
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值				
营业收入	40,176.86	1,157.54	28,481.91	64,803.09
净利润	414.46	-360.00	-14,603.06	13,876.25
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	414.46	-360.00	-14,603.06	13,876.25
本年度收到的来自联营企业的股利				

(4). 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

	期末余额/ 本期发生额	期初余额/ 上期发生额
合营企业：		
投资账面价值合计		
下列各项按持股比例计算的合计数		
—净利润	-4,092.76	3,658.16
—其他综合收益		
—综合收益总额	-4,092.76	3,658.16
联营企业：		
投资账面价值合计	11,621.25	17,362.49
下列各项按持股比例计算的合计数		
—净利润	-8,864.47	-5,920.14
—其他综合收益		
—综合收益总额	-8,864.47	-5,920.14

(5). 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

√适用 □不适用

合营企业或联营企业不存在向公司转移资金能力存在重大限制。

(6). 合营企业或联营企业发生的超额亏损

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

合营企业或联营企业名称	累积未确认前期累计的损失	本期未确认的损失 (或本期分享的净利润)	本期末累积未确认的损失
云南华侨城实业有限公司	296,584,619.32	44,856,385.09	341,441,004.41
鞍山市云投高铁新城置业有限公司	7,512,736.03	90,228.27	7,602,964.30

(7). 与合营企业投资相关的未确认承诺

√适用 □不适用

本公司无需披露的与合营企业投资相关的未确认承诺。

(8). 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

√适用 □不适用

本公司为合营企业及联营企业提供财务担保余额共计 93,271.73 万元，担保金额代表合营企业及联营企业违约将给本公司造成的最大损失。由于不符合预计负债确认条件，本财务担保属于未确认的或有负债。

4、 重要的共同经营

□适用 √不适用

5、 在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

□适用 √不适用

6、 其他

□适用 √不适用

十、 政府补助

1、 报告期末按应收金额确认的政府补助

√适用 □不适用

2、 涉及政府补助的负债项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

财务报表	期初余额	本期新	本期计	本期转入其	本期其	期末余额	与资产/
------	------	-----	-----	-------	-----	------	------

项目		增补助 金额	入营业 外收入 金额	他收益	他变动		收益相 关
递延收益	6,367,345.00			285,105.00		6,082,240.00	与资产 相关
合计	6,367,345.00			285,105.00		6,082,240.00	/

3、 计入当期损益的政府补助

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类型	本期发生额	上期发生额
与收益相关	5,185,619.45	8,179,399.25
合计	5,185,619.45	8,179,399.25

十一、 与金融工具相关的风险

1、 金融工具的风险

√适用 □不适用

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

1. 各类风险管理目标和政策

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

(1) 市场风险

1) 利率风险

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

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

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

2) 价格风险

本公司以市场价格销售商品房，因此受到此等价格波动的影响。

（2）信用风险

于2024年12月31日，可能引起本公司财务损失的最大信用风险敞口主要来自于合同另一方未能履行义务而导致本公司金融资产产生的损失以及本公司承担的财务担保，具体包括：

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

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

本公司的流动资金存放在信用评级较高的银行，故流动资金的信用风险较低。

本公司采用了必要的政策确保所有销售客户均具有良好的信用记录。除应收账款金额前五名外，本公司无其他重大信用集中风险。应收账款前五名情况详见本附注“七、2.（5）按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款和合同资产情况”相关内容。

资产负债表表外的最大信用风险敞口情况（不考虑可利用的担保物或其他信用增级）详见本附注“十四、（二）或有事项”相关内容。

（3）流动风险

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

于2024年12月31日对公司金融负债按未折现剩余合同义务的到期期限分析如下：

单位：万元

项目	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	合计
金融负债					
应付账款	50,366.77				50,366.77
其他应付款	146,931.74				146,931.74
租赁负债		32,590.47	49,037.85	19,132.01	100,760.33
一年内到期的非流动负债	274,451.09				274,451.09
长期借款	6,695.69	16,880.91	141,028.78	49,142.19	213,747.57
长期应付款	886.18	9,286.18	23,720.94	5,767.22	39,660.52

十二、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量				
投资性房地产		3,764,928,021.57		3,764,928,021.57
其中：出租的建筑物		3,764,928,021.57		3,764,928,021.57
持续以公允价值计量的资产总额		3,764,928,021.57		3,764,928,021.57

2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

□适用 √不适用

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

√适用 □不适用

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

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

□适用 √不适用

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

□适用 √不适用

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

√适用 □不适用

本公司金融工具公允价值计量所属层次在三个层次之间在本年度无重大的变动。

7、本期内发生的估值技术变更及变更原因

√适用 □不适用

本公司金融工具及投资性房地产的公允价值估值技术在本年度未发生变更。

8、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

√适用 □不适用

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

上述不以公允价值计量的金融资产和负债的账面价值与公允价值相差很小。

9、其他

□适用 √不适用

十三、关联方及关联交易**1、本企业的母公司情况**

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例 (%)	母公司对本企业的表决权比例 (%)
云南省康旅控股集团有限公司	云南昆明	投资	4,703,548.40	39.05	41.08

本企业的母公司情况的说明

云南省康旅控股集团有限公司持有本公司 39.05%股份，其子公司云南融智投资有限公司持有本公司 2.03%股份，云南省康旅控股集团有限公司及其子公司合计持有本公司 41.08%股份。

本企业最终控制方是云南省人民政府国有资产监督管理委员会。

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注

√适用 □不适用

子公司情况详见本附注“九、1.（1）企业集团的构成”相关内容。

3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注“九、3.（1）重要的合营企业或联营企业”相关内容。

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

√适用 □不适用

合营或联营企业名称	与本企业关系
云南城投华商之家投资开发有限公司	合营企业

云南万城百年投资开发有限公司	合营企业
云南澄江老鹰地旅游度假村有限公司	合营企业
大理满江康旅投资有限公司	联营企业
东方环球国际会展集团有限公司	联营企业
昆明七彩云南城市建设投资有限公司	联营企业
云南华侨城实业有限公司	联营企业
鞍山市云投高铁新城置业有限公司	联营企业
云南招商城投房地产有限公司	联营企业
东莞云投置业有限公司	联营企业
西双版纳云城置业有限公司	联营企业
昆明欣江合达城市建设有限公司	联营企业
联康云养新生活科技有限公司	联营企业
重庆城海实业发展有限公司	联营企业

4、其他关联方情况

√适用 □不适用

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
安宁市温泉街道温泉山谷社区卫生服务中心	受同一控股股东控制
北京房开创意港投资有限公司	受同一控股股东控制
苍南银泰置业有限公司	受同一控股股东控制
成都鼎云房地产开发有限公司	受同一控股股东控制
成都民生喜神投资有限公司	受同一控股股东控制
大理水务产业投资有限公司	受同一控股股东控制
哈尔滨银旗房地产开发有限公司	受同一控股股东控制
海南天利度假酒店有限公司	受同一控股股东控制
海南天利酒店有限公司	受同一控股股东控制
海南天联华投资有限公司	受同一控股股东控制
杭州西溪银盛置地有限公司	受同一控股股东控制
杭州云泰购物中心有限公司	受同一控股股东控制
景洪市城市投资开发有限公司	受同一控股股东控制
昆明城海房地产开发有限公司	受同一控股股东控制
昆明翠谷温泉户外运动有限公司	受同一控股股东控制
昆明国际会展中心有限公司	受同一控股股东控制
昆明国际会展中心展览工程有限公司	受同一控股股东控制
昆明理工大学津桥学院	受同一控股股东控制
昆明南亚东南亚进口商品商贸有限公司	受同一控股股东控制
昆明市第一人民医院	受同一控股股东控制
昆明市官渡区云大会展幼儿园	受同一控股股东控制
昆明温泉山谷康旅酒店有限公司	受同一控股股东控制

昆明云城西山旅游投资开发有限公司	受同一控股股东控制
昆明云城尊龙房地产开发有限公司	受同一控股股东控制
昆明中营津桥科教有限公司	受同一控股股东控制
兰州云城小天鹅房地产开发有限公司	受同一控股股东控制
冕宁康旅投资开发有限公司	受同一控股股东控制
名尚银泰城（淄博）商业发展有限公司	受同一控股股东控制
宁波北仑泰悦商业经营管理有限公司	受同一控股股东控制
宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司	受同一控股股东控制
宁波银泰城商业管理有限公司	受同一控股股东控制
宁波银泰置业有限公司	受同一控股股东控制
平阳银泰置业有限公司	受同一控股股东控制
瑞滇投资有限公司	受同一控股股东控制
陕西西咸新区秦汉新城秦迎实业有限公司	受同一控股股东控制
上海云源实业有限公司	受同一控股股东控制
台州银泰商业有限公司	受同一控股股东控制
台州银泰置业有限公司	受同一控股股东控制
腾冲玛御谷润禾园置业有限公司	受同一控股股东控制
腾冲玛御谷温泉投资有限公司	受同一控股股东控制
西安东智房地产有限公司	受同一控股股东控制
西安国际港务区海荣实业有限公司	受同一控股股东控制
西安海荣青东村房地产开发有限公司	受同一控股股东控制
西双版纳盛璟新城投资开发有限公司	受同一控股股东控制
云南城际物流有限公司	受同一控股股东控制
云南城立康养运营管理有限公司	受同一控股股东控制
云南城投洱海置业有限公司	受同一控股股东控制
云南城投海东投资开发有限公司	受同一控股股东控制
云南城投海东园林绿化有限公司	受同一控股股东控制
云南城投会展中心物业服务有限公司	受同一控股股东控制
云南城投健康产业投资有限公司	受同一控股股东控制
云南城投康源投资有限公司	受同一控股股东控制
云南城投龙江房地产开发有限公司	受同一控股股东控制
云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司	受同一控股股东控制
云南城投置地有限公司	受同一控股股东控制
云南城投中民昆建科技有限公司	受同一控股股东控制
云南城投众和建设集团有限公司	受同一控股股东控制
云南城投众和装饰有限公司	受同一控股股东控制
云南康旅酒店管理有限公司	受同一控股股东控制
云南集采贸易有限公司	受同一控股股东控制
云南金航线商业管理有限公司	受同一控股股东控制

云南康旅教育投资管理有限公司	受同一控股股东控制
云南民族文化旅游产业有限公司	受同一控股股东控制
云南融智投资有限公司	受同一控股股东控制
云南瑞景供应链有限公司	受同一控股股东控制
云南山海遊旅游集团有限公司	受同一控股股东控制
云南省城市更新有限公司	受同一控股股东控制
云南省绿色环保产业集团有限公司	受同一控股股东控制
云南水务二次供水有限公司	受同一控股股东控制
云南司岗里生物科技股份有限公司	受同一控股股东控制
云南温泉山谷城镇开发有限责任公司	受同一控股股东控制
云南温泉山谷康养度假运营开发(集团)有限公司	受同一控股股东控制
云南温泉山谷物业管理有限公司	受同一控股股东控制
云南新世纪滇池国际文化旅游会展商贸有限公司	受同一控股股东控制
云南兴盛水业有限公司	受同一控股股东控制
云南艺术家园房地产开发经营有限公司	受同一控股股东控制
云南云缦汽车旅游投资有限公司	受同一控股股东控制
云南扎西泽旺房地产开发有限公司	受同一控股股东控制
云尚发展(淄博)有限公司	受同一控股股东控制
黑龙江银泰置地有限公司	受同一控股股东控制
大理市水务二次供水有限公司	受同一控股股东控制
云南香格里拉太阳魂酒庄产业有限公司	受同一控股股东控制
云南城投妇儿医院有限公司	受同一控股股东控制
云南甘美康养产业集团有限公司	受同一控股股东控制
云南温泉山谷康养度假运营开发(集团)有限公司	受同一控股股东控制
云南城投健康医药有限公司	受同一控股股东控制
昆明官房建筑设计有限公司	受同一控股股东控制
云南新世纪滇池国际文化旅游会展商务有限公司	其他关联方
安宁云储土地开发有限责任公司	其他关联方
诚泰财产保险股份有限公司	其他关联方
广东云景旅游文化产业有限公司	其他关联方
云南金澜湄国际旅游投资开发有限公司	其他关联方
云南省土地储备运营有限公司	其他关联方
云南新滇土地开发投资有限公司	其他关联方
云南新世纪滇池国际文化旅游会展管理有限公司	其他关联方

5、关联交易情况

(1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	获批的交易额度（如适用）	是否超过交易额度（如适用）	上期发生额
诚泰财产保险股份有限公司	接受保险劳务	280,839.25	500,000.00	否	31,418.00
云南城投众和装饰有限公司	接受工程施工服务	3,515,077.06	25,000,000.00	否	2,368,618.35
云南城投众和建设集团有限公司	接受工程施工服务	126,491.76			105,172.57
昆明国际会展中心有限公司	接受工程施工服务	109,556.13			
昆明国际会展中心有限公司	接受服务	5,963,628.83	6,030,000.00		8,273,296.91
昆明国际会展中心展览工程有限公司	接受服务	34,963.00		84,792.20	
昆明市第一人民医院	购买商品				214,684.00
大理水务产业投资有限公司及其子公司	购买商品	998,488.94	1,000,000.00		188,311.07
昆明温泉山谷康旅酒店有限公司	接受服务	17,022.00	200,000.00	否	66,398.00
云南康旅酒店管理有限公司	接受服务	33,360.00			72,100.00
昆明中营津桥科教有限公司	购买商品				15,196.00
云南香格里拉太阳魂酒庄产业有限公司	购买商品	51,816.00			
云南省康旅控股集团有限公司	利息支出	1,444,021.82	不适用	不适用	4,798,847.86
景洪市城市投资开发有限公司	利息支出	159,456.31	不适用	不适用	681,231.08
合计		12,734,721.10			16,900,066.04

出售商品/提供劳务情况表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
昆明欣江合达城市建设有限公司	利息收入	17,811,912.48	17,763,246.06
西双版纳云城置业有限公司	利息收入	5,080,175.40	5,448,655.28
大理满江康旅投资有限公司	利息收入	3,599,001.90	3,589,168.58
昆明国际会展中心有限公司	提供物业服务	11,122,244.48	9,802,856.39
云南城投龙江房地产开发有限公司	提供物业服务	9,907,201.64	8,459,287.94
云南省康旅控股集团有限公司	提供物业服务	8,666,439.63	8,494,039.89
昆明理工大学津桥学院	提供物业服务	4,057,193.27	
成都民生喜神投资有限公司	提供物业服务	3,748,400.70	3,437,565.86

腾冲玛御谷温泉投资有限公司	提供物业服务	3,580,986.04	1,954,538.90
昆明中营津桥科教有限公司	提供物业服务	3,204,252.72	
云南康旅教育投资管理有限公司	提供物业服务	3,035,086.10	2,488,590.11
云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司	提供物业服务	2,611,169.60	4,668,231.87
云南城投健康产业投资有限公司	提供物业服务	2,333,899.80	562,204.27
云南城投华商之家投资开发有限公司	提供物业服务	2,244,886.57	3,316,400.77
云南城投洱海置业有限公司	提供物业服务	2,093,909.33	3,385,226.57
冕宁康旅投资开发有限公司	提供物业服务	1,403,164.67	800,533.62
云南城投众和建设集团有限公司	提供物业服务	1,031,864.65	625,044.07
云南城投康源投资有限公司	提供物业服务	978,241.66	955,786.84
云南城投置地有限公司	提供物业服务	929,983.68	1,876,420.75
云南金航线商业管理有限公司	提供物业服务	907,378.30	8,903.78
昆明城海房地产开发有限公司	提供物业服务	884,871.15	8,903.81
昆明南亚东南亚进口商品商贸有限公司	提供物业服务	654,286.79	682,437.74
云南城投众和装饰有限公司	提供物业服务	449,593.19	239,913.74
云南集采贸易有限公司	提供物业服务	350,951.41	299,190.42
云南民族文化旅游产业有限公司	提供物业服务	349,213.76	323,739.51
云南城投妇儿医院有限公司	提供物业服务	324,355.66	
云南融智投资有限公司	提供物业服务	297,670.45	296,138.22
云南扎西泽旺房地产开发有限公司	提供物业服务	292,482.87	
昆明市官渡区云大会展幼儿园	提供物业服务	268,867.92	
兰州云城小天鹅房地产开发有限公司	提供物业服务	255,431.65	1,256,940.60
云南省城市更新有限公司	提供物业服务	243,703.30	388,032.70
西安东智房地产有限公司	提供物业服务	218,261.48	620,208.32
云南康旅酒店管理有限公司	提供物业服务	228,180.37	58,396.64
腾冲玛御谷润禾园置业有限公司	提供物业服务	136,750.00	
西双版纳云城置业有限公司	提供物业服务	119,547.85	
云南甘美康养产业集团有限公司	提供物业服务	116,913.76	
云南城际物流有限公司	提供物业服务	101,504.49	142,046.72
云南新世纪滇池国际文化旅游会展管理有限公司	提供物业服务	98,950.65	277,444.30
云南山海遊旅游集团有限公司	提供物业服务	84,330.78	60,196.58
云南城投中民昆建科技有限公司	提供物业服务	80,309.02	83,237.90
瑞滇投资有限公司	提供物业服务	76,516.58	69,753.70
云南云纓汽车旅游投资有限公司	提供物业服务	72,597.55	70,488.06
云南城投海东园林绿化有限公司	提供物业服务	58,415.08	247,907.82
成都鼎云房地产开发有限公司	提供物业服务	56,320.74	71,698.12
云南兴盛水业有限公司	提供物业服务	54,779.63	64,348.11
云南温泉山谷康养度假运营开发(集团)有限公司	提供物业服务	49,618.41	68,942.45

云南城投海东投资开发有限公司	提供物业服务	42,088.08	103,817.25
昆明云城尊龙房地产开发有限公司	提供物业服务	33,451.80	36,162.64
云南温泉山谷物业管理有限公司	提供物业服务	28,986.61	46,518.30
昆明温泉山谷康旅酒店有限公司	提供物业服务	17,663.68	378,845.59
云南香格里拉太阳魂酒庄产业有限公司	提供物业服务	16,908.68	
昆明云城西山旅游投资开发有限公司	提供物业服务	15,967.94	
云南城立康养运营管理有限公司	提供物业服务	7,455.75	10,450.28
安宁市温泉街道温泉山谷社区卫生服务中心	提供物业服务	6,983.12	9,600.94
云南温泉山谷城镇开发有限责任公司	提供物业服务	6,510.19	9,257.97
云南城投健康医药有限公司	提供物业服务	6,146.79	
云南司岗里生物科技股份有限公司	提供物业服务	4,296.24	8,155.14
昆明翠谷温泉户外运动有限公司	提供物业服务	3,612.26	6,275.18
西安海荣青东村房地产开发有限公司	提供物业服务		539,214.88
云南城投会展中心物业服务服务有限公司	提供物业服务		77,838.92
陕西西咸新区秦汉新城秦迎实业有限公司	提供物业服务		48,887.57
西安国际港务区海荣实业有限公司	提供物业服务		48,887.57
云南新世纪滇池国际文化旅游会展商务有限公司	提供物业服务		27,739.60
云南艺术家园房地产开发经营有限公司	提供物业服务		3,144.34
昆明欣江合达城市建设有限公司	提供物业服务	-238,889.66	383,320.22
云南城投置地有限公司	提供劳务	15,009,573.92	810,228.65
成都民生喜神投资有限公司	提供劳务	4,894,275.71	7,618,300.73
云南城投华商之家投资开发有限公司	提供劳务	382,392.44	164,465.48
昆明中营津桥科教有限公司	提供劳务	243,043.36	
昆明云城西山旅游投资开发有限公司	提供劳务	241,736.71	-219,222.79
云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司	提供劳务	188,490.34	7,294,292.28
西双版纳云城置业有限公司	提供劳务	127,300.54	976,273.59
昆明欣江合达城市建设有限公司	提供劳务	0.06	4,138,554.98
云南温泉山谷康养度假运营开发(集团)有限公司	提供劳务	-9,579.46	400,972.45
云南城投众和建设集团有限公司	提供劳务	-62,539.57	-1,334,782.83
云南城投龙江房地产开发有限公司	提供劳务	-1,030,358.36	-3,510,771.47
云南城投洱海置业有限公司	提供劳务	-2,334,317.65	-2,653,980.61
西双版纳盛璟新城投资开发有限公司	提供劳务	-74,228.60	-1,627,382.61
云南新世纪滇池国际文化旅游会展管理有限公司	提供劳务		134,150.94
云南扎西泽旺房地产开发有限公司	提供劳务		55,799.34
云南城投龙江房地产开发有限公司	贸易收入		-4,668.94
合计		111,798,788.08	96,947,012.59

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

适用 不适用

(2). 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

委托方/出包方名称	受托方/承包方名称	受托/承包资产类型	受托/承包起始日	受托/承包终止日	托管收益/承包收益定价依据	本期确认的托管收益/承包收益
杭州西溪银盛置地有限公司	云创商业管理（杭州）有限公司	其他资产托管	2018-7-1	2028-6-30	行业标准	720,557.87
台州银泰商业有限公司	云创商业管理（杭州）有限公司	其他资产托管	2018-7-1	2028-6-30	行业标准	3,953,897.39

关联托管/承包情况说明

适用 不适用

本公司委托管理/出包情况表

适用 不适用

关联管理/出包情况说明

适用 不适用

(3). 关联租赁情况

本公司作为出租方：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
昆明欣江合达城市建设有限公司	办公楼		188,208.99
西双版纳云城置业有限公司	办公楼	203,796.20	
合计		203,796.20	188,208.99

本公司作为承租方：
适用 不适用

单位：元 币种：人民币

出租方名称	租赁资产种类	简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用（如适用）		未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额（如适用）		支付的租金		承担的租赁负债利息支出		增加的使用权资产	
		本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额
宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司	购物中心			-650,154.34	-347,679.37	72,300,000.00	55,588,213.44	12,826,114.08	15,718,745.52		
宁波银泰置业有限公司	购物中心			-2,639,122.67	-413,567.90	67,200,000.00	44,095,713.53	10,299,973.02	12,622,892.19		
苍南银泰置业有限公司	购物中心			-4,133,832.48	-4,737,030.52	22,500,000.00	53,740,997.16	6,443,154.93	7,896,258.48		
平阳银泰置业有限公司	购物中心			-4,751,703.38	-4,403,845.41	7,000,000.00		1,435,426.23	1,759,153.26		
杭州云泰购物中心有限公司	购物中心			-9,958,589.95	3,754,631.58	90,231,357.30	72,895,318.25	14,860,237.14	18,211,617.72		
哈尔滨银旗房地产开发有限公司	购物中心			2,311,197.97		38,800,000.00	5,000,000.00	9,916,101.81	11,547,524.88		
名尚银泰（淄博）商业发展有限公司	购物中心			-1,513,265.37	-754,265.61	1,000,000.00		2,168,451.24	2,657,494.95		
昆明云城西山旅游投资开发有限公司	商业街					2,000,000.00	2,000,000.00	375,212.88	444,029.28		
昆明城海房地产开发有限公司	商业街					3,310,000.00	3,790,000.00	910,088.58	1,085,805.24		
云南城投健康产业投资有限公司	商业街					1,340,199.46		218,999.27			
昆明云城尊龙房地产开发有限公司	办公楼	1,333,333.33	1,333,333.33				4,313,537.20	433,931.45	703,621.21		
云南康旅教育投资管理有限公司	办公楼	312,264.22	476,465.89				519,347.82				
景洪市城市投资开发有限公司	办公楼	8,380.92	36,842.06				294,583.00				
合计		1,653,978.47	1,846,641.28	-21,335,470.22	-6,901,757.23	305,681,556.76	242,237,710.40	59,887,690.63	72,647,142.73		

关联租赁情况说明
适用 不适用

(4). 关联担保情况

本公司作为担保方

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
集团合并范围外被担保方				
云南省康旅控股集团有限公司	18,434.83	2022.9.16	2030.9.16	否
云南省康旅控股集团有限公司	40,334.00	2022.12.20	2027.12.20	否
云南省康旅控股集团有限公司	22,400.00	2022.10.20	2027.10.20	否
云南省康旅控股集团有限公司	46,700.00	2022.10.26	2027.10.26	否
云南省康旅控股集团有限公司	10,400.00	2022.12.17	2027.12.17	否
云南省康旅控股集团有限公司	21,900.00	2022.10.18	2025.10.18	否
云南省康旅控股集团有限公司	150,000.00	2022.6.30	2025.6.30	否
云南省康旅控股集团有限公司	47,500.00	2022.9.26	2025.9.26	否
云南省康旅控股集团有限公司	2,000.00	2022.9.29	2025.9.29	否
云南城投海东投资开发有限公司	32,184.00	2018.9.4	2033.9.4	否
云南城投海东投资开发有限公司	23,469.00	2018.7.26	2033.7.26	否
昆明城海房地产开发有限公司	19,889.89	2014.12.19	2031.12.19	否
宁波银泰置业有限公司	82,389.60	2022.11.8	2030.10.31	否
成都鼎云房地产开发有限公司	5,565.00	2023.11.14	2032.7.25	否
云南华侨城实业有限公司	1,851.00	2015.9.16	2025.9.16	否
云南华侨城实业有限公司	5,100.00	2021.3.11	2025.12.31	否
云南华侨城实业有限公司	3,000.00	2021.6.21	2025.12.31	否
云南澄江老鹰地旅游度假村有限公司	56,023.93	2022.3.10	2026.6.21、 2026.6.25、 2026.9.18、 2026.9.30、 2026.12.20、 2026.12.28	否
云南澄江老鹰地旅游度假村有限公司	24,976.79	2017.12.29	2027.3.31	否
昆明欣江合达城市建设有限公司	1,390.00	2021.5.28	2026.3.28	否
昆明欣江合达城市建设有限公司	930.00	2021.4.30	2025.10.30	否
小计	616,438.04			
集团合并范围内被担保方				
中建穗丰置业有限公司	23,700.00	2018.6.22	2028.6.22	否
成都银城置业有限公司	43,400.00	2024.3.27	2026.3.27、 2034.3.27	否
小计	67,100.00			
合计	683,538.04			

注：本公司及子公司为关联方提供担保并收取担保费，本年确认担保收入 1,785.64 万元。

本公司作为被担保方

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
云南省康旅控股集团有限公司、北京房开创意港投资有限公司	200,000.00	2018.3.2	2025.12.26	否
云南省康旅控股集团有限公司、云南城投康源投资有限公司、宁波银泰置业有限公司、台州银泰置业有限公司、杭州西溪银盛置地有限公司	102,327.67	2017.8.23	2029.8.23	否
宁波银泰置业有限公司、云南省康旅控股集团有限公司、宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司	21,353.81	2020.5.27	2030.5.28	否
合计	323,681.48			

注：本公司及子公司接受关联方提供担保并支付担保费，本年发生担保费用 2,069.44 万元。

(5). 关联方资金拆借

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
云南省康旅控股集团有限公司	50,964,108.94	2022.10.31	2027.12.31	公司向其取得借款

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆出				
云南城投华商之家投资开发有限公司	454,545,000.00	2019.6.13	2020.6.13	向关联方提供借款
云南城投华商之家投资开发有限公司	317,500,424.68	2019.1.1	2019.12.31	向关联方提供借款
云南澄江老鹰地旅游度假村有限公司	50,000,000.00	2023.1.1	2025.12.31	向关联方提供借款
大理满江康旅投资有限公司	54,080,559.47	2021.11.8	2025.12.31	向关联方提供借款
大理满江康旅投资有限公司	13,943,333.33	2021.9.7	2025.12.31	向关联方提供借款
大理满江康旅投资有限公司	13,000,000.00	2022.6.12	2025.12.31	向关联方提供借款
大理满江康旅投资有限公司	9,400,000.00	2022.3.14	2025.12.31	向关联方提供借款
大理满江康旅投资有限公司	2,919,440.54	2022.1.14	2025.12.31	向关联方提供借款
云南万城百年投资开发有限公司	111,680,135.28			向关联方提供借款
云南华侨城实业有限公司	42,006,853.29	2023.1.1	2024.12.31	向关联方提供借款
西双版纳云城置业有限公司	105,934,148.99			向关联方提供借款
昆明欣江合达城市建设有限公司	268,407,909.80			向关联方提供借款

(6). 关联方资产转让、债务重组情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
云南城投康源投资有限公司	出售股权		20,546,250.00
云南城投健康产业投资有限公司	债务重组		79,283,200.00

(7). 关键管理人员报酬

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	416.99	391.30

(8). 其他关联交易

□适用 √不适用

6、 应收、应付关联方等未结算项目情况

(1). 应收项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款					
	云南城投置地有限公司	19,126,661.72		21,598,893.40	
	云南城投洱海置业有限公司	17,119,199.32		16,051,742.17	
	云南城投龙江房地产开发有限公司	16,027,499.63		17,405,259.53	
	成都民生喜神投资有限公司	8,505,671.76		8,394,552.11	
	杭州西溪银盛置地有限公司	8,081,711.11			
	云南城投众和建设集团有限公司	6,363,690.85		10,204,112.54	
	云南城投华商之家投资开发有限公司	6,089,834.08		3,820,374.24	
	昆明国际会展中心有限公司	4,958,850.44		2,082,221.22	
	台州银泰商业有限公司	4,938,766.04		250,576.43	
	云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司	4,041,336.70		4,846,979.05	
	云南城投健康产业投资有限公司	2,973,932.28		568,937.20	
	西双版纳盛璟新城投资开发有限公司	2,447,902.13		2,447,902.13	
	昆明云城西山旅游投资开发有限公司	2,325,738.98		2,316,828.98	
	腾冲玛御谷温泉投资有限公司	2,034,296.02		1,552,895.96	
	广东云景旅游文化产业有限公司	1,820,806.17	1,820,806.17	1,820,806.17	728,322.47
	兰州云城小天鹅房地产开发有限公司	1,710,737.87		1,739,980.32	
	冕宁康旅投资开发有限公司	1,300,847.81		536,419.76	

	云南省城市更新有限公司	1,032,754.46		780,386.40	
	昆明城海房地产开发有限公司	981,676.46		35,156.00	
	云南金航线商业管理有限公司	922,617.00		726	
	西安东智房地产有限公司	842,208.67		775,370.82	
	昆明中营津桥科教有限公司	835,233.15		264,917.26	
	腾冲玛御谷润禾园置业有限公司	610,170.26		465,215.26	
	昆明理工大学津桥学院	591,116.07			
	云南城投众和装饰有限公司	445,880.15		600,456.65	
	云南民族文化旅游产业有限公司	438,956.71		232,163.88	
	北京房开创意港投资有限公司	389,404.46		389,404.46	
	西双版纳云城置业有限公司	362,862.92		236,142.20	
	云南省康旅控股集团有限公司	351,783.41		2,173,187.41	
	云南城投妇儿医院有限公司	342,797.00			
	云南城投康源投资有限公司	303,778.96		14,829.00	
	云南山海遊旅游集团有限公司	296,567.10		217,706.81	
	昆明市官渡区云大会展幼儿园	285,000.00		75,591.41	
	昆明欣江合达城市建设有限公司	278,134.56		462,744.70	
	云南城投中民昆建科技有限公司	277,727.68		193,470.76	
	云南城投海东园林绿化有限公司	266,810.88		357,626.88	
	云南兴盛水业有限公司	189,087.83		145,746.83	
	云南温泉山谷康养度假运营开发(集团)有限公司	181,704.42		184,587.22	
	云南康旅酒店管理有限公司	167,242.14			
	云南康旅教育投资管理有限公司	158,750.00		700,000.00	
	云南云缦汽车旅游投资有限公司	136,077.97		66,875.22	
	昆明云城尊龙房地产开发有限公司	115,247.23		123,700.85	
	云南城投海东投资开发有限公司	93,359.66		48,746.30	
	昆明官房建筑设计有限公司	87,907.35			
	云南新世纪滇池国际文化旅游会展管理有限公司	84,264.74		148,483.15	
	云南温泉山谷物业管理有限公司	80,035.20		49,309.40	
	云南扎西泽旺房地产开发有限公司	56,160.01		1,111,549.75	
	昆明南亚东南亚进口商品商贸有限公司	53,562.00		178,586.00	
	西安国际港务区海荣实业有限公司	39,770.82		39,770.82	
	云南甘美康养产业集团有限公司	21,400.00			
	云南香格里拉太阳魂酒庄产业有限公司	17,819.14			
	云南温泉山谷城镇开发有限责任公司	16,714.25		9,813.45	
	云南瑞景供应链有限公司	6,392.25		6,392.25	

	瑞滇投资有限公司	3,386.29			
	云南司岗里生物科技股份有限公司	825.00		3,630.00	
	昆明温泉山谷康旅酒店有限公司			153,170.56	
	云南城际物流有限公司			150,569.52	
	哈尔滨银旗房地产开发有限公司			64,578.64	
	陕西西咸新区秦汉新城秦迎实业有限公司			63,870.84	
	西安海荣青东村房地产开发有限公司			39,770.82	
	云南新世纪滇池国际文化旅游会展商务有限公司			18,480.00	
	云南城立康养运营管理有限公司			11,077.30	
	安宁市温泉街道温泉山谷社区卫生服务中心			10,177.00	
	昆明翠谷温泉户外运动有限公司			6,651.70	
	云尚发展（淄博）有限公司			4,356.00	
	云南艺术家园房地产开发经营有限公司			726	
应收账款小计		121,232,669.11	1,820,806.17	106,254,196.73	728,322.47
合同资产					
	云南城投众和建设集团有限公司	16,266,196.21		21,325,149.07	
	云南城投置地有限公司	13,515,772.96		607,981.05	
	西双版纳盛璟新城投资开发有限公司	11,702,207.60		10,608,078.52	
	云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司	7,136,226.30		8,815,521.34	
	云南城投龙江房地产开发有限公司	5,382,513.04		9,821,378.17	
	成都民生喜神投资有限公司	4,919,144.42		3,843,552.71	
	昆明欣江合达城市建设有限公司	2,751,907.50		2,524,685.72	
	云南城投洱海置业有限公司	706,675.21		3,489,852.93	
	昆明理工大学津桥学院	75,471.70		75,471.70	
	云南温泉山谷康养度假运营开发（集团）有限公司	56,984.18		61,858.52	
	昆明云城西山旅游投资开发有限公司	9,707.49			
	西双版纳云城置业有限公司	100.00			
	云南城投华商之家投资开发有限公司			11,517.76	
合同资产小计		62,522,906.61		61,185,047.49	
其他应收款					
	宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司	35,523,661.85		47,009,823.44	
	杭州云泰购物中心有限公司	27,663,736.38		27,663,736.38	
	名尚银泰城（淄博）商业发展有限公司	24,495,326.25		22,411,679.00	

	苍南银泰置业有限公司	19,597,085.22		19,597,085.22	
	哈尔滨银旗房地产开发有限公司	16,943,702.63		16,943,702.63	
	宁波银泰置业有限公司	9,499,516.62		16,571,460.48	
	平阳银泰置业有限公司	8,929,151.75		8,550,628.78	
	昆明云城西山旅游投资开发有限公司	4,307,809.90		4,307,809.90	
	成都民生喜神投资有限公司	2,059,339.83		2,573,928.49	
	昆明云城尊龙房地产开发有限公司	709,792.29		709,792.29	
	昆明理工大学津桥学院	619,120.00		19,120.00	
	云南康旅教育投资管理有限公司	510,000.00			
	昆明城海房地产开发有限公司	447,458.00		453,350.42	
	腾冲玛御谷温泉投资有限公司	392,162.50			
	云南山海遊旅游集团有限公司	308,329.20		308,329.20	
	云南华侨城实业有限公司	235,918.17	27,607.40	155,150.45	11,784.51
	云南城投健康产业投资有限公司	80,000.00			
	云南省土地储备运营有限公司	44,266.90		44,266.90	
	云南城投龙江房地产开发有限公司	25,020.00		25,020.00	
	云南省康旅控股集团有限公司	24,255.80		24,255.80	
	云南甘美康养产业集团有限公司	18,608.29			
	昆明欣江合达城市建设有限公司	13,539.20		192,182.00	
	云南城投洱海置业有限公司	6,976.70			
	昆明中营津桥科教有限公司	6,000.00			
	云南城投置地有限公司	4,266.94		4,266.94	
	云南新滇土地开发投资有限公司	3,581.00		3,581.00	
	云南金澜湄国际旅游投资开发有限公司	3,390.00		3,390.00	
	西双版纳云城置业有限公司	3,379.00		3,379.00	
	西安东智房地产有限公司	2,900.00		2,900.00	
	云南新世纪滇池国际文化旅游会展管理有限公司	2,494.84	2,494.84	2,494.84	2,494.84
	景洪市城市投资开发有限公司	460.00		460.00	
	云南艺术家园房地产开发经营有限公司	60.00		60.00	
	宁波北仑泰悦商业经营管理有限公司			5,282,392.40	
	宁波银泰城商业管理有限公司			4,357,272.38	
	台州银泰商业有限公司			29,348.00	
其他应收款小计		152,481,309.26	30,102.24	177,250,865.94	14,279.35
预付款项					
	云南康旅酒店管理有限公司	50,000.00		50,000.00	
	昆明中营津桥科教有限公司	5,142.86			

	云南城投海东投资开发有限公司	29,498.51			
	预付款项小计	84,641.37		50,000.00	
长期应收款					
	云南城投华商之家投资开发有限公司	772,045,424.68	176,207,911.86	772,045,424.68	176,207,911.86
	昆明欣江合达城市建设有限公司	356,520,408.52		337,639,781.26	
	大理满江康旅投资有限公司	136,164,097.01		132,349,154.99	
	西双版纳云城置业有限公司	115,806,623.13		110,421,637.24	
	云南万城百年投资开发有限公司	111,680,135.28	111,680,135.28	111,680,135.28	111,680,135.28
	云南澄江老鹰地旅游度假村有限公司	73,483,333.32	73,483,333.32	73,483,333.32	73,483,333.32
	云南华侨城实业有限公司	48,139,853.87	48,139,853.87	48,139,853.87	48,139,853.87
	东莞云投置业有限公司	719,452.75		719,452.75	
长期应收款小计		1,614,559,328.56	409,511,234.33	1,586,478,773.39	409,511,234.33
关联方应收项目合计		1,950,880,854.91	411,362,142.74	1,931,218,883.55	410,253,836.15

(2). 应付项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款			
	杭州云泰购物中心有限公司	16,079,705.68	19,174,941.45
	宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司	10,654,809.49	7,742,765.05
	苍南银泰置业有限公司	7,532,447.44	4,714,322.09
	宁波银泰置业有限公司	5,247,603.21	4,204,037.49
	云南城投众和装饰有限公司	3,739,621.96	2,195,172.65
	名尚银泰城(淄博)商业发展有限公司	3,271,880.03	2,432,428.43
	平阳银泰置业有限公司	3,045,581.57	1,978,737.13
	哈尔滨银旗房地产开发有限公司	2,311,197.97	3,067,527.20
	云南城投众和建设集团有限公司	1,904,472.87	1,883,153.68
	云南水务二次供水有限公司	1,587,073.70	1,587,073.70
	昆明云城尊龙房地产开发有限公司	1,400,000.00	
	云南城投龙江房地产开发有限公司	751,505.19	643,839.46
	大理市水务二次供水有限公司	345,000.00	
	海南天利度假酒店有限公司	340,000.00	
	云南城投置地地有限公司	195,000.00	195,000.00
	云南香格里拉太阳魂酒庄产业有限公司	51,816.00	
	大理水务产业投资有限公司	45,448.38	188,311.07
	昆明国际会展中心有限公司	8,779.83	2,009,121.12
	云南温泉山谷物业管理有限公司	6,215.80	4,084.00

	云南集采贸易有限公司	6,174.53	
	云南省城市更新有限公司		1,271,665.00
	昆明市第一人民医院		129,000.00
	昆明国际会展中心展览工程有限公司		44,667.20
	昆明理工大学津桥学院		32,733.55
	昆明中营津桥科教有限公司		15,196.00
	诚泰财产保险股份有限公司		13,348.00
应付账款小计		58,524,333.65	53,527,124.27
合同负债			
	云南城投洱海置业有限公司		3,326,385.90
	云南城投置地有限公司	645,238.94	2,938,526.30
	云南城投众和建设集团有限公司		2,475,358.85
	杭州西溪银盛置地有限公司		2,215,254.72
	云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司		1,370,325.77
	成都民生喜神投资有限公司	2,579.86	1,360,612.36
	云南城投龙江房地产开发有限公司		707,790.21
	云南城投华商之家投资开发有限公司		327,250.92
	昆明中营津桥科教有限公司		243,043.36
	昆明云城西山旅游投资开发有限公司		232,830.76
	西双版纳云城置业有限公司		127,208.80
	云南集采贸易有限公司		23,073.17
	云南城投康源投资有限公司		20,225.49
	云南山海遊旅游集团有限公司		10,461.01
	云南海埂酒店管理有限公司		9,019.87
	冕宁康旅投资开发有限公司		3,533.73
	云南艺术家园房地产开发经营有限公司		3,473.44
合同负债小计		647,818.80	15,394,374.66
其他应付款			
	云南民族文化旅游产业有限公司	140,105,938.37	147,105,938.37
	云南省康旅控股集团有限公司	39,127,713.75	38,206,092.43
	海南天联华投资有限公司	38,182,656.16	48,476,494.13
	海南天利酒店有限公司	17,355,752.79	22,034,770.06
	海南天利度假酒店有限公司	15,620,177.52	19,831,293.05
	杭州云泰购物中心有限公司	9,353,504.17	9,353,504.17
	上海云源实业有限公司	6,071,000.00	6,071,000.00
	云南城投众和建设集团有限公司	5,372,351.35	6,324,027.53
	东方环球国际会展集团有限公司	3,482,832.11	7,876,749.01
	宁波银泰置业有限公司	2,953,707.60	2,953,707.60
	宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司	2,848,439.67	2,848,439.67

	苍南银泰置业有限公司	2,833,063.42	3,163,967.03
	哈尔滨银旗房地产开发有限公司	2,627,024.91	2,627,024.91
	昆明七彩云南城市建设投资有限公司	2,259,674.08	2,259,674.08
	云南城投华商之家投资开发有限公司	1,668,000.00	5,630,000.00
	云南城投健康产业投资有限公司	1,564,888.04	71,064,888.04
	景洪市城市投资开发有限公司	1,206,620.80	5,851,409.99
	云南城投海东投资开发有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00
	杭州西溪银盛置地有限公司	900,000.00	900,000.00
	平阳银泰置业有限公司	637,783.48	637,783.48
	昆明中营津桥科教有限公司	487,101.52	487,101.52
	云南城投洱海置业有限公司	416,788.86	509,299.27
	云南澄江老鹰地旅游度假村有限公司	344,256.00	344,256.00
	云南新世纪滇池国际文化旅游会展商贸有限公司	77,320.00	77,320.00
	云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司	54,933.58	54,933.58
	西双版纳云城置业有限公司	52,208.58	50,000.47
	兰州云城小天鹅房地产开发有限公司	42,897.29	42,897.29
	诚泰财产保险股份有限公司	40,559.60	43,259.60
	云南城投众和装饰有限公司	31,189.53	20,000.00
	成都民生喜神投资有限公司	30,604.25	30,604.25
	昆明欣江合达城市建设有限公司	26,505.00	
	云南省健康产业集团发展集团有限公司	13,076.00	
	云南城投置地有限公司	5,520.69	5,520.69
	安宁云储土地开发有限责任公司	3,634.10	3,634.10
	云南融智投资有限公司	962.00	962.00
	云南省城市更新有限公司	400.00	400.00
	云南省绿色环保产业集团有限公司	400.00	400.00
	云南康旅教育投资管理有限公司	200.00	200.00
	台州银泰商业有限公司		1,834,637.11
其他应付款小计		296,799,685.22	407,722,189.43
租赁负债			
	杭州云泰购物中心有限公司	163,311,527.53	229,674,150.88
	宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司	140,956,854.19	198,235,521.34
	哈尔滨银旗房地产开发有限公司	128,090,430.31	160,395,181.53
	宁波银泰置业有限公司	113,194,985.59	159,192,450.14
	苍南银泰置业有限公司	70,809,197.55	99,582,941.66
	名尚银泰城（淄博）商业发展有限公司	23,830,917.47	33,514,754.38
	平阳银泰置业有限公司	15,775,095.08	22,185,400.05
	昆明城海房地产开发有限公司	10,254,690.61	13,910,622.19
	昆明云城西山旅游投资开发有限公司	4,109,399.58	5,502,026.27

	云南城投健康产业投资有限公司	4,027,106.28	
	昆明云城尊龙房地产开发有限公司		3,727,164.48
租赁负债小计		674,360,204.19	925,920,212.92
一年内到期的非流动负债			
	哈尔滨银旗房地产开发有限公司	96,436,431.88	86,744,381.90
	杭州云泰购物中心有限公司	85,391,950.65	96,967,070.33
	宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司	82,391,530.77	84,706,091.17
	宁波银泰置业有限公司	50,188,814.75	61,574,065.58
	苍南银泰置业有限公司	36,078,206.36	29,366,137.31
	名尚银泰城（淄博）商业发展有限公司	25,528,907.31	16,981,717.08
	昆明云城尊龙房地产开发有限公司	8,446,939.92	4,285,843.99
	昆明城海房地产开发有限公司	8,141,645.89	6,728,006.68
	平阳银泰置业有限公司	1,734,638.14	6,376,584.51
	云南城投健康产业投资有限公司	488,930.45	
	昆明云城西山旅游投资开发有限公司	287,864.33	424,786.66
一年内到期的非流动负债小计		395,115,860.45	394,154,685.21
关联方应付项目合计		1,425,447,902.31	1,796,718,586.49

十四、 承诺及或有事项

（一）重要承诺事项

截至 2024 年 12 月 31 日止，本公司无需披露的重要承诺事项。

（二）或有事项

1. 对外提供债务担保形成的或有事项及其财务影响

（1）为关联方提供担保详见“本附注十三、关联方及关联交易 5. 关联交易（4）关联担保情况”。

（2）本公司为商品房承购人向银行提供抵押贷款担保的情况如下：

本公司和本公司之子公司为商品房承购人提供阶段性担保，阶段性担保的担保期限自保证合同生效之日起，至商品房承购人所购住房的房屋所有权证办妥抵押登记手续之日止。截至 2024 年 12 月 31 日，本公司及子公司提供的阶段性担保金额合计 36,272.92 万元。

2. 未决诉讼或仲裁形成的或有负债及其财务影响

截至 2024 年 12 月 31 日，本公司及个别子公司是部分法律诉讼中的被告或原告。因尚未判决或出具仲裁结果，暂无法确定这些或有事项、法律诉讼或仲裁的结果对公司的具体影响。

3. 其他或有事项

除存在上述或有事项外，截至 2024 年 12 月 31 日止，本公司无其他应未披露的重要或有事项。

十五、 资产负债表日后事项

1. 重要的非调整事项

(1) 与控股股东申请借款额度

2025 年 1 月 3 日，根据公司召开的《2025 年第一次临时股东大会决议》，为顺利实施公司 2025 年年度经营计划，公司拟向康旅集团及其下属公司申请新增不超过 30 亿元的借款额度。

2. 利润分配情况

2025 年 4 月 18 日，本公司董事会审议通过 2024 年度利润分配议案，本年度不拟分配利润，也不进行资本公积转增，此议案尚需提交 2024 年度股东大会审议批准。

除上述资产负债表日后事项外，本公司无其他需要说明的重大资产负债表日后事项。

十六、 其他重要事项

1. 债务重组

2024 年 10 月 24 日，公司与招商银行股份有限公司昆明分行（以下简称“招商行”）签订《执行和解协议》，协议约定和解后本金为 24,976.79 万元，利息自 2022 年 12 月 22 日起按照固定年利率 3.45% 计算至实际清偿之日止，其他费用合计 166.13 万元，还款计划为按季度支付各期款项，于 2027 年 3 月 31 日完全清偿，质押物为云南城投华商之家投资开发有限公司 40% 股权。报告期内，公司确认债务重组利得 5,188.11 万元。

十七、 母公司财务报表主要项目注释

1、 其他应收款

项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	3,292,146,736.69	3,606,737,214.68
合计	3,292,146,736.69	3,606,737,214.68

其他说明：

□适用 √不适用

其他应收款

(1). 按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内		
其中：1 年以内分项		
1 年以内	826,743,800.02	702,839,051.57
1 年以内小计	826,743,800.02	702,839,051.57
1 至 2 年	128,247,804.31	1,484,051,962.23
2 至 3 年	1,232,884,440.91	887,250,415.98
3 至 4 年	658,566,390.72	205,889,269.25
4 至 5 年	193,525,366.30	232,737,337.94
5 年以上	279,965,982.89	121,734,216.95
合计	3,319,933,785.15	3,634,502,253.92

(2). 按款项性质分类情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款	3,301,638,308.08	3,615,971,185.28
股权转让款	16,456,026.21	16,456,026.21
代垫款	1,822,087.38	2,075,042.43
其他	17,363.48	
合计	3,319,933,785.15	3,634,502,253.92

(3). 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2024年1月1日余额	1,162,692.41	26,602,346.83		27,765,039.24
2024年1月1日余额在本期	—	—	—	—
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	22,009.22			22,009.22
本期转回				

本期转销				
本期核销				
其他变动				
2024年12月31日余额	1,184,701.63	26,602,346.83		27,787,048.46

(4). 坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
单项计提	26,602,346.83					26,602,346.83
组合计提	1,162,692.41	22,009.22				1,184,701.63
合计	27,765,039.24	22,009.22				27,787,048.46

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

□适用 √不适用

(5). 本期实际核销的其他应收款情况

□适用 √不适用

其中重要的其他应收款核销情况：

□适用 √不适用

(6). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	款项的性质	账龄	坏账准备期末余额
海南天利投资发展有限公司	658,854,049.38	19.85	往来款	4年以内	
天津银润投资有限公司	627,571,159.56	18.90	往来款	3年以内	
宁波市奉化银泰城商业经营管理有限公司	625,634,412.59	18.84	往来款	4年以内、5年以上	
成都银城置业有限公司	550,204,048.03	16.57	往来款	1年以内	
北京云城企业管理有限公司	189,725,540.22	5.71	往来款	5年以内、5年以上	
合计	2,651,989,209.78	79.87	—		

2、长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	2,956,760,960.14		2,956,760,960.14	3,026,826,507.87		3,026,826,507.87
对联营、合营企业投资	219,370,599.93	52,793,434.35	166,577,165.58	277,684,399.44	52,793,434.35	224,890,965.09
合计	3,176,131,560.07	52,793,434.35	3,123,338,125.72	3,304,510,907.31	52,793,434.35	3,251,717,472.96

(1). 对子公司投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额（账面价值）	减值准备 期初余额	本期增减变动				期末余额（账面价值）	减值准备期末 余额
			追加投资	减少投资	计提减 值准备	其他		
云寿（嘉兴）健康养老产业投资合伙企业（有限合伙）	1,500,000,000.00						1,500,000,000.00	
中建穗丰置业有限公司	329,000,000.00						329,000,000.00	
宁陕县云海房地产开发有限公司	289,489,097.07			70,048,223.34			219,440,873.73	
云南红河房地产开发有限公司	256,824,550.74						256,824,550.74	
成都银城置业有限公司	213,264,447.06						213,264,447.06	
云南城投天堂岛置业有限公司	100,000,000.00						100,000,000.00	
深圳前海云彩投资有限公司	78,000,000.00						78,000,000.00	
上海云城置业有限公司	61,000,000.00						61,000,000.00	
云南城投园林园艺有限公司	50,000,000.00						50,000,000.00	
海南天利投资发展有限公司	46,579,112.42						46,579,112.42	

七彩（天津）贸易有限公司	23,000,000.00								23,000,000.00	
宁波奉化银泰置业有限公司	20,661,024.39								20,661,024.39	
西双版纳航空投资有限公司	18,919,642.86								18,919,642.86	
云泰商业管理（天津）有限公司	12,900,000.00								12,900,000.00	
云南融城企业管理有限公司	12,000,000.00								12,000,000.00	
云南城投物业服务服务有限公司	10,088,632.33					17,324.39			10,071,307.94	
深圳市云佳投资有限公司	5,100,000.00								5,100,000.00	
天津银润投资有限公司	1.00								1.00	
合计	3,026,826,507.87					70,065,547.73			2,956,760,960.14	

(2). 对联营、合营企业投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
云南城投华商之家投资开发有限公司											
云南万城百年投资开发有限公司											
小计											
二、联营企业											
昆明七彩云南城市建设投资有限公司	69,192,218.33			435,182.19						69,627,400.52	
云南招商城投房地产有限公司	55,962,225.07			-20,658,879.58			20,000,000.00			15,303,345.49	

云南城投置业股份有限公司 2024 年年度报告

大理满江康旅投资有限公司	43,619,773.12			-744,763.56					42,875,009.56	
东莞云投置业有限公司	40,391,486.57			-1,620,076.56					38,771,410.01	
重庆城海实业发展有限公司	15,725,262.00			-15,725,262.00						
昆明欣江合达城市建设有限公司										
云南华侨城实业有限公司										52,793,434.35
西双版纳云城置业有限公司										
东方环球国际会展集团有限公司				4,393,916.90				-4,393,916.90		
鞍山市云投高铁新城置业有限公司										
小计	224,890,965.09			-33,919,882.61		20,000,000.00		-4,393,916.90	166,577,165.58	52,793,434.35
合计	224,890,965.09			-33,919,882.61		20,000,000.00		-4,393,916.90	166,577,165.58	52,793,434.35

3、营业收入和营业成本

(1). 营业收入和营业成本情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务				
其他业务	64,367,349.47	23,289,789.65	34,502,492.90	24,064,515.71
合计	64,367,349.47	23,289,789.65	34,502,492.90	24,064,515.71

4、投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-42,492,900.24	-56,861,327.29
处置长期股权投资产生的投资收益	10,378,191.79	158,964,617.36
债务重组收益	51,881,115.07	62,205,013.53
其他		-3,272,981.19
合计	19,766,406.62	161,035,322.41

5、其他

□适用 √不适用

十八、 补充资料

1、 当期非经常性损益明细表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	16,418,502.61	
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外	4,482,320.38	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益		
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	4,493,041.78	
委托他人投资或管理资产的损益		
对外委托贷款取得的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而产生的各项资产损失		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		

企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
非货币性资产交换损益		
债务重组损益	51,881,115.07	
企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用，如安置职工的支出等		
因税收、会计等法律、法规的调整对当期损益产生的一次性影响		
因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费用		
对于现金结算的股份支付，在可行权日之后，应付职工薪酬的公允价值变动产生的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	-17,965,416.12	
交易价格显失公允的交易产生的收益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	68,089,469.71	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
减：所得税影响额	1,916,261.18	
少数股东权益影响额（税后）	-6,653,293.22	
合计	132,136,065.47	

对公司将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》未列举的项目认定为非经常性损益项目且金额重大的，以及将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因。

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	涉及金额	原因
受托经营取得的托管费收入	11,589,532.77	受托管理商业，为公司主营业务
收取参股公司往来款的资金占用费	11,392,555.64	与公司正常生产经营业务直接相关，且在未来期间持续发生，不再具有特殊性和偶发性的特点

其他说明：

□适用 √不适用

2、净资产收益率及每股收益

√适用 □不适用

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	-3.68	-0.03	-0.03
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-13.53	-0.11	-0.11

3、 境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

4、 其他

适用 不适用

董事长：孔薇然

董事会批准报送日期：2025 年 4 月 22 日