

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
2025 年年度报告

重要提示

一、本公司董事会及董事、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）为本公司出具了带有强调事项段、持续经营重大不确定性段落、其他信息段落中包含其他信息未更正重大错报说明的无保留意见的审计报告，本公司董事会对相关事项已有详细说明，请投资者仔细阅读。

详见财务报表的编制基础中持续经营部分。

四、公司负责人崔铠、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，公司2025年度归属于母公司所有者的净利润为-28,500.15万元；截至2025年12月31日，母公司未分配利润为负数。为保证公司持续稳定发展，2025年度不进行利润分配，也不进行资本公积转增股本。

六、截至报告期末，母公司存在未弥补亏损的相关情况及其对公司分红等事项的影响

适用 不适用

截至2025年12月31日，母公司未分配利润为负，存在未弥补亏损，按照相关规则，公司暂不具备分红条件。

七、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。

八、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

九、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况

否

十、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

十一、 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。

十二、 其他

适用 不适用

目录

第一节	释义.....	5
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.....	10
第四节	公司治理、环境和社会.....	31
第五节	重要事项.....	48
第六节	股份变动及股东情况.....	77
第七节	债券相关情况.....	81
第八节	财务报告.....	82

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、注册会计师对2025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；
	6、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	指	云南省康旅控股集团有限公司
公司、上市公司、置业公司、城投置业、云南城投	指	云南城投置业股份有限公司
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、物管公司	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
云交所	指	云南省产权交易所集团有限公司
七彩云南	指	昆明七彩云南城市建设投资有限公司
云南礼思	指	云南礼思管理有限公司

第二节 公司简介和主要财务指标

一、 公司信息

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

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	魏勇、邓茂

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	2025年	2024年	本期比上年同期增减 (%)	2023年
营业收入	1,754,483,573.95	1,929,195,519.35	-9.06	1,951,128,987.60
利润总额	-275,388,581.46	-104,831,960.89	-162.70	4,952,491.08
归属于上市公司股东的净利润	-285,001,514.09	-49,459,183.43	-476.24	-75,832,788.93
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-314,840,982.06	-181,595,248.90	-73.38	-109,351,828.75
经营活动产生的现金流量净额	776,949,915.04	-27,403,492.69	2,935.22	1,253,577,808.56
	2025年末	2024年末	本期末比上年同期末增减 (%)	2023年末
归属于上市公司股东的净资产	1,032,803,965.26	1,317,805,479.35	-21.63	1,367,264,662.78
总资产	9,691,079,188.93	10,987,067,002.49	-11.80	12,298,846,987.24

（二）主要财务指标

主要财务指标	2025年	2024年	本期比上年同期增减 (%)	2023年
基本每股收益（元/股）	-0.18	-0.03	不适用	-0.05
稀释每股收益（元/股）	-0.18	-0.03	不适用	-0.05
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元/股）	-0.20	-0.11	不适用	-0.07
加权平均净资产收益率（%）	-24.25	-3.68	减少 20.57 个百分点	-5.39
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	-26.79	-13.53	减少 13.26 个百分点	-7.78

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、2025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	419,118,271.18	499,057,133.42	417,751,499.56	418,556,669.79
归属于上市公司股东的净利润	-36,627,428.81	-1,093,065.11	2,498,728.27	-249,779,748.44
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-31,192,407.15	-5,724,162.05	-76,772,593.58	-201,151,819.28
经营活动产生的现金流量净额	101,785,513.21	343,012,224.64	228,762,339.53	103,389,837.66

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	2025年金额	附注（如适用）	2024年金额	2023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	104,683,900.21	按照判决收回转让尾款	16,418,502.61	184,080,606.97
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	7,063,094.01		4,482,320.38	7,893,350.38
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	-4,061,068.55		4,493,041.78	10,514,515.74
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	41,176,447.94			
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	-5,829,844.97		51,881,115.07	66,396,581.19
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	-5,658,991.36			
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	-68,492,173.17		-17,965,416.12	-20,562,327.70
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	-24,067,319.44		68,089,469.71	-217,118,772.81
其他符合非经常性损益定义的损益项目				
减：所得税影响额	11,810,888.61		1,916,261.18	-3,201,497.85
少数股东权益影响额（税后）	3,163,688.09		-6,653,293.22	886,411.80
合计	29,839,467.97		132,136,065.47	33,519,039.82

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	10,594,966.98	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	11,576,843.58	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

十一、 存在股权激励、员工持股计划的公司可选择披露扣除股份支付影响后的净利润

□适用 √不适用

十二、 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
交易性金融资产		1,445,014.08	1,445,014.08	-159,054.25
投资性房地产	3,764,928,021.57	3,688,294,532.40	-76,633,489.17	-68,492,173.17
合计	3,764,928,021.57	3,689,739,546.48	-75,188,475.09	-68,651,227.42

十三、其他

适用 不适用

第三节 管理层讨论与分析

一、报告期内公司从事的业务情况

2025年是“十四五”规划的收官之年，公司聚焦“城市综合服务运营商”战略目标，持续推进业务结构调整、优化管理效能、提升服务质量。截至2025年12月31日，公司资产总额96.91亿元，负债总额降至79.47亿元，资产负债率82.01%，公司归母净资产10.33亿元，扣除非经常性损益后归母净利润-3.15亿元。

（一）城市综合服务业务发展情况

1. 物业服务

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。报告期内，物管公司加快由传统物业向综合性物业服务商转型，聚焦规模扩张与业务拓展，非住物业管理面积同步增长，第三方项目面积占比稳步提升，截至2025年12月31日，签约面积达1,081.26万m²，新增签约面积231.85万m²，与上年同期相比增长27.3%。

报告期内，物管公司持续加快孵化业务发展，促进多元增值服务业务稳步提升。焕新上线“云城臻选”线上商城，品类扩容至4000+，依托运营模式创新，销售额稳步上升；积极承接试点社区商业，探索社群服务运营新模式；布局家政保洁技能实训等增值业务，餐饮板块持续提升管理能力、增加服务品类。

物管公司始终聚焦服务质量提升核心目标，全面推进品牌建设与标准化服务体系迭代升级，通过多措并举构建品质服务体系，持续提升服务效能与客户体验。物管公司在管的融城春晓项目荣登中国物业管理协会“住宅小区物业服务质量提升”案例榜单。物管公司在破解开放式、多元化复杂小区治理难题上的探索实践获得行业高度认可，为同类社区提供了可借鉴的“云城经验”。荣获“中国物业服务综合实力百强第88名”“2025年中国物业高品质服务力百强企业”“2025昆明住宅物业十大品牌物业服务企业”等10余项荣誉。

2. 商业管理

截至 2025 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 256.67 万 m^2 ,其中:自持项目 3 个,受托管理关联方项目 13 个,受托管理第三方项目 4 个。

公司商管板块围绕提质效、强品牌、优模式开展,通过业态品牌优化、商户分级管理、会员体系迭代、营销模式创新等举措,实现商业价值与运营效能的双重提升。通过构建客户画像,精细化分层营销,提升服务体验。下属云泰商管全年策划活动超 1,000 场,客流突破 1.25 亿人次,积分会员数环比增长 15%。in99 购物中心以“峡谷·商业艺术馆”为核心理念完成 ing 巷改造,呈现「公园」+「街区」+「盒子」的复合商业形态,构建“户外+宠物+餐饮”业态结构,ing 巷开街以来,客流比 2025 年同期增加 8%,项目持续向高品质生活方式社交场演进的多元户外生活方式迈进。成都银城全年新增会员 13 万,总量突破 130 万。ing 巷荣获“商业地产志”颁发的 2025 年度年度场景营造设计大奖铜奖,in99 购物中心荣获 THE BANG MEDIA、GOGO Media、成都零售商会分别颁发的“2025 年度潮流时尚购物中心”“2025 年度潮奢商业地标”及“2024 年年度社会价值贡献奖”等行业殊荣,云南茶马花街运营团队荣获赢商网授予的《2025 年度中国购物中心百支优秀运营项目团队》及云南文商旅示范项目,并受到荣誉表彰。

3. 酒店运营

公司旗下管理运营的酒店,共配备房间数 544 间。

报告期内,酒店板块围绕提升客房收入、增加餐饮收入,差异化运营提质增效。其中,成都华尔道夫酒店入住率和平均客房单价保持稳定,持续巩固外事接待业务优势,全年涉外接待较去年同期增长约 39%;餐饮业务提升成效显著,下辖“运·中餐厅”成功入选成都米其林指南,麒麟酒吧荣获 2025 年《福布斯旅游指南》全球 58 家最佳酒店酒吧大奖,全年餐饮收入同比增长约 10%;紧扣“大文化、大 IP”发展理念,深化跨界品牌合作,联合成都博物馆、联名 ROSEONLY 和 MIKI HOUSE 等,推出多款系列产品,助力业绩增长,进一步稳固在成都高端酒店市场的领先地位。大理英迪格酒店通过加强营销、灵活调整房价等措施,入住率有所提升。大理英迪格酒店打造的甲马拓印、白族三道茶等非遗文化体验活动,赢得了广泛好评,成功斩获“携程口碑榜—2025 年中国 50 美景酒店”、“2025 大众点评必住榜”等行业重要奖项。

(二) 聚力攻坚重点难点,持续盘活存量资产

报告期内，公司加大债权清收力度，多措并举实现多笔债权款项回收。同时，加快低效资产处置，有序推进股权转让，促进资源优化配置。地产板块紧扣库存去化、存量盘活要求，在分类施策、精准发力上统筹攻坚，联动项目周边酒店资源，加速库存去化。通过以房抵债方式收回股权转让尾款，在化解部分历史遗留问题上取得阶段性成效。

（三）业务创新与数字化建设成效显著

为适应市场变化，物业板块焕新上线“云城臻选”线上商城，品类持续扩容，依托运营模式创新，销售额稳步上升；持续完善智慧物业运营管理系统，智慧工单系统实现服务响应提速，及时响应业主诉求，推进业财一体化系统深度融合，提速智慧物业建设，落地机房智控、智能安防等数智应用场景。商业运营板块自主研发人才评测、资产管理、商场物管三大核心系统，完成21项系统功能优化，打通数据壁垒，提升业务协同效率；创新应用AI周界报警系统，累计处置有效报警200余次，完善夜间安全防控体系。深化数据治理，优化会员与经营多维分析体系，为精准运营与科学决策提供有力支撑。

报告期内公司新增重要非主营业务的说明

适用 不适用

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，主营业务为物业服务、商业运营及酒店运营管理。

（一）物业服务行业

1. 行业现状

中指研究院数据显示，截至2025年底，全国物业管理行业总管理面积预计达330亿平方米，到2030年将进一步增至近400亿平方米。2025年上半年，62家上市物企在管总面积78.73亿平方米，同比增长0.68%。行业正逐步从增量市场转向存量市场，高质量发展成为主旋律。与此同时，物业服务边界不断延伸，从基础“四保”服务向社区增值服务、城市服务、设施管理等领域拓展，行业整体从劳动密集型向管理精细化、服务多元化转型。

2. 行业挑战

业主对服务质量的要求日益提高，服务标准与收费水平的匹配度成为行业普遍关注的问题。根据中指研究院《2025中国物业服务价格指数研究报告》显示，南昌、武汉、重庆等多个城市物

业费均价同比出现下降。与此同时，企业物业费收缴难度加大，物业服务百强企业的物业费收缴率持续下滑。在行业竞争加剧的环境下，“优价”与“提质”的并行推进已是行业生存法则，高性价比正成为物业企业核心的竞争能力。

物业企业“增收不增利”现象普遍。根据中指研究院《2025 中国物业管理行业市场总结&2026 趋势展望》显示，2025 上半年，上市企业毛利润均值为 4.88 亿元，较 2024 上半年同比下滑 2.56%，近三年均呈现小幅下降的趋势。人工成本、能源费用及设施维护支出持续上涨，叠加部分地区物业费调价机制不畅，企业盈利空间受到挤压。

3. 行业机遇

2025 年中央城市工作会议明确城市发展从“增量模式”向“存量提质”转型，建设“创新、宜居、美丽、韧性、文明、智慧的现代化人民城市”。《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十五个五年规划的建议》提出实施“物业服务提升行动”。商务部等 9 部门 2025 年 9 月发布通知，推动“物业服务+生活服务”向养老、托育、家政、餐饮等领域延伸。上海、嘉定等地已启动“物业+养老”服务试点，百强物企中逾 70%已进入医院服务领域，产业园区、城市服务等新兴赛道持续拓展。随着城市更新、老旧小区改造、保障性住房管理等领域释放增量空间；社区养老、托幼、家政服务“物业+”模式逐步落地。

此外，数字化转型加速，智慧物业、大数据运营成为降本增效、提升服务体验的重要抓手，具备资源整合能力与品牌优势的企业有望在存量竞争时代实现高质量发展。

（二）商业管理行业

1. 行业现状

截至 2025 年末，全国购物中心存量超 6000 个，商业建筑面积约 5.5 亿平方米，行业已全面进入存量运营时代。随着新增供应放缓，存量项目改造与运营提效成为主旋律。头部商业运营服务商加速轻资产扩张，具备全链条运营能力、品牌资源及数字化基础的企业市场份额不断扩大。

特色化、精细化运营助推行业可持续发展。体验式业态深度进化，构筑线下空间的独特吸引力。多元化、强体验的业态布局已成为引流的关键。除潮玩、主题零售等新零售模式外，沉浸式艺术展、跨界复合型书店、室内运动探险场馆等深度体验业态的兴起，成功将购物中心从传统消费场所转变为满足社交、娱乐、教育等复合需求的目的地，从而对抗了线上渠道的冲击。同时，头部购物中心正加速通过大数据分析消费者画像，并利用会员系统、移动支付等手段实现精准营

销与服务。这种精细化运营能力不仅提升了招商、营销和物业管理的效率，更能通过个性化触达与增值服务，构建长期的客户关系，从“运营场地”转向“运营人群”，实现可持续经营。

2. 行业挑战

商业运营面临多重挑战。一方面，人工、能源等成本持续上涨，叠加消费市场复苏节奏不确定性，利润空间承压。另一方面，实体零售精细化运营能力亟待提升，数据驱动薄弱、全渠道整合不足、流程管理粗放等问题普遍存在，部分商业项目在服务细节、用户运营等方面仍有较大改进空间。

3. 行业机遇

政策层面，商务部等5部门2025年10月印发《城市商业提质行动方案》，明确推动步行街（商圈）高质量发展，开展全国示范步行街（商圈）创建，推进现有商业设施改造和业态升级。方案强调新兴技术赋能，加强人工智能、物联网、云计算等技术集成应用，完善城市商圈大数据平台，推广智能导引、精准营销、云上购物、沉浸体验等智慧商业新模式。行业层面，即时零售、社区商业、奥特莱斯等细分赛道持续拓展，具备强运营能力和品牌资源的企业有望在存量竞争时代持续提升市场份额。

（三）酒店运营行业

1. 行业现状

酒店规模稳步增长，中高端酒店发展较快。根据中国饭店协会发布的《2026年中国酒店集团及品牌发展报告》，截至2025年底，中国连锁酒店家数共10.63万家，同比增长14.3%，客房总规模近783.18万间，同比增长10.74%，酒店规模稳步增长。我国连锁酒店市场中，头部企业增长较快。截至2025年底，我国规模前50家酒店集团营业客房总数同比增长约55万间，增幅为10.23%；中端品牌酒店客房总数同比增长10.91%。

2. 行业挑战

行业集中度与连锁酒店渗透率不断提升，行业竞争加剧。根据中国饭店协会发布的《2026年中国酒店集团及品牌发展报告》，截至2025年底，中国前十家酒店集团客房总数近465万间，在连锁酒店市场占有率达59.38%。

截至 2025 年底，按酒店客房数量计算，中国酒店市场的连锁化率达到 41.8%。头部集团正通过“缩减单店规模、降低投资门槛、强化本地化服务”加速渗透，未来竞争焦点将从“开店速度”转向“单店盈利模型与在地化运营能力”。

3. 行业机遇

2025 年 10 月，商务部等 9 部门联合印发《关于促进住宿业高质量发展的指导意见》，明确推动住宿业品质化、智慧化、融合化、绿色化、国际化发展，培育中高端酒店品牌，支持存量改造与城市更新结合，鼓励“人工智能+酒店”建设。业态创新方面，“住宿+X”模式加速拓展，健康旅居、文化主题酒店、电竞酒店等多元业态蓬勃发展，酒店正从单一住宿功能向综合体验平台转型。科技赋能方面，AI 技术逐步渗透智能预订、动态定价、服务机器人等环节，部分企业通过数字化运营提升人效与客户体验。资产盘活层面，酒店 REITs 与 CMBS 等金融工具持续发展，截至 2025 年 9 月，国内酒店资产证券化产品累计发行规模达 1,168 亿元，为存量酒店资产提供新的退出与价值发现路径。

三、经营情况讨论与分析

详见“报告期内公司从事的业务情况”

四、报告期内核心竞争力分析

适用 不适用

（一）企业文化优势

十四五期间，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，已在物业服务、商业管理及酒店运营等方面具备了一定的资源禀赋优势。

在物业服务方面，合约规模达 1,081.26 万 m²，服务业态已涵盖住宅、商办、公建、食堂等诸多领域，业务辐射国内多个省市。下属物管公司精细化运营水平不断提高，多元经营业务得到长足发展，科技赋能成效显现，企业管理效率、客户满意度及市场影响力持续提升。

在商业管理方面，业务布局广州、杭州、宁波、台州、昆明等一二线城市，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，运营“茶马花街”“云泰 PARK”等品牌序列。

在酒店运营方面，整体运营成效突出，服务体系持续提质升级，细节管理精细规范，旅居服务体验不断优化。依托成熟完善的运营管理模式，精准贴合市场消费需求，品牌口碑与综合服务实力持续增强。板块经营态势稳健向好，综合运营质量、服务品质位居区域同类型项目前列，整体市场表现优异，核心竞争优势突出，行业示范引领作用显著。

（三）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，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

紧扣战略转型与行业变革趋势，持续优化本部及下属公司组织架构，完善管理制度与工作流程；围绕关键岗位精准打磨人才画像，推行编制动态管理，实现人力资源精准配置与有序流动，推动各类资源向价值创造一线集聚、倾斜，全面激活组织运营效能与核心竞争力。同时，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，完善以风险管理为导向，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。

（五）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，可借助控股股东在文旅、医疗、会展、地产、教育领域的优质资源，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。

五、报告期内主要经营情况

报告期内，公司实现营业收入 17.54 亿元，其中：商管及物业两项主要业务的营业收入 11.57 亿元，占比 65.96%；归属于上市公司股东的净利润-28,500.15 万元。主营业务毛利率 31.81%，受部分商业管理项目收入下降影响，较 2024 年下降 2.55 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	1,754,483,573.95	1,929,195,519.35	-9.06
营业成本	1,172,686,635.08	1,254,572,527.67	-6.53
销售费用	162,288,964.84	171,651,231.05	-5.45
管理费用	185,025,483.95	192,000,085.70	-3.63
财务费用	233,667,423.02	247,220,316.28	-5.48
经营活动产生的现金流量净额	776,949,915.04	-27,403,492.69	2,935.22
投资活动产生的现金流量净额	-100,178,847.69	-27,235,756.38	-267.82
筹资活动产生的现金流量净额	-655,910,184.90	-29,933,743.38	-2,091.21

营业收入变动原因说明：房地产结转面积下降及部分商场收入有所下滑；

营业成本变动原因说明：收入下降导致成本随之减少；

销售费用变动原因说明：主动对商场活动费用进行压降；

管理费用变动原因说明：薪酬费用有所下降；

财务费用变动原因说明：随着租期延续，租赁摊销的财务费用不断下降；

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明：2024年因支付土增税清算款导致经营活动现金净流量负数，本期经营支出正常；

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明：本期代偿对参股公司借款的担保金额9100万元；

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明：本期新增借款大幅下降，因支付租金及归还借款导致现金净流出。

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). 收入和成本分析

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 (%)
商业管理	709,855,669.11	439,277,923.31	38.12	-8.59	13.32	下降 11.96 个百分点
物业服务	447,413,523.57	393,289,271.23	12.10	-1.22	-2.61	增加 1.25 个百分点
房地产销售	266,299,970.41	177,318,270.87	33.41	-12.17	-29.10	增加 15.90 个百分点
酒店运营	248,465,370.91	130,270,540.17	47.57	2.47	5.32	下降 1.42 个百分点
合计	1,672,034,534.00	1,140,156,005.58	31.81	-5.81	-2.15	下降 2.55 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 (%)
商业管理	709,855,669.11	439,277,923.31	38.12	-8.59	13.32	下降 11.96 个百分点

物业服务	447,413,523.57	393,289,271.23	12.10	-1.22	-2.61	增加 1.25 个百分点
住宅销售	265,652,256.13	178,264,598.79	32.90	-3.79	-22.08	增加 15.76 个百分点
其他房地产业态	647,714.28	-946,327.92	246.10	-97.61	-104.44	增加 224.86 个百分点
酒店运营	248,465,370.91	130,270,540.17	47.57	2.47	5.32	下降 1.42 个百分点
合计	1,672,034,534.00	1,140,156,005.58	31.81	-5.81	-2.15	下降 2.55 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	504,204,900.54	251,103,434.20	50.20	1.29	6.72	-2.53
江浙地区	643,957,913.14	524,474,932.86	18.55	-12.37	0.76	-10.62
云南地区	257,819,464.20	183,994,656.29	28.63	7.41	15.16	-4.80
海南地区	245,855,485.64	162,821,053.27	33.77	-18.72	-34.79	16.32
西安地区	20,196,770.48	17,761,928.96	12.06			
合计	1,672,034,534.00	1,140,156,005.58	31.81	-5.81	-2.15	-2.55

(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 币种：人民币

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	439,277,923.31	37.46	387,660,781.95	30.90	13.32	
物业管理	物业管理成本	393,289,271.23	33.54	403,816,995.27	32.19	-2.61	
房地产开发	销售成本	177,318,270.87	15.12	250,098,460.33	19.93	-29.10	本期根据工程结算调整存货结存及销售成本
酒店运营	运营成本	130,270,540.17	11.11	123,688,664.57	9.86	5.32	
合计		1,140,156,005.58	97.23	1,165,264,902.12	92.88	-2.15	
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
商业运营	租赁成本	439,277,923.31	37.46	387,660,781.95	30.90	13.32	
物业管理	物业管理成本	393,289,271.23	33.54	403,816,995.27	32.19	-2.61	
住宅销售	销售成本	178,264,598.79	15.20	228,788,455.31	18.24	-22.08	
其他房地产业态	销售成本	-946,327.92	-0.08	21,310,005.02	1.70	-104.44	

酒店运营	运营成本	130,270,540.17	11.11	123,688,664.57	9.86	5.32	
合计		1,140,156,005.58	97.23	1,165,264,902.12	92.88	-2.15	

(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

(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

属于同一控制人控制的客户或供应商视为同一客户或供应商合并列示，受同一国有资产管理机构实际控制的除外。

下列客户及供应商信息按照同一控制口径合并计算列示

A.公司主要销售客户及主要供应商情况

适用 不适用

前五名客户销售额13,657.93万元，占年度销售总额7.89%；其中前五名客户销售额中关联方销售额8,458.51万元，占年度销售总额4.89%。

前五名供应商采购额45,140.92万元，占年度采购总额44.36%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额29,226.96万元，占年度采购总额28.72%。

B.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

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

C. 报告期内公司股票被实施退市风险警示或其他风险警示

前五名销售客户

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	客户名称	销售额	占年度销售总额比例 (%)
1	康旅集团及其下属公司	8,458.51	4.89
2	克罗心(北京)商贸有限公司	1,296.02	0.75
3	成都蔚然汽车销售服务有限公司	1,073.52	0.62
4	博纳影业集团股份有限公司下属公司	1,801.51	1.04
5	ARC`TERYX	1,028.38	0.59
合计	/	13,657.93	7.89

前五名供应商

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	供应商名称	采购额	占年度采购总额比例 (%)
1	康旅集团及其下属公司	29,226.96	28.72
2	薪班班(安徽)网络科技有限公司	8,599.21	8.45
3	雅诗兰黛(上海)商贸有限公司	2,973.64	2.92
4	欧莱雅(中国)有限公司	2,891.32	2.84
5	香奈儿(中国)贸易有限公司	1,449.80	1.42
合计	/	45,140.92	44.36

D. 报告期内公司存在贸易业务收入

适用 不适用

贸易业务占营业收入比例超过 10%前五名销售客户

适用 不适用

贸易业务收入占营业收入比例超过 10%前五名供应商

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	162,288,964.84	171,651,231.05	-5.45	主动对商场活动费用进行压降
管理费用	185,025,483.95	192,000,085.70	-3.63	薪酬费用有所下降
财务费用	233,667,423.02	247,220,316.28	-5.48	随着租期延续,租赁摊销的财务费用不断下降

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	776,949,915.04	-27,403,492.69	2,935.22	2024年因支付土增税清算款导

现金流量净额				致经营活动现金净流量负数，本期经营支出正常
投资活动产生的现金流量净额	-100,178,847.69	-27,235,756.38	-267.82	本期代偿对参股公司借款的担保金额 9100 万元
筹资活动产生的现金流量净额	-655,910,184.90	-29,933,743.38	-2,091.21	本期新增借款大幅下降，因支付租金及归还借款导致现金净流出。

(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 币种：人民币

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
应收账款	107,743,839.23	1.11	191,241,688.31	1.74	-43.66	本期收回物业管理费
其他应收款	287,371,145.00	2.97	496,504,468.84	4.52	-42.12	本期收回海口市政府债权
存货	1,923,554,623.94	19.85	1,482,830,571.04	13.50	29.72	参股公司以存货抵偿债务
合同资产	49,751,995.39	0.51	69,546,589.06	0.63	-28.46	结算后转入应收账款
长期股权投资	192,612,126.63	1.99	312,838,887.24	2.85	-38.43	对参股公司按权益法确认投资亏损
使用权资产	605,692,986.58	6.25	1,112,195,612.14	10.12	-45.54	云泰商管部分商场结束租赁终止确认使用权资产
无形资产	1,220,973.02	0.01	2,488,241.78	0.02	-50.93	部分资产摊销期结束
递延所得税资产	183,135,544.79	1.89	363,875,166.84	3.31	-49.67	云泰商管部分商场结束租赁转回递延所得税资产
应交税费	175,457,776.37	2.21	256,535,432.14	2.88	-31.60	本期缴纳税款
租赁负债	465,274,798.70	5.85	891,032,675.84	10.02	-47.78	云泰商管部分商场结束租赁转回递延所得税资产
长期应付款	266,772,029.89	3.36	343,212,903.42	3.86	-22.27	本期偿付借款

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 44.95 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

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	0.00	/	否	/	/
2	陕西省安康市——皇冠健康小镇	526,669.00	0.00	530,766.20	是	270,690.76	51.00
合计		636,330.00	0.00	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	58.17
2	四川成都	成都银泰	住宅/商	竣工	45,200	554,507	723,818	/	723,818	666,866	0.00

		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	0.00
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	0.00
5	陕西安康	梦享·皇冠健康小镇	住宅/酒店	竣工	71,430	72,431	72,431	/	72,431	19,149	62.33
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	46.36
合计					459,221	1,431,206	1,801,172		1,801,172	1,483,263	166.86

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	93,116.64	18,675.81	17,303.79	24,585.55	3,204.47
2	四川成都	成都银泰	车位	17,491.24	40.84	40.84	24.77	0.00
3	浙江宁波	奉化银泰城	车位、商业	4,854.52	0.00	0.00	0.00	0.00
4	陕西安康	梦享·皇冠健 康小镇	商业、住宅	16,183.75	6,020.85	6,020.85	2,019.68	0.00
5	云南昆明	滇池湖滨半岛 商务中心	商业	27,163.13	722.86	0.00	0.00	722.86
合计				158,809.28	25,460.36	23,365.48	26,630.00	3,927.33

报告期内，公司共计实现销售金额29,696.86万元，销售面积25,460.36平方米，实现结转收入金额26,630.00万元，结转面积23,365.48平方米，报告期末待结转面积3,927.33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	85,727.20	21,747.47	70	是	7.09
2	浙江	奉化银泰城	商场	38,601.80	2,666.93	70	是	5.32
3	云南	东川铜都	商铺	3,306.45	22.99	100	是	1.44
	合计			127,635.45	24,437.39			

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、截至2025年12月31日，公司承租的房地产可出租面积439,151.34平方米，对外出租面积为390,383.17平方米，租金收入为58,943.87万元。

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
411,381.49	3.40	

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

1. 为优化资产结构，确保及时收回投资，进一步聚焦主责主业，经公司第十届董事会第三十九次会议审议通过《云南城投置业股份有限公司关于拟公开挂牌转让昆明七彩云南城市建设投资有限公司 10.5%股权的议案》，同意公司通过云交所公开挂牌转让所持有的七彩云南 10.5%股权。（具体事宜详见公司于 2026 年 1 月 24 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》上刊登的临 2026-007 号《云南城投置业股份有限公司关于拟公开挂牌转让昆明七彩云南城市建设投资有限公司 10.5%股权的公告》）。截至挂牌公告期满，未征集到符合资格条件的意向受让方，挂牌终止。

2. 为进一步优化资产结构，经公司第十届董事会第三十五次会议审议通过《云南城投置业股份有限公司关于拟公开挂牌转让中建穗丰置业有限公司 70%股权的议案》，同意公司通过云交所公开挂牌转让所持有的中建穗丰 70%股权。（具体事宜详见公司于 2025 年 9 月 26 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》上刊登的临 2025-073 号《云南城投置业股份有限公司第十届董事会第三十五次会议决议公告》。截至目前，云交所在其网站发布中建穗丰 70%股权项目的《成交公告》；同时，公司收到转让其股权的全部交易价款，并办理完成公司为中建穗丰提供的担保解除手续和本次股权转让的工商变更登记手续，公司不再持有中建穗丰的股权，中建穗丰不再纳入公司财务报表合并范围。

(七) 主要控股参股公司分析

√适用 □不适用

主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
成都银城置业有限公司	子公司	房地产开发	55,000.00	402,123.92	279,412.76	52,225.08	9,352.78	7,134.77
海南天利投资发展有限公司	子公司	房地产开发	4,000.00	71,772.93	-17,864.36	24,609.69	665.32	-1,232.31

云泰商业管理（天津）有限公司	子公司	商业运营管理	10,000.00	110,248.32	-34,575.72	63,926.82	-5,378.60	-7,721.96
东方环球国际会展集团有限公司	参股公司	会议、展览及相关服务	100,000.00	9,766.11	-11,063.34	15,838.87	-9,885.14	-10,188.45
昆明七彩云南城市建设投资有限公司	参股公司	房地产开发	12,000.00	138,582.59	-16,554.20	20,353.76	-43,805.51	-44,071.22
东莞云投置业有限公司	参股公司	房地产开发	10,000.00	37,244.78	-71.94	50.65	-38,576.66	-38,882.17

报告期内取得和处置子公司的情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

(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

六、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“报告期内公司所处行业情况”

(二) 公司发展战略

√适用 □不适用

十五五期间，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，始终秉持“用心做事”的核心价值观，致力于成为中国领先的文旅商资产运营服务商。在使命践行层面，公司坚持从三个维度创造价值：对资产，让每一处资产持续增值；对客户，创造有温度的空间和记忆的体验；对社会，推动区域文旅商融合发展。围绕这一战略定位，公司构建了“2+1+3”协同业务布局，即以物业服务与商业管理为两大主业根基，依托现有酒店业务深耕文旅服务增长极，并前瞻性布局康养服务、会展服务及公共服务三大特色领域，形成主辅联动、多元共进的资产运营服务生态，全面驱动资产价值提升与城市美好空间建设。

(三) 经营计划

√适用 □不适用

2026 年，公司将持续聚焦主责主业，不断推进公司高质量发展。

一是抓好主营业务发展。物业服务板块抓实存量项目留存与增量拓展，对到期项目全力争取续约，积极参与市场化竞争，建立社区细分到家服务体系，精准满足业主日常需求，提升空间运营能力，通过租赁、合作经营等方式开展经营以实现多元创收。坚定以公建类项目为主的拓展思路，聚焦政府机关、企事业单位、商写项目等核心领域，主动对接后勤社会化改革需求，积极探索“资源置换”等创新模式，拓展城市公共业态服务，不断拓宽物业服务业务版图。商业管理板块以“存量激活+体验赋能”为核心的价值型发展路径，贯穿“体验优先”原则，通过精细化策略破解行业同质化、存量低效等痛点，打造差异化竞争优势。发展策略方面，加大招调改造升级投入，聚焦“满铺+特色”分类施策，集中资源深耕核心资产。华尔道夫酒店深化“尊享体验+文化赋能”战略，进一步提升外事接待能力，突出餐饮服务品质，持续深化文化主题 IP 运营与联名合作，巩固经营优势。

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。

三是抓好资金统筹管理。围绕库存去化、债权清收、资产处置，做好预算管理、成本控制、资金调度，全力提升资金运营效率。针对金融债务，积极加强和金融机构的沟通与协商，筹备多种方案，妥善解决相关问题。

四是抓好人才队伍建设。进一步调整本部、物业服务板块、商业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。持续完善激励约束机制，积极探索构建市场化激励机制，拓展短期与长期相结合的多元化激励模式，严格落实末等调整和不胜任退出机制。坚持“内选+外引”相结合方式，持续优化人才梯队结构。

五是抓好安全生产管理。公司将巩固安全管理成果，夯实基层安全根基，组织一线从业人员参与职业资格及技能等级考评，全面提升员工安全素养与应急处置能力。严格落实安全生产投入主体责任，加快智慧安防建设，完善设备设施更新维保清单，筑牢运行安全防线。持续优化质量标准化管理体系，推动标准化提质升级；系统推进节能降碳，搭建智能管理平台实现环境管理数字化，提升绿色运营水平，以更高质量的安全与质效助力企业可持续发展。

(四) 可能面对的风险

适用 不适用

1. 外部风险

物业服务及商业管理市场竞争愈加激烈，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，物业服务、商业管理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。

(五)其他

适用 不适用

七、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、环境和社会

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《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》《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。公司股东会、董事会、管理层严格按照《云南城投置业股份有限公司章程》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）会议情况

2025年度，公司共召开股东会8次（1次年度股东会，7次临时股东会）；董事会共召开会议14次（1次年度董事会，13次临时董事会）；召开专门委员会会议共计25次，其中审计委员

会会议 8 次，战略及风险管理委员会会议 7 次，提名委员会会议 7 次以及薪酬与考核委员会会议 3 次。会议的召集、召开程序符合法律规定，董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、《云南城投置业股份有限公司章程》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）强化董事高管履职支持

公司积极组织公司董事、高管及其他相关岗位人员参加相关法律法规等培训，提升合规意识与履职能力；定期向经营层提供《股市周报》《监管案例》等资料，方便了解市场情况；组织独立董事开展项目实地考察和经营情况沟通，确保独立董事与其他董事、高管及其他相关人员之间信息畅通，为独立董事履职提供资源保障；在董事会或专门委员会召开前，积极听取独立董事意见，并有效落实执行和及时反馈。

（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、董事和高级管理人员的情况

(一) 现任及报告期内离任董事和高级管理人员持股变动及薪酬情况

√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薪酬总额(万元)	是否在公司关联方获取薪酬
崔 铠	董事长	男	44	2025年7月30日		0	0	0	无	68.75	否
	总经理			2023年5月19日	2025年8月4日						
苏自立	独立董事	男	64	2023年5月16日		0	0	0	无	10	否
刘志强	独立董事	男	54	2023年5月16日		0	0	0	无	10	否
相恒来	独立董事	男	48	2025年6月23日		0	0	0	无	5.19	否
李 扬	董事	男	42	2025年8月15日		0	0	0	无	63.33	否
	总经理			2025年8月4日							
	副总经理			2023年5月19日	2025年8月4日						
	总法律顾问兼首席合规官			2024年3月25日	2025年5月15日						
王自立	董事	女	36	2023年5月		0	0	0	无		是

				16日							
巩明	董事	男	37	2025年1月24日		0	0	0	无	58.43	否
	财务总监			2023年12月27日							
肖伦	董事会秘书	男	54	2024年5月21日		0	0	0	无	58.43	否
刘勤	副总经理	男	54	2025年3月12日		0	0	0	无	48.70	否
	总法律顾问兼首席合规官			2025年5月15日							
孔薇然	董事长	女	48	2023年5月19日	2025年7月30日	0	0	0	无	40.10	否
施谦	独立董事	男	43	2023年5月16日	2025年6月23日	0	0	0	无	4.81	否
樊凡	董事	女	37	2023年5月16日	2025年1月24日	0	0	0	无		是
合计	/	/	/	/	/	0	0	0	/	367.73	/

姓名	主要工作经历
崔铠	曾任：海航航空集团有限公司投资经理；云南祥鹏航空有限责任公司财务总监；海航凯撒旅游集团股份有限公司财务总监；海航文化控股集团投资有限公司投资总裁；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、总经理；云泰商业管理（天津）有限公司董事长。 现任：云南城投置业股份有限公司董事长；西双版纳航空投资有限公司董事。
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。
相恒来	曾任：中审亚太会计师事务所有限公司云南分所部门主任；中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）云南分所部门主任、咨询总监；中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）云南亚太分所合伙人。

	<p>现任：中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）云南分所高级合伙人、负责人；云南城投置业股份有限公司独立董事。</p>
李 扬	<p>曾任：云南城投置业股份有限公司投资管理部副经理、投资管理部经理、项目开发事业三部总经理、党委委员、总法律顾问兼首席合规官、副总经理；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；中建穗丰置业有限公司董事长；云南城投物业服务有限公司党支部书记、执行董事；云泰商业管理（天津）有限公司董事。</p> <p>现任：云南城投置业股份有限公司党委书记、董事、总经理；深圳市云佳投资有限公司董事；西双版纳航空投资有限公司董事长；海南天利投资发展有限公司董事长。</p>
王自立	<p>曾任：云南民族文化旅游产业有限公司财务部副经理、经理、董事；云南融智投资有限公司董事。</p> <p>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。</p>
巩 明	<p>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。</p> <p>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党支部书记、董事长；大理满江康旅投资有限公司董事长。</p>
肖 伦	<p>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。</p> <p>现任：云南城投置业股份有限公司党委委员、董事会秘书。</p>
刘 勤	<p>曾任：昆明国际贸易中心国贸宏龙保龄球馆经理；昆明国际会展中心体育健身中心副经理；昆明国际会展中心办公室副主任；云南世博集团有限公司工会办公室副主任；云南世博投资有限公司副总经理；云南文化产业投资控股集团有限责任公司投资发展部副部长；丽江文产投资开发有限公司副总经理；云南省杂技团有限公司党总支书记；云南广电网络集团有限公司市场与经营管理部总经理；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委委员、党总支委员、副总经理。</p> <p>现任：云南城投置业股份有限公司党委委员、副总经理、总法律顾问兼首席合规官。</p>
孔薇然	<p>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；云南城投置业股份有限公司党委书记、董事长；云南城投康源投资有限公司党委书记、董事长。</p> <p>现任：云南省康旅控股集团有限公司副总经理；云南城投康源投资有限公司党委书记、董事长。</p>
施 谦	<p>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；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。</p> <p>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；一心堂药业集团股份有限公司独立董事。</p>
樊 凡	<p>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</p>

	<p>购办公室)主管;云南民族文化旅游产业有限公司董事;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)副总经理;云南城投置业股份有限公司董事。</p> <p>现任:云南城投康源投资有限公司副总经理;云南融智投资有限公司董事;云南城投众和建设集团有限公司董事;云南山海游旅游集团有限公司董事。</p>
--	--

其它情况说明

适用 不适用

(二) 现任及报告期内离任董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
孔薇然	云南省康旅控股集团有限公司	副总经理	2026年2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	
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	2026年3月
在股东单位任职情况的说明	详见董事、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
孔薇然	云南城投康源投资有限公司	党委书记、董事长	2025年6月	
樊凡	云南城投康源投资有限公司	副总经理	2026年3月	
在其他单位任职情况的说明	详见董事、高级管理人员的主要工作经历。			

(三) 董事、高级管理人员薪酬情况

√适用 □不适用

董事、高级管理人员薪酬的决策程序	公司董事的报酬由公司股东会决定；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、高级管理人员薪酬事项发表建议的具体情况	无。
董事、高级管理人员薪酬确定依据	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；非独立董事依据《云南城投置业股份有限公司董事薪酬制度》执行；高级管理人员薪酬按公司董事会决议执行。
董事和高级管理人员薪酬的实际支付情况	董事和高级管理人员实际获得报酬 367.73 万元
报告期末全体董事和高级管理人员实际获得的薪酬合计	董事和高级管理人员实际获得报酬 367.73 万元
报告期末全体董事和高级管理人员实际获得薪酬的考核依据和完成情况	报告期内，独立董事领取的独立董事津贴不进行考核；在公司领取薪酬的非独立董事和高级管理人员依据公司及个人年度经营业绩指标，根据经审计的财务决算数据对经营业绩指标完成情况进行考核。
报告期末全体董事和高级管	报告期末，独立董事领取的独立董事津贴不适用相关规定；在公司

理人员实际获得薪酬的递延支付安排	领取薪酬的非独立董事和高级管理人员预留一定比例的绩效薪酬待考核评价后报董事会、股东会审议通过后发放。
报告期末全体董事和高级管理人员实际获得薪酬的止付追索情况	报告期末全体董事和高级管理人员实际获得薪酬均无止付追索情况。

(四) 公司董事、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
崔 铠	董事长	选举	工作调动
李 扬	非独立董事	选举	工作调动
李 扬	总经理	聘任	工作调动
相恒来	独立董事	选举	工作调动
巩 明	非独立董事	选举	工作调动
刘 勤	副总经理、总法律顾问兼首席合规官	聘任	工作调动
孔薇然	董事长	离任	工作调动
崔 铠	总经理	离任	工作调动
施 谦	独立董事	离任	个人原因
樊 凡	非独立董事	离任	工作调动
李 扬	副总经理、总法律顾问兼首席合规官	离任	工作调动

(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

四、董事履行职责情况

(一) 董事参加董事会和股东会的情况

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	出席股东会的次数
崔 铠	否	14	14	10	0	0	否	8
苏自立	是	14	14	10	0	0	否	7
刘志强	是	14	14	10	0	0	否	5
相恒来	是	9	9	6	0	0	否	3
李 扬	否	7	6	4	1	0	否	3
王自立	否	14	12	10	2	0	否	7
巩 明	否	13	13	9	0	0	否	6
孔薇然	否	6	6	5	0	0	否	2
施 谦	是	5	5	4	0	0	否	4
樊 凡	否	1	1	1	0	0	否	1

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	14
其中：现场会议次数	4
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

五、董事会下设专门委员会情况

适用 不适用

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	相恒来、苏自立、刘志强、崔铠、王自立
提名委员会	苏自立、刘志强、相恒来、崔铠、李扬
薪酬与考核委员会	刘志强、苏自立、相恒来、崔铠、王自立
战略及风险管理委员会	崔铠、苏自立、刘志强、相恒来、李扬、王自立、巩明

报告期内审计委员会召开八次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2025年4月17日	听取《云南城投置业股份有限公司审计委员会2024年度履职报告》。审议《云南城投置业股份有限公司2024年年度报告全文及摘要》《云南城投置业股份有限公司2024年度财务决算和2025年财务预算报告》《云南城投置业股份有限公司关于公司2024年度利润分配的议案》《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2024年度履行监督职责情况报告》《云南城投置业股份有限公司2024年合规管理有效性评价报告》《云南城投置业股份有限公司2024年度内部控制评价报告》《云南城投置业股份有限公司2024年度内部控制审计报告》《云南城投置业股份有限公司2024年内部审计工作总结及2025年内部审计工作计划》《云南城投置业股份有限公司2025年第一季度报告》《云南城投置业股份有限公司	同意将《云南城投置业股份有限公司2024年年度报告全文及摘要》《云南城投置业股份有限公司2024年度财务决算和2025年财务预算报告》《云南城投置业股份有限公司关于公司2024年度利润分配的议案》《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2024年度履行监督职责情况报告》《云南城投置业股份有限公司2024年合规管理有效性评价报告》《云南城投置业股份有限公司2024年度内部控制评价报告》《云南城投置业股份有限公司2024年度内部控制审计报告》《云南城投置业股份有限公司2024年内部审计工作总结及2025年内部审计工作计划》《云	

	关于续聘“信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）”为公司2025年度审计机构的议案。	南城投置业股份有限公司2025年第一季度报告》《云南城投置业股份有限公司关于续聘“信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）”为公司2025年度审计机构的议案》提交董事会审议。	
2025年8月22日	审议《云南城投置业股份有限公司2025年半年度报告全文及摘要》。	同意将上述议案提交董事会审议。	
2025年9月3日	审议《云南城投置业股份有限公司关于公司拟接受以物抵债的议案》。	同意将上述议案提交董事会审议。	
2025年9月10日	审议《云南城投置业股份有限公司关于公司关联交易事项的议案》。	同意将上述议案提交董事会审议。	
2025年9月25日	审议《云南城投置业股份有限公司关于拟公开挂牌转让中建穗丰置业有限公司70%股权的议案》。	同意将上述议案提交董事会审议。	
2025年10月24日	审议《云南城投置业股份有限公司2025年第三季度报告》《云南城投置业股份有限公司关于会计估计变更的议案》《云南城投置业股份有限公司关于公司2025年三季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。	
2025年11月28日	审议《云南城投置业股份有限公司关于公司2026年融资事项的议案》《云南城投置业股份有限公司关于公司2026年担保事项的议案》《云南城投置业股份有限公司关于公司2026年向下属参股公司提供借款展期的议案》《云南城投置业股份有限公司关于公司2026年向控股股东及其下属公司申请借款额度的议案》《云南城投置业股份有限公司关于公司2026年日常关联交易事项的议案》《云南城投置业股份有限公司关于修订公司部分基本管理制度的议案》。	同意将上述议案提交董事会审议。	
2025年12月22日	审议《关于修订<云南城投置业股份有限公司资产减值准备计提与核销管理制度>的议案》《关于修订<云南城投置业股份有限公司内部审计管理制度>的议案》。	同意将上述议案提交董事会审议。	

报告期内提名委员会召开七次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2025年1月8日	审议《云南城投置业股份有限公司更换董事的议案》。	同意将上述议案提交董事会审议。	
2025年3月12日	审议《关于聘任公司高级管理人员的议案》。	同意将上述议案提交董事会审议。	
2025年5月15日	审议《云南城投置业股份有限公司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。	
2025年6月6日	审议《云南城投置业股份有限公司关于独立董事辞职及补选独立董事的议案》。	同意将上述议案提交董事会审议。	
2025年7月	审议《云南城投置业股份有限公司关于	同意将上述议案	

月 30 日	选举董事的议案》。	提交董事会审议。	
2025 年 8 月 4 日	审议《云南城投置业股份有限公司关于总经理、副总经理辞职及聘任总经理的议案》。	同意将上述议案提交董事会审议。	
2025 年 11 月 28 日	审议《关于修订<云南城投置业股份有限公司董事会提名委员会实施细则>的议案》《关于制定<云南城投置业股份有限公司董事离职管理制度>的议案》。	同意将上述议案提交董事会审议。	

报告期内薪酬与考核委员会召开三次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2025 年 4 月 17 日	审议《云南城投置业股份有限公司 2024 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副总经理年度目标薪酬的议案》；听取《云南城投置业股份有限公司 2024 年度人力资源执行情况报告》。	同意将《云南城投置业股份有限公司 2024 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副总经理年度目标薪酬的议案》提交董事会审议。	
2025 年 8 月 4 日	审议《云南城投置业股份有限公司关于总经理、副总经理辞职及聘任总经理的议案》《云南城投置业股份有限公司关于修订<公司薪酬管理制度>的议案》。	同意将上述议案提交董事会审议。	
2025 年 11 月 28 日	审议《关于修订<云南城投置业股份有限公司董事会薪酬与考核委员会实施细则>的议案》《关于修订<云南城投置业股份有限公司董事薪酬制度>的议案》。	同意将上述议案提交董事会审议。	

报告期内战略及风险管理委员会召开七次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2025 年 1 月 8 日	审议《云南城投置业股份有限公司 2024 年度风险评估报告》。	无。	
2025 年 3 月 2 日	审议《关于撤销注销全资子公司并变更其公司名称和经营范围的议案》。	同意将上述议案提交董事会审议。	
2025 年 4 月 17 日	审议《云南城投置业股份有限公司 2024 年度风险内控合规管理报告》；听取《云南城投置业股份有限公司 2024 年战略执行情况报告》。	同意将《云南城投置业股份有限公司 2024 年度风险内控合规管理报告》提交董事会审议。	
2025 年 9 月 25 日	审议《云南城投置业股份有限公司关于拟公开挂牌转让中建穗丰置业有限公司 70%股权的议案》。	同意将上述议案提交董事会审议。	
2025 年 11 月 11 日	听取《云南城投置业股份有限公司关于国寿合伙企业到期重大风险应对方案的议案》。	无。	
2025 年 11 月 28 日	审议《关于修订<云南城投置业股份有限公司董事会战略及风险管理委员会实施	同意将上述议案提交董事会审议。	

日	细则>的议案》《关于修订<云南城投置业股份有限公司发展战略管理制度>的议案》《关于修订<云南城投置业股份有限公司投资管理制度>的议案》。		
2025年 12月22 日	审议《关于修订<云南城投置业股份有限公司风险内控合规管理制度>的议案》。	同意将上述议案提交董事会审议。	

存在异议事项的具体情况

适用 不适用

六、审计委员会发现公司存在风险的说明

适用 不适用

审计委员会对报告期内的监督事项无异议。

七、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	65
主要子公司在职员工的数量	1,150
在职员工的数量合计	1,215
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	10
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
商业管理与经营	333
物业管理服务	322
酒店管理服务	445
地产开发	111
其他	4
合计	1,215
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
硕士研究生	40
本科	559
大专	316
中专、高中及以下	300
合计	1,215

(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，推行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

2026年，公司将持续聚焦转型发展需求，优化课程体系，推动培训内容与业务发展深度融合；加强内训师队伍建设，强化后备人才培养力度，营造浓厚的学习氛围，进一步巩固和深化轻资产运营优势，为公司实现高质量发展提供坚强的人才支撑。

(四) 劳务外包情况

适用 不适用

八、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

九、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、报告期内的内部控制制度建设及实施情况

适用 不适用

2025年，公司以“全面风险可控、内部控制有效、合规经营到位”为规范管理目标，以“强内控、防风险、促合规、创价值”为主线，完成年度制度、权限指引文件、《风险内控合规手册（含“三张清单”）》等内部规范文件的修编工作，及完成合规管理提升年具体工作任务部署。公司通过落实合规管理体系建设要求，优化内部控制体系，形成风险管理机制，将风险管理、内部控制、合规要求嵌入公司重要经济活动、重大决策合规，持续推进风险内控合规管理“三位一体”体系建设。

报告期内内部控制存在重大缺陷情况的说明

适用 不适用

十一、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、监事和高级管理人员行使出资人权利。

(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。

对子公司的管理控制存在异常的风险提示

适用 不适用

十二、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 2025 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

报告期或上年度是否被出具内部控制非标准审计意见

是 否

十三、上市公司治理专项行动自查问题整改情况

无。

十四、纳入环境信息依法披露企业名单的上市公司及其主要子公司的环境信息情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

十五、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

十六、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

十七、其他

适用 不适用

第五节 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	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) 业绩承诺情况

适用 不适用

业绩承诺变更情况

适用 不适用

其他说明

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

信永中和对公司2025年度财务报表进行了审计，并出具带有解释性说明的无保留意见审计报告。根据中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第14号——非标准无保留审计意见及其涉及事项的处理》和《上海证券交易所股票上市规则》的相关要求，信永中和将非标准审计意见涉及事项情况说明如下：

一、带有解释性说明的无保留意见审计报告涉及事项

信永中和出具的审计报告中，带有解释性说明所涉及事项的具体内容如下：与持续经营相关的重大不确定性：我们提醒财务报表使用者关注，如财务报表附注“二、2. 持续经营”所述，云南城投2025年度发生归属于母公司股东的净亏损28,500.15万元，且于2025年12月31日，云南城投流动负债高于流动资产146,985.29万元，其中流动负债包括对中国人寿保险股份有限公司的长期借款本金余额196,000.00万元。截至2026年4月27日，云南城投尚未就该笔借款展期事项与对方达成一致意见。这些事项或情况连同财务报表附注“二、2. 持续经营”所示的其他事项，表明存在可能导致对云南城投持续经营能力产生重大疑虑的重大不确定性。本段内容不影响已发表的审计意见。

二、带有解释性说明的无保留审计意见涉及事项不影响审计意见的依据

根据《中国注册会计师审计准则第 1324 号—持续经营》第二十一条规定，如果运用持续经营假设是适当的，但存在重大不确定性，且财务报表对重大不确定性已作出充分披露，注册会计师应当发表无保留意见，并在审计报告中增加以“与持续经营相关的重大不确定性”为标题的单独部分，以：（1）提醒财务报表使用者关注财务报表附注中对本准则第十八条所述事项的披露；（2）说明这些事项或情况表明存在可能导致对被审计单位持续经营能力产生重大疑虑的重大不确定性，并说明该事项并不影响发表的审计意见。

如审计报告“与持续经营相关的重大不确定性”段落所述事项，信永中和认为可能导致对云南城投持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况存在重大不确定性，云南城投财务报表对该重大不确定性已作出充分披露。注册会计师应当发表无保留意见，并在审计报告中增加以“与持续经营相关的重大不确定性”为标题的单独部分对云南城投持续经营能力予以说明。

与持续经营相关的重大不确定性披露的事项或情况，对云南城投 2025 年度财务状况和经营成果无影响。

三、董事会对审计意见涉及事项的专项说明

针对上述事项，董事会作出如下说明：

1、公司正在积极推进中国人寿 196,000.00 万元债务展期事项：

公司于 2025 年 12 月 30 日按《备忘录》约定向合伙企业支付了差额补足款 4,299.28 万元；涉及《备忘录》中新增抵押物需出具抵押担保决议的，公司已陆续取得；公司就该债务于 2026 年 4 月 26 日到期后的进一步展期事宜，已向康旅集团上报了申请，由控股股东统筹支持，继续同中国人寿磋商展期事宜；该笔债务以北京房开创意港投资有限公司的资产为抵押物，康旅集团为该笔债务提供了连带责任担保。

2、公司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，争取获取增量融资。

3、根据公司审批通过的年度资金计划，预测可完全覆盖当年利息支出、管理费用等刚性支出（中国人寿借款本金除外），不存在大额资金缺口，可实现年度现金流平衡。

4、2026 年度预计可通过股权转让、对参股公司减资，及资产重组等方式增厚归母净资产。

5、经公司 2025 年第七次临时股东会批准，康旅集团对公司的借款额度为 25 亿元，控股股东在额度范围内可对公司提供相应的资金支持。

在充分考虑公司上述正在或计划实施的各项措施基础上，董事会认为公司在 2025 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。公司董事会审阅了信永中和出具的 2025 年度审计报告，认为信永中和出具的意见符合公司实际情况，该意见是信永中和根据中国注册会计师审计准则要求，通过职业判断出具的意见，客观地反映了公司 2025 年度财务状况、经营成果。公司董事会对该审计意见无异议。

然而，未来的事项或情况可能导致上述措施的实施存在重大不确定性，若公司未能获得足够的营运资金以维持持续经营的财务报表编制基础，则须将公司资产的账面价值调整至非持续经营基础下的价值，以及将非流动负债分类为流动负债。这些调整的影响并未反映在公司财务报表中，公司的持续经营能力仍存在重大不确定性。

特此说明。

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

1、重要会计政策变更

适用 不适用

2、重要会计估计变更

适用 不适用

本公司 2025 年 10 月 28 日公告了《云南城投置业股份有限公司关于会计估计变更的公告》，具体变更内容如下：

①变更前采用的会计估计

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，对共同信用风险特征将金融工具分为不同组别。根据公司业务性质，对于应收关联方款项，发生坏账损失的可能性极小，认定为无风险组合，对该组合不计提坏账准备。

②变更后采用的会计估计

公司综合评估了关联方应收款项的构成、风险性及历史信用损失经验，并参考了部分同行业上市公司类似信用风险特征的关联方应收款项的预期信用损失率标准，拟重新划分关联方应收款项组合类别：

①单项计提坏账准备的应收款：对因经营状况出现恶化（企业进入停业、清算或破产程序、进入诉讼阶段且无可执行财产等情况），导致无法还款的关联方应收款进行单独判断，并单项计提坏账准备；

②低风险组合：关联方经营状况稳定，未出现逾期或账龄未超过1年（含1年）的关联方应收款，划分为低风险组合，按1%计提坏账准备（余额百分比法）。

③正常风险组合：对逾期且账龄较长（账龄在1年以上），及失信人的应收款，判断其资产及经营状况后，如仍具备还款能力，则比照非关联方应收款，划分为账龄组合计提坏账准备；同时，对该部分款项及时关注关联方经营状况，如后期发现经营状况出现恶化，将转为按单项计提坏账准备。

受重要影响的本期报表项目及金额如下：

受重要影响的报表项目	影响金额
应收账款	-7,776,081.84
其他应收款	-542,824.12
合同资产	-8,412,726.41
信用减值损失	-8,318,905.96
资产减值损失	-8,412,726.41

公司上述关联方会计估计变更事项，对公司2025年度合并财务报表的净利润影响金额为-16,731,632.37元，对公司2025年度合并财务报表的归属于母公司所有者的净利润影响金额为-16,112,202.79元。

（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

上述会计估计变更事项已于2025年10月24日第十届董事会第三十六次会议及董事会审计委员会2025年第六次会议审议通过，且自2025年9月1日执行。该会计估计变更不追溯调整，对公司期初数无影响。

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	7年
境内会计师事务所注册会计师姓名	魏勇，邓茂
境内会计师事务所注册会计师审计服务的累计年限	1年
境外会计师事务所名称	
境外会计师事务所报酬	
境外会计师事务所审计年限	

	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
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、云南万城百年置业有限公司（原名：云南万城百年投资开发有限公司）金融借款合同纠纷案件。因除公司外的其余被执行人未能全面履行清偿义务，招商银行昆明分行向昆明市中级人民法院申请恢复原生效法律文书的强制执行程序，因公司未违反和解协议，持续履行义务，法院作出对公司终结执行程序的裁定书，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；2025年4月22日刊登的2024年年度报告；2025年8月26日刊登的2025年半年度报告；2026年4月11日刊登的临2026-016号公告。
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；2025年4月22日刊登的2024年年度报告；2025年8月26日刊登的2025年半年度报告。
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3,135万元），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2026年4月11日刊登的临2026-016号公告。
成都银都唛歌娱乐有限公司与成都银城置业有限公司房屋租赁合同纠纷，成都银城公司收到成都高新技术产业开发区人民法院送达的《起诉状》。	具体事宜详见公司2026年4月11日刊登的临2026-016号公告。
绍兴市云鸿商业管理有限公司与云泰商管合同纠纷，云泰商管收到绍兴市上虞区人民法院发来的《民事起诉状》。	具体事宜详见公司2026年4月11日刊登的临2026-016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

单位：元 币种：人民币

报告期内：									
起诉(申请)方	应诉(被申请人)方	承担连带责任方	诉讼仲裁类型	诉讼(仲裁)基本情况	诉讼(仲裁)涉及金额	诉讼(仲裁)是否形成预计负债及金额	诉讼(仲裁)进展情况	诉讼(仲裁)审理结果及影响	诉讼(仲裁)判决执行情况
公司	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	无	诉讼	股权转让合同纠纷	33,740,655.11	否	法院驳回公司对云南环球融创新股东的追加请求。	公司将依据有关会计准则的要求和实际情况进行相应的会计处理。	已申请强制执行

	限公司								
中建穗丰置业有限公司	公司	无	诉讼	民间借贷纠纷	434,579,269.58	否	公司已完款履行义务。	公司将依据会计准则和实际情况进行相应的会计处理。	无
西双版纳航空投资有限公司	西双版纳坤宁泰和置业有限公司、西双版纳航空投资有限公司、成都信屹企业管理有限公司	无	诉讼	合同纠纷	17,506,352.58	否	版纳航投已申请拍卖、变卖被执行人置业的房产，经一、二拍程序已流拍。	公司将依据会计准则和实际情况进行相应的会计处理。	已申请执行
中建三局集团有限公司	哈尔滨银旗房地产开发有限公司、公司	无	诉讼	合同纠纷	21,781,006.54	否	二审已未开庭判决。	公司将依据会计准则和实际情况进行相应的会计处理。	无
温州逸鼎房产营销有限公司	云泰商管	无	诉讼	合同纠纷	10,000,000.00	否	二审驳回上诉，维持原判。	公司将依据会计准则和实际情况进行相应的会计处理。	无
海南天利投资发展有限公司	海南天域酒店管理有限公司、黄	无	诉讼	房屋买卖合同纠纷	18,372,600.00	否	一审已未开庭判决。	公司将依据会计准则和	无

	甫显								实际情况进行相应的会计处理。
--	----	--	--	--	--	--	--	--	----------------

(三) 其他说明

适用 不适用

1、公司于 2026 年 4 月 11 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 2026-016 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 59 个，涉及金额 1,847.97 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 36 个，涉及金额 1,629.28 万元。

2、天利（海南）旅游开发有限公司与海南天利投资发展有限公司合同纠纷，已取得《裁决书》，海南天利已履行完毕相应义务，案件已结。

3、中建穗丰置业有限公司与云南华洲建设工程有限公司建设工程施工合同纠纷，法院裁定，裁定驳回双方再审申请，案件已结。

4、温州逸鼎房产营销有限公司与云泰商管合同纠纷，温州逸鼎多次变更诉讼请求，诉讼标的金额由 0 元变更为 4,135 万元后再次变更为 0 元，案件已取得二审判决，判决驳回上诉，维持原判（一审判决确认股权合作协议合法、有效），案件已结。

5、海南天利投资发展有限公司、海南天利度假酒店有限公司、海南天利酒店有限公司、海南国际会展中心有限责任公司、天利（海南）旅游开发有限公司与海口市人民政府合同纠纷仲裁案件，海口市人民政府已履行完毕相应义务，案件已结。

6、公司与重庆城海实业发展有限公司公司强制解散案件，已取得二审判决，判决驳回上诉，维持原判（一审判决驳回公司强制解散重庆城海的诉讼请求），案件已结。

十、上市公司及其董事、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

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

2. 昆明市交通投资有限责任公司诉康旅集团、云南省城市更新有限公司及第三人云南尚博房地产开发有限公司缔约过失责任纠纷案，法院判决：康旅集团、云南省城市更新有限公司向昆明市交通投资有限责任公司返还预付款98,000万元并支付相应的资金占用费、案件受理费和保全费，本案已进入执行阶段，目前各方正在协商资产抵债事宜。

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

关联交易类别	关联人	关联交易内容	2025年度授权额(万元)	2025年1-12月合同额(万元)	2025年1-12月实际发生额(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	1,558.43	7,702.32
		资产委托管理	3,500.00	456.00	29.37
		园林绿化	2,500.00		781.32
购买商品、接受劳务		建安、装修装饰、维修工程及展位制作	1,000.00		192.95
		能耗、其他劳务及货物	400.00	49.90	100.57
		物业管理服务	2,000.00	1,740.93	695.61
		管理咨询服务	200.00		
		医疗服务	50.00	30.57	
		酒店服务	10.00		
		购买保险	60.00	42.97	39.76
租赁—出租	资产租赁	100.00	5.52	79.23	
租赁—承租	资产租赁	50,000.00	141.51	28,330.93	
	合计		69,820.00	4,025.83	37,952.07

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	2027.12.22	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	2022.10.28	2022.10.28	2027.10.28	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%的股权；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、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	31,700.00	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		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	15,000.00	2022.10.25	2022.10.25	2027.10.25	连带责任担保/质押担保/抵押担保		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	50,734.00	2022.12.15	2022.12.15	2027.12.15	连带责任担保/质押担保/抵押担保		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	21,900.00	2022.10.18	2022.10.18	2027.6.30	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	47,500.00	2022.9.26	2022.9.26	2027.9.26	连带责任		否	否		是	是	控股股东

有限公司		控股集团有 限公司					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	2,000.00	2022.9.29	2022.9.29	2027.9.29	连带责任 担保		否	否		是	是	控股股东	
云南城投置业股份 有限公司	公司本部	云南城投海 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”16780.41 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	82,389.40	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 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 业服务有限 公司提供应 收账款质 押担保	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		是	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	2026.12.31	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	2026.12.31	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	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	

		度假村有限公司												
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	2,340.00	2022.3.10	2022.3.10	2026.9.18	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	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	972.00	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	云南澄江老鹰地旅游度假村有限公司	9,876.79	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	昆明欣江合达城市建设有限公司	430.00	2021.4.30	2021.4.30	2025.10.30	连带责任担保		是	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	590.00	2021.5.28	2021.5.28	2026.3.28	连带责任担保		否	否		否	是	联营公司
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）														
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）			597,756.84											
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			20,300.00											
报告期末对子公司担保余额合计（B）			71,300.00											
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）														

担保总额 (A+B)	669,056.84
担保总额占公司净资产的比例 (%)	647.81
其中：	
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额 (C)	523,166.12
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)	597,756.84
担保总额超过净资产50%部分的金额 (E)	617,416.64
上述三项担保金额合计 (C+D+E)	1,738,339.60
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

（一）云南城投置业股份有限公司 2024 年度“提质增效重回报”行动方案进展

公司于 2024 年 6 月 25 日制定并发布了《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》。公司紧紧围绕云南省“3815”战略发展目标及集团“3510”行动计划，以“3 年稳住，5 年提升，10 年跨越”为总体指引，聚焦轻资产转型与城市运营服务，取得了一系列的成效。

1. 聚焦主责主业

物业板块。以品牌建设为抓手，构建形成 CIS 战略体系，重塑管理服务标准化体系，推出“云城臻选”多元化生活服务平台，初步形成较为丰富的多种经营业务模式，实现智慧物业运营管理系统上线运营，荣获 2025 中国物业国有企业百强、2025 中国物业品牌影响力百强企业等 8 项荣誉。截至 2025 年 12 月 31 日，签约面积达 1,081.26 万 m²。

商管板块。公司商业管理业务主要分布于杭州、宁波、台州、广州、昆明、成都等城市，以委托管理和整租模式，为签约项目提供商业定位策划、业态规划布局、招商、运营管理、企划推广、会员服务、工程改造、物业维护、安全管理、综合管理等服务。截至 2025 年末，公司下属企业运营管理的大型购物中心及其他商业项目共 20 个（含筹备项目），签约面积 256.67 万 m²，其中：自持项目 3 个，受托管理关联方项目 13 个，受托管理第三方项目 4 个。公司商管板块围绕提质增效、强品牌、优模式开展，通过业态品牌优化、商户分级管理、会员体系迭代、营销模式创新等举措，实现商业价值与运营效能的双重提升。通过构建客户画像，精细化分层营销，提升服务体验，下属云泰商管客流突破 1.25 亿人次，积分会员数环比增长 15%。成都银城全年新增会员 13 万，总量突破 130 万。

2. 推进品牌建设

公司以质量标准化建设为抓手，全面深化隐患排查整治与全员安全宣教培训，创新安全管控机制，并严格落实节能降耗举措。物业服务板块全面落地质量标准化管理体系，商业板块完成运营标准化手册编制并通过质量标杆项目验收；同时商管项目布设周界报警系统，物业项目加装电动车停放区红外报警装置，双板块协同推进服务与运营标准化，安全管理水平稳步提升，有效支撑安全、质量、环境管理平稳向好。

3. 健全内控合规管理体系

公司持续完善内控、风险、合规“三位一体”管理体系建设，健全以风险管理为导向、合规管理监督为重点的内控管理体系，全面修订并不断更新权限指引表，对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。风险内控合规体系的建设和完善，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。

4. 加强人才队伍建设

通过激励政策、晋升考评、学习培训、轮岗等方式，进一步提升员工专业技能和专业化程度，优化人才选拔机制，通过开展蹲点调研、公开推荐选拔的方式，把政治素质好、业务强、作风过硬的干部员工作为后备干部人才进行储备。

5. 提高信息披露质量

公司坚持以高质量信息披露为核心，压实相关部门、二级公司责任，畅通信息传递渠道，确保所有公告真实、准确、完整、及时、公平。公司围绕投资者关切，优化披露内容与形式，通过可视化、简明化的表达，提升定期报告及临时公告的可读性与有效性，聚焦核心价值信息，运用更通俗易懂的语言和形式，增强信息披露的针对性与穿透力。

6. 有效传递公司价值

通过“上证E互动”平台、投资者业绩说明会、股东会现场会议等方式，构建全方位、多层次的良性互动体系，结合公司发展战略，构建控股股东、公司及下属公司统一协同的外宣体系。通过主动、适时地发布信息，塑造公司积极、正面的公众形象，进一步提升公司在市场中的认可度和信任度。

本次“提质增效重回报”行动方案是基于公司当前情况制定，不构成业绩承诺，未来可能受国内外市场环境、政策法规等因素变化影响，具有不确定性，敬请广大投资者理性投资，注意投资风险。

（二）2020年公司及全资子公司天津银润通过云交所公开挂牌转让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。

(三) 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交所公开挂牌转让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。

(四) 为解决同业竞争问题，公司控股股东康旅集团与公司签署《委托管理服务框架协议》，约定将康旅集团及其下属企业持有的商管运营、物业管理相应资产委托公司（或公司下属企业）进行管理和/或提供服务。（具体事宜详见公司于2025年12月6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》上刊登的临2025-094号《云南城投置业股份有限公司关于公司与控股股东签署〈委托管理服务框架协议〉解决同业竞争问题的公告》）。截至目前进展如下：

1. 康旅集团所属4家全资企业中，除云南环亚商业管理有限公司业务不构成同业竞争外，昆明南亚东南亚进口商品商贸有限公司已就滇池国际会展中心14、15号馆的物业服务于2023年与公司下属云南城投物业服务服务有限公司签订《服务协议》，由城投物业持续提供服务。2026年2月5日，成都银城置业有限公司与成都鼎云房地产开发有限公司签署《融城云熙项目商业委托管理协议》；2026年3月17日，云南城投物业服务服务有限公司与昆明国际会展中心有限公司签署政通大厦《物业管理顾问咨询服务协议》。以上康旅集团下属全资公司所属商业和物业业务已消除同业竞争。

2. 4家控股企业，城投置业下属商业、物业运营子公司分别与康旅集团所属4家控股企业就商业或物业的委托管理、咨询服务等解决方案初步达成一致，拟于近期将签署相关协议。

(五) 公司下属全资子公司天堂岛公司完成经营范围变更，经营范围变更为：许可项目：代理记账。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：企业管理；商业综合体管理服务；物业管理；住房租赁；非居住房地产租赁；停车场服务；日用百货销售；服装服饰零售；珠宝首饰零售；技术服务、技术

开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；市场营销策划；计算机系统服务；软件开发；软件销售；信息系统集成服务；信息系统运行维护服务；会议及展览服务，广告设计、代理；国内贸易代理；单用途商业预付卡代理销售；供应链管理服务；企业管理咨询；财务咨询；针纺织品及原料销售；工艺美术品及礼仪用品销售(象牙及其制品除外)；化妆品批发；化妆品零售；食品销售(仅销售预包装食品)。(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)

第六节 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)	50,034
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	47,323

(二) 截至报告期末前十名股东、前十名流通股东（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	313,000,000 80,284,346	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		国有法 人
丁惠兴	5,943,700	11,008,200	0.69	0	无		境内自 然人
郑继富	10,093,400	10,501,800	0.65	0	无		境内自 然人
姜国忠	0	9,000,000	0.56	0	无		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	541,125	8,134,925	0.51	0	无		未知
李文杰	0	6,972,484	0.43	0	无		境内自 然人
吴伟	4,278,526	6,682,926	0.42	0	无		境内自 然人
吕建军	200,000	6,600,000	0.41	0	无		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				
丁惠兴	11,008,200	人民币普通股	11,008,200				
郑继富	10,501,800	人民币普通股	10,501,800				
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	8,134,925	人民币普通股	8,134,925				
李文杰	6,972,484	人民币普通股	6,972,484				
吴伟	6,682,926	人民币普通股	6,682,926				
吕建军	6,600,000	人民币普通股	6,600,000				
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康旅集团下属控股子公司外，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	无。

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

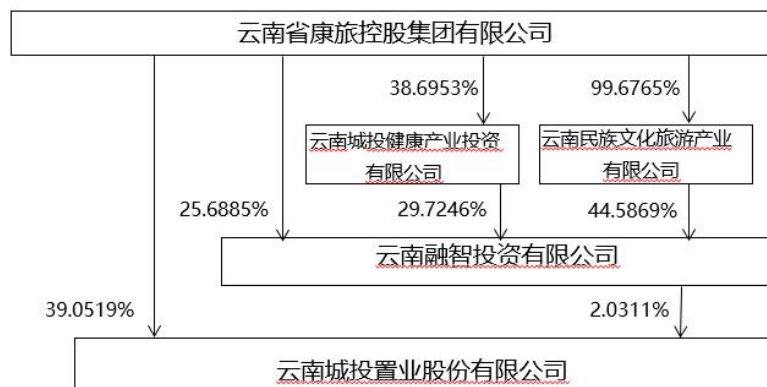
适用 不适用

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

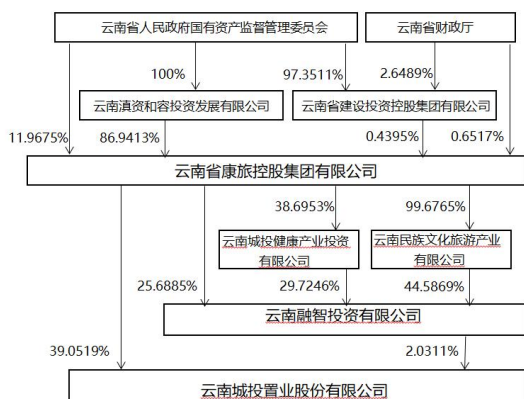
适用 不适用

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

九、优先股相关情况

适用 不适用

第七节 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

二、可转换公司债券情况

适用 不适用

第八节 财务报告

一、审计报告

√适用 □不适用

XYZH/2026KMAA2B0092

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2025年12月31日的合并及母公司资产负债表，2025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2025年12月31日的合并及母公司财务状况以及2025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独立性准则和中国注册会计师职业道德守则中适用于公众利益实体财务报表审计的独立性要求，我们独立于云南城投，并履行了独立性和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、 与持续经营相关的重大不确定性

我们提醒财务报表使用者关注，如财务报表附注“二、2.持续经营”所述，云南城投2025年度发生归属于母公司股东的净亏损28,500.15万元，且于2025年12月31日，云南城投流动负债高于流动资产146,985.29万元，其中流动负债包括对中国人寿保险股份有限公司的长期借款本金余额196,000.00万元。截至2026年4月27日，云南城投尚未就该笔借款展期事项与对方达成一致意见。这些事项或情况连同财务报表附注“二、2.持续经营”所示的其他事项，表明存在可能导致对云南城投持续经营能力产生重大疑虑的重大不确定性。本段内容不影响已发表的审计意见。

四、 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
<p>2025年度云南城投营业收入175,448.36万元。由于收入是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>我们执行的主要审计程序如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 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性； 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。

五、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2025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。

六、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。

七、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：魏勇

(项目合伙人)

中国注册会计师：邓茂

中国 北京

二〇二六年四月二十七日

二、财务报表

合并资产负债表

2025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	2025年12月31日	2024年12月31日
流动资产：			
货币资金	七、1	701,806,684.50	677,926,200.13
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	七、2	1,445,014.08	
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	七、3	107,743,839.23	191,241,688.31
应收款项融资			
预付款项	七、5	16,568,886.49	15,479,725.77
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、6	287,371,145.00	496,504,468.84
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	七、7	1,923,554,623.94	1,482,830,571.04
其中：数据资源			
合同资产	七、4	49,751,995.39	69,546,589.06

持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	七、8	78,318,031.65	36,122,205.90
流动资产合计		3,166,560,220.28	2,969,651,449.05
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、9	636,494,960.98	1,205,048,094.23
长期股权投资	七、10	192,612,126.63	312,838,887.24
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产	七、11	101,000,000.00	101,000,000.00
投资性房地产	七、12	3,688,294,532.40	3,764,928,021.57
固定资产	七、13	1,083,820,759.55	1,119,302,621.55
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	七、14	605,692,986.58	1,112,195,612.14
无形资产	七、15	1,220,973.02	2,488,241.78
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、16	32,247,084.70	35,738,908.09
递延所得税资产	七、17	183,135,544.79	363,875,166.84
其他非流动资产			
非流动资产合计		6,524,518,968.65	8,017,415,553.44
资产总计		9,691,079,188.93	10,987,067,002.49
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、19	459,863,065.80	503,667,704.91
预收款项	七、20	47,881,082.51	67,235,089.54
合同负债	七、21	117,975,104.82	119,240,914.67
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、22	37,351,837.21	42,370,772.00
应交税费	七、23	175,457,776.37	256,535,432.14
其他应付款	七、24	1,391,087,866.46	1,469,317,385.85
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、25	2,342,667,646.53	2,606,006,292.41
其他流动负债	七、26	64,128,773.08	32,765,234.99
流动负债合计		4,636,413,152.78	5,097,138,826.51
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	七、27	1,934,714,613.71	1,767,971,493.66
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	七、28	465,274,798.70	891,032,675.84
长期应付款	七、29	266,772,029.89	343,212,903.42
长期应付职工薪酬	七、30	691,670.00	713,857.82
预计负债	七、31		677,000.00
递延收益	七、32	5,797,135.00	6,082,240.00
递延所得税负债		637,644,845.82	789,720,457.24
其他非流动负债			
非流动负债合计		3,310,895,093.12	3,799,410,627.98
负债合计		7,947,308,245.90	8,896,549,454.49
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	七、33	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、34	4,641,827,677.21	4,641,827,677.21
减：库存股			
其他综合收益	七、35	34,292,275.48	34,292,275.48
专项储备			
盈余公积	七、36	266,449,114.23	266,449,114.23

一般风险准备			
未分配利润	七、37	-5,515,452,010.66	-5,230,450,496.57
归属于母公司所有者权益合计		1,032,803,965.26	1,317,805,479.35
少数股东权益		710,966,977.77	772,712,068.65
所有者权益合计		1,743,770,943.03	2,090,517,548.00
负债和所有者权益总计		9,691,079,188.93	10,987,067,002.49

公司负责人：崔铠 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

2025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	2025年12月31日	2024年12月31日
流动资产：			
货币资金		3,030,114.37	892,276.01
交易性金融资产		1,445,014.08	
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
应收款项融资			
预付款项		207,571.36	270,469.16
其他应收款	十七、1	2,489,960,963.36	3,292,146,736.69
其中：应收利息			
应收股利			
存货		778,207,771.47	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		35,955,253.91	4,528.30
流动资产合计		3,308,806,688.55	3,353,462,211.49
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款		617,457,570.53	1,186,613,042.41
长期股权投资	十七、2	3,024,991,166.45	3,123,338,125.72
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		16,020,043.00	16,711,439.10

固定资产		174,390,148.16	180,077,111.65
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		1,548,106.00	4,202,001.88
无形资产		338,460.79	517,359.02
其中：数据资源			
开发支出			
其中：数据资源			
商誉			
长期待摊费用		229,463.01	453,620.88
递延所得税资产		387,026.50	1,050,500.47
其他非流动资产			
非流动资产合计		3,935,361,984.44	4,612,963,201.13
资产总计		7,244,168,672.99	7,966,425,412.62
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		138,492,377.76	133,833,240.95
预收款项			
合同负债		3,669,724.77	
应付职工薪酬		7,751,481.41	8,938,810.21
应交税费		139,340,292.49	192,142,471.29
其他应付款		944,989,271.64	1,336,539,124.72
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		3,520,377,210.12	3,562,977,927.31
其他流动负债		36,433,596.77	21,010,846.23
流动负债合计		4,791,053,954.96	5,255,442,420.71
非流动负债：			
长期借款		1,025,221,033.45	1,017,167,028.52
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款		266,772,029.89	343,212,903.42

长期应付职工薪酬		691,670.00	713,857.82
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债		387,026.50	1,050,500.47
其他非流动负债			
非流动负债合计		1,293,071,759.84	1,362,144,290.23
负债合计		6,084,125,714.80	6,617,586,710.94
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		-5,706,651,909.84	-5,517,856,166.35
所有者权益合计		1,160,042,958.19	1,348,838,701.68
负债和所有者权益总计		7,244,168,672.99	7,966,425,412.62

公司负责人：崔铠 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
2025年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025年度	2024年度
一、营业总收入		1,754,483,573.95	1,929,195,519.35
其中：营业收入	七、38	1,754,483,573.95	1,929,195,519.35
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		1,834,690,815.48	1,948,367,858.73
其中：营业成本	七、38	1,172,686,635.08	1,254,572,527.67
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、39	81,022,308.59	82,923,698.03
销售费用	七、40	162,288,964.84	171,651,231.05
管理费用	七、41	185,025,483.95	192,000,085.70
研发费用			
财务费用	七、42	233,667,423.02	247,220,316.28
其中：利息费用		227,379,797.62	247,003,145.50
利息收入		3,665,585.24	9,213,067.90
加：其他收益	七、43	867,319.82	1,363,181.93
投资收益（损失以“-”号填列）	七、44	-107,241,064.79	-90,189,583.91
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-172,364,318.32	-152,448,890.77
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、45	-68,492,173.17	-17,965,416.12
信用减值损失（损失以“-”号填列）	七、46	6,829,088.40	-23,985,915.17
资产减值损失（损失以“-”号填列）	七、47	-43,871,086.47	-33,493,989.15
资产处置收益（损失以“-”号填列）	七、48	33,765,283.12	6,066,041.20
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-258,349,874.62	-177,378,020.60
加：营业外收入	七、49	42,252,747.95	30,800,885.12
减：营业外支出	七、50	59,291,454.79	-41,745,174.59
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-275,388,581.46	-104,831,960.89
减：所得税费用	七、51	69,816,859.82	-24,295,450.29
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-345,205,441.28	-80,536,510.60
（一）按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-345,205,441.28	-80,536,510.60
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）		-285,001,514.09	-49,459,183.43
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-60,203,927.19	-31,077,327.17
六、其他综合收益的税后净额			
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
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			
(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			
(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		-345,205,441.28	-80,536,510.60
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额		-285,001,514.09	-49,459,183.43
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		-60,203,927.19	-31,077,327.17
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)		-0.18	-0.03
(二) 稀释每股收益(元/股)		-0.18	-0.03

公司负责人：崔铠 主管会计工作负责人：巩明 会计机构负责人：储利群

母公司利润表
2025年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025年度	2024年度
一、营业收入	十七、3	34,179,153.77	64,367,349.47
减：营业成本	十七、3	19,083,465.23	23,289,789.65
税金及附加		1,779,365.54	3,696,256.99
销售费用		5,811,420.91	22,358.96
管理费用		33,190,191.52	30,354,224.70
研发费用			
财务费用		43,508,775.41	29,865,349.31
其中：利息费用		43,048,265.65	29,794,572.82
利息收入		1,132.54	2,641.82
加：其他收益		101,536.47	21,584.19
投资收益（损失以“-”号填列）	十七、4	-83,624,372.54	19,766,406.62
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-145,465,830.20	-42,492,900.24
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）		-691,396.10	-2,866,512.99
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-13,744,751.47	-22,009.22
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-506,005.76	
资产处置收益（损失以“-”号填列）			173,436.92
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-167,659,054.24	-5,787,724.62
加：营业外收入		19,553,657.45	18,265,407.77
减：营业外支出		40,690,346.70	-77,257,592.22
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-188,795,743.49	89,735,275.37
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-188,795,743.49	89,735,275.37
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-188,795,743.49	89,735,275.37
（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		-188,795,743.49	89,735,275.37
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：崔铠 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
2025年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025年度	2024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		2,105,249,278.10	2,135,270,877.46
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		3,391,546.55	154,628,035.42
收到其他与经营活动有关的现金	七、52(1)	358,378,958.29	266,363,429.82
经营活动现金流入小计		2,467,019,782.94	2,556,262,342.70
购买商品、接受劳务支付的现金		879,651,826.56	890,053,158.65
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		225,078,770.36	255,789,831.44
支付的各项税费		256,332,389.38	1,115,030,070.75
支付其他与经营活动有关的现金	七、52(1)	329,006,881.60	322,792,774.55
经营活动现金流出小计		1,690,069,867.90	2,583,665,835.39
经营活动产生的现金流量净额		776,949,915.04	-27,403,492.69
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		2,185,917.88	
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		81,885.00	29,425,503.78

长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		2,267,802.88	49,425,503.78
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		11,446,650.57	16,661,260.16
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)	91,000,000.00	60,000,000.00
投资活动现金流出小计		102,446,650.57	76,661,260.16
投资活动产生的现金流量净额		-100,178,847.69	-27,235,756.38
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		290,000,000.00	800,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	七、52(3)	17,909,200.00	277,340.70
筹资活动现金流入小计		307,909,200.00	800,277,340.70
偿还债务支付的现金		270,000,000.00	180,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		137,891,729.43	144,832,631.64
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)	555,927,655.47	505,378,452.44
筹资活动现金流出小计		963,819,384.90	830,211,084.08
筹资活动产生的现金流量净额		-655,910,184.90	-29,933,743.38
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		664,247,764.25	748,820,756.70
六、期末现金及现金等价物余额			
		685,108,646.70	664,247,764.25

公司负责人：崔铠 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
2025年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025年度	2024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		1,545,569.73	1,763,777.52
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		937,797.66	766,399.31
经营活动现金流入小计		2,483,367.39	2,530,176.83
购买商品、接受劳务支付的现金		1,200,592.25	
支付给职工及为职工支付的现金		20,710,196.69	24,493,829.46
支付的各项税费		55,521,736.93	52,587,662.33
支付其他与经营活动有关的现金		18,691,318.78	13,437,889.24
经营活动现金流出小计		96,123,844.65	90,519,381.03
经营活动产生的现金流量净额		-93,640,477.26	-87,989,204.20
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		2,185,917.88	
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
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		188,575,184.85	381,005,886.00
投资活动现金流入小计		190,761,102.73	401,012,696.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		221,979.10	294,780.00
投资支付的现金			
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		31,793,216.66	186,832,510.57
投资活动现金流出小计		32,015,195.76	187,127,290.57
投资活动产生的现金流量净额		158,745,906.97	213,885,405.43
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		17,909,200.00	
筹资活动现金流入小计		17,909,200.00	
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		22,530,354.50	27,453,000.75
支付其他与筹资活动有关的现金		57,951,022.23	98,574,134.96
筹资活动现金流出小计		80,481,376.73	126,027,135.71
筹资活动产生的现金流量净额		-62,572,176.73	-126,027,135.71
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		2,533,252.98	-130,934.48
加：期初现金及现金等价物余额		405,883.78	536,818.26
六、期末现金及现金等价物余额		2,939,136.76	405,883.78

公司负责人：崔铠 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
2025年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2025年度														
	归属于母公司所有者权益												少数股东权益	所有者权益合计	
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他			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		-5,230,450,496.57		1,317,805,479.35	772,712,068.65	2,090,517,548.00
加：会计政策变更															
前期差错更正															
其他															
二、本年期初余额	1,605,686,909.00				4,641,827,677.21		34,292,275.48		266,449,114.23		-5,230,450,496.57		1,317,805,479.35	772,712,068.65	2,090,517,548.00
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）											-285,001,514.09		-285,001,514.09	-61,745,090.88	-346,746,604.97
（一）综合收益总额											-285,001,514.09		-285,001,514.09	-60,203,927.19	-345,205,441.28
（二）所有者投入和减少资本														-1,541,163.69	-1,541,163.69
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														-1,541,163.69	-1,541,163.69
（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															

云南城投置业股份有限公司2025年年度报告

(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、本期末余额	1,605,686,909.00				4,641,827,677.21		34,292,275.48		266,449,114.23		-5,515,452,010.66		1,032,803,965.26	710,966,977.77	1,743,770,943.03

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											小计			
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		其他		
	优先股	永续债	其他												
一、上年年末余额	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

母公司所有者权益变动表
2025年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2025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	-5,517,856,166.35	1,348,838,701.68
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	-5,517,856,166.35	1,348,838,701.68
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）										-188,795,743.49	-188,795,743.49
（一）综合收益总额										-188,795,743.49	-188,795,743.49
（二）所有者投入和减少资本											
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
（三）利润分配											
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者（或股东）的分配											
3. 其他											
（四）所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											

云南城投置业股份有限公司2025年年度报告

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	-5,706,651,909.84	1,160,042,958.19

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											

云南城投置业股份有限公司2025年年度报告

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

公司负责人：崔铠 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

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：崔铠，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2026年4月27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2025年度发生归属于母公司股东的净亏损28,500.15万元，且于2025年12月31日，流动负债高于流动资产146,985.29万元，其中流动负债包括对中国人寿保险股份有限公司(以下简称中国人寿)的长期借款本金余额196,000.00万元。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措施的顺利达成。主要计划及措施如下：

(1) 公司正在积极推进中国人寿196,000.00万元债务展期事项。1) 公司于2025年12月30日按《备忘录》约定向云寿(嘉兴)健康养老产业投资合伙企业(有限合伙)支付了差额补足款4,299.28万元；2) 涉及《备忘录》中新增抵押物需出具抵押担保决议的，公司已陆续取得。3) 公司就该债务于2026年4月26日到期后的进一步展期事宜，已向云南省康旅控股集团有限公司(以下简称康旅集团)上报了申请，由控股股东统筹支持，继续同中国人寿磋商展期事宜。4) 该笔债务以北京房开创意港投资有限公司的资产为抵押物，康旅集团为该笔债务提供了连带责任担保。

(2) 公司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。

(3) 根据公司审批通过的 2026 年度资金计划，预测可完全覆盖当年利息支出、管理费用等刚性支出（中国人寿借款本金除外），不存在大额资金缺口，可实现年度现金流平衡。

(4) 2026 年度可通过股权转让、对参股公司减资及资产重组等方式，增厚归母净利润。

(5) 经公司 2025 年第七次临时股东会批准，康旅集团对公司 2026 年度借款额度为 25 亿元。控股股东在额度范围内可对公司提供相应的资金支持。

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 2025 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。

然而，未来的事项或情况可能导致上述措施的实施存在重大不确定性，若本公司未能够获得足够的营运资金以维持持续经营的财务报表编制基础，则须将本公司资产的账面价值调整至非持续经营基础下的价值，以及将非流动负债分类为流动负债。这些调整的影响并未反映在本财务报表中，公司的持续经营能力仍存在重大不确定性。

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

具体会计政策和会计估计提示：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 2025 年 12 月 31 日的财务状况以及 2025 年度经营成果和现金流量等有关信息。

2、会计期间

本公司会计期间自公历 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

本公司以人民币为记账本位币。

5、重要性标准确定方法和选择依据

√适用 □不适用

涉及重要性标准判断的披露事项	重要性标准
重要的应收款项	单项账面余额超过 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	单项账面余额超过 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量	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

6、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

√适用 □不适用

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

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

(二) 同一控制下的企业合并

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

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

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

用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的所有者权益其他变动，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时转入当期损益。

（三）非同一控制下的企业合并

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

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

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

（四）为合并发生的相关费用

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

7、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。

8、合营安排分类及共同经营会计处理方法

适用 不适用

9、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。

10、外币业务和外币报表折算

适用 不适用

11、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。交易日，是指本公司承诺买入或卖出金融资产的日期。

（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管理该金融资产的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。此类金融资产采用实际利率法确认利息收入，其终止确认、修改或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。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以及合同资产，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

1) 无风险组合：根据业务性质，对于应收本公司的合并范围内关联方（以下简称合并范围内关联方，其他关联方统称合并范围外关联方）、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) 关联方低风险组合：对于经营状况稳定的合并范围外关联方，未出现逾期或账龄未超过1年（含1年）的应收款项，划分为低风险组合，按1%计提坏账准备。

3) 关联方正常风险组合：对于逾期且账龄较长（账龄在1年以上）及失信人的应收合并范围外关联方款项，判断其资产及经营状况后，如仍具备还款能力，则比照非关联方应收款项，划分为账龄组合计提坏账准备；同时，对该部分款项及时关注关联方经营状况，如后期发现经营状况出现恶化，将转为按单项计提坏账准备。

4) 第三方账龄组合：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。

关联方正常风险组合及第三方账龄组合的应收款项具体计提比例如下：

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
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分。

发行的可转换债券既包含负债也包含权益成分的，在初始确认时将负债和权益成分进行分拆，并分别进行处理。在进行分拆时，先确定负债成分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分初始确认金额后的金额确定权益成分的初始确认金额。交易费用在负债成分和权益成分之间按照各自的相对公允价值进行分摊。负债成分作为负债列示，以摊余成本进行后续计量，直至被撤销、转换或赎回。权益成分作为权益列示，不进行后续计量。

发行的可转换债券仅包含负债成分和嵌入衍生工具，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。

12、 应收票据

适用 不适用

13、 应收账款

适用 不适用

详见附注五、11. 金融工具。

14、 应收款项融资

适用 不适用

15、 其他应收款

适用 不适用

详见附注五、11. 金融工具。

16、 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计量，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。

17、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、11 金融资产减值相关内容。

18、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。

19、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。

20、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的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。

21、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。

22、 固定资产

(1). 确认条件

√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。

23、 在建工程

□适用 √不适用

24、 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购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。

25、生物资产

适用 不适用

26、油气资产

适用 不适用

27、无形资产

适用 不适用

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。

28、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。

29、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。

30、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。

31、职工薪酬

√适用 □不适用

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日，确认因解除与职工的劳动关系给予补偿而产生的负债，同时计入当期损益。

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

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。

32、预计负债

适用 不适用

当与未决诉讼或仲裁、保证类质量保证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。

预期在资产负债表日起一年内需支付的预计负债，列报为流动负债。

财务担保合同形成的预计负债的会计处理方法见五、11. 金融工具（7）财务担保合同。

33、 股份支付

适用 不适用

34、 优先股、永续债等其他金融工具

适用 不适用

35、 收入

适用 不适用

(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。

交易价格是指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。

36、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。

37、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。用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。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。

38、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。

39、 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。

40、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2025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。

41、其他重要的会计政策和会计估计

适用 不适用

42、重要会计政策和会计估计的变更

详见“重要事项”的“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”

43、2025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

44、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（温州）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(温州)有限公司、杭州云浙技术有限公司适用上述政策，实际税负率为 5%。

(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(云南城投物业服务有限公司西安分公司、云南城投物业服务有限公司大理分公司，因收入未达政策比例不适用除外)适用上述政策。

2、 其他

(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)，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	386,854.07	400,481.22
银行存款	684,257,053.19	663,096,938.83
其他货币资金	17,162,777.24	14,428,780.08
合计	701,806,684.50	677,926,200.13

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
诉讼冻结资金	12,528,155.91	8,899,195.89
按揭保证金	3,969,765.48	4,779,239.99
保函保证金	200,116.41	
合计	16,698,037.80	13,678,435.88

2、交易性金融资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额	指定理由和依据
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	1,445,014.08		/
其中：			
权益性工具投资	1,445,014.08		/
合计	1,445,014.08		/

3、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（含1年）	88,193,080.43	126,958,691.88
1年以内	88,193,080.43	126,958,691.88
1年以内小计	88,193,080.43	126,958,691.88
1至2年	28,991,328.34	32,184,502.12
2至3年	8,629,487.02	19,588,128.11
3至4年	12,497,978.92	7,741,578.57
4至5年	1,197,423.15	7,436,819.41
5年以上	14,304,740.79	23,218,745.27
合计	153,814,038.65	217,128,465.36

(1). 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	38,150,508.51	24.80	31,671,714.45	83.02	6,478,794.06	20,880,744.02	9.62	19,291,672.49	92.39	1,589,071.53
其中：										
其中：第三方单项计提坏账	36,236,543.86	23.56	29,757,749.80	82.12	6,478,794.06	20,880,744.02	9.62	19,291,672.49	92.39	1,589,071.53
关联方单项计提坏账	1,913,964.65	1.24	1,913,964.65	100.00						
按组合计提坏账准备	115,663,530.14	75.20	14,398,484.97	12.45	101,265,045.17	196,247,721.34	90.38	6,595,104.56	3.36	189,652,616.78
其中：										
其中：第三方账龄组合	61,548,334.13	40.01	6,715,561.61	10.91	54,832,772.52	67,246,382.99	30.97	6,595,104.56	9.81	60,651,278.43
关联方低风险组合	22,775,236.29	14.81	227,752.36	1.00	22,547,483.93					
关联方正常风险组合	31,339,959.72	20.38	7,455,171.00	23.79	23,884,788.72					
无风险组合						129,001,338.35	59.41			129,001,338.35
合计	153,814,038.65	100.00	46,070,199.42	-	107,743,839.23	217,128,465.36	100.00	25,886,777.05	-	191,241,688.31

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
慈溪市河坊商业管理有限公司	11,652,620.36	7,393,450.09	63.45	预计无法全部收回
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	2,020,820.54	1,020,820.54	50.52	预计无法全部收回
两百万以下零星款项汇总	20,267,067.61	19,047,443.82	93.98	预计无法收回
合计	38,150,508.51	31,671,714.45	83.02	—

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、关联方低风险组合

①第三方账龄组合计提坏账的应收账款

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 (%)
1年以内(含1年)	47,713,045.33	2,380,560.91	5.00
1-2年	6,803,901.18	680,390.12	10.00
2-3年	3,052,223.84	610,444.77	20.00
3-4年	1,444,499.45	577,799.78	40.00
4-5年	341,491.49	273,193.19	80.00
5年以上	2,193,172.84	2,193,172.84	100.00
合计	61,548,334.13	6,715,561.61	—

②采用关联方低风险组合计提坏账的应收账款

单位: 元 币种: 人民币

单位名称	年末账面余额	账龄	已计提坏账
云南城投龙江房地产开发有限公司	3,826,128.63	1年以内	38,261.29
成都民生喜神投资有限公司	3,409,047.28	1年以内	34,090.47
台州银泰商业有限公司	3,233,547.12	1年以内	32,335.47
腾冲玛御谷温泉投资有限公司	3,072,928.27	1年以内	30,729.28
西双版纳盛璟新城投资开发有限公司	2,447,902.13	5年以上	24,479.02
两百万以下零星款项汇总	6,785,682.86	—	67,856.83
合计	22,775,236.29	—	227,752.36

注：根据《云南城投置业股份有限公司会计估计变更事项的专项说明》，“②低风险组合：关联方经营状况稳定，未出现预期或账龄未超过1年（含1年）的关联方应收款项，划分为低风险组合，按1%计提坏账准备（余额百分比法）；”

因公司与西双版纳盛璟新城投资开发有限公司签订了抵房协议，收回风险较低，故也按照关联方低风险组合计提。

③采用关联方正常风险组合计提坏账的应收账款

单位：元 币种：人民币

单位名称	年末账面余额	账龄	已计提坏账
云南城投众和建设集团有限公司	8,495,851.77	1年以内、1-3年、4-5年	871,309.57
杭州西溪银盛置地有限公司	7,807,451.75	1-2年	780,745.18
云南城投置地有限公司	3,082,511.89	1年以内、4-5年	156,965.09
昆明云城西山旅游投资开发有限公司	2,340,984.98	1年以内、1-2年、5年以上	2,313,217.28
两百万以下零星款项汇总	9,613,159.33	—	3,332,933.88
合计	31,339,959.72	—	7,455,171.00

注：《云南城投置业股份有限公司会计估计变更事项的专项说明》“③正常风险组合：对逾期且账龄较长（账龄在1年以上）及失信人的应收款项，判断其资产及经营状况后，如仍具备还款能力，则比照非关联方应收款项，划分为账龄组合计提坏账准备；同时，对该部分款项及时关注关联方经营状况，如后期发现经营状况出现恶化，将转为按单项计提坏账准备。”

按组合计提坏账准备的说明：
适用 不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备
适用 不适用

对本期发生损失准备变动的应收账款账面余额显著变动的情况说明：
适用 不适用

(2). 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	
第三方单项计提	19,291,672.49	10,466,077.31				29,757,749.80
关联方单项计提		1,913,964.65				1,913,964.65

第三方账龄组合计提	6,595,104.56	246,759.41	126,302.36			6,715,561.61
关联方低风险组合计提坏账		227,752.36				227,752.36
关联方正常风险组合计提坏账		7,455,171.00				7,455,171.00
合计	25,886,777.05	20,309,724.73	126,302.36			46,070,199.42

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

(3). 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

应收账款核销说明：

适用 不适用

(4). 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	3,082,511.89	18,271,278.26	21,353,790.15	10.05	1,403,969.54
云南城投众和建设集团有限公司	8,495,851.77	9,251,727.32	17,747,579.09	8.35	5,927,472.15
西双版纳盛璟新城投资开发有限公司	2,447,902.13	11,702,207.60	14,150,109.73	6.66	141,501.09
慈溪市河坊商业管理有限公司	11,652,620.36		11,652,620.36	5.48	7,393,450.09
云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司	1,858,407.88	6,769,627.98	8,628,035.86	4.06	310,311.78
合计	27,537,294.03	45,994,841.16	73,532,135.19	34.60	15,176,704.65

4、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

					备	
工程款	58,694,721.05	8,942,725.66	49,751,995.39	69,546,589.06		69,546,589.06
合计	58,694,721.05	8,942,725.66	49,751,995.39	69,546,589.06		69,546,589.06

(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
工程款结算	-10,851,868.01	结算部分工程款
计提坏账准备	-8,942,725.66	计提坏账准备
合计	-19,794,593.67	—

(3). 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										
其中：										
按组合计提坏账准备	58,694,721.05	100.00	8,942,725.66	15.24	49,751,995.39					
其中：										
其中：第三方账龄组合	5,299,992.51	9.03	529,999.25	10.00	4,769,993.26					
关联方低风险组合	28,885,209.83	49.21	288,852.10	1.00	28,596,357.73					
关联方正常风险组合	24,509,518.71	41.76	8,123,874.31	33.15	16,385,644.40					
无风险组合						69,546,589.06	100.00			69,546,589.06
合计	58,694,721.05	100.00	8,942,725.66		49,751,995.39	69,546,589.06	100.00			69,546,589.06

按单项计提坏账准备：

□适用 √不适用

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、关联方低风险组合、关联方正常风险组合

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 (%)
第三方账龄组合	5,299,992.51	529,999.25	10.00
关联方低风险组合	28,885,209.83	288,852.10	1.00
关联方正常风险组合	24,509,518.71	8,123,874.31	33.15
合计	58,694,721.05	8,942,725.66	

(4). 本期合同资产计提坏账准备情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期变动金额				期末余额	原因
		本期计提	本期收回或转回	本期转销/核销	其他变动		
第三方账龄组合		529,999.25				529,999.25	
关联方低风险组合		288,852.10				288,852.10	
关联方正常风险组合		8,123,874.31				8,123,874.31	
合计		8,942,725.66				8,942,725.66	/

5、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	15,798,317.38	95.35	12,859,532.43	83.07
1至2年	379,302.62	2.29	2,433,169.92	15.72
2至3年	304,044.30	1.84	46,204.77	0.30
3年以上	87,222.19	0.52	140,818.65	0.91
合计	16,568,886.49	100.00	15,479,725.77	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(%)
大唐黑龙江发电有限公司	4,776,540.89	28.83
国网四川省电力公司	3,221,200.00	19.44
欧莱雅(中国)有限公司	1,985,176.98	11.98
国网山东省电力公司	916,263.14	5.53
淄博华润燃气有限公司	750,987.28	4.53
合计	11,650,168.29	70.31

6、其他应收款

(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
----	------	------

应收利息		
应收股利		
其他应收款	287,371,145.00	496,504,468.84
合计	287,371,145.00	496,504,468.84

(2). 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(含1年)	30,460,759.18	50,492,745.40
1年以内(含1年)	30,460,759.18	50,492,745.40
1年以内小计	30,460,759.18	50,492,745.40
1至2年	40,215,361.34	19,167,852.78
2至3年	6,573,551.82	23,782,486.62
3至4年	7,784,773.42	249,743,970.18
4至5年	76,311,044.78	152,863,499.37
5年以上	201,508,247.87	102,949,018.67
合计	362,853,738.41	598,999,573.02

(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
保证金	166,526,403.31	160,412,668.84
往来款	142,455,985.03	221,341,599.91
股权转让款	25,846,876.21	25,846,876.21
代垫款	10,658,658.19	12,619,784.88
押金	1,904,961.65	2,039,443.35
员工借款	103,077.00	202,920.28
应收土地补偿款		162,361,646.49
其他	15,357,777.02	14,174,633.06
合计	362,853,738.41	598,999,573.02

(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)	整个存续期预期信用损失(已发)	

		信用减值)	生信用减值)	
2025年1月1日余额	8,943,102.34	93,552,001.84		102,495,104.18
2025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	5,506,919.09	8,973,625.05		14,480,544.14
本期转回	316,606.97	41,176,447.94		41,493,054.91
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2025年12月31日余额	14,133,414.46	61,349,178.95		75,482,593.41

(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	93,552,001.84	8,973,625.05	41,176,447.94			61,349,178.95
第三方单项计提	93,552,001.84	8,528,822.28	41,176,447.94			60,904,376.18
关联方单项计提		444,802.77				444,802.77
按组合计提	8,943,102.34	5,506,919.09	316,606.97			14,133,414.46
第三方账龄组合计提	8,943,102.34	5,378,795.50	316,606.97			14,005,290.87
关联方低风险组合计提		1,483.90				1,483.90
关联方正常风险计提		126,639.69				126,639.69
合计	102,495,104.18	14,480,544.14	41,493,054.91			75,482,593.41

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	转回或收回金额	转回原因	收回方式	确定原坏账准备计提比例的依据及其合理性
海口市人民政府	36,426,057.34	收回土地赔偿款	银行转账	按照单项计提
深圳市穗丰投资有限公司	2,300,000.00	根据三方协议调整债务关系	三方抵债	按照单项计提
合计	38,726,057.34	/	/	/

(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
玉溪市抚仙湖保护开发投资有限责任公司	64,434,400.00	17.76	往来款	5年以上	6,443,440.00
宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司	36,470,534.99	10.05	保证金	1-5年	
杭州云泰购物中心有限公司	27,663,736.38	7.62	保证金	1年以内、3-5年、5年以上	
名尚银泰城（淄博）商业发展有限公司	26,532,058.58	7.31	保证金	1-5年、5年以上	
苍南银泰置业有限公司	19,597,085.22	5.40	保证金	5年以上	
合计	174,697,815.17	48.14	—	—	6,443,440.00

7、 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	1,130,749.24		1,130,749.24	1,006,009.24		1,006,009.24
库存商品	82,422,278.18	37,390,721.76	45,031,556.42	88,734,532.44	37,390,721.76	51,343,810.68
周转材料	184,159.03		184,159.03	118,792.25		118,792.25
开发成本	388,672,907.72	10,678,672.37	377,994,235.35	388,091,955.85		388,091,955.85
开发产品	1,675,051,992.26	175,838,068.36	1,499,213,923.90	1,224,343,615.83	182,073,612.81	1,042,270,003.02
合计	2,147,462,086.43	223,907,462.49	1,923,554,623.94	1,702,294,905.61	219,464,334.57	1,482,830,571.04

(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	37,390,721.76					37,390,721.76
开发成本		10,678,672.37				10,678,672.37
开发产品	182,073,612.81	18,206,033.06		24,441,577.51		175,838,068.36

合计	219,464,334.57	28,884,705.43		24,441,577.51		223,907,462.49
----	----------------	---------------	--	---------------	--	----------------

本期转回或转销存货跌价准备的原因

适用 不适用

按组合计提存货跌价准备

适用 不适用

按组合计提存货跌价准备的计提标准

适用 不适用

(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	207,705,449.08	0.00	0.00	34,319,218.86	0.00	173,386,230.22

(5). 合同履约成本本期摊销金额的说明

适用 不适用

(6). 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			
皇冠健康小镇				328,524,706.39	327,943,754.52
其他				60,148,201.33	60,148,201.33
合计	—	—	—	388,672,907.72	388,091,955.85

(7). 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	52,529,761.76		1,010,547.61	51,519,214.15
成都银泰中心	2017年	18,082,070.04	-3,094,071.65	-2,968,059.74	17,956,058.13
奉化银泰城	2013年	26,893,894.04			26,893,894.04
皇冠健康小镇	2015年	47,823,361.40		17,761,928.96	30,061,432.44
天利龙腾湾一期	2015年	521,216,222.11	1,260,774.01	822,969.07	521,654,027.05
天利龙腾湾二期	2021年起陆续竣工	556,701,912.01	-61,929,823.05	186,439,661.71	308,332,427.25
湖滨半岛	2017年		642,354,333.07		642,354,333.07
滇池未来城	2021年起陆续竣工		75,184,211.66		75,184,211.66
其他		1,096,394.47	-1,307,199.23	-1,307,199.23	1,096,394.47
合计		1,224,343,615.83	652,468,224.81	201,759,848.38	1,675,051,992.26

8、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	71,714,674.50	30,053,742.46
预收款申报待结转税金	3,761,928.97	4,253,210.51
其他	2,841,428.18	1,815,252.93
合计	78,318,031.65	36,122,205.90

9、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	987,519,560.00	351,024,599.02	636,494,960.98	1,614,559,328.56	409,511,234.33	1,205,048,094.23	
合计	987,519,560.00	351,024,599.02	636,494,960.98	1,614,559,328.56	409,511,234.33	1,205,048,094.23	

(2). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

√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)	
2025年1月1日余额	409,511,234.33			409,511,234.33
2025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	719,452.75			719,452.75
本期转回	59,206,088.06			59,206,088.06
本期转销				

本期核销				
其他变动				
2025年12月31日余额	351,024,599.02	-	-	351,024,599.02

(3). 坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	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	
云南城投华商之家投资开发有限公司	176,207,911.86		59,206,088.06			117,001,823.80
云南万城百年置业有限公司	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
东莞云投置业有限公司	-	719,452.75				719,452.75
合计	409,511,234.33	719,452.75	59,206,088.06			351,024,599.02

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	收回或转回金额	转回原因	收回方式	确定原坏账准备计提比例的依据及其合理性
云南城投华商之家投资开发有限公司	59,206,088.06	对方以存货抵偿债务	抵债收回	根据预估抵债资产的公允价值的差额单项计提
合计	59,206,088.06	/	/	/

10、 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(账面价值)	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	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	103,129,926.90			-51,378,561.90						51,751,365.00	
大理满江康旅投资有限公司	93,496,520.34			-4,358,253.91						89,138,266.43	
东莞云投置业有限公司	42,029,986.26			-42,029,986.26						0.00	
昆明欣江合达城市建设有限公司	38,894,520.11			-8,356,882.34						30,537,637.77	
西双版纳云城置业有限公司	19,984,588.14			-6,435,202.50						13,549,385.64	
云南招商城投房地产有限公司	15,303,345.49			-7,667,873.70						7,635,471.79	
重庆城海实业发展有限公司											
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				-50,897,079.55					50,897,079.55		
鞍山市云投高铁新城置业有限公司											
小计	312,838,887.24			-171,123,840.16					50,897,079.55	192,612,126.63	52,793,434.35
合计	312,838,887.24			-171,123,840.16					50,897,079.55	192,612,126.63	52,793,434.35

11、 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

12、 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	3,764,928,021.57	3,764,928,021.57
二、本期变动	-76,633,489.17	-76,633,489.17
加：外购		
其他	49,590.00	49,590.00
减：处置		
其他转出	8,190,906.00	8,190,906.00
公允价值变动	-68,492,173.17	-68,492,173.17
三、期末余额	3,688,294,532.40	3,688,294,532.40

(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	16,255,199.00	尚在办理中
合计	16,255,199.00	

13、 固定资产

(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
固定资产	1,083,820,759.55	1,119,302,621.55
固定资产清理		
合计	1,083,820,759.55	1,119,302,621.55

□适用 √不适用

(2). 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	1,447,987,448.21	5,185,774.17	8,879,595.31	35,572,465.83	9,068,339.48	1,506,693,623.00
2. 本期增加金额	8,190,906.00	187,209.06		1,396,277.83	233,106.49	10,007,499.38
(1) 购置		187,209.06		1,396,277.83	233,106.49	1,816,593.38
(2) 投资性房地产转入	8,190,906.00					8,190,906.00
3. 本期减少金额		66,370.79	10,325.08	1,152,676.05	72,010.15	1,301,382.07
(1) 处置或报废		66,370.79	10,325.08	1,118,761.05	72,010.15	1,267,467.07
(2) 其他				33,915.00		33,915.00
4. 期末余额	1,456,178,354.21	5,306,612.44	8,869,270.23	35,816,067.61	9,229,435.82	1,515,399,740.31
二、累计折旧						
1. 期初余额	299,653,841.30	2,512,738.95	8,475,493.57	29,173,891.57	8,583,058.21	348,399,023.60
2. 本期增加金额	37,253,592.36	461,378.37	27,997.44	1,477,634.28	72,206.62	39,292,809.07
(1) 计提	37,253,592.36	461,378.37	27,997.44	1,477,634.28	72,206.62	39,292,809.07
3. 本期减少金额		59,834.58	10,015.33	1,008,785.39	69,849.84	1,148,485.14
(1) 处置或报废		59,834.58	10,015.33	975,887.90	69,849.84	1,115,587.65
(2) 其他				32,897.49		32,897.49
4. 期末余额	336,907,433.66	2,914,282.74	8,493,475.68	29,642,740.46	8,585,414.99	386,543,347.53
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	6,043,655.38					6,043,655.38
(1) 计提	6,043,655.38					6,043,655.38
3. 本期减少金额						
(1) 处置或报废						
4. 期末余额	45,035,633.23					45,035,633.23
四、账面价值						
1. 期末账面价值	1,074,235,287.32	2,392,329.70	375,794.55	6,173,327.15	644,020.83	1,083,820,759.55
2. 期初账面价值	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). 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	169,334,828.30
合计	169,334,828.30

14、 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	2,135,466,651.18	18,277,597.95	2,153,744,249.13
2. 本期增加金额	7,697,211.82		7,697,211.82
租入	7,697,211.82		7,697,211.82
3. 本期减少金额	752,307,926.36		752,307,926.36
处置	752,307,926.36		752,307,926.36
4. 期末余额	1,390,855,936.64	18,277,597.95	1,409,133,534.59
二、累计折旧			
1. 期初余额	1,011,126,620.85	9,640,930.66	1,020,767,551.51
2. 本期增加金额	263,178,184.35	2,410,232.64	265,588,416.99
(1) 计提	263,178,184.35	2,410,232.64	265,588,416.99
3. 本期减少金额	503,696,505.97		503,696,505.97
(1) 处置	503,696,505.97		503,696,505.97
4. 期末余额	770,608,299.23	12,051,163.30	782,659,462.53
三、减值准备			
1. 期初余额	20,781,085.48		20,781,085.48
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	20,781,085.48		20,781,085.48
四、账面价值			
1. 期末账面价值	599,466,551.93	6,226,434.65	605,692,986.58
2. 期初账面价值	1,103,558,944.85	8,636,667.29	1,112,195,612.14

15、 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	29,227,292.41	12,621.36	29,239,913.77
2. 本期增加金额	47,080.37		47,080.37
(1) 购置	47,080.37		47,080.37

3. 本期减少金额			
4. 期末余额	29,274,372.78	12,621.36	29,286,994.14
二、累计摊销			
1. 期初余额	26,739,050.63	12,621.36	26,751,671.99
2. 本期增加金额	1,314,349.13		1,314,349.13
(1) 计提	1,314,349.13		1,314,349.13
3. 本期减少金额			
4. 期末余额	28,053,399.76	12,621.36	28,066,021.12
三、减值准备			
1. 期初余额			
2. 本期增加金额			
3. 本期减少金额			
4. 期末余额			
四、账面价值			
1. 期末账面价值	1,220,973.02		1,220,973.02
2. 期初账面价值	2,488,241.78		2,488,241.78

16、 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	35,098,494.74	11,927,630.61	15,029,211.69		31,996,913.66
技术服务费	640,413.35	111,871.74	502,114.05		250,171.04
合计	35,738,908.09	12,039,502.35	15,531,325.74		32,247,084.70

17、 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	648,707,717.98	161,845,966.00	1,182,351,824.39	295,587,956.09
资产减值准备	34,141,128.63	7,847,641.36	129,915,764.59	32,331,802.87
未按权责发生制确认收入	15,899,532.58	2,350,875.90	13,810,699.92	2,038,627.89
投资性房地产	6,678,589.08	1,001,788.36	3,966,957.08	595,043.56
可抵扣亏损	3,430,231.19	857,557.80	35,047,894.85	8,761,973.71
预提费用	1,641,852.65	410,463.16	7,164,071.32	1,791,017.83
预提土地增值税			56,227,568.84	14,056,892.21

其他	35,285,008.85	8,821,252.21	34,847,410.74	8,711,852.68
合计	745,784,060.96	183,135,544.79	1,463,332,191.73	363,875,166.84

(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	1,268,818,339.35	317,204,584.84	1,290,943,599.73	322,735,899.93
使用权资产	605,692,986.58	151,092,582.09	1,112,195,612.14	278,048,903.05
非同一控制下企业合并资产评估增值	441,048,432.40	110,262,108.10	495,594,907.76	123,898,726.94
其他	236,342,283.11	59,085,570.79	260,147,709.29	65,036,927.32
合计	2,551,902,041.44	637,644,845.82	3,158,881,828.92	789,720,457.24

(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	984,476,102.03	696,918,749.50
可抵扣亏损	1,447,048,932.83	1,567,795,715.13
合计	2,431,525,034.86	2,264,714,464.63

(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
2025		139,382,418.74	
2026	468,919,568.47	470,170,779.59	
2027	568,724,470.33	687,195,184.44	
2028	160,147,512.61	139,730,371.51	
2029	116,602,490.72	131,316,960.85	
2030	132,654,890.70		
合计	1,447,048,932.83	1,567,795,715.13	—

18、 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	16,698,037.80	16,698,037.80	冻结	为金融机构借款及客户按揭提供担保及诉讼冻结	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
存货	328,524,706.39	317,846,034.02	抵押	为金融机构借款提供担保	327,943,754.52	327,943,754.52	抵押	为金融机构借款提供担保
长期应收款	130,118,909.80	130,118,909.80	质押	履约担保	130,118,909.80	130,118,909.80	质押	履约担保
长期股权投资	44,087,023.41	44,087,023.41	质押	投资履约保证及融资担保	58,879,108.25	58,879,108.25	质押	投资履约保证及融资担保
固定资产	1,306,284,880.60	996,688,816.81	抵押 查封	为金融机构借款提供担保、诉讼保全	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
投资性房地产	2,989,292,408.48	2,989,292,408.48	抵押	为金融机构借款提供担保	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	4,815,005,966.48	4,494,731,230.32		—	4,841,409,264.17	4,566,877,447.96		

19、 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	290,471,523.74	376,760,107.47
应付物业及商管运营费	153,021,633.89	113,156,023.42
应付销售佣金	3,826,683.78	3,458,852.00
其他	12,543,224.39	10,292,722.02
合计	459,863,065.80	503,667,704.91

(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
昆明呈贡新区管理委员会	67,192,955.70	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
杭州云泰购物中心有限公司	16,079,705.68	尚未结算
宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司	10,654,809.49	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
苍南银泰置业有限公司	7,532,447.44	尚未结算
北京万兴基业建设工程有限公司	6,827,668.14	尚未结算
宁波银泰置业有限公司	5,247,603.21	尚未结算
合计	146,443,884.35	/

20、 预收款项

(1). 预收款项列示

√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	47,802,238.90	67,089,609.85
其他	78,843.61	145,479.69
合计	47,881,082.51	67,235,089.54

(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	-19,287,370.95	预收款已实现收入
合计	-19,287,370.95	/

21、 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	83,995,332.79	85,824,533.19
会员储值卡	16,096,577.09	15,330,548.64
商品房预收款	10,534,556.32	9,280,261.97
酒店服务预收款	6,035,872.58	5,120,934.89
其他	1,312,766.04	3,684,635.98
合计	117,975,104.82	119,240,914.67

(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	-1,829,200.40	预收款已实现收入
会员储值卡	766,028.45	预收会员储值卡
商品房预收款	1,254,294.35	预收商品房预收款
酒店服务预收款	914,937.69	预收酒店收入
其他	-2,371,869.94	预收款已实现收入
合计	-1,265,809.85	/

(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	1,867,618.52	2015年	66.14
梦享·龙腾湾二期	4,997,213.03	2021年陆续竣工	71.84
滇池湖滨半岛	3,669,724.77	—	—
合计	10,534,556.32	—	—

22、 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	39,354,711.68	194,543,549.77	197,756,061.14	36,142,200.31
二、离职后福利-设定提存计划	656,309.94	20,534,690.45	20,590,628.31	600,372.08
三、辞退福利	2,359,750.38	4,108,852.36	5,859,337.92	609,264.82
四、一年内到期的其他福利				
合计	42,370,772.00	219,187,092.58	224,206,027.37	37,351,837.21

(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	37,045,640.81	155,290,244.61	158,060,255.30	34,275,630.12
二、职工福利费	301,118.90	11,198,135.26	11,282,384.96	216,869.20
三、社会保险费	375,054.81	12,011,958.85	12,057,621.87	329,391.79
其中：医疗保险费	359,475.75	11,251,735.29	11,295,131.28	316,079.76
工伤保险费	15,579.06	553,465.08	555,732.11	13,312.03
生育保险费		156,063.48	156,063.48	0.00
其他		50,695.00	50,695.00	0.00
四、住房公积金	84,569.22	12,872,825.05	12,902,554.27	54,840.00
五、工会经费和职工教育经费	1,548,327.94	3,170,386.00	3,453,244.74	1,265,469.20
合计	39,354,711.68	194,543,549.77	197,756,061.14	36,142,200.31

(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	634,355.68	19,800,418.18	19,852,609.30	582,164.56
2、失业保险费	21,954.26	734,272.27	738,019.01	18,207.52
3、企业年金缴费				
合计	656,309.94	20,534,690.45	20,590,628.31	600,372.08

23、 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	137,785,845.59	180,707,961.94
企业所得税	19,658,858.51	28,275,788.81
房产税	6,264,837.75	6,417,560.05

地方教育费附加	4,904,589.25	5,025,669.72
个人所得税	2,501,261.05	3,996,204.75
代扣工程税金	1,679,615.43	1,679,615.43
土地使用税	920,325.94	1,380,735.02
契税	543,832.00	543,832.00
城市维护建设税	501,618.13	3,749,757.86
印花税	377,727.68	1,788,063.42
教育费附加	219,358.55	7,539,841.56
消费税	74,475.49	90,639.18
地方水利建设基金	563.82	15,246.44
土地增值税		15,302,455.96
其他	24,867.18	22,060.00
合计	175,457,776.37	256,535,432.14

24、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	1,391,087,866.46	1,469,317,385.85
合计	1,391,087,866.46	1,469,317,385.85

(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
关联方往来款	313,857,678.33	296,799,685.22
预提费用	362,013,363.04	311,274,641.08
非金融机构借款及利息	282,888,224.63	386,527,309.56
保证金及押金	260,363,915.50	274,661,501.99
其他往来款	122,200,907.18	148,810,632.16
股权转让款	24,723,791.62	24,723,791.62
代收代付款项	22,968,151.83	25,147,746.62
认购金	2,071,834.33	1,372,077.60
合计	1,391,087,866.46	1,469,317,385.85

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	272,719,183.62	逐步偿付
云南民族文化旅游产业有限公司	51,332,138.37	逐步偿付
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
东方环球国际会展集团有限公司	17,385,240.82	未到偿付期
云南省康旅控股集团有限公司	10,942,167.74	未到偿付期
合计	430,584,069.17	/

25、 1年内到期的非流动负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1年内到期的长期借款	1,975,135,573.25	2,098,969,388.39
1年内到期的租赁负债	284,477,709.91	416,836,778.09
1年内到期的长期应付款	83,054,363.37	90,200,125.93
合计	2,342,667,646.53	2,606,006,292.41

26、 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
待转销项税额	33,598,650.09	32,765,234.99
短期预计负债	13,584,359.77	
预估项目终止违约损失	11,286,771.86	
预提人员补偿金	5,658,991.36	
合计	64,128,773.08	32,765,234.99

27、 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	908,000,000.00	752,000,000.00
加：长期借款利息调整	3,437,868.10	-7,305,251.95
合计	1,934,714,613.71	1,767,971,493.66

注：公司自银行及非银行金融机构取得的借款，利率区间为：2.08%-4.63%。

长期借款分类的说明：

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	借款余额	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运营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	422,500,000.00	成都银城置业有限公司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，抵押资产产权证编号分别为：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。

贷款单位	贷款发放机构	借款余额	抵押物
本公司之子公司	银行 3	248,500,000.00	成都银城置业有限公司提供公司持有的银泰中心项目、地下车位资产进行抵押，抵押产权证编号分别为：（川（2017）成都市不动产权第 0250970 号）；（川（2017）成都市不动产权第 0407287 号）；（川（2017）成都市不动产权第 0407554 号）；（川（2017）成都市不动产权第 0263471 号）；1 层商场（川（2017）成都市不动产权第 0210688 号）；车位（川（2017）成都市不动产权第 0210777 号）。本公司提供连带责任保证。
合计		908,000,000.00	

28、 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	848,999,540.97	1,480,058,723.64
未确认的融资费用	-99,247,032.36	-172,189,269.71
重分类至一年内到期的非流动负债	-284,477,709.91	-416,836,778.09
合计	465,274,798.70	891,032,675.84

29、 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	266,772,029.89	343,212,903.42
专项应付款		
合计	266,772,029.89	343,212,903.42

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	227,174,185.85	226,452,049.87
其他	39,597,844.04	116,760,853.55
合计	266,772,029.89	343,212,903.42

其他说明：

长期应付款明细如下：

债务人名称	债权人名称	借款余额	担保方式	抵（质）押品/担保人
本公司	融资租赁 1	227,174,185.85	保证/抵押	康旅集团提供连带责任保证担保；宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司以宁波市北仑区新碶中河路 399 号（银泰城）1 栋房产（面积 4292.57 m 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 3089.11 m ² ）提供抵押担保。
本公司	银行 4	39,597,844.04	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		266,772,029.89		

30、 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	691,670.00	713,857.82
三、其他长期福利		
合计	691,670.00	713,857.82

31、 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
合计		677,000.00	/

注 1：上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。

32、 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	6,082,240.00		285,105.00	5,797,135.00	财政扶持资金
合计	6,082,240.00		285,105.00	5,797,135.00	/

33、 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

34、 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

35、 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	
一、不能重分类进损益的其他综合收益								
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

36、 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

37、 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	-5,230,450,496.57	-5,180,991,313.14
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	-5,230,450,496.57	-5,180,991,313.14
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-285,001,514.09	-49,459,183.43
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	-5,515,452,010.66	-5,230,450,496.57

38、 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	1,672,034,534.00	1,140,156,005.58	1,775,196,897.73	1,165,264,902.12
其他业务	82,449,039.95	32,530,629.50	153,998,621.62	89,307,625.55
合计	1,754,483,573.95	1,172,686,635.08	1,929,195,519.35	1,254,572,527.67

(2). 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	1,754,483,573.95	1,172,686,635.08
其中：房地产	266,299,970.41	177,318,270.87
商业管理	709,855,669.11	439,277,923.31
物业服务	447,413,523.57	393,289,271.23
酒店运营	248,465,370.91	130,270,540.17
利息收入	22,990,471.24	15,474,696.21
其他收入	59,458,568.71	17,055,933.29
按经营地区分类	1,754,483,573.95	1,172,686,635.08
其中：成都地区	522,250,791.67	252,044,567.99
江浙地区	657,797,407.83	525,353,815.48
云南地区	308,141,746.89	214,705,269.38
海南地区	246,096,857.08	162,821,053.27
西安地区	20,196,770.48	17,761,928.96

39、 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
土地增值税	34,446,470.71	30,331,779.56
房产税	33,063,631.01	37,016,970.76
城市维护建设税	4,791,174.68	5,884,446.70
土地使用税	2,398,709.17	2,592,342.12
教育费附加	2,120,483.51	2,567,715.84
地方教育费附加	1,413,655.67	1,711,810.58

印花税	1,142,948.20	1,309,276.81
消费税	849,302.38	787,452.28
地方水利建设基金	524,416.28	474,951.32
文化建设事业税	214,910.94	178.50
其他	56,606.04	246,773.56
合计	81,022,308.59	82,923,698.03

40、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	84,218,448.95	88,413,894.87
销售部门业务经费	43,851,779.74	43,568,643.43
职工薪酬	33,307,787.06	38,341,490.53
折旧摊销费	560,718.26	827,423.33
其他	350,230.83	499,778.89
合计	162,288,964.84	171,651,231.05

41、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	120,777,395.04	133,277,292.19
酒店费用	20,108,548.67	16,325,488.90
业务经费	18,648,469.94	14,247,172.39
中介机构服务费	11,076,588.48	8,865,585.66
折旧、摊销费	6,525,415.41	17,189,426.63
项目终止人员补偿金	5,658,991.36	
其他	2,230,075.05	2,095,119.93
合计	185,025,483.95	192,000,085.70

42、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	227,379,797.62	247,003,145.50
减：利息收入	3,665,585.24	9,213,067.90
加：汇兑损失		
其他支出	9,953,210.64	9,430,238.68
合计	233,667,423.02	247,220,316.28

43、 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
稳岗补贴	423,312.05	417,995.96
契税返还	285,105.00	285,105.00
代扣代缴个税返还	158,619.75	258,098.70
进项税加计扣除		401,784.16
其他	283.02	198.11
合计	867,319.82	1,363,181.93

44、 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	-172,364,318.32	-152,448,890.77
处置长期股权投资产生的投资收益	70,953,098.50	10,378,191.79
债务重组收益	-5,829,844.97	51,881,115.07
合计	-107,241,064.79	-90,189,583.91

45、 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	-68,492,173.17	-17,965,416.12
合计	-68,492,173.17	-17,965,416.12

46、 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	-20,183,422.37	-5,972,424.25
其他应收款坏账损失	27,012,510.77	-18,013,490.92
合计	6,829,088.40	-23,985,915.17

47、 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	-8,942,725.66	
二、存货跌价损失及合同履约成本减值损失	-28,884,705.43	-33,493,989.15

三、固定资产减值损失	-6,043,655.38	
合计	-43,871,086.47	-33,493,989.15

48、 资产处置收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
非流动资产处置收益	33,765,283.12	6,066,041.20
使用权资产处置收益	33,796,027.34	886,361.97
固定资产处置收益	-30,744.22	5,179,679.23
合计	33,765,283.12	6,066,041.20

49、 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	34,679,236.25	24,936,160.80	34,679,236.25
与企业日常活动无关的政府补助	7,063,094.01	4,482,320.38	7,063,094.01
罚款收入	233,222.41	1,370,406.54	233,222.41
其他	277,195.28	11,997.40	277,195.28
合计	42,252,747.95	30,800,885.12	42,252,747.95

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	3,340,000.00	1,900,000.00
税收返还	2,424,379.92	1,016,157.17
专项补助	994,640.00	1,407,187.00
其他补贴	304,074.09	158,976.21
合计	7,063,094.01	4,482,320.38

50、 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
赔偿金、罚款及违约金支出	58,120,105.58	-41,830,628.92	58,120,105.58
非流动资产毁损报废损失	34,481.41	25,730.38	34,481.41
其他	1,136,867.80	59,723.95	1,136,867.80

合计	59,291,454.79	-41,745,174.59	59,291,454.79
----	---------------	----------------	---------------

51、 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	41,152,849.19	38,381,045.37
递延所得税费用	28,664,010.63	-62,676,495.66
合计	69,816,859.82	-24,295,450.29

(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	-275,388,581.46
按法定/适用税率计算的所得税费用	-68,847,145.38
子公司适用不同税率的影响	-1,993,687.62
调整以前期间所得税的影响	-9,416,069.67
非应税收入的影响	37,011,055.74
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	32,146,444.36
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-27,363,212.66
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	108,279,475.05
所得税费用	69,816,859.82

(3). 其他综合收益

√适用 □不适用

详见附注七、35

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	287,695,103.79	187,858,669.19
押金保证金	55,622,574.46	48,438,018.28
解冻资金	3,652,249.20	9,352,846.82
利息收入	3,278,430.36	8,294,764.37
其他	8,130,600.48	12,419,131.16

合计	358,378,958.29	266,363,429.82
----	----------------	----------------

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	144,708,103.09	182,594,067.50
往来款	98,779,049.57	66,881,480.89
支付各类暂收款	64,939,368.04	59,489,986.56
营业外支出	10,080,358.46	3,713,118.38
冻结资金	6,613,200.89	5,896,512.74
银行手续费	646,015.19	873,437.98
支付的备用金	107,162.45	100,400.00
其他	3,133,623.91	3,243,770.50
合计	329,006,881.60	322,792,774.55

(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
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	81,885.00	29,425,503.78
合计	81,885.00	49,425,503.78

支付的重要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
支付债权投资款	91,000,000.00	60,000,000.00
购建长期资产	11,446,650.57	16,661,260.16
合计	102,446,650.57	76,661,260.16

收到的其他与投资活动有关的现金

□适用 √不适用

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
支付债权投资款	91,000,000.00	60,000,000.00
合计	91,000,000.00	60,000,000.00

(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	17,909,200.00	277,340.70
合计	17,909,200.00	277,340.70

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	319,753,574.55	337,416,722.14
偿还控股股东及其子公司借款	118,647,193.88	85,594,193.50
支付企业间借款	71,583,342.86	64,036,623.48
归还小股东投资款	37,668,683.08	10,000,000.00
支付融资费用	8,274,861.10	8,330,913.32
合计	555,927,655.47	505,378,452.44

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）	3,866,940,882.05	290,000,000.00	154,956,414.35	399,029,897.99	3,017,211.45	3,909,850,186.96
长期应付款（含一年内到期部分）	226,452,049.87		10,395,780.94	8,861,831.44	811,813.52	227,174,185.85
租赁负债（含一年内到期部分）	1,307,869,453.93		82,183,400.92	282,425,641.12	357,874,705.12	749,752,508.61
筹资活动-其他应付款	524,657,240.61	17,909,200.00	143,803,161.80	236,174,080.92	18,170,264.14	432,025,257.35
合计	5,925,919,626.46	307,909,200.00	391,338,758.01	926,491,451.47	379,873,994.23	5,318,802,138.77

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1,751.91

万元，租赁保证金1,980.89万元，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：委托代付方式新增股东借款，计提借款利息及担保费、本年租入资产新确认租赁负债，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：本年借款利息调整、计提担保费、租赁变更及租赁终止等导致负债减少。

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	-345,205,441.28	-80,536,510.60
加: 资产减值准备	43,871,086.47	33,493,989.15
信用减值损失	-6,829,088.40	23,985,915.17
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	39,292,809.07	40,242,550.41
使用权资产摊销	265,588,416.99	269,431,113.38
无形资产摊销	1,314,349.13	2,850,869.09
长期待摊费用摊销	15,531,325.74	21,405,547.13
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)	-33,765,283.12	-6,066,041.20
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	34,481.41	25,730.38
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	68,492,173.17	17,965,416.12
财务费用(收益以“-”号填列)	235,432,863.66	254,819,969.40
投资损失(收益以“-”号填列)	107,241,064.79	90,189,583.91
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	180,739,622.05	276,654,797.48
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	-152,075,611.42	-145,744,132.72
存货的减少(增加以“-”号填列)	248,724,758.99	258,612,782.13
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	258,832,160.99	170,522,866.03
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-150,269,773.20	-1,255,257,937.95
其他		
经营活动产生的现金流量净额	776,949,915.04	-27,403,492.69
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	685,108,646.70	664,247,764.25
减: 现金的期初余额	664,247,764.25	748,820,756.70
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	20,860,882.45	-84,572,992.45

(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	685,108,646.70	664,247,764.25
其中：库存现金	386,854.07	400,481.22
可随时用于支付的银行存款	684,257,053.19	663,096,938.83
可随时用于支付的其他货币资金	464,739.44	750,344.20
三、期末现金及现金等价物余额	685,108,646.70	664,247,764.25
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

(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	期末余额	期初余额	理由
诉讼冻结	12,528,155.91	8,899,195.89	不可随时支取
按揭保证金	3,969,765.48	4,779,239.99	不可随时支取
保函保证金	200,116.41		不可随时支取
合计	16,698,037.80	13,678,435.88	/

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	52,203,301.97	70,620,796.49
计入当期损益的采用简化处理的短期租赁费用	4,321,633.80	5,192,153.46
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	-7,074,053.63	-21,335,470.22
其中：售后租回交易产生部分		
转租使用权资产取得的收入	411,642,302.43	449,457,072.32
与租赁相关的总现金流出	325,861,437.49	340,425,677.10

(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	579,065,188.62	58,661,566.22
合计	579,065,188.62	58,661,566.22

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

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

（1）2025年3月18日深圳市福田区人民法院裁定受理本公司之子公司深圳市云佳投资有限公司的强制清算申请，深圳市云佳投资有限公司管理层于2025年9月17日向深圳市云佳投资有限公司清算组移交资料，并由清算组正式接管公司。

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	投资	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)有限公司	北京	1,000.00	北京	商业运营管理		100.00	设立
云泰创新文化发展(温州)有限公司	温州	1,000.00	温州	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%	21,404,318.11		838,238,290.03
海南天利投资发展有限公司	25.00%	-3,080,776.27		-44,660,916.32
云泰商业管理（天津）有限公司	57.00%	-44,015,183.91		-197,313,369.03

(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	34,714.73	367,409.19	402,123.92	24,650.77	98,060.39	122,711.16	73,426.80	371,319.42	444,746.22	89,400.92	83,067.30	172,468.22
海南天利投资发展有限公司	71,742.08	30.85	71,772.93	87,957.54	1,679.75	89,637.29	108,350.58	4,224.82	112,575.40	126,150.12	3,057.34	129,207.46
云泰商业管理（天津）有限公司	33,108.01	77,140.31	110,248.32	83,416.93	61,407.11	144,824.04	39,636.03	141,755.00	181,391.03	92,000.00	116,244.79	208,244.79

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	52,225.08	7,134.77	7,134.77	15,571.74	52,193.02	7,585.49	7,585.49	-48,810.69
海南天利投资发展有限公司	24,609.69	-1,232.31	-1,232.31	29,193.62	30,271.10	-8,804.44	-8,804.44	17,691.08
云泰商业管理（天津）有限公司	63,926.82	-7,721.96	-7,721.96	24,558.27	74,329.39	-2,564.11	-2,564.11	31,848.12

(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。

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

本年公司不存在在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的情况。

3、 在合营企业或联营企业中的权益

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

在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明：

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	138,534.62	118,663.77	217,101.55	128,808.47
非流动资产	47.97	4,673.52	54.10	4,995.87
资产合计	138,582.59	123,337.29	217,155.65	133,804.34
流动负债	155,136.79	102,357.59	189,638.63	112,686.00
非流动负债		83.31		216.02
负债合计	155,136.79	102,440.90	189,638.63	112,902.02
少数股东权益				

归属于母公司股东权益	-16,554.20	20,896.39	27,517.02	20,902.32
按持股比例计算的净资产份额	-1,738.19	4,179.28	2,889.29	4,180.86
调整事项	6,913.33	4,734.55	7,423.70	5,169.19
--商誉				
--内部交易未实现利润				
--其他	6,913.33	4,734.55	7,423.70	5,169.19
对联营企业权益投资的账面价值	5,175.14	8,913.83	10,312.99	9,349.65
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值				
营业收入	20,353.76	21,596.17	40,176.86	1,157.54
净利润	-44,071.22	-5.94	414.46	-360.00
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	-44,071.22	-5.94	414.46	-360.00
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	-5,701.42	-4,092.76
--其他综合收益		
--综合收益总额	-5,701.42	-4,092.76
联营企业：		
投资账面价值合计	5,172.25	11,621.25
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-12,375.94	-8,864.47
--其他综合收益		
--综合收益总额	-12,375.94	-8,864.47

(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	本期末确认的损失 (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	341,441,004.41	29,599,683.38	371,040,687.79
云南城投华商之家投资开发有限公司		29,007,830.46	29,007,830.46
云南万城百年置业有限公司		25,378,476.89	25,378,476.89
鞍山市云投高铁新城置业有限公司	7,602,964.30	21,722.34	7,624,686.64
重庆城海实业发展有限公司		117,221.87	117,221.87

(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 74,590.72 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

本公司不存在未纳入合并财务报表范围的结构化主体。

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

未能在预计时点收到预计金额的政府补助的原因

□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

财务报表项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期转入其他收益	本期其他变动	期末余额	与资产/收益相关
递延收益	6,082,240.00			285,105.00		5,797,135.00	与资产相关
合计	6,082,240.00			285,105.00		5,797,135.00	/

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	7,486,406.06	4,900,514.45
与资产相关	285,105.00	285,105.00
合计	7,771,511.06	5,185,619.45

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五。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2025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、3.（4）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2025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	45,986.31				45,986.31

项目	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	合计
其他应付款	139,108.79				139,108.79
租赁负债		20,135.02	16,417.78	16,999.24	53,552.04
一年内到期的非流动负债	237,174.37				237,174.37
长期借款	5,689.76	15,595.71	156,920.45	36,993.57	215,199.49
长期应付款	886.18	4,745.43	24,742.74		30,374.35

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				
（一）交易性金融资产		1,445,014.08		1,445,014.08
其中：其他股权投资		1,445,014.08		1,445,014.08
（二）投资性房地产		3,688,294,532.40		3,688,294,532.40
其中：出租的建筑物		3,688,294,532.40		3,688,294,532.40
持续以公允价值计量的资产总额		3,689,739,546.48		3,689,739,546.48

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

本公司交易性金融资产公允价值的确定方法为根据测算可收回金额确认为交易性金融资产公允价值。

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

本企业子公司的情况详见附注九、1、（1）企业集团的构成”相关内容

3、 本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注

√适用 □不适用

本公司重要的合营或联营企业详见本附注“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
云南万城百年置业有限公司	合营企业
云南澄江老鹰地旅游度假区有限公司	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
云南水务投资股份有限公司	受同一控股股东控制
云南云瑞水务有限公司	受同一控股股东控制
云南城投昕益医药有限公司	受同一控股股东控制
云南城投混凝土有限公司	受同一控股股东控制
云南云水建设工程有限公司	受同一控股股东控制
云南省健康产业发展集团有限公司	受同一控股股东控制
云南云水新能源有限公司	受同一控股股东控制
云南正晓环保投资有限公司	受同一控股股东控制
云南固废投资有限公司	受同一控股股东控制
云南循环经济投资有限公司	受同一控股股东控制
云南滇中水务有限公司	受同一控股股东控制
云南空港水务有限公司	受同一控股股东控制
彝良县水务产业投资开发有限公司	受同一控股股东控制
嵩明清泉水务有限公司	受同一控股股东控制
保山潞民水务有限公司	受同一控股股东控制
富民水务投资有限公司	受同一控股股东控制
云南磐晟建设工程有限公司	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
东方环球（海南）国际会展中心运营管理有限公司	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
昆明国际会展中心有限公司	物业管理服务	6,742,768.63	20,000,000.00	否	5,963,628.83
西安东智房地产有限公司	物业管理服务	213,340.95			
大理水务产业投资有限公司及其子公司	能耗、其他劳务及货物	931,105.19	4,000,000.00	否	998,488.94
昆明理工大学津桥学院	能耗、其他劳务及货物	55,775.83			
冕宁康旅投资开发有限公司	能耗、其他劳务及货物	22,055.83			
昆明中营津桥科教有限公司	能耗、其他劳务及货物	19,816.51			
云南香格里拉太阳魂酒庄产业有限公司	能耗、其他劳务及货物	-23,093.81			51,816.00
云南磐晟建设工程有限公司	建安、装修装饰、维修工程及展位制作	1,138,283.86	10,000,000.00	否	3,515,077.06
云南城投龙江房地产开发有限公司	建安、装修装饰、维修工程及展位制作	811,107.38			
昆明国际会展中心展览工程有限公司	建安、装修装饰、维修工程及展位制作	96,205.66			34,963.00
云南城投众和建设集团有限公司	建安、装修装饰、维修工程及展位制作	-116,047.49			126,491.76
昆明国际会展中心有限公司	建安、装修装饰、维修工程及展位制作				109,556.13
诚泰财产保险股份有限公司	接受保险劳务	397,646.44	600,000.00	否	280,839.25
云南康旅酒店管理有限公司	酒店服务		100,000.00	否	33,360.00
昆明温泉山谷康旅酒店有限公司	酒店服务				17,022.00
云南省康旅控股集团有限公司	利息支出	1,370,694.55	不适用	不适用	1,444,021.82
景洪市城市投资开发有限公司	利息支出		不适用	不适用	159,456.31
合计	—	11,659,659.53	—	—	12,734,721.10

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	17,763,246.04	17,811,912.48
西双版纳云城置业有限公司	利息收入	5,066,295.13	5,080,175.40
大理满江康旅投资有限公司	利息收入	3,589,168.55	3,599,001.90
昆明国际会展中心有限公司	提供物业服务	10,417,224.30	11,122,244.48
云南省康旅控股集团有限公司	提供物业服务	8,529,705.27	8,666,439.63
杭州西溪银盛置地有限公司	提供物业服务	7,281,018.98	
云南城投龙江房地产开发有限公司	提供物业服务	5,781,499.76	9,907,201.64
台州银泰商业有限公司	提供物业服务	5,018,215.08	

昆明理工大学津桥学院	提供物业服务	4,996,854.15	4,057,193.27
云南城投健康产业投资有限公司	提供物业服务	4,704,135.49	2,333,899.80
东方环球(海南)国际会展中心运营管理有限公司	提供物业服务	4,292,372.41	
腾冲玛御谷温泉投资有限公司	提供物业服务	3,442,712.91	3,580,986.04
成都民生喜神投资有限公司	提供物业服务	3,276,687.16	3,748,400.70
云南康旅教育投资管理有限公司	提供物业服务	3,194,989.90	3,035,086.10
昆明中营津桥科教有限公司	提供物业服务	2,806,352.75	3,204,252.72
云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司	提供物业服务	2,685,726.60	2,611,169.60
名尚银泰城(淄博)商业发展有限公司	提供物业服务	1,828,875.39	
云南城投置地有限公司	提供物业服务	1,694,705.86	929,983.68
云南城投洱海置业有限公司	提供物业服务	1,304,052.40	2,093,909.33
云南金航线商业管理有限公司	提供物业服务	1,246,733.83	907,378.30
冕宁康旅投资开发有限公司	提供物业服务	1,142,452.23	1,403,164.67
云南城投康源投资有限公司	提供物业服务	955,377.45	978,241.66
宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司	提供物业服务	849,385.46	
云南城投众和建设集团有限公司	提供物业服务	694,476.29	1,031,864.65
云南水务投资股份有限公司	提供物业服务	613,728.47	
宁波银泰置业有限公司	提供物业服务	590,787.46	
昆明南亚东南亚进口商品商贸有限公司	提供物业服务	497,994.31	654,286.79
云南民族文化旅游产业有限公司	提供物业服务	442,436.01	349,213.76
云南城投妇儿医院有限公司	提供物业服务	368,959.31	324,355.66
昆明市官渡区云大会展幼儿园	提供物业服务	357,595.34	268,867.92
成都鼎云房地产开发有限公司	提供物业服务	271,834.21	56,320.74
云南甘美康养产业集团有限公司	提供物业服务	268,212.09	116,913.76
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	262,610.20	98,950.65
苍南银泰置业有限公司	提供物业服务	256,690.69	
云南融智投资有限公司	提供物业服务	211,487.42	297,670.45
云南集采贸易有限公司	提供物业服务	171,504.32	350,951.41
昆明云城尊龙房地产开发有限公司	提供物业服务	152,080.85	33,451.80
云南城际物流有限公司	提供物业服务	114,325.20	101,504.49
云南康旅酒店管理有限公司	提供物业服务	82,527.86	228,180.37
云南云瑞水务有限公司	提供物业服务	64,619.50	
云南山海遊旅游集团有限公司	提供物业服务	64,388.34	84,330.78
云南省城市更新有限公司	提供物业服务	62,040.70	243,703.30
云南城投听益医药有限公司	提供物业服务	58,488.55	
云南城投海东园林绿化有限公司	提供物业服务	49,855.32	58,415.08
云南城投混凝土有限公司	提供物业服务	40,522.97	
云南城投海东投资开发有限公司	提供物业服务	36,228.08	42,088.08

云南省土地储备运营有限公司	提供物业服务	34,450.60	
云南香格里拉太阳酒庄产业有限公司	提供物业服务	24,924.85	16,908.68
云南云水建设工程有限公司	提供物业服务	24,864.46	
云南城投健康医药有限公司	提供物业服务	23,314.27	6,146.79
云南省健康产业发展集团有限公司	提供物业服务	21,599.06	
云南云水新能源有限公司	提供物业服务	14,764.15	
昆明云城西山旅游投资开发有限公司	提供物业服务	14,383.01	15,967.94
云南正晓环保投资有限公司	提供物业服务	13,485.81	
云南兴盛水业有限公司	提供物业服务	13,338.64	54,779.63
昆明城海房地产开发有限公司	提供物业服务	12,259.73	884,871.15
云南司岗里生物科技股份有限公司	提供物业服务	11,954.72	4,296.24
云南固废投资有限公司	提供物业服务	10,171.67	
瑞滇投资有限公司	提供物业服务	8,518.89	76,516.58
昆明欣江合达城市建设有限公司	提供物业服务	7,926.61	-238,889.66
云南循环经济投资有限公司	提供物业服务	5,605.04	
云南滇中水务有限公司	提供物业服务	4,274.10	
云南空港水务有限公司	提供物业服务	1,067.92	
彝良县水务产业投资开发有限公司	提供物业服务	533.96	
嵩明清泉水务有限公司	提供物业服务	533.96	
保山潞民水务有限公司	提供物业服务	533.96	
富民水务投资有限公司	提供物业服务	533.96	
云南扎西泽旺房地产开发有限公司	提供物业服务	-20,086.22	292,482.87
西安东智房地产有限公司	提供物业服务	-111,033.96	218,261.48
云南磐晟建设工程有限公司	提供物业服务	-346,543.62	449,593.19
云南城投华商之家投资开发有限公司	提供物业服务	-3,930,616.89	2,244,886.57
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
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
云南城投中民昆建科技有限公司	提供物业服务		80,309.02
云南云缆汽车旅游投资有限公司	提供物业服务		72,597.55
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
云南温泉山谷物业管理有限公司	提供物业服务		28,986.61
昆明温泉山谷康旅酒店有限公司	提供物业服务		17,663.68
云南城立康养运营管理有限公司	提供物业服务		7,455.75
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
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
昆明翠谷温泉户外运动有限公司	提供物业服务		3,612.26
云南城投置地有限公司	提供劳务	8,383,153.88	15,009,573.92
云南城投洱海置业有限公司	提供劳务	305,075.66	-2,334,317.65

云南城投众和建设集团有限公司	提供劳务	44,993.39	-62,539.57
云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司	提供劳务	-6,871.55	188,490.34
昆明理工大学津桥学院	提供劳务	-75,471.70	
昆明欣江合达城市建设有限公司	提供劳务	-415,411.78	0.06
成都民生喜神投资有限公司	提供劳务	-422,288.33	4,894,275.71
云南城投华商之家投资开发有限公司	提供劳务		382,392.44
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
西双版纳云城置业有限公司	提供劳务		127,300.54
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
西双版纳盛璟新城投资开发有限公司	提供劳务		-74,228.60
云南城投龙江房地产开发有限公司	提供劳务		-1,030,358.36
合计		111,255,118.84	111,798,788.08

(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
云南城投天堂岛置业有限公司	上海莘铖商务管理有限公司	其他资产托管	2025-12-8	2026-12-7	行业标准	265,976.87
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	2025-12-31	行业标准	27,704.38
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	2025-12-31	行业标准	

本公司委托管理/出包情况表

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
西双版纳云城置业有限公司	办公楼	214,062.30	203,796.20
云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司	商业	578,202.35	
合计		792,264.65	203,796.20

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	本期发生额					上期发生额				
		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	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
宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司	购物中心		-2,276,801.26	45,800,000.00	6,277,444.29		-650,154.34	72,300,000.00	12,826,114.08		
宁波银泰置业有限公司	购物中心		-927,860.34	45,500,000.00	7,846,149.99		-2,639,122.67	67,200,000.00	10,299,973.02		
苍南银泰置业有限公司	购物中心		-3,948,729.72	31,999,674.76	4,908,164.28		-4,133,832.48	22,500,000.00	6,443,154.93		
平阳银泰置业有限公司	购物中心		-4,710,688.55		1,093,456.23		-4,751,703.38	7,000,000.00	1,435,426.23		
杭州云泰购物中心有限公司	购物中心		2,800,823.14	81,500,000.00	11,319,995.64		-9,958,589.95	90,231,357.30	14,860,237.14		
哈尔滨银旗房地产开发有限公司	购物中心		3,208,264.27	54,000,000.00	8,192,742.84		2,311,197.97	38,800,000.00	9,916,101.81		
名尚银泰城（淄博）商业发展有限公司	购物中心		-1,225,022.59	3,000,000.00	1,651,848.39		-1,513,265.37	1,000,000.00	2,168,451.24		
昆明云城西山旅游投资开发有限公司	商业街			1,500,000.00	302,611.44			2,000,000.00	375,212.88		
昆明城海房地产开发有限公司	商业街			3,410,000.00	715,497.00			3,310,000.00	910,088.58		
云南城投健康产业投资有限公司	商业街			902,472.55	189,038.25			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		10,116,880.38	164,248.35	2,532,925.69	1,333,333.33		433,931.45		
云南康旅教育投资管理有限公司	办公楼	201,027.52		219,120.00			312,264.22				
景洪市城市投资开发有限公司	办公楼	9,142.89		9,600.00			8,380.92				
云南新世纪滇池国际文化旅游会展管理有限公司	办公楼				1,801.16	786,199.25					
合计		1,543,503.74	-7,080,015.05	277,957,747.69	42,662,997.86	3,319,124.94	1,653,978.47	-21,335,470.22	305,681,556.76	59,887,690.63	

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	15,000.00	2022.10.25	2027.10.25	否
云南省康旅控股集团有限公司	22,400.00	2022.10.28	2027.10.28	否
云南省康旅控股集团有限公司	31,700.00	2022.10.26	2027.10.26	否
云南省康旅控股集团有限公司	50,734.00	2022.12.15	2027.12.15	否
云南省康旅控股集团有限公司	21,900.00	2022.10.18	2027.6.30	否
云南省康旅控股集团有限公司	150,000.00	2022.6.30	2027.12.22	否
云南省康旅控股集团有限公司	47,500.00	2022.9.26	2027.9.26	否
云南省康旅控股集团有限公司	2,000.00	2022.9.29	2027.9.29	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	82,389.40	2022.11.8	2030.10.31	否
云南华侨城实业有限公司	5,100.00	2021.3.11	2026.12.31	否
云南华侨城实业有限公司	3,000.00	2021.6.21	2026.12.31	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	9,876.79	2017.12.29	2027.3.31	否
昆明欣江合达城市建设有限公司	590.00	2021.5.28	2026.3.28	否
小计	597,756.84	—	—	—
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	2033.6.22	否
成都银城置业有限公司	29,575.00	2024.3.27	2034.3.26	
成都银城置业有限公司	18,025.00	2025.8.6	2029.8.5	否
小计	71,300.00	—	—	—
合计	669,056.84	—	—	—

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 1,801.29 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	196,000.00	2018.3.2	2026.4.26	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	319,681.48	—	—	—

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2,098.77万元。

关联担保情况说明

□适用 √不适用

(5). 关联方资金拆借

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
云南省康旅控股集团有限公司	22,655,603.10	2022.10.31	2027.12.31	公司向其取得借款
云南省康旅控股集团有限公司	84,061,407.86	2025.12.9	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	117,001,823.80	2019.6.13	2020.6.13	向关联方提供借款
云南澄江老鹰地旅游度假村有限公司	50,000,000.00	2023.1.1	2026.12.31	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	2026.12.31	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	2026.12.31	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	2026.12.31	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	2026.12.31	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	2026.12.31	向关联方提供借款
云南万城百年置业有限公司	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	2026.12.31	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
云南城投华商之家投资开发有限公司	债务重组	642,354,333.07	
昆明七彩云南城市建设投资有限公司	债务重组	75,184,211.66	

(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	367.73	416.99

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	年末余额		年初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款					
	云南城投众和建设集团有限公司	8,495,851.77	871,309.57	6,363,690.85	
	杭州西溪银盛置地有限公司	7,807,451.75	780,745.18	8,081,711.11	
	成都民生喜神投资有限公司	4,455,440.19	120,940.78	8,505,671.76	
	云南城投龙江房地产开发有限公司	3,916,897.60	42,799.74	16,027,499.63	
	台州银泰商业有限公司	3,233,547.12	32,335.47	4,938,766.04	
	腾冲玛御谷温泉投资有限公司	3,085,776.47	30,857.76	2,034,296.02	
	云南城投置地有限公司	3,082,511.89	156,965.10	19,126,661.72	
	西双版纳盛璟新城投资开发有限公司	2,447,902.13	24,479.02	2,447,902.13	
	昆明云城西山旅游投资开发有限公司	2,340,984.98	2,313,217.28	2,325,738.98	
	云南城投洱海置业有限公司	2,120,609.41	317,749.22	17,119,199.32	
	云南城投华商之家投资开发有限公司	1,891,052.55	99,480.12	6,089,834.08	
	云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司	1,858,407.88	43,334.08	4,041,336.70	
	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	1,820,806.17
	兰州云城小天鹅房地产开发有限公司	1,710,737.87	1,710,737.87	1,710,737.87	
	昆明理工大学津桥学院	1,527,628.20	15,276.29	591,116.07	
	冕宁康旅投资开发有限公司	862,879.76	8,628.80	1,300,847.81	
	东方环球(海南)国际会展中心运营管理有限公司	707,540.03	35,377.00		
	云南水务投资股份有限公司	450,552.18	4,505.52		
	北京房开创意港投资有限公司	389,404.46	155,761.78	389,404.46	

	昆明市官渡区云大会展幼儿园	379,250.00	15,182.45	285,000.00	
	昆明国际会展中心有限公司	348,182.66	3,481.83	4,958,850.44	
	云南城投中民昆建科技有限公司	336,857.61	98,733.28	277,727.68	
	昆明欣江合达城市建设有限公司	278,134.56	227,176.32	278,134.56	
	云南康旅教育投资管理有限公司	255,812.00	2,558.12	158,750.00	
	西双版纳云城置业有限公司	236,142.20	94,456.88	362,862.92	
	成都鼎云房地产开发有限公司	227,987.51	2,279.88		
	云南兴盛水业有限公司	203,226.78	203,226.78	189,087.83	
	云南省康旅控股集团有限公司	173,187.41	159,486.41	351,783.41	
	云南城投健康产业投资有限公司	170,962.47	1,709.62	2,973,932.28	
	云南温泉山谷康养度假运营开发(集团)有限公司	146,183.02	117,746.71	181,704.42	
	昆明官房建筑设计有限公司	119,353.07	9,989.94	87,907.35	
	昆明云城尊龙房地产开发有限公司	108,811.32	42,508.13	115,247.23	
	云南新世纪滇池国际文化旅游会展管理有限公司	91,575.97	915.76	84,264.74	
	昆明城海房地产开发有限公司	78,852.02	7,337.40	981,676.46	
	云南磐晟建设工程有限公司	76,131.32	4,466.89	445,880.15	
	云南云瑞水务有限公司	68,496.67	684.97		
	云南康旅酒店管理有限公司	65,308.44	653.08	167,242.14	
	云南金航线商业管理有限公司	55,117.88	551.18	922,617.00	
	昆明南亚东南亚进口商品商贸有限公司	49,112.00	491.12	53,562.00	
	云南城投康源投资有限公司	41,550.00	415.5	303,778.96	
	西安国际港务区海荣实业有限公司	39,770.82	7,954.16	39,770.82	
	云南温泉山谷物业管理有限公司	31,158.30	3,159.08	80,035.20	
	云南城投混凝土有限公司	28,554.35	285.54		
	云南城投海东园林绿化有限公司	26,423.32	264.23	266,810.88	
	云南云水建设工程有限公司	26,356.33	263.56		
	云南甘美康养产业集团有限公司	20,358.15	203.58	21,400.00	
	云南民族文化旅游产业有限公司	19,535.29	195.35	438,956.71	
	云南城投海东投资开发有限公司	19,200.88	192.01	93,359.66	
	云南温泉山谷城镇开发有限责任公司	16,714.25	2,652.77	16,714.25	
	云南云水新能源有限公司	15,650.00	156.5		
	云南正晓环保投资有限公司	14,294.96	142.95		
	云南司岗里生物科技股份有限公司	12,672.00	126.72	825	

	云南水务二次供水有限公司	8,796.76	87.97		
	昆明中营津桥科教有限公司	7,947.52	1,589.50	835,233.15	
	云南集采贸易有限公司	6,085.50	60.86		
	云南循环经济投资有限公司	5,941.34	59.41		
	云南滇中水务有限公司	4,530.55	45.31		
	云南省健康产业发展集团有限公司	2,555.00	25.55		
	云南固废投资有限公司	1,985.21	19.85		
	云南空港水务有限公司	1,132.00	11.32		
	云南山海遊旅游集团有限公司	836.81	8.35	296,567.10	
	保山潞民水务有限公司	566.00	5.66		
	富民水务投资有限公司	566.00	5.66		
	嵩明清水水务有限公司	566.00	5.66		
	彝良县水务产业投资开发有限公司	566.00	5.66		
	云南香格里拉太阳魂酒庄产业有限公司	180.00	1.8	17,819.14	
	云南省城市更新有限公司			1,032,754.46	
	西安东智房地产有限公司			842,208.67	
	腾冲玛御谷润禾园置业有限公司			610,170.26	
	云南城投妇儿医院有限公司			342,797.00	
	云南云缦汽车旅游投资有限公司			136,077.97	
	云南扎西泽旺房地产开发有限公司			56,160.01	
	云南瑞景供应链有限公司			6,392.25	
	瑞滇投资有限公司			3,386.29	
	应收账款小计	56,029,160.66	9,596,888.01	121,232,669.11	1,820,806.17
	合同资产				
	云南城投置地有限公司	18,271,278.26	1,247,004.44	13,515,772.96	
	西双版纳盛璟新城投资开发有限公司	11,702,207.60	117,022.07	11,702,207.60	
	云南城投众和建设集团有限公司	9,251,727.32	5,056,162.58	16,266,196.21	
	云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司	6,769,627.98	266,977.70	7,136,226.30	
	云南城投龙江房地产开发有限公司	4,493,412.87	1,637,328.62	5,382,513.04	
	昆明欣江合达城市建设有限公司	2,299,108.66	43,952.96	2,751,907.50	
	成都民生喜神投资有限公司	540,574.18	31,900.46	4,919,144.42	
	云南温泉山谷康养度假运营开发(集团)有限公司	56,984.18	11,396.83	56,984.18	
	昆明云城西山旅游投资开发有限公司	9,707.49	970.75	9,707.49	
	西双版纳云城置业有限公司	100.00	10.00	100.00	

	云南城投洱海置业有限公司			706,675.21	
	昆明理工大学津桥学院			75,471.70	
合同资产小计		53,394,728.54	8,412,726.41	62,522,906.61	
其他应收款					
	宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司	36,470,534.99		35,523,661.85	
	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	26,532,058.58		24,495,326.25	
	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	10,164,821.36		9,499,516.62	
	平阳银泰置业有限公司	9,282,781.92		8,929,151.75	
	昆明云城西山旅游投资开发有限公司	4,052,295.40		4,307,809.90	
	昆明理工大学津桥学院	619,120.00	19,120.00	619,120.00	
	云南康旅教育投资管理有限公司	510,000.00		510,000.00	
	昆明城海房地产开发有限公司	447,458.00	7,458.00	447,458.00	
	腾冲玛御谷温泉投资有限公司	392,162.50		392,162.50	
	云南华侨城实业有限公司	235,858.17	235,858.17	235,918.17	27,607.40
	成都民生喜神投资有限公司	216,128.67	208,944.60	2,059,339.83	
	昆明云城尊龙房地产开发有限公司	155,833.89	15,825.23	709,792.29	
	西双版纳云城置业有限公司	147,758.90	7,387.95	3,379.00	
	云南城投健康产业投资有限公司	80,000.00		80,000.00	
	杭州西溪银盛置地有限公司	78,418.00			
	云南省土地储备运营有限公司	44,266.90	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	25,020.00	
	云南省康旅控股集团有限公司	18,685.80		24,255.80	
	云南新世纪滇池国际文化旅游会展管理有限公司	12,494.84	2,494.84	2,494.84	2,494.84
	云南城投洱海置业有限公司	6,976.70	69.67	6,976.70	
	昆明中营津桥科教有限公司	6,000.00		6,000.00	
	昆明欣江合达城市建设有限公司	4,140.00		13,539.20	
	云南新滇土地开发投资有限公司	3,581.00	3,581.00	3,581.00	
	西安东智房地产有限公司	2,900.00	2,900.00	2,900.00	
	云南山海遊旅游集团有限公司			308,329.20	
	云南甘美康养产业集团有限公司			18,608.29	
	云南城投置地有限公司			4,266.94	

	云南金澜湄国际旅游投资开发有限公司			3,390.00	
	景洪市城市投资开发有限公司			460.00	
	云南艺术家园房地产开发经营有限公司			60.00	
其他应收款小计		153,713,819.85	572,926.36	152,481,309.26	30,102.24
预付款项					
	诚泰财产保险股份有限公司	325,000.00			
	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	4,954.13		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		379,954.13		84,641.37	
长期应收款					
	昆明欣江合达城市建设有限公司	375,349,449.36		356,520,408.52	
	大理满江康旅投资有限公司	139,968,615.68		136,164,097.01	
	西双版纳云城置业有限公司	121,176,895.94		115,806,623.13	
	云南城投华商之家投资开发有限公司	117,001,823.80	117,001,823.80	772,045,424.68	176,207,911.86
	云南万城百年置业有限公司	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区有限公司	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	719,452.75	
长期应收款小计		987,519,560.00	351,024,599.02	1,614,559,328.56	409,511,234.33
关联方应收项目合计		1,251,037,223.18	369,607,139.80	1,950,880,854.91	411,362,142.74

(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			
	宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司	38,633,231.35	10,654,809.49
	杭州云泰购物中心有限公司	25,288,085.99	16,079,705.68
	苍南银泰置业有限公司	9,668,686.78	7,532,447.44
	宁波银泰置业有限公司	5,560,470.67	5,247,603.21
	哈尔滨银旗房地产开发有限公司	5,519,462.24	2,311,197.97
	名尚银泰城（淄博）商业发展有限公司	4,391,129.96	3,271,880.03
	平阳银泰置业有限公司	4,065,531.65	3,045,581.57
	云南水务二次供水有限公司	1,587,073.70	1,587,073.70
	云南磐晟建设工程有限公司	1,547,967.90	3,739,621.96
	昆明国际会展中心有限公司	844,310.00	8,779.83

	云南城投龙江房地产开发有限公司	586,400.33	751,505.19
	昆明云城西山旅游投资开发有限公司	71,428.57	
	昆明理工大学津桥学院	55,775.83	
	云南香格里拉太阳魂酒庄产业有限公司	25,720.00	51,816.00
	冕宁康旅投资开发有限公司	23,423.00	
	云南城投众和建设集团有限公司		1,904,472.87
	昆明云城尊龙房地产开发有限公司		1,400,000.00
	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
	云南城投置地有限公司		195,000.00
	大理水务产业投资有限公司		45,448.38
	云南温泉山谷物业管理有限公司		6,215.80
	云南集采贸易有限公司		6,174.53
应付账款小计		97,868,697.97	58,524,333.65
合同负债			
	云南城投置地有限公司	729,120.00	645,238.94
	成都民生喜神投资有限公司	22,102.56	2,579.86
合同负债小计		751,222.56	647,818.80
其他应付款			
	云南省康旅控股集团有限公司	99,349,035.71	39,127,713.75
	东方环球国际会展集团有限公司	54,379,911.66	3,482,832.11
	云南民族文化旅游产业有限公司	51,332,138.37	140,105,938.37
	杭州云泰购物中心有限公司	27,013,358.92	9,353,504.17
	云南城投华商之家投资开发有限公司	22,954,852.20	1,668,000.00
	宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司	17,531,404.19	2,848,439.67
	宁波银泰置业有限公司	12,468,983.55	2,953,707.60
	上海云源实业有限公司	6,071,000.00	6,071,000.00
	苍南银泰置业有限公司	5,558,471.85	2,833,063.42
	哈尔滨银旗房地产开发有限公司	5,157,629.65	2,627,024.91
	名尚银泰城（淄博）商业发展有限公司	2,728,379.79	
	昆明七彩云南城市建设投资有限公司	2,261,274.08	2,259,674.08
	平阳银泰置业有限公司	1,764,942.04	637,783.48
	景洪市城市投资开发有限公司	1,206,922.74	1,206,620.80
	海南天联华投资有限公司	995,123.69	38,182,656.16
	杭州西溪银盛置地有限公司	900,000.00	900,000.00
	云南城投洱海置业有限公司	465,830.27	416,788.86
	海南天利酒店有限公司	452,328.94	17,355,752.79
	海南天利度假酒店有限公司	407,096.06	15,620,177.52
	云南澄江老鹰地旅游度假村有限公司	344,256.00	344,256.00

	台州银泰商业有限公司	88,922.60	
	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
	西双版纳云城置业有限公司	69,277.83	52,208.58
	云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司	54,933.58	54,933.58
	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	42,559.60	40,559.60
	云南磐晟建设工程有限公司	41,008.72	31,189.53
	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	26,505.00
	云南城投众和建设集团有限公司	21,000.00	5,372,351.35
	云南省健康产业发展集团有限公司	17,456.00	13,076.00
	云南城投置地有限公司	1,253.75	5,520.69
	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
	云南城投健康产业投资有限公司		1,564,888.04
	云南城投海东投资开发有限公司		1,000,000.00
	昆明中营津桥科教有限公司		487,101.52
	安宁云储土地开发有限责任公司		3,634.10
	云南融智投资有限公司		962.00
其他应付款小计		313,857,678.33	296,799,685.22
租赁负债			
	哈尔滨银旗房地产开发有限公司	93,965,203.34	128,090,430.31
	杭州云泰购物中心有限公司	93,209,158.67	163,311,527.53
	苍南银泰置业有限公司	40,413,961.15	70,809,197.55
	名尚银泰城（淄博）商业发展有限公司	13,601,365.45	23,830,917.47
	平阳银泰置业有限公司	9,003,549.00	15,775,095.08
	昆明城海房地产开发有限公司	6,443,191.78	10,254,690.61
	云南城投健康产业投资有限公司	3,258,376.81	4,027,106.28
	昆明云城西山旅游投资开发有限公司	2,640,178.50	4,109,399.58
	昆明云城尊龙房地产开发有限公司	1,288,244.76	
	云南新世纪滇池国际文化旅游会展管理有限公司	640,251.98	
	宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司		140,956,854.19
	宁波银泰置业有限公司		113,194,985.59
租赁负债小计		264,463,481.44	674,360,204.19
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	89,213,117.29	96,436,431.88
	杭州云泰购物中心有限公司	82,787,710.37	85,391,950.65
	苍南银泰置业有限公司	34,820,757.25	36,078,206.36
	名尚银泰城（淄博）商业发展有限公司	32,208,892.34	25,528,907.31
	昆明城海房地产开发有限公司	9,421,022.68	8,141,645.89
	平阳银泰置业有限公司	3,869,001.82	1,734,638.14
	昆明云城尊龙房地产开发有限公司	2,861,032.72	8,446,939.92
	昆明云城西山旅游投资开发有限公司	631,125.42	287,864.33
	云南城投健康产业投资有限公司	618,741.70	488,930.45
	云南新世纪滇池国际文化旅游会展管理有限公司	147,748.43	
	宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司		82,391,530.77
	宁波银泰置业有限公司		50,188,814.75
一年内到期的非流动负债小计		256,579,150.02	395,115,860.45
关联方应付项目合计		933,520,230.32	1,425,447,902.31

十四、 承诺及或有事项

(一) 重要承诺事项

√适用 □不适用

资产负债表日存在的对外重要承诺、性质、金额

截至 2025 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 2025 年 12 月 31 日，本公司及子公司提供的阶段性担保金额合计 49,579.89 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 2025 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 2025 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) 处置中建穗丰置业有限公司 70%股权事项

2026年2月28日，公司与云南礼思管理有限公司（以下简称云南礼思）签订《产权交易合同》，约定本公司将持有的中建穗丰置业有限公司70%股权转让给云南礼思，交易价格3.29亿。2026年4月27日，云南省产权交易所集团有限公司（以下简称云交所）在其网站发布中建穗丰70%股权项目的《成交公告》；同日，公司收到转让其股权的全部交易价款，并办理完成公司为中建穗丰提供的担保解除手续和本次股权转让的工商变更登记手续，公司不再持有中建穗丰的股权，中建穗丰不再纳入公司财务报表合并范围。

为降低发生争议的风险，经公司与云南礼思友好协商，双方将签订《产权交易合同之补充合同》，对《产权交易合同》中涉及双方违约责任的条款进行变更，即违约方以股权转让价款3.29亿元为基数，按年利率4%的标准向守约方支付违约金。。

(2) 处置昆明七彩云南城市建设投资有限公司 10.5%股权事项

经公司第十届董事会第三十九次会议审议通过《云南城投置业股份有限公司关于拟公开挂牌转让昆明七彩云南城市建设投资有限公司10.5%股权的议案》，公司计划通过云交所公开挂牌转让所持有的七彩云南10.5%股权，拟转让底价为29,313.57万元。公司于2026年4月1日收到云交所的《挂牌结果通知书》。公司通过公开挂牌方式转让昆明七彩云南城市建设投资有限公司10.5%股权，截至挂牌公告期满，未征集到符合资格条件的意向受让方，挂牌终止。

2. 利润分配情况

2026年4月27日，本公司董事会审议通过2025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2025年度股东会审议批准。

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. 四个银泰城项目终止合作事项

2025年9月30日，公司下属子公司宁波北仑云耀商业管理有限公司、宁波云尚商业管理有限公司、云创商业管理(杭州)有限公司西溪分公司、云创商业管理(杭州)有限公司台州分公司分别与宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司、宁波银泰置业有限公司、杭州西溪银盛置地有限公司、台州银泰商业有限公司签订项目终止协议，约定原合作协议于2025年12

月31日终止。北仑项目与宁波东项目为整租项目，相关租赁负债和使用权资产终止确认，产生处置损益共计23,133,492.43元。

十七、 母公司财务报表主要项目注释

1、 其他应收款

(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
应收利息		
应收股利		
其他应收款	2,489,960,963.36	3,292,146,736.69
合计	2,489,960,963.36	3,292,146,736.69

(2). 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（含1年）	152,007,307.83	826,743,800.02
1年以内	152,007,307.83	826,743,800.02
1年以内小计	152,007,307.83	826,743,800.02
1至2年	133,615,243.74	128,247,804.31
2至3年	91,101,147.26	1,232,884,440.91
3至4年	1,128,923,960.52	658,566,390.72
4至5年	601,733,334.91	193,525,366.30
5年以上	424,111,769.03	279,965,982.89
合计	2,531,492,763.29	3,319,933,785.15

(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	2,513,061,002.34	3,301,638,308.08
股权转让款	16,456,026.21	16,456,026.21
代垫款	1,213,006.99	1,822,087.38
其他	762,727.75	17,363.48
小计	2,531,492,763.29	3,319,933,785.15

(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)	
2025年1月1日余额	1,184,701.63	26,602,346.83		27,787,048.46
2025年1月1日余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	4,918,927.24	8,825,824.23		13,744,751.47
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2025年12月31日余额	6,103,628.87	35,428,171.06		41,531,799.93

(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	8,825,824.23				35,428,171.06
组合计提	1,184,701.63	4,918,927.24				6,103,628.87
合计	27,787,048.46	13,744,751.47				41,531,799.93

(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
宁波市奉化银泰城商业经营管理有限公司	661,946,845.31	26.15	往来款	1-5年, 5年及以上	
天津银润投资有限公司	627,581,159.56	24.79	往来款	1年以内, 1-2年, 3-4年	
海南天利投资发展有限公司	466,249,977.22	18.42	往来款	1年以内, 2-3年, 4-5年	
北京云城企业管理有限公司	196,338,205.90	7.76	往来款	1-5年, 5年及以上	
云南城投园林园艺有限公司	114,574,784.01	4.53	往来款	1年以内, 1-4年	
合计	2,066,690,972.00	81.65	/	/	

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	2,951,660,960.14		2,951,660,960.14	2,956,760,960.14		2,956,760,960.14
对联营、合营企业投资	126,123,640.66	52,793,434.35	73,330,206.31	219,370,599.93	52,793,434.35	166,577,165.58
合计	3,077,784,600.80	52,793,434.35	3,024,991,166.45	3,176,131,560.07	52,793,434.35	3,123,338,125.72

(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	219,440,873.73						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	10,071,307.94									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	2,956,760,960.14								-5,100,000.00	2,951,660,960.14	

(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(账面价值)	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	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											
云南万城百年置业有限公司											
小计											

二、联营企业											
昆明七彩云南城市建设投资有限公司	69,627,400.52			-46,795,802.82						22,831,597.70	
云南招商城投房地产有限公司	15,303,345.49			-7,667,873.70						7,635,471.79	
大理满江康旅投资有限公司	42,875,009.56			-11,872.74						42,863,136.82	
东莞云投置业有限公司	38,771,410.01			-38,771,410.01							
重庆城海实业发展有限公司											
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				-50,897,079.55					50,897,079.55		
鞍山市云投高铁新城置业有限公司											
小计	166,577,165.58			-144,144,038.82					50,897,079.55	73,330,206.31	52,793,434.35
合计	166,577,165.58			-144,144,038.82					50,897,079.55	73,330,206.31	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		-1,307,199.23		
其他业务	34,179,153.77	20,390,664.46	64,367,349.47	23,289,789.65
合计	34,179,153.77	19,083,465.23	64,367,349.47	23,289,789.65

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	-145,465,830.20	-42,492,900.24
处置长期股权投资产生的投资收益	67,457,166.83	10,378,191.79
债务重组收益	-5,615,709.17	51,881,115.07
合计	-83,624,372.54	19,766,406.62

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	104,683,900.21	
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	7,063,094.01	
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	-4,061,068.55	
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	41,176,447.94	
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	-5,829,844.97	
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	-5,658,991.36	
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	-68,492,173.17	
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	-24,067,319.44	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
减：所得税影响额	11,810,888.61	
少数股东权益影响额（税后）	3,163,688.09	
合计	29,839,467.97	

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	10,594,966.98	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	11,576,843.58	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

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	-24.25	-0.18	-0.18
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-26.79	-0.20	-0.20

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：崔铠

董事会批准报送日期：2026年4月29日

修订信息

适用 不适用