

云南城投置业股份有限公司
2025 年度
审计报告

索引	页码
审计报告	1-4
公司财务报表	
— 合并资产负债表	1-2
— 母公司资产负债表	3-4
— 合并利润表	5
— 母公司利润表	6
— 合并现金流量表	7
— 母公司现金流量表	8
— 合并股东权益变动表	9-10
— 母公司股东权益变动表	11-12
— 财务报表附注	13-138



信永中和会计师事务所

ShineWing
certified public accountants

北京市东城区朝阳门北大街
8号富华大厦A座9层

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

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

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

审计报告

XYZH/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
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>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：

（项目合伙人）

中国注册会计师：

中国 北京

二〇二六年四月二十七日



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: 人民币元

项 目	附注	2025年12月31日	2024年12月31日
流动资产:			
货币资金	五、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	五、2	1,445,014.08	
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	五、3	107,743,839.23	191,241,688.31
应收款项融资			
预付款项	五、6	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	五、5	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	五、7	1,923,554,623.94	1,482,830,571.04
其中: 数据资源			
合同资产	五、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	五、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	五、9	636,494,960.98	1,205,048,094.23
长期股权投资	五、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	五、11	101,000,000.00	101,000,000.00
投资性房地产	五、12	3,688,294,532.40	3,764,928,021.57
固定资产	五、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	五、14	605,692,986.58	1,112,195,612.14
无形资产	五、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	五、16	32,247,084.70	35,738,908.09
递延所得税资产	五、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

法定代表人:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人:





合并资产负债表（续）
2025年12月31日

编制单位：云南城投置业股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2025年12月31日	2024年12月31日
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	五、19	459,863,065.80	503,667,704.91
预收款项	五、21	47,881,082.51	67,235,089.54
合同负债	五、22	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	五、23	37,351,837.21	42,370,772.00
应交税费	五、24	175,457,776.37	256,535,432.14
其他应付款	五、20	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	五、25	2,342,667,646.53	2,606,006,292.41
其他流动负债	五、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	五、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	五、28	465,274,798.70	891,032,675.84
长期应付款	五、29	266,772,029.89	343,212,903.42
长期应付职工薪酬	五、30	691,670.00	713,857.82
预计负债	五、31		677,000.00
递延收益	五、32	5,797,135.00	6,082,240.00
递延所得税负债	五、17	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
股东权益：			
股本	五、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	五、34	4,641,827,677.21	4,641,827,677.21
减：库存股			
其他综合收益	五、35	34,292,275.48	34,292,275.48
专项储备			
盈余公积	五、36	266,449,114.23	266,449,114.23
一般风险准备			
未分配利润	五、37	-5,515,452,010.66	-5,230,450,496.57
归属于母公司股东权益合计		1,032,803,965.26	1,317,805,479.35
少数股东权益		710,966,977.77	772,712,068.65
股东权益合计		1,743,770,943.03	2,090,517,548.00
负债和股东权益总计		9,691,079,188.93	10,987,067,002.49

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：





母公司资产负债表

2025年12月31日

编制单位: 云南城投置业股份有限公司

单位: 人民币元

项	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	十五、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	十五、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

法定代表人:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人:





母公司资产负债表（续）

2025年12月31日

编制单位：云南城投置业股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2025年12月31日	2024年12月31日
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
股东权益：			
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
股东权益合计		1,160,042,958.19	1,348,838,701.68
负债和股东权益总计		7,244,168,672.99	7,966,425,412.62

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：





合并利润表
2025年度

编制单位：云南城投置业股份有限公司

单位：人民币元

项目	附注	2025年度	2024年度
一、营业总收入	五、38	1,754,483,573.95	1,929,195,519.35
其中：营业收入		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	五、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	五、39	81,022,308.59	82,923,698.03
销售费用	五、40	162,288,964.84	171,651,231.05
管理费用	五、41	185,025,483.95	192,000,085.70
研发费用			
财务费用	五、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	五、43	867,319.82	1,363,181.93
投资收益（损失以“-”号填列）	五、45	-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）	五、44	-68,492,173.17	-17,965,416.12
信用减值损失（损失以“-”号填列）	五、46	6,829,088.40	-23,985,915.17
资产减值损失（损失以“-”号填列）	五、47	-43,871,086.47	-33,493,989.15
资产处置收益（损失以“-”号填列）	五、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	五、49	42,252,747.95	30,800,885.12
减：营业外支出	五、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	五、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		-345,205,441.28	-80,536,510.60
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		-345,205,441.28	-80,536,510.60
1.归属于母公司所有者的净利润（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			
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1.重新计量设定受益计划变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
3.其他权益工具投资公允价值变动			
4.企业自身信用风险公允价值变动			
5.其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1.权益法下可转损益的其他综合收益			
2.其他债权投资公允价值变动			
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4.其他债权投资信用减值准备			
5.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
6.外币财务报表折算差额			
7.其他			
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
归属于母公司股东的综合收益总额		-285,001,514.09	-49,459,183.43
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

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：





母公司利润表

2025年度

编制单位: 云南城投置业股份有限公司

单位: 人民币元

项目	附注	2025年度	2024年度
一、营业收入	十五、3	34,179,153.77	64,367,349.47
减: 营业成本	十五、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)	十五、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			
5. 其他			
(二) 将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 其他			
六、综合收益总额		-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)			

法定代表人:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人:





合并现金流量表
2025年度

编制单位:云南城投置业股份有限公司

单位:人民币元

项 目	附注	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	五、52	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			
支付给职工以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	五、52	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、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		81,885.00	29,425,503.78
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	五、52		
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	五、52	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	五、52	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			8,528,273.02
支付其他与筹资活动有关的现金	五、52	555,927,655.47	505,378,452.22
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

法定代表人:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人:





母公司现金流量表

2025年度

编制单位：云南城投置业股份有限公司

单位：人民币元

项目	附注	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	
支付给职工以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

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：





合并股东权益变动表
2025年度

单位：人民币元

项 目	2025年度											少数股东权益	股东权益合计	
	归属于母公司股东权益													
	股本	其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他			小计
	优先股	永续债	其他											
一、上年年末余额	1,055,686,509.00			4,641,827,677.21		34,292,275.48		266,449,114.23		-5,230,450,496.57		1,317,805,479.35	772,712,088.65	2,090,517,548.00
加：会计政策变更														
前期差错更正														
同一控制下企业合并														
其他														
二、本年年初余额	1,055,686,509.00			4,641,827,677.21		34,292,275.48		266,449,114.23		-5,230,450,496.57		1,317,805,479.35	772,712,088.65	2,090,517,548.00
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）														
（一）综合收益总额														
（二）股东投入和减少资本														
1. 股东投入的普通股														
2. 其他权益工具持有者投入资本														
3. 股份支付计入股东权益的金额														
4. 其他														
（三）利润分配														
1. 提取盈余公积														
2. 提取一般风险准备														
3. 对股东的分配														
4. 其他														
（四）股东权益内部结转														
1. 资本公积转增股本														
2. 盈余公积转增股本														
3. 盈余公积弥补亏损														
4. 设定受益计划变动额结转留存收益														
5. 其他综合收益结转留存收益														
6. 其他														
（五）专项储备														
1. 本年提取														
2. 本年使用														
（六）其他														
四、本年年末余额	1,055,686,509.00			4,641,827,677.21		34,292,275.48		266,449,114.23		-5,515,452,010.66		1,022,803,465.25	710,966,977.77	1,743,770,943.03

法定代表人：
崔纪
S301003510049

主管会计工作负责人：
巩明

会计机构负责人：
祥储 印利



合并股东权益变动表（续）
2023年度

单位：人民币元

项	2024年度											少数股东权益	股东权益合计	
	归属于母公司股东权益										小计			
	股本	其他权益工具		资本公积	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	1,005,686,909.00			4,641,827,677.21		34,292,275.48	266,449,114.23					1,397,264,682.78	956,356,546.36	2,323,821,209.14
加：会计政策变更														
前期差错更正														
同一控制下企业合并														
其他														
二、本年年初余额	1,005,686,909.00			4,641,827,677.21		34,292,275.48	266,449,114.23					1,397,264,682.78	956,356,546.36	2,323,821,209.14
三、本年年末余额（减少以“-”号填列）														
(一) 综合收益总额														
(二) 股东投入和减少资本														
1. 股东投入的普通股														
2. 其他权益工具持有者投入资本														
3. 股份支付计入股东权益的金额														
4. 其他														
(三) 利润分配														
1. 提取盈余公积														
2. 提取一般风险准备														
3. 对股东的分配														
4. 其他														
(四) 股东权益内部结转														
1. 资本公积转增股本														
2. 盈余公积转增股本														
3. 盈余公积弥补亏损														
4. 设定受益计划变动额结转留存收益														
5. 其他综合收益结转留存收益														
6. 其他														
(五) 专项储备														
1. 本年提取														
2. 本年使用														
(六) 其他														
四、本年年末余额	1,005,686,909.00			4,641,827,677.21		34,292,275.48	266,449,114.23					1,317,805,179.35	772,712,068.65	2,090,517,518.00



法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



母公司股东权益变动表

2025年度

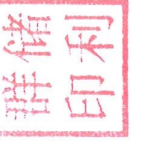
单位：人民币元

项目	股本		其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	股东权益合计
	优先股	普通股	永续债	其他								
一、上年年末余额	1,605,686,909.00				4,991,558,814.80				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、本年初余额	1,605,686,909.00				4,991,558,814.80				266,449,114.23	-5,517,856,166.35		1,348,838,701.68
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）												
（一）综合收益总额												
（二）股东投入和减少资本												
1. 股东投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
（三）利润分配												
1. 提取盈余公积												
2. 对股东的分配												
3. 其他												
（四）股东权益内部结转												
1. 资本公积转增股本												
2. 盈余公积转增股本												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
（五）专项储备												
1. 本年提取												
2. 本年使用												
（六）其他												
四、本年年末余额	1,605,686,909.00				4,991,558,814.80				266,449,114.23	-5,706,651,900.81		1,160,012,958.19

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





母公司股东权益变动表（续）

2025年度

单位：人民币元

项	股本		其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	股东权益合计
	优先股	普通股	永续债	其他								
一、上年年末余额	1,605,686,909.00				4,991,558,814.80				266,449,114.23	-5,607,591,411.72		1,259,103,426.31
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年初余额	1,605,686,909.00				4,991,558,814.80				266,449,114.23	-5,607,591,411.72		1,259,103,426.31
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）												
（一）综合收益总额										89,735,275.37		89,735,275.37
（二）股东投入和减少资本										89,735,275.37		89,735,275.37
1. 股东投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入股东权益的金额												
4. 其他												
（三）利润分配												
1. 提取盈余公积												
2. 对股东的分配												
3. 其他												
（四）股东权益内部结转												
1. 资本公积转增股本												
2. 盈余公积转增股本												
3. 盈余公积补亏												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
（五）专项储备												
1. 本年提取												
2. 本年使用												
（六）其他												
四、本年年末余额	1,605,686,909.00				4,991,558,814.80				266,449,114.23	-5,517,856,146.35		1,345,388,701.68

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



一、 公司的基本情况

云南城投置业股份有限公司(以下简称本公司或公司)的前身为云南光明啤酒股份有限公司,于1992年12月以定向募集方式成立,1998年10月23日在云南省工商行政管理局变更名称为云南红河光明股份有限公司,2007年10月24日变更名称为云南城投置业股份有限公司。公司统一社会信用代码:915300002179235351,公司法定代表人: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。

二、 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

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本财务报表中，公司的持续经营能力仍存在重大不确定性。

三、重要会计政策及会计估计

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

本公司的会计期间为公历1月1日至12月31日。

3. 营业周期

本公司的主要业务包含房地产开发。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

本公司编制和披露财务报表遵循重要性原则。本财务报表附注中披露事项涉及重要性标准判断的事项及其重要性标准确定方法和选择依据如下：

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
重要的日后事项/其他重要事项	对利润影响金额超过 1000 万元的

6. 控制的判断标准及合并财务报表的编制方法

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

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

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

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

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

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

7. 现金及现金等价物

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

8. 金融工具

(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九、1。

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

2) 按照信用风险特征组合计提减值准备的组合类别及确定依据

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

① 应收款项(与合同资产)的组合类别及确定依据

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

1) 无风险组合:根据业务性质,对于应收本公司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	应收款项计提比例(%)
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商业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商业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。

9. 存货

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。

10. 合同资产与合同负债

(1) 合同资产

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，详见上述附注三、8 金融工具减值相关内容。

(2) 合同负债

合同负债反映本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。

同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

11. 与合同成本有关的资产

(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。

12. 长期股权投资

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。

13. 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。

14. 固定资产

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。

15. 借款费用

本公司将发生的可直接归属于符合资本化条件的资产的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。

16. 无形资产

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

(1) 使用寿命及其确定依据、估计情况、摊销方法或复核程序

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

17. 长期资产减值

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。

18. 长期待摊费用

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。

19. 职工薪酬

本公司职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期福利。

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

离职后福利主要包括基本养老保险费等，按照公司承担的风险和义务，分类为设定提存计划、设定受益计划。对于设定提存计划在根据在资产负债表日为换取职工在会计期间提供的服务而向单独主体缴存的提存金确认为负债，并按照受益对象计入当期损益或相关资产成本。

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

20. 预计负债

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三、8. 金融工具（7）财务担保合同。

21. 收入确认原则和计量方法

（1）一般原则

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

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

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

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

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

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

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

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

(2) 具体方法

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

①房地产销售收入

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

②租金收入

租金收入在租期内按直线法平均确认。

③酒店运营收入

酒店运营收入在已提供服务的会计期间确认。

④物业服务收入

物业服务收入在提供物业服务过程中确认。

⑤商品销售收入

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

⑥利息收入

利息收入按照基准或实际利率法确认。

22. 政府补助

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。

23. 递延所得税资产和递延所得税负债

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。

24. 租赁

(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。

25. 持有待售

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。

26. 终止经营

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。

27. 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。

28. 重要会计政策和会计估计变更

(1) 重要会计政策变更

本公司报告期内无重要的会计政策变更。

(2) 重要会计估计变更

本公司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。

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。

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。

四、 税项

1. 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	销售货物、应税销售服务收入、无形资产或者不动产	3%-13%（注1）
消费税	销售货物收入	5%
城市维护建设税	实缴流转税税额	7%、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。

不同企业所得税税率纳税主体说明：

纳税主体名称	所得税税率
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%

纳税主体名称	所得税税率
成都云银城物业管理有限公司	15%
云南城投物业服务有限公司	15%

2. 税收优惠

1、企业所得税

(1) 根据《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。

五、合并财务报表主要项目注释

下列所披露的财务报表数据，除特别注明之外，“年初”系指2025年1月1日，“年末”系指2025年12月31日，“本年”系指2025年1月1日至12月31日，“上年”系指2024年1月1日至12月31日，货币单位为人民币元。

1. 货币资金

项目	年末余额	年初余额
库存现金	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
其中：存放在境外的款项总额		

使用受到限制的货币资金

项目	年末余额	年初余额
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

项目	年末余额	年初余额
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：权益工具投资	1,445,014.08	
合计	1,445,014.08	

3. 应收账款

（1）应收账款按账龄列示

账龄	年末账面余额	年初账面余额
1年以内（含1年）	88,193,080.43	126,958,691.88
1-2年	28,991,328.34	32,184,502.12
2-3年	8,629,487.02	19,588,128.11
3-4年	12,497,978.92	7,741,578.57
4-5年	1,197,423.15	7,436,819.41

云南城投置业股份有限公司财务报表附注
 2025年1月1日至2025年12月31日
 (本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

账龄	年末账面余额	年初账面余额
5年以上	14,304,740.79	23,218,745.27
合计	153,814,038.65	217,128,465.36

(2) 应收账款按坏账计提方法分类列示

类别	年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	38,150,508.51	24.80	31,671,714.45	83.02	6,478,794.06
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
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
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
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
合计	153,814,038.65	100.00	46,070,199.42	—	107,743,839.23

续表

类别	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	20,880,744.02	9.62	19,291,672.49	92.39	1,589,071.53
按组合计提坏账准备	196,247,721.34	90.38	6,595,104.56	3.36	189,652,616.78
其中：账龄组合	67,246,382.99	30.97	6,595,104.56	9.81	60,651,278.43
无风险组合	129,001,338.35	59.41			129,001,338.35
合计	217,128,465.36	100.00	25,886,777.05	—	191,241,688.31

1) 应收账款按单项计提坏账准备

名称	年末余额			
	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

云南城投置业股份有限公司财务报表附注
 2025年1月1日至2025年12月31日
 (本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

名称	年末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
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	预计部分无法收回
合计	38,150,508.51	31,671,714.45	—	—

续表

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

2) 应收账款按组合计提坏账准备

①第三方账龄组合计提坏账的应收账款

账龄	年末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内(含1年)	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

云南城投置业股份有限公司财务报表附注
 2025年1月1日至2025年12月31日
 （本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示）

单位名称	年末账面余额	账龄	已计提坏账
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。”

3) 应收账款本年计提、收回或转回的坏账准备情况

类别	年初余额	本年变动金额				年末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他	
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

云南城投置业股份有限公司财务报表附注
 2025年1月1日至2025年12月31日
 （本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示）

类别	年初余额	本年变动金额				年末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他	
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

注：本年无金额重大的坏账准备收回或转回。

(3) 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

单位名称	应收账款年末余额	合同资产年末余额	应收账款和合同资产年末余额	占应收账款和合同资产年末余额合计数的比例(%)	应收账款和合同资产坏账准备年末余额
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

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
工程款	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

云南城投置业股份有限公司财务报表附注
 2025年1月1日至2025年12月31日
 (本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

(2) 本年内账面价值发生的重大变动金额和原因

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) 合同资产按坏账计提方法分类列示

类别	年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按组合计提坏账准备	58,694,721.05	100.00	8,942,725.66	15.24	49,751,995.39
其中：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
合计	58,694,721.05	100.00	8,942,725.66	—	49,751,995.39

续表

类别	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按组合计提坏账准备	69,546,589.06	100.00			69,546,589.06
其中：无风险组合	69,546,589.06	100.00			69,546,589.06
合计	69,546,589.06	100.00			69,546,589.06

云南城投置业股份有限公司财务报表附注
 2025年1月1日至2025年12月31日
 （本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示）

1) 合同资产按组合计提坏账准备

名称	年末余额		
	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) 合同资产计提坏账准备情况

项目	年初余额	本年变动金额				年末余额	原因
		本年计提	本年收回或转回	本年转销/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. 其他应收款

项目	年末余额	年初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	287,371,145.00	496,504,468.84
合计	287,371,145.00	496,504,468.84

5.1 其他应收款

(1) 其他应收款按款项性质分类

款项性质	年末账面余额	年初账面余额
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

云南城投置业股份有限公司财务报表附注
 2025年1月1日至2025年12月31日
 （本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示）

款项性质	年末账面余额	年初账面余额
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
小计	362,853,738.41	598,999,573.02
坏账准备	75,482,593.41	102,495,104.18
合计	287,371,145.00	496,504,468.84

(2) 其他应收款按账龄列示

账龄	年末账面余额	年初账面余额
1年以内（含1年）	30,460,759.18	50,492,745.40
1-2年	40,215,361.34	19,167,852.78
2-3年	6,573,551.82	23,782,486.62
3-4年	7,784,773.42	249,743,970.18
4-5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

云南城投置业股份有限公司财务报表附注
 2025年1月1日至2025年12月31日
 (本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(3) 其他应收款坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段			第二阶段		第三阶段		合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)					
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日余额在本年	—	—	—			—		
--转入第二阶段								
--转入第三阶段								
--转回第二阶段								
--转回第一阶段								
本年计提	5,506,919.09	8,973,625.05				14,480,544.14		
本年转回	316,606.97	41,176,447.94				41,493,054.91		
本年转销								
本年核销								
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) 其他应收款本年计提、收回或转回的坏账准备情况

类别	年初余额	本年变动金额			年末余额
		计提	收回或转回	转销或核销 其他	
单项计提	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

其中本年坏账准备收回或转回金额重要的:

单位名称	收回或转回金额	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	—	—	—

云南城投置业股份有限公司财务报表附注
 2025年1月1日至2025年12月31日
 (本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(5) 按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	年末余额	账龄	占其他应收款年末余额合计数的比例 (%)	坏账准备年末余额
玉溪市抚仙湖保护开发投资有限公司	往来款	64,434,400.00	5年以上	17.76	6,443,440.00
宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司	保证金	36,470,534.99	1-5年	10.05	
杭州云泰购物中心有限公司	保证金	27,663,736.38	1年以内、3-5年、5年以上	7.62	
名尚银泰城(淄博)商业发展有限公司	保证金	26,532,058.58	1-5年、5年以上	7.31	
苍南银泰置业有限公司	保证金	19,597,085.22	5年以上	5.40	
合计	—	174,697,815.17	—	48.14	6,443,440.00

6. 预付款项

（1）预付款项账龄

项目	年末余额		年初余额	
	金额	比例（%）	金额	比例（%）
1年以内	15,798,317.38	95.35	12,859,532.43	83.07
1—2年	379,302.62	2.29	2,433,169.92	15.72
2—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）按预付对象归集的年末余额前五名的预付款情况

单位名称	年末余额	账龄	占预付款项年末余额合计数的比例（%）
大唐黑龙江发电有限公司	4,776,540.89	1年以内	28.83
国网四川省电力公司	3,221,200.00	1年以内	19.44
欧莱雅（中国）有限公司	1,985,176.98	1年以内	11.98
国网山东省电力公司	916,263.14	1年以内	5.53
淄博华润燃气有限公司	750,987.28	1年以内	4.53
合计	11,650,168.29	-	70.31

7. 存货

(1) 存货分类

项目	年末余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
原材料	1,130,749.24		1,130,749.24
库存商品	82,422,278.18	37,390,721.76	45,031,556.42
周转材料	184,159.03		184,159.03
开发成本	388,672,907.72	10,678,672.37	377,994,235.35
开发产品	1,675,051,992.26	175,838,068.36	1,499,213,923.90
合计	2,147,462,086.43	223,907,462.49	1,923,554,623.94

续表

项目	年初余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
原材料	1,006,009.24		1,006,009.24
库存商品	88,734,532.44	37,390,721.76	51,343,810.68
周转材料	118,792.25		118,792.25
开发成本	388,091,955.85		388,091,955.85
开发产品	1,224,343,615.83	182,073,612.81	1,042,270,003.02
合计	1,702,294,905.61	219,464,334.57	1,482,830,571.04

(2) 存货跌价准备和合同履约成本减值准备

项目	年初余额	本年增加			本年减少			年末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	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

(3) 存货年末余额含有借款费用资本化金额的说明

存货项目名称	年初余额	本年增加			本年减少			年末余额
		企业合并增加	本期计提	出售减少	其他减少	其他减少		
房地产开发等	207,705,449.08			34,319,218.86				173,386,230.22

(4) 开发成本明细

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额 (万元)	年末余额	年初余额
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

云南城投置业股份有限公司财务报表附注
 2025年1月1日至2025年12月31日
 (本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(5) 开发产品明细

项目名称	竣工时间	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
泰悦湾	2014年	52,529,761.76		1,010,547.61	51,519,214.15
成都银泰中心	2016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
梦享·龙腾湾一期	2015年	521,216,222.11	1,260,774.01	822,969.07	521,654,027.05
梦享·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

项目	年末余额	年初余额
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

项目	年末余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值
实质上构成对被投资单位净投资的长期债权	987,519,560.00	351,024,599.02	636,494,960.98
合计	987,519,560.00	351,024,599.02	636,494,960.98

续表

项目	年初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值
实质上构成对被投资单位净投资的长期债权	1,614,559,328.56	409,511,234.33	1,205,048,094.23
合计	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

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日余额在本年	—	—	—	—
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				

云南城投置业股份有限公司财务报表附注
 2025年1月1日至2025年12月31日
 （本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示）

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	
—转回第一阶段				
本年计提	719,452.75			719,452.75
本年转回	59,206,088.06			59,206,088.06
本年转销				
本年核销				
其他变动				
2025年12月31日余额	351,024,599.02	-	-	351,024,599.02

(3) 长期应收款本年计提、收回或转回的坏账准备情况

类别	年初余额	本年变动金额				年末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他	
长期应收款	409,511,234.33	719,452.75	59,206,088.06			351,024,599.02
合计	409,511,234.33	719,452.75	59,206,088.06			351,024,599.02

其中本年坏账准备收回或转回金额重要的：

单位名称	收回或转回金额	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	—	—	—

(4) 长期应收款坏账准备明细表

单位名称	坏账准备年初余额	本年计提坏账准备	本年转回	坏账准备年末余额
云南城投华商之家投资开发有限公司	176,207,911.86		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

云南城投置业股份有限公司财务报表附注
 2025年1月1日至2025年12月31日
 （本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示）

单位名称	坏账准备 年初余额	本年计提 坏账准备	本年转回	坏账准备 年末余额
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

云南城投置业股份有限公司财务报表附注
 2025年1月1日至2025年12月31日
 (本财务报表附注除特别说明外,均以人民币元列示)

10. 长期股权投资

(1) 长期股权投资情况

被投资单位	年初余额 (账面价值)	减值准备年初 余额	本年增减变动						年末余额 (账面价值)	减值准备 年末余额	
			追加 投资	减少 投资	权益法下确认 的投资损益	其他 综合 收益 调整	其他 权益 变动	宣告发放 现金股利 或利润			计提 减值 准备
一、合营企业											
云南城投华商之家 投资开发有限公司											
云南万城百年置业 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	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
东莞云置业有限公司	42,029,986.26				-42,029,986.26						
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											

云南城投置业股份有限公司财务报表附注
 2025年1月1日至2025年12月31日
 (本财务报表附注除特别说明外,均以人民币元列示)

被投资单位	年初余额 (账面价值)	减值准备年初 余额	本年增减变动								年末余额 (账面价值)	减值准备 年末余额	
			追加 投资	减少 投资	权益法下确认 的投资损益	其他 综合 收益 调整	其他 权益 变动	宣告发放 现金股利 或利润	计提 减值 准备	其他			
云南华侨城实业有限公司		52,793,434.35										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	52,793,434.35			-171,123,840.16					50,897,079.55		192,612,126.63	52,793,434.35
合计	312,838,887.24	52,793,434.35			-171,123,840.16					50,897,079.55		192,612,126.63	52,793,434.35

云南城投置业股份有限公司财务报表附注
 2025年1月1日至2025年12月31日
 (本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

11. 其他非流动金融资产

项目	年末余额	年初余额
权益投资	101,000,000.00	101,000,000.00
合计	101,000,000.00	101,000,000.00

12. 投资性房地产

(1) 采用公允价值计量模式的投资性房地产

项目	房屋、建筑物	合计
一、年初余额	3,764,928,021.57	3,764,928,021.57
二、本年变动	-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
加: 公允价值变动	-68,492,173.17	-68,492,173.17
三、年末余额	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

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

项目	年末余额	年初余额
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

云南城投置业股份有限公司财务报表附注
 2025年1月1日至2025年12月31日
 (本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

13.1 固定资产

(1) 固定资产情况

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	办公及电子设备	酒店设备	合计
一、账面原值						
1.年初余额	1,447,987,448.21	5,185,774.17	8,879,595.31	35,572,465.83	9,068,339.48	1,506,693,623.00
2.本年增加金额	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.本年减少金额		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.年末余额	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.年初余额	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.本年增加金额	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.本年减少金额		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

云南城投置业股份有限公司财务报表附注
 2025年1月1日至2025年12月31日
 (本财务报表附注除特别说明外,均以人民币元列示)

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	办公及电子设备	酒店设备	合计
4. 年末余额	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. 年初余额	38,991,977.85					38,991,977.85
2. 本年增加金额	6,043,655.38					6,043,655.38
(1) 计提	6,043,655.38					6,043,655.38
3. 本年减少金额						
4. 年末余额	45,035,633.23					45,035,633.23
四、账面价值						
1. 年末账面价值	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. 年初账面价值	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) 通过经营租赁租出的固定资产

项目	年末账面价值
房屋建筑物	169,334,828.30
合计	169,334,828.30

14. 使用权资产

（1）使用权资产情况

项目	房屋建筑物	土地使用权	合计
一、账面原值			
1. 年初余额	2,135,466,651.18	18,277,597.95	2,153,744,249.13
2. 本年增加金额	7,697,211.82		7,697,211.82
(1) 租入	7,697,211.82		7,697,211.82
3. 本年减少金额	752,307,926.36		752,307,926.36
(1) 处置	752,307,926.36		752,307,926.36
4. 年末余额	1,390,855,936.64	18,277,597.95	1,409,133,534.59
二、累计折旧			
1. 年初余额	1,011,126,620.85	9,640,930.66	1,020,767,551.51
2. 本年增加金额	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. 本年减少金额	503,696,505.97		503,696,505.97
(1) 处置	503,696,505.97		503,696,505.97
4. 年末余额	770,608,299.23	12,051,163.30	782,659,462.53
三、减值准备			
1. 年初余额	20,781,085.48		20,781,085.48
2. 本年增加金额			
3. 本年减少金额			
4. 年末余额	20,781,085.48		20,781,085.48
四、账面价值			
1. 年末账面价值	599,466,551.93	6,226,434.65	605,692,986.58
2. 年初账面价值	1,103,558,944.85	8,636,667.29	1,112,195,612.14

15. 无形资产

（1）无形资产明细

项目	计算机软件	商标权	合计
一、账面原值			
1. 年初余额	29,227,292.41	12,621.36	29,239,913.77
2. 本年增加金额	47,080.37		47,080.37
(1) 购置	47,080.37		47,080.37

云南城投置业股份有限公司财务报表附注
 2025年1月1日至2025年12月31日
 (本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	计算机软件	商标权	合计
3. 本年减少金额			
4. 年末余额	29,274,372.78	12,621.36	29,286,994.14
二、累计摊销			
1. 年初余额	26,739,050.63	12,621.36	26,751,671.99
2. 本年增加金额	1,314,349.13		1,314,349.13
(1) 计提	1,314,349.13		1,314,349.13
3. 本年减少金额			
4. 年末余额	28,053,399.76	12,621.36	28,066,021.12
三、减值准备			
1. 年初余额			
2. 本年增加金额			
3. 本年减少金额			
4. 年末余额			
四、账面价值			
1. 年末账面价值	1,220,973.02		1,220,973.02
2. 年初账面价值	2,488,241.78		2,488,241.78

16. 长期待摊费用

项目	年初余额	本年增加	本年摊销	本年其他减少	年末余额
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. 递延所得税资产和递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

项目	年末余额		年初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
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

云南城投置业股份有限公司财务报表附注
 2025年1月1日至2025年12月31日
 （本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示）

项目	年末余额		年初余额	
	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
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

项目	年末余额		年初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
投资性房地产	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) 未确认递延所得税资产明细

项目	年末余额	年初余额
可抵扣亏损	1,447,048,932.83	1,567,795,715.13
其他可抵扣暂时性差异	984,476,102.03	696,918,749.50
合计	2,431,525,034.86	2,264,714,464.63

(4) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	年末金额	年初金额	备注
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	—

云南城投置业股份有限公司财务报表附注
 2025年1月1日至2025年12月31日
 (本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

18. 所有权或使用权受到限制的资产

项目	年末			
	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
存货	328,524,706.39	317,846,034.02	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
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
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
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
合计	4,815,005,966.48	4,494,731,230.32	—	—

续表

项目	年初			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	13,678,435.88	13,678,435.88	冻结	为金融机构借款及客户按揭提供担保及诉讼冻结
存货	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
长期股权投资	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	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	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	4,841,409,264.17	4,566,877,447.96	—	—

19. 应付账款

（1）应付账款列示

项目	年末余额	年初余额
应付工程款及货款	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

单位名称	年末余额	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. 其他应付款

项目	年末余额	年初余额
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

20.1 其他应付款

（1）按款项性质列示其他应付款

款项性质	年末余额	年初余额
预提费用	362,013,363.04	311,274,641.08
关联方往来款	313,857,678.33	296,799,685.22
非金融机构借款及利息	282,888,224.63	386,527,309.56

云南城投置业股份有限公司财务报表附注
 2025年1月1日至2025年12月31日
 （本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示）

款项性质	年末余额	年初余额
预提费用	362,013,363.04	311,274,641.08
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

(2) 账龄超过1年或逾期的重要其他应付款

单位名称	年末余额	未偿还原因
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	

21. 预收款项

(1) 预收款项列示

类别	年末余额	年初余额
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) 本年账面价值发生重大变动情况

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	

22. 合同负债

（1）合同负债情况

项目	年末余额	年初余额
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

本年无账龄超过一年的重要合同负债。

（3）本年账面价值发生重大变动情况

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	—	—

23. 应付职工薪酬

（1）应付职工薪酬分类

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
短期薪酬	39,354,711.68	194,543,549.77	197,756,061.14	36,142,200.31
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

云南城投置业股份有限公司财务报表附注
 2025年1月1日至2025年12月31日
 （本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示）

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
辞退福利	2,359,750.38	4,108,852.36	5,859,337.92	609,264.82
合计	42,370,772.00	219,187,092.58	224,206,027.37	37,351,837.21

(2) 短期薪酬

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
工资、奖金、津贴和补贴	37,045,640.81	155,290,244.61	158,060,255.30	34,275,630.12
职工福利费	301,118.90	11,198,135.26	11,282,384.96	216,869.20
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		156,063.48	156,063.48	
其他		50,695.00	50,695.00	
住房公积金	84,569.22	12,872,825.05	12,902,554.27	54,840.00
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

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
基本养老保险	634,355.68	19,800,418.18	19,852,609.30	582,164.56
失业保险费	21,954.26	734,272.27	738,019.01	18,207.52
合计	656,309.94	20,534,690.45	20,590,628.31	600,372.08

24. 应交税费

项目	年末余额	年初余额
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

云南城投置业股份有限公司财务报表附注
 2025年1月1日至2025年12月31日
 （本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示）

项目	年末余额	年初余额
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

25. 一年内到期的非流动负债

项目	年末余额	年初余额
一年内到期的长期借款	1,975,135,573.25	2,098,969,388.39
一年内到期的租赁负债	284,477,709.91	416,836,778.09
一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

(1) 其他流动负债分类

项目	年末余额	年初余额
待转销项税额	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

借款类别	年末余额	年初余额
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%。

(2) 长期借款分类明细及抵押、质押等情况

1) 质押借款

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

云南城投置业股份有限公司财务报表附注
2025年1月1日至2025年12月31日
(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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	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。
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

项目	年末余额	年初余额
租赁付款额	848,999,540.97	1,480,058,723.64
未确认融资费用	-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	年末余额	年初余额
长期应付款	266,772,029.89	343,212,903.42
合计	266,772,029.89	343,212,903.42

29.1 长期应付款按款项性质分类

款项性质	年末余额	年初余额
其他长期借款	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

长期应付款明细如下：

债务人名称	债权人名称	年末余额	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

（1）长期应付职工薪酬分类

项目	年末余额	年初余额
辞退福利	691,670.00	713,857.82
合计	691,670.00	713,857.82

31. 预计负债

项目	年末余额	年初余额	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。

云南城投置业股份有限公司财务报表附注
 2025年1月1日至2025年12月31日
 (本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

32. 递延收益

(1) 递延收益分类

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	形成原因
政府补助	6,082,240.00		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	—

(2) 政府补助项目

负债项目	年初余额	本年新增补助金额	本年计入营业外收入金额	本年计入其他收益金额	本年冲减成本费用金额	其他变动	年末余额	与资产相关/与收益相关
契稅返还款	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	与资产相关

33. 股本

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

34. 资本公积

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
股本溢价	1,295,720,631.37			1,295,720,631.37
其他资本公积	3,346,107,045.84			3,346,107,045.84
合计	4,641,827,677.21			4,641,827,677.21

云南城投置业股份有限公司财务报表附注
 2025年1月1日至2025年12月31日
 (本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

35. 其他综合收益

项目	年初余额	本年所得税前发生额	本年发生额				年末余额
			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	
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	

云南城投置业股份有限公司财务报表附注
 2025年1月1日至2025年12月31日
 （本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示）

36. 盈余公积

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
法定盈余公积	249,059,364.55			249,059,364.55
任意盈余公积	17,389,749.68			17,389,749.68
合计	266,449,114.23			266,449,114.23

37. 未分配利润

项目	本年	上年
调整前上年末未分配利润	-5,230,450,496.57	-5,180,991,313.14
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
其中：《企业会计准则》及相关新规定追溯调整		
会计政策变更		
重大前期差错更正		
同一控制合并范围变更		
其他调整因素		
调整后年初未分配利润	-5,230,450,496.57	-5,180,991,313.14
加：本年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		
本年年末余额	-5,515,452,010.66	-5,230,450,496.57

38. 营业收入、营业成本

（1）营业收入和营业成本情况

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	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

云南城投置业股份有限公司财务报表附注
 2025年1月1日至2025年12月31日
 （本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示）

(2) 营业收入、营业成本的分解信息

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

项目	本年发生额	上年发生额
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

云南城投置业股份有限公司财务报表附注
 2025年1月1日至2025年12月31日
 （本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示）

40. 销售费用

项目	本年发生额	上年发生额
销售代理、佣金策划费	84,218,448.95	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

项目	本年发生额	上年发生额
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

项目	本年发生额	上年发生额
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

产生其他收益的来源	本年发生额	上年发生额
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

云南城投置业股份有限公司财务报表附注
 2025年1月1日至2025年12月31日
 （本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示）

产生其他收益的来源	本年发生额	上年发生额
其他	283.02	198.11
合计	867,319.82	1,363,181.93

44. 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本年发生额	上年发生额
按公允价值计量的投资性房地产	-68,492,173.17	-17,965,416.12
合计	-68,492,173.17	-17,965,416.12

45. 投资收益

项目	本年发生额	上年发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-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

46. 信用减值损失

项目	本年发生额	上年发生额
应收账款坏账损失	-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

项目	本年发生额	上年发生额
存货跌价损失及合同履约成本减值损失	-28,884,705.43	-33,493,989.15
合同资产减值准备	-8,942,725.66	
固定资产减值准备	-6,043,655.38	
合计	-43,871,086.47	-33,493,989.15

48. 资产处置收益（损失以“-”号填列）

项目	本年发生额	上年发生额
非流动资产处置收益	33,765,283.12	6,066,041.20
其中：未划分为持有待售的非流动资产处置收益	33,765,283.12	6,066,041.20
其中：固定资产处置收益	-30,744.22	5,179,679.23
使用权资产处置收益	33,796,027.34	886,361.97
合计	33,765,283.12	6,066,041.20

云南城投置业股份有限公司财务报表附注
 2025年1月1日至2025年12月31日
 （本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示）

49. 营业外收入

(1) 营业外收入明细

项目	本年发生额	上年发生额	计入本年非经常性损益的金额
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

(2) 计入当年损益的政府补助

补助项目	本年发生额	上年发生额
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

项目	本年金额	上年金额	计入本年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

项目	本年发生额	上年发生额
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

云南城投置业股份有限公司财务报表附注
 2025年1月1日至2025年12月31日
 （本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示）

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本年发生额
本年合并利润总额	-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
本年未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	108,279,475.05
所得税费用	69,816,859.82

52. 现金流量表项目

(1) 与经营活动有关的现金

1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
往来款	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

2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
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

1) 收到的重要的与投资活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
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

2) 支付的重要的与投资活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
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

3) 支付的其他与投资活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
支付债权投资款	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

1) 收到的其他与筹资活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
收到控股股东及其子公司借款	17,909,200.00	277,340.70
合计	17,909,200.00	277,340.70

2) 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
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

3) 筹资活动产生的各项负债变动情况

项目	年初余额	本年增加		本年减少		年末余额
		现金变动	非现金变动	现金变动	非现金变动	
长期借款 (含一年內到期部分)	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 (含一年內到期部分)	226,452,049.87		10,395,780.94	8,861,831.44	811,813.52	227,174,185.85
租赁负债 (含一年內到期部分)	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：委托支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

项目	本年金额	上年金额
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
使用权资产折旧	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“-”填列）	-33,765,283.12	-6,066,041.20
固定资产报废损失（收益以“-”填列）	34,481.41	25,730.38
公允价值变动损失（收益以“-”填列）	68,492,173.17	17,965,416.12
财务费用（收益以“-”填列）	235,432,863.66	254,819,969.40
投资损失（收益以“-”填列）	107,241,064.79	90,189,583.91
递延所得税资产的减少（增加以“-”填列）	180,739,622.05	276,654,797.48
递延所得税负债的增加（减少以“-”填列）	-152,075,611.42	-145,744,132.72
存货的减少（增加以“-”填列）	248,724,758.99	258,612,782.13
经营性应收项目的减少（增加以“-”填列）	258,832,160.99	170,522,866.03
经营性应付项目的增加（减少以“-”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：		
现金的年末余额	685,108,646.70	664,247,764.25
减：现金的年初余额	664,247,764.25	748,820,756.70
加：现金等价物的年末余额		
减：现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	20,860,882.45	-84,572,992.45

云南城投置业股份有限公司财务报表附注
 2025年1月1日至2025年12月31日
 （本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示）

(2) 现金和现金等价物的构成

项目	年末余额	年初余额
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
现金等价物		
年末现金和现金等价物余额	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		

(3) 不属于现金及现金等价物的货币资金

项目	本年金额	上年金额	不属于现金及现金等价物的理由
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) 本公司作为承租方

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) 本公司作为出租方

1) 本公司作为出租人的经营租赁

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

六、合并范围的变更

1. 其他原因的合并范围变动

(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。

七、在其他主体中的权益

1. 在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

子公司名称	注册资本 (万元)	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
云南城投物业服务有限公司	1,000.00	昆明	昆明	物业管理	100.00		设立
成都城鼎物业服务有限公司	50.00	成都	成都	物业管理		100.00	设立
云南红河房地产开发有限公司	12,600.00	昆明	昆明	房地产	100.00		非同一控制下企业合并
云南城投康旅企业管理有限公司	1,061.00	昆明	昆明	企业管理服务		100.00	非同一控制下企业合并
云南融城企业管理有限公司	2,000.00	昆明	昆明	投资	60.00		设立
云南城投园林园艺有限公司	5,000.00	昆明	昆明	园林园艺	100.00		设立
中建德丰置业有限公司	5,000.00	大理	大理	房地产	70.00		非同一控制下企业合并
大理洱海天域物业服务有限公司	100.00	大理	大理	物业管理		100.00	非同一控制下企业合并
大理洱海天域酒店有限公司	300.00	大理	大理	酒店管理		100.00	非同一控制下企业合并
宁陕县云海房地产开发有限公司	43,142.85	安康	安康	房地产	51.00		设立

云南城投置业股份有限公司财务报表附注
 2025年1月1日至2025年12月31日
 (本财务报表附注除特别说明外,均以人民币元列示)

子公司名称	注册资本 (万元)	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
云南城投天堂岛置业有限公司	10,000.00	昆明	昆明	房地产	100.00		设立
天津银润投资有限公司	10,000.00	天津	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	10,000.00	奉化	奉化	房地产	19.00	51.00	非同一控制下企业合并
宁波市奉化银泰城商业经营管理有限公司	10,000.00	奉化	奉化	商业运营管理		100.00	非同一控制下企业合并
成都银城置业有限公司	55,000.00	成都	成都	房地产	19.00	51.00	非同一控制下企业合并
成都云银城物业管理有限公司	500.00	成都	成都	物业管理		100.00	设立
杭州银云商业管理有限公司	10,000.00	杭州	杭州	房地产	70.00		设立
深圳市云佳投资有限公司	30,000.00	深圳	深圳	房地产	51.00		设立
北京云城企业管理有限公司	10,000.00	北京	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)	501,000.00	嘉兴	嘉兴	投资	29.94		设立
深圳前海云彩投资有限公司	20,000.00	深圳	深圳	房地产	100.00		设立
上海云城置业有限公司	20,000.00	上海	上海	房地产	100.00		设立
云泰商业管理(天津)有限公司	10,000.00	天津	天津	商业运营管理	43.00		设立
云成商业管理(北京)有限公司	1,000.00	北京	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	1,000.00	温州	温州	市场营销		100.00	设立
环球云泰商业管理(成都)有限公司	1,000.00	成都	成都	商业运营管理		100.00	设立
云南云泰商业管理有限公司	1,000.00	昆明	昆明	商业运营管理		100.00	设立

云南城投置业股份有限公司财务报表附注
2025年1月1日至2025年12月31日
(本财务报表附注除特别说明外,均以人民币元列示)

子公司名称	注册资本 (万元)	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
					直接	间接	
云创商业管理(杭州)有限公司	1,000.00	杭州	杭州	商业运营管理		100.00	设立
宁波云尚商业管理有限公司	800.00	宁波	宁波	商业运营管理		100.00	设立
宁波北仑云耀商业管理有限公司	800.00	宁波	宁波	商业运营管理		100.00	设立
杭州云浙技术有限公司	1,000.00	杭州	杭州	商业运营管理		100.00	设立
海南天利投资发展有限公司	4,000.00	海口	海口	房地产	75.00		非同一控制下企业合并
西双版纳航空投资有限公司	10,000.00	西双版纳	西双版纳	航空运输	67.00		设立
七彩(天津)贸易有限公司	20,000.00	天津	天津	批发	100.00		设立

注：(1) 持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位的依据：

① 本公司持有云寿(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

子公司名称	少数股东持股比例	本年归属于少数股东的损益	本年向少数股东宣告分派的股利	年末少数股东权益余额
成都银城置业有限公司	30.00%	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(单位:万元)

子公司名称	年末余额					
	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
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
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
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

续表

子公司名称	年初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
成都银城置业有限公司	73,426.80	371,319.42	444,746.22	89,400.92	83,067.30	172,468.22
海南天利投资发展有限公司	108,350.58	4,224.82	112,575.40	126,150.12	3,057.34	129,207.46
云泰商业管理(天津)有限公司	39,636.03	141,755.00	181,391.03	92,000.00	116,244.79	208,244.79

3. 在合营企业或联营企业中的权益

(1) 重要的合营企业或联营企业

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

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

- ① 本公司持有昆明七彩云南城市建设投资有限公司 10.50%的股权,本公司委派 1 名董事,在 5 人组成的董事会中具有重大影响。
- ② 本公司持有昆明欣江合达城市建设投资有限公司 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) 重要的合营企业的主要财务信息

本年公司无需披露的重要合营企业主要财务信息。

(3) 重要联营企业的主要财务信息(单位:万元)

项目	年末余额/本年发生额	
	昆明七彩云南城市建设投资有限公司	大理满江康旅投资有限公司
流动资产	138,534.62	118,663.77
非流动资产	47.97	4,673.52
资产合计	138,582.59	123,337.29
流动负债	155,136.79	102,357.59

云南城投置业股份有限公司财务报表附注
 2025年1月1日至2025年12月31日
 (本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	年末余额/本年发生额	
	昆明七彩云南城市建设投资有限公司	大理满江康旅投资有限公司
非流动负债		83.31
负债合计	155,136.79	102,440.90
净资产合计	-16,554.20	20,896.39
其中: 少数股东权益		
归属于母公司股东权益	-16,554.20	20,896.39
按持股比例计算的净资产份额	-1,738.19	4,179.28
调整事项	6,913.33	4,734.55
--其他	6,913.33	4,734.55
对联营企业权益投资的账面价值	5,175.14	8,913.83
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
净利润	-44,071.22	-5.94
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

云南城投置业股份有限公司财务报表附注
 2025年1月1日至2025年12月31日
 (本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

续表

项目	年初余额/上年发生额	
	昆明七彩云南城市建设投资有限公司	大理满江康旅投资有限公司
流动资产	217,101.55	128,808.47
非流动资产	54.10	4,995.87
资产合计	217,155.65	133,804.34
流动负债	189,638.63	112,686.00
非流动负债		216.02
负债合计	189,638.63	112,902.02
净资产合计	27,517.02	20,902.32
其中:少数股东权益		
归属于母公司股东权益	27,517.02	20,902.32
按持股比例计算的净资产份额	2,889.29	4,180.86
调整事项	7,423.70	5,169.19
--其他	7,423.70	5,169.19
对联营企业权益投资的账面价值	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	40,176.86	1,157.54
净利润	414.46	-360.00
终止经营的净利润		

项目	年初余额/上年发生额	
	昆明七彩云南城市建设投资有限公司	大理满江康旅投资有限公司
其他综合收益		
综合收益总额	414.46	-360.00

(4) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息 (单位: 万元)

项目	年末余额/本年发生额	年初余额/上年发生额
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公司转移资金能力存在的重大限制

合营企业或联营企业不存在向公司转移资金能力存在重大限制。

(6) 合营企业或联营企业发生的超额亏损

合营企业或联营企业名称	累积未确认的前期累计的损失	本年未确认的损失 (或本年分享的净利润)	本年末累积未确认的损失
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

本公司无需披露的与合营企业投资相关的未确认承诺。

(8) 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

本公司为合营企业及联营企业提供财务担保余额共计 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. 未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

本公司不存在未纳入合并财务报表范围的结构化主体。

八、 政府补助

1. 涉及政府补助的负债项目

会计科目	年初余额	本年新增补助金额	本年计入营业外收入金额	本年转入其他收益金额	本年其他变动	年末余额	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	

2. 计入当期损益的政府补助

会计科目	本年发生额	上年发生额
营业外收入	7,063,094.01	4,482,320.38
其他收益	708,417.05	703,299.07
合计	7,771,511.06	5,185,619.45

九、 与金融工具相关风险

本公司的主要金融工具包括借款、应收款项、应付款项等，各项金融工具的详细情况说明见本附注五。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“五、3.(3)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“十二、(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
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、公允价值的披露

1. 以公允价值计量的资产和负债的年末公允价值

项目	年末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量	—	—	—	—
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
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. 持续和非持续第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

本公司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。

3. 持续的公允价值计量项目，本年内发生各层级之间的转换的，转换的原因及确定转换时点的政策

本公司金融工具公允价值计量所属层次在三个层次之间在本年度无重大的变动。

4. 本年内发生的估值技术变更及变更原因

本公司金融工具及投资性房地产的公允价值估值技术在本年度未发生变更。

5. 不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

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

上述不以公允价值计量的金融资产和负债的账面价值与公允价值相差很小。

十一、 关联方及关联交易

1. 关联方关系

（1） 控股股东及最终控制方

控股股东名称	注册地	业务性质	注册资本（万元）	控股股东对本公司的持股比例（%）	控股股东对本公司的表决权比例（%）
云南省康旅控股集团有限公司	云南昆明	投资	4,703,548.40	39.05	41.08

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

本公司最终控制方为云南省人民政府国有资产监督管理委员会。

（2） 本公司的子公司情况

子公司情况详见本附注“七、1.（1）企业集团的构成”相关内容。

（3） 本公司的合营企业及联营企业情况

本公司重要的合营或联营企业详见本附注“七、3.（1）重要的合营企业或联营企业”相关内容。

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

合营或联营企业名称	与本公司关系
云南城投华商之家投资开发有限公司	合营企业
云南万城百年置业有限公司	合营企业
云南澄江老鹰地旅游度假村有限公司	合营企业
大理满江康旅投资有限公司	联营企业
东方环球国际会展集团有限公司	联营企业
昆明七彩云南城市建设投资有限公司	联营企业
云南华侨城实业有限公司	联营企业
鞍山市云投高铁新城置业有限公司	联营企业

云南城投置业股份有限公司财务报表附注
 2025年1月1日至2025年12月31日
 （本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示）

合营或联营企业名称	与本公司关系
云南招商城投房地产有限公司	联营企业
东莞云投置业有限公司	联营企业
西双版纳云城置业有限公司	联营企业
昆明欣江合达城市建设有限公司	联营企业
联康云养新生活科技有限公司	联营企业
重庆城海实业发展有限公司	联营企业

（4）其他关联方

其他关联方名称	与本公司关系
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

云南城投置业股份有限公司财务报表附注
 2025年1月1日至2025年12月31日
 （本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示）

其他关联方名称	与本公司关系
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

云南城投置业股份有限公司财务报表附注
 2025年1月1日至2025年12月31日
 （本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示）

其他关联方名称	与本公司关系
云南城投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
云南云幔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
云南城投妇女儿童医院有限公司	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

云南城投置业股份有限公司财务报表附注
 2025年1月1日至2025年12月31日
 （本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示）

其他关联方名称	与本公司关系
云南城投昕益医药有限公司	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

云南城投置业股份有限公司财务报表附注
 2025年1月1日至2025年12月31日
 (本财务报表附注除特别说明外,均以人民币元列示)

2. 关联交易

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

1) 采购商品/接受劳务

关联方	关联交易内容	本年发生额	获批的交易额 (如适用)	是否超过交 易额度(如 适用)	上年发生额
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			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	4,000,000.00	否	
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			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	10,000,000.00	否	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
云南康旅酒店管理服务有限公司	酒店服务		100,000.00	否	33,360.00

云南城投置业股份有限公司财务报表附注
 2025年1月1日至2025年12月31日
 (本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

关联方	关联交易内容	本年发生额	获批的交易额 (如适用)	是否超过交 易额度(如 适用)	上年发生额
昆明温泉水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

2) 销售商品/提供劳务

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
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	

云南城投置业股份有限公司财务报表附注
 2025年1月1日至2025年12月31日
 (本财务报表附注除特别说明外,均以人民币元列示)

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
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
云南城投妇女儿童医院有限公司	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

云南城投置业股份有限公司财务报表附注
 2025年1月1日至2025年12月31日
 (本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
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
云南城投昕益医药有限公司	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	
云南香格里拉太阳魂酒庄产业有限公司	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	

云南城投置业股份有限公司财务报表附注
 2025年1月1日至2025年12月31日
 (本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
云南城投健康医药有限公司	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

云南城投置业股份有限公司财务报表附注
 2025年1月1日至2025年12月31日
 (本财务报表附注除特别说明外,均以人民币元列示)

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
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
云南云漫汽车旅游投资有限公司	提供物业服务		72,597.55
云南温泉水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
云南温泉水山谷物业管理有限公司	提供物业服务		28,986.61
昆明温泉水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水山谷社区卫生服务中心	提供物业服务		6,983.12
云南温泉水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
云南城投洱海置业有限公司	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公司	提供劳务	-6,871.55	188,490.34

云南城投置业股份有限公司财务报表附注
 2025年1月1日至2025年12月31日
 (本财务报表附注除特别说明外,均以人民币元列示)

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
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
昆明西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
云南温泉水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/外包情况

1) 受托管理情况

委托方名称	受托方名称	受托资产类型	受托起始日	受托终止日	托管收益定价依据	本年确认的托管收益
云南城投天堂岛置业有限公司	上海莘城商务管理有限公司	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	

云南城投置业股份有限公司财务报表附注
 2025年1月1日至2025年12月31日
 (本财务报表附注除特别说明外,均以人民币元列示)

(3) 关联租赁情况

1) 出租情况

承租方名称	租赁资产种类	本年确认的租赁收入	上年确认的租赁收入
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

2) 承租情况

出租方名称	租赁资产种类	本年发生额				
		简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用	未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额	支付的租金	承担的租赁负债利息支出	增加的使用权资产
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	
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	
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	
平阳银泰置业有限公司	购物中心		-4,710,688.55		1,093,456.23	
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	
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	
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	
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	

云南城投置业股份有限公司财务报表附注
 2025年1月1日至2025年12月31日
 (本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

出租方名称	租赁资产种类	本年发生额				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	未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额	支付的租金	未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额		
昆明城海房地产开发有限公司	商业街			3,410,000.00		715,497.00	
云南城投健康产业投资有限公司	商业街			902,472.55		189,038.25	
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
云南康旅教育投资管理有限公司	办公楼	201,027.52		219,120.00			
景洪市城市投资开发有限公司	办公楼	9,142.89		9,600.00			
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	-7,080,015.05	42,662,997.86	3,319,124.94

续表

出租方名称	租赁资产种类	上年发生额				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	未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额	支付的租金	未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额		
宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司	购物中心			72,300,000.00		12,826,114.08	
宁波银泰置业有限公司	购物中心			67,200,000.00		10,299,973.02	
苍南银泰置业有限公司	购物中心			22,500,000.00		6,443,154.93	

云南城投置业股份有限公司财务报表附注
 2025年1月1日至2025年12月31日
 (本财务报表附注除特别说明外,均以人民币元列示)

出租方名称	租赁资产种类	上年发生额				
		简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用	未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额	支付的租金	承担的租赁负债利息支出	增加的使用权资产
平阳银泰置业有限公司	购物中心		-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		-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		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		-1,513,265.37	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			2,000,000.00	375,212.88	
昆明城海房地产开发有限公司	商业街			3,310,000.00	910,088.58	
云南城投健康产业投资有限公司	商业街			1,340,199.46	218,999.27	
昆明云城尊龙房地产开发有限公司	办公楼	1,333,333.33			433,931.45	
云南康旅教育投资管理有限公司	办公楼	312,264.22				
景洪市城市投资开发有限公司	办公楼	8,380.92				
合计	—	1,653,978.47	-21,335,470.22	305,681,556.76	59,887,690.63	

云南城投置业股份有限公司财务报表附注
 2025年1月1日至2025年12月31日
 （本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示）

（4） 关联担保情况

1) 作为担保方

被担保方名称	担保金额 (万元)	担保起始日	担保到期日	担保是否已 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	否
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	—	—	—

云南城投置业股份有限公司财务报表附注
 2025年1月1日至2025年12月31日
 （本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示）

注：本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。

2) 作为被担保方

担保方名称	担保金额 (万元)	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
云南省康旅控股集团有限公司、北京房开创意港投资有限公司	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。

(5) 关联方资金拆借

关联方名称	拆借金额	起始日	到期日	备注
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
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

云南城投置业股份有限公司财务报表附注
 2025年1月1日至2025年12月31日
 （本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示）

关联方名称	拆借金额	起始日	到期日	备注
云南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

关联方名称	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
云南城投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) 关键管理人员薪酬

单位：万元

项目名称	本年发生额	上年发生额
关键管理人员薪酬	367.73	416.99

云南城投置业股份有限公司财务报表附注
 2025年1月1日至2025年12月31日
 (本财务报表附注除特别说明外,均以人民币元列示)

3. 关联方应收应付余额

(1) 应收项目

项目名称	关联方	年末余额		年初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款					
	云南城投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	

云南城投置业股份有限公司财务报表附注
 2025年1月1日至2025年12月31日
 (本财务报表附注除特别说明外,均以人民币元列示)

项目名称	关联方	年末余额		年初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	昆明理工大学津桥学院	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	
	云南温泉水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	

云南城投置业股份有限公司财务报表附注
 2025年1月1日至2025年12月31日
 (本财务报表附注除特别说明外,均以人民币元列示)

项目名称	关联方	年末余额		年初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	云南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	415.50	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	
	云南温泉水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	
	云南温泉水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	156.50		

云南城投置业股份有限公司财务报表附注
 2025年1月1日至2025年12月31日
 (本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目名称	关联方	年末余额		年初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	云南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	825.00	
	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		
	嵩明清泉水务有限公司	566.00	5.66		
	彝良县水务产业投资开发有限公司	566.00	5.66		
	云南香格里拉太阳酒庄产业有限公司	180.00	1.80	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	

云南城投置业股份有限公司财务报表附注
 2025年1月1日至2025年12月31日
 (本财务报表附注除特别说明外,均以人民币元列示)

项目名称	关联方	年末余额		年初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	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	
	云南云漫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	
	云南温泉水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	
	西双版纳纳云城置业有限公司	100.00	10.00	100.00	

云南城投置业股份有限公司财务报表附注
 2025年1月1日至2025年12月31日
 (本财务报表附注除特别说明外,均以人民币元列示)

项目名称	关联方	年末余额		年初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	云南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	
	昆明西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	

云南城投置业股份有限公司财务报表附注
 2025年1月1日至2025年12月31日
 (本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目名称	关联方	年末余额		年初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	昆明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	
	云南山海遨游旅游集团有限公司			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	

云南城投置业股份有限公司财务报表附注
 2025年1月1日至2025年12月31日
 (本财务报表附注除特别说明外,均以人民币元列示)

项目名称	关联方	年末余额		年初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款小计	云南艺术家园房地产开发经营有限公司	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村有限公司	73,483,333.32	73,483,333.32	73,483,333.32	73,483,333.32
	云南华侨城实业有限公司	48,139,853.87	48,139,853.87	48,139,853.87	48,139,853.87
	东莞云投置业有限公司	719,452.75	719,452.75	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

云南城投置业股份有限公司财务报表附注
 2025年1月1日至2025年12月31日
 （本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示）

(2) 应付项目

项目名称	关联方	年末账面余额	年初账面余额
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

云南城投置业股份有限公司财务报表附注
 2025年1月1日至2025年12月31日
 （本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示）

项目名称	关联方	年末账面余额	年初账面余额
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

云南城投置业股份有限公司财务报表附注
 2025年1月1日至2025年12月31日
 （本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示）

项目名称	关联方	年末账面余额	年初账面余额
	云南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
	云南城投健康产业投资有限公司		1,564,888.04
	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

云南城投置业股份有限公司财务报表附注
 2025年1月1日至2025年12月31日
 （本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示）

项目名称	关联方	年末账面余额	年初账面余额
	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

十二、 承诺及或有事项

（一）重要承诺事项

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“本附注十一、关联方及关联交易 2. 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。

十三、 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，公司收到该项目受让方云南礼思支付到云交所资金监管账户的全部交易价款3.29亿元，并办理完成公司为中建穗丰提供的担保解除手续。

为推进本次交易后续环节平稳开展，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》，并对《产权交易合同》中涉及双方违约责任的条款进行变更，即违约方均以股权转让价款3.29亿元为基数，按年利率4%的标准向守约方支付违约金；此外，公司将根据《产权交易合同》约定，与云南礼思积极对接，继续推进股权交割等后续事宜。

(2) 处置昆明七彩云南城市建设投资有限公司（以下简称七彩云南）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七彩云南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。

十四、 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

云南城投置业股份有限公司财务报表附注
 2025年1月1日至2025年12月31日
 （本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示）

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。

十五、 母公司财务报表主要项目注释

1. 其他应收款

项目	年末余额	年初余额
应收利息		
应收股利		
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

1.1 其他应收款

（1） 其他应收款按款项性质分类

款项性质	年末账面余额	年初账面余额
往来款	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
坏账准备	41,531,799.93	27,787,048.46
合计	2,489,960,963.36	3,292,146,736.69

（2） 其他应收款按账龄列示

账龄	年末账面余额	年初账面余额
1年以内（含1年）	152,007,307.83	826,743,800.02
1-2年	133,615,243.74	128,247,804.31
2-3年	91,101,147.26	1,232,884,440.91
3-4年	1,128,923,960.52	658,566,390.72
4-5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

云南城投置业股份有限公司财务报表附注
 2025年1月1日至2025年12月31日
 (本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(3) 其他应收款坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
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日余额在本年	—	—	—	—
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本年计提	4,918,927.24	8,825,824.23		13,744,751.47
本年转回				
本年转销				
本年核销				
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) 其他应收款本年计提、收回或转回的坏账准备情况

类别	年初余额	本年变动金额				年末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他	
单项计提	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

云南城投置业股份有限公司财务报表附注
 2025年1月1日至2025年12月31日
 (本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(5) 按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	年末余额	账龄	占其他应收款年末余额合计数的比例 (%)	坏账准备年末余额
宁波市奉化银泰城商业经营管理有限公司	往来款	661,946,845.31	1-5年,5年及以上	26.15	
天津银润投资有限公司	往来款	627,581,159.56	1年以内,1-2年,3-4年	24.79	
海南天利投资发展有限公司	往来款	466,249,977.22	1年以内,2-3年,4-5年	18.42	
北京云城企业管理有限公司	往来款	196,338,205.90	1-5年,5年及以上	7.76	
云南城投园林园艺有限公司	往来款	114,574,784.01	1年以内,1-4年	4.53	
合计	—	2,066,690,972.00	—	81.65	—

云南城投置业股份有限公司财务报表附注
 2025年1月1日至2025年12月31日
 (本财务报表附注除特别说明外,均以人民币元列示)

2. 长期股权投资

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	2,951,660,960.14		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

被投资单位	年初余额 (账面价值)	减值准备 年初余额	本年增减变动			年末余额 (账面价值)	减值准备 年末余额
			追加投资	减少投资	计提减值 准备		
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	

云南城投置业股份有限公司财务报表附注
 2025年1月1日至2025年12月31日
 (本财务报表附注除特别说明外,均以人民币元列示)

被投资单位	年初余额 (账面价值)	减值准备 年初余额	本年增减变动				年末余额 (账面价值)	减值准备 年末余额
			追加投 资	减少投 资	计提减值 准备	其他		
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

被投资单位	年初余额(账 面价值)	减值准备年 初余额	本年增减变动						年末余额(账 面价值)	减值准备年 末余额	
			追加 投资	减少 投资	权益法下确认 的投资损益	其他 综合 收益 调整	其他 权益 变动	宣告发 放现金 股利或 利润			计提减 值准备
一、合营企业											
云南城投华商之家 投资开发有限公司											

云南城投置业股份有限公司财务报表附注
2025年1月1日至2025年12月31日
(本财务报表附注除特别说明外,均以人民币元列示)

被投资单位	年初余额(账面价值)	减值准备年初余额	本年增减变动							年末余额(账面价值)	减值准备年末余额		
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备			其他	
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											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	52,793,434.35			-144,144,038.82						50,897,079.55		73,330,206.31
合计	166,577,165.58	52,793,434.35			-144,144,038.82						50,897,079.55		73,330,206.31

3. 营业收入、营业成本

（1）营业收入和营业成本情况

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务		-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

项目	本年发生额	上年发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-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

财务报表补充资料

1. 本年非经常性损益明细表

项目	本年金额	说明
非流动性资产处置损益（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（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资产损失		
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		

云南城投置业股份有限公司财务报表附注
 2025年1月1日至2025年12月31日
 （本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示）

项目	本年金额	说明
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		
小计	44,814,044.67	
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	

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》（2023年修订）未列举的项目认定为非经常性损益项目且金额重大的，以及将列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目

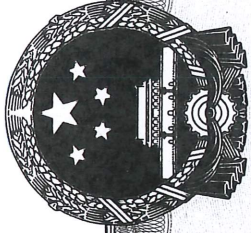
项目	金额	原因
受托经营取得的托管费收入	10,594,966.98	受托管理商业，为公司主营业务
收取参股公司往来款的资金占用费	11,576,843.58	与公司正常生产经营业务直接相关，且在未来期间持续发生，不再具有特殊性和偶发性的特点

云南城投置业股份有限公司财务报表附注
2025年1月1日至2025年12月31日
(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

2. 净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率 (%)	每股收益 (元/股)	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于母公司普通股股东的净利润	-24.25	-0.18	-0.18
扣除非经常性损益后归属于母公司普通股股东的净利润	-26.79	-0.20	-0.20





营业执照

(副本) (3-1)

统一社会信用代码

91110101592354581W



扫描市场主体身份码
了解更多登记、备案、
许可、监管信息，体
验更多应用服务。

名称	信永中和会计师事务所(普通合伙)
类型	特殊普通合伙

执行事务合伙人

李晓英、宋朝学

出资额 6000 万元

成立日期 2012 年 03 月 02 日

主要经营场所 北京市东城区朝阳门北大街8号富华大厦
A座8层

经营范围

许可项目：注册会计师业务；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：企业管理咨询；税务服务；破产清算服务；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；软件开发；软件销售；信息系统集成服务；信息技术咨询服务；网络与信息安全软件开发；信息系统运行维护服务；数据处理服务；计算机软硬件及辅助设备零售。（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）

登记机关



2026年 01月 21日



会计师事务所 执业证书



名称：信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)

首席合伙人：谭小青

主任会计师：

经营场所：北京市东城区朝阳门北大街8号富华大厦A座8层

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11010136

批准执业文号：京财会许可[2011]0056号

批准执业日期：2011年07月07日

证书序号：0014624

说明

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



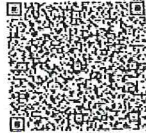
发证机关：北京市财政局

二〇一一年七月五日

中华人民共和国财政部制



证书编号: 530100230003
已通过 2024 任职业资格检查



证书编号: 530100230003
已通过 2025 任职业资格检查



姓名	魏勇
Full name	魏勇
性别	男
Sex	男
出生日期	1969-04-30
Date of birth	1969-04-30
工作单位	信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)昆明分所
Working unit	信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)昆明分所
身份证号码	110107196904300616
Identity card No.	110107196904300616



年度检验登记 Annual Renewal Registration

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

证书编号: 530100230003
No. of Certificate

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

发证日期: 1993 年 09 月 21 日
Date of Issuance



魏勇(530100230003)
已通过2019任职业资格检查
云南省注册会计师协会



魏勇(530100230003)
已通过2020任职业资格检查
云南省注册会计师协会

年度检验登记

Annual Renewal Registration

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

证书编号: 110101365223
No. of Certificate

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

发证日期: 2016 年 04 月 25 日
Date of Issuance



邓茂(110101365223)
您已通过2017年年检
云南省注册会计师协会



邓茂(110101365223)
您已通过2018年年检
云南省注册会计师协会

年度检验登记

Annual Renewal Registration

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



邓茂(110101365223)
您已通过2021年年检
云南省注册会计师协会



邓茂(110101365223)
您已通过2022年年检
云南省注册会计师协会

年度检验登记

Annual Renewal Registration

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



邓茂(110101365223)
您已通过2020年年检
云南省注册会计师协会



邓茂(110101365223)
您已通过2019年年检
云南省注册会计师协会



邓茂(110101365223)
您已通过2024年年检
云南省注册会计师协会



邓茂(110101365223)
您已通过2025年年检
云南省注册会计师协会



姓名	邓茂
Full name	邓茂
性别	男
Sex	男
出生日期	1986-02-15
Date of birth	1986-02-15
工作单位	信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)昆明分所
Working unit	信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)昆明分所
身份证号码	532128198602153316
Identity card No.	532128198602153316

