

公司代码：600239

公司简称：ST 云城



## 云南城投置业股份有限公司 2026 年半年度报告

## 重要提示

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

二、 公司全体董事出席董事会会议。

三、 本半年度报告未经审计。

四、 公司负责人崔铠、主管会计工作负责人巩明及会计机构负责人（会计主管人员）刘自勇声明：保证半年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

五、 董事会决议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

无

六、 前瞻性陈述的风险声明

☒适用 ☐不适用

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

七、 是否存在被控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况

否

八、 是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况

否

九、 是否存在半数以上董事无法保证公司所披露半年度报告内容的真实性、准确性和完整性

否

十、 重大风险提示

公司已在本报告中详细描述可能存在的相关风险，敬请查阅“第三节管理层讨论与分析中第五点其他披露事项中（一）可能面对的风险”部分的内容。敬请投资者关注并注意投资风险。

十一、 其他

☐适用 ☒不适用

目录

第一节 释义..... 4

第二节 公司简介和主要财务指标.....5

第三节 管理层讨论与分析 ..... 8

第四节 公司治理、环境和社会 ..... 18

第五节 重要事项 ..... 20

第六节 股份变动及股东情况 ..... 39

第七节 债券相关情况 ..... 43

第八节 财务报告 ..... 44

|        |                                         |
|--------|-----------------------------------------|
| 备查文件目录 | 1、载有法定代表人签名的半年度报告全文原件；                  |
|        | 2、载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的会计报表；  |
|        | 3、报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。 |

## 第一节 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

| 常用词语释义            |   |                    |
|-------------------|---|--------------------|
| 集团公司、康旅集团、集团      | 指 | 云南省康旅控股集团有限公司      |
| 公司、上市公司、置业公司、云南城投 | 指 | 云南城投置业股份有限公司       |
| 证监会、中国证监会         | 指 | 中国证券监督管理委员会        |
| 宁陕云海              | 指 | 宁陕县云海房地产开发有限公司     |
| 杭州云泰              | 指 | 杭州云泰购物中心有限公司       |
| 天津银润              | 指 | 天津银润投资有限公司         |
| 华侨城实业             | 指 | 云南华侨城实业有限公司        |
| 淄博银泰              | 指 | 名尚银泰城（淄博）商业发展有限公司  |
| 成都银城              | 指 | 成都银城置业有限公司         |
| 台州置业              | 指 | 台州银泰置业有限公司         |
| 杭州海威              | 指 | 杭州海威房地产开发有限公司      |
| 苍南银泰              | 指 | 苍南银泰置业有限公司         |
| 宁波泰悦              | 指 | 宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司  |
| 平阳银泰              | 指 | 平阳银泰置业有限公司         |
| 云泰商管              | 指 | 云泰商业管理（天津）有限公司     |
| 物管公司              | 指 | 云南城投物业服务服务有限公司     |
| 黑龙江银泰             | 指 | 黑龙江银泰置地有限公司        |
| 哈尔滨银旗             | 指 | 哈尔滨银旗房地产开发有限公司     |
| 台州商业              | 指 | 台州银泰商业有限公司         |
| 宁波银泰              | 指 | 宁波银泰置业有限公司         |
| 中建穗丰              | 指 | 中建穗丰置业有限公司         |
| 杭州西溪              | 指 | 杭州西溪银盛置地有限公司       |
| 北京房开              | 指 | 北京房开创意港投资有限公司      |
| 园林园艺有限公司          | 指 | 云南城投园林园艺有限公司       |
| 东方柏丰              | 指 | 云南东方柏丰投资有限责任公司     |
| 海南天利发展            | 指 | 海南天利投资发展有限公司       |
| 海南天联华             | 指 | 海南天联华投资有限公司        |
| 西安东智              | 指 | 西安东智房地产有限公司        |
| 昆明城海              | 指 | 昆明城海房地产开发有限公司      |
| 云城尊龙              | 指 | 昆明云城尊龙房地产开发有限公司    |
| 云尚发展              | 指 | 云尚发展（淄博）有限公司       |
| 杭州萧山              | 指 | 杭州萧山银城置业有限公司       |
| 陕西秦汉新城            | 指 | 陕西西咸新区秦汉新城秦迎实业有限公司 |
| 西安海荣实业            | 指 | 西安国际港务区海荣实业有限公司    |
| 西安海荣青东村           | 指 | 西安海荣青东村房地产开发有限公司   |
| 融智投资、融智公司         | 指 | 云南融智投资有限公司         |
| 云交所               | 指 | 云南省产权交易所集团有限公司     |
| 七彩云南              | 指 | 昆明七彩云南城市建设投资有限公司   |
| 老鹰地公司             | 指 | 云南澄江老鹰地旅游度假村有限公司   |
| 云南万科              | 指 | 云南万科企业有限公司         |
| 中国人寿              | 指 | 中国人寿保险股份有限公司       |

## 第二节 公司简介和主要财务指标

### 一、公司信息

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

### 二、联系人和联系方式

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

### 三、基本情况变更简介

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

### 四、信息披露及备置地点变更情况简介

|               |                                                                                          |
|---------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| 公司选定的信息披露报纸名称 | 《上海证券报》（www.cnstock.com）、《中国证券报》（www.cs.com.cn）、《证券时报》（www.stcn.com）、《证券日报》（www.zqrb.cn） |
| 登载半年度报告的网站地址  | http://www.sse.com.cn                                                                    |
| 公司半年度报告备置地点   | 公司董事会办公室                                                                                 |

### 五、公司股票简况

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

## 六、 其他有关资料

□适用 √不适用

## 七、 公司主要会计数据和财务指标

## (一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

| 主要会计数据                 | 本报告期<br>(1—6月)   | 上年同期             | 本报告期比上年同期增减(%)  |
|------------------------|------------------|------------------|-----------------|
| 营业收入                   | 661,560,886.10   | 918,175,404.60   | -27.95          |
| 利润总额                   | 74,969,820.59    | 995,386.02       | 7,431.73        |
| 归属于上市公司股东的净利润          | 68,137,420.29    | -37,720,493.92   | 不适用             |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 | -83,789,968.01   | -36,916,569.20   | 不适用             |
| 经营活动产生的现金流量净额          | 60,847,025.53    | 444,797,737.85   | -86.32          |
|                        | 本报告期末            | 上年度末             | 本报告期末比上年度末增减(%) |
| 归属于上市公司股东的净资产          | 1,100,941,385.55 | 1,032,803,965.26 | 6.60            |
| 总资产                    | 8,995,644,331.25 | 9,691,079,188.93 | -7.18           |

## (二) 主要财务指标

| 主要财务指标                  | 本报告期<br>(1—6月) | 上年同期  | 本报告期比上年同期增减(%) |
|-------------------------|----------------|-------|----------------|
| 基本每股收益(元/股)             | 0.04           | -0.02 | 不适用            |
| 稀释每股收益(元/股)             | 0.04           | -0.02 | 不适用            |
| 扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)   | -0.05          | -0.02 | 不适用            |
| 加权平均净资产收益率(%)           | 6.39           | -2.90 | 增加9.29个百分点     |
| 扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%) | -7.85          | -2.84 | 减少5.01个百分点     |

公司主要会计数据和财务指标的说明

□适用 √不适用

## 八、 境内外会计准则下会计数据差异

□适用 √不适用

## 九、 非经常性损益项目和金额

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 非经常性损益项目                                                         | 金额             | 附注(如适用)         |
|------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------|
| 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                                      | 135,924,042.48 | 主要为转让子公司实现的投资收益 |
| 计入当期损益的政府补助,但与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外 | 1,282,000.00   |                 |

| 非经常性损益项目                                                             | 金额             | 附注（如适用） |
|----------------------------------------------------------------------|----------------|---------|
| 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 | -29,303.54     |         |
| 计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费                                                |                |         |
| 委托他人投资或管理资产的损益                                                       |                |         |
| 对外委托贷款取得的损益                                                          |                |         |
| 因不可抗力因素，如遭受自然灾害而产生的各项资产损失                                            |                |         |
| 单独进行减值测试的应收款项减值准备转回                                                  |                |         |
| 企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益                 |                |         |
| 同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益                                          |                |         |
| 非货币性资产交换损益                                                           |                |         |
| 债务重组损益                                                               |                |         |
| 企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用，如安置职工的支出等                                     |                |         |
| 因税收、会计等法律、法规的调整对当期损益产生的一次性影响                                         |                |         |
| 因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费用                                             |                |         |
| 对于现金结算的股份支付，在可行权日之后，应付职工薪酬的公允价值变动产生的损益                               |                |         |
| 采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益                                     |                |         |
| 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                                                   | 15,339,607.02  |         |
| 其他符合非经常性损益定义的损益项目                                                    |                |         |
| 减：所得税影响额                                                             | 864,146.58     |         |
| 少数股东权益影响额（税后）                                                        | -275,188.92    |         |
| 合计                                                                   | 151,927,388.30 |         |

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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目              | 涉及金额          | 原因                                        |
|-----------------|---------------|-------------------------------------------|
| 受托经营取得的托管费收入    | 17,537,828.94 | 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 | 5,645,749.75  | 与公司正常生产经营业务直接相关，且在未来期间持续发生，不再具有特殊性和偶发性的特点 |

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

□适用 √不适用

## 十一、其他

☐适用 ☒不适用

## 第三节 管理层讨论与分析

### 一、报告期内公司所属行业及主营业务情况说明

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

#### （一）物业服务行业

中指研究院监测数据显示，2026 年上半年全国物业服务行业物业招标信息 19.70 万条，同比增长 9.47%，招投标市场活跃度提升为物业企业提供丰富的拓展窗口。上海、杭州、北京、成都、南京、重庆等城市创新推进老旧小区“团购物业”与“连片治理”模式，激活存量住宅价值的同时为物业服务企业提供新增长渠道，办公及产业园物业 IFM 服务需求旺盛，物业服务企业同步加速渗透城市服务市场。

政策红利持续释放，“十五五”规划纲要首次将物业纳入国家级规划，定位为“住房制度核心环节”与“生活性服务业重点”，确立行业民生基础地位。国务院印发我国首个城市更新五年专项规划——《城市更新“十五五”规划》提出，加强物业服务市场监管，推动“物业服务进家庭”，鼓励有条件的物业服务企业向养老、托育、家政、文化、健康、助残等领域延伸。随着《住房公积金管理条例》修订，首次将“支付自住住房物业费”纳入法定提取情形，各地差异化探索公积金提取额度及便利度，利好物业服务企业收缴率。

#### （二）商业管理行业

2026 年上半年，国家统计局数据显示，全国社会消费品零售总额同比增长 1.3%，其中商品零售额同比增长 1.1%。业态融合和模式创新有效推动消费市场扩容提质，零售企业积极推进数字化、融合化转型。据赢商大数据不完全统计数据，全国开业集中式商业（购物中心、独立百货、文旅商业、商业街、创意产业园）149 个，商业体量约 868.97 万 m<sup>2</sup>。其中，存量改造再开业项目共 40 个，占比超 26%。新开项目主要聚焦社区型、主题型的中小型项目，“购物中心社区化”及体验型商业正成为行业趋势，行业聚焦高质量发展，主动退出低效低质项目，从追求规模转向注重经营质量。

国务院正式批复《扩大消费“十五五”规划》，规划以提升居民消费率为核心目标，统筹商品与服务消费，多层次构建消费长效增长机制。提出到2030年全社会消费品零售总额达到60万亿元左右的目标，部署了28条重点任务举措，将服务消费置于突出位置，并提出了促进高质量充分就业、多渠道促进居民增收、完善社会保障政策等提高消费能力的具体举措。

### （三）酒店运营行业

文化和旅游部发布数据显示，2026年上半年国内居民出游人次34.63亿，同比增长5.4%，国内居民出游总花费3.21万亿元，同比增长2.0%。根据迈点研究院不完全统计，上半年新开业酒店3500+家，新增客房总量31.6万间，其中奢华酒店占比0.9%。国内酒店市场呈现显著分化格局，豪华、高端酒店受益入境游量价齐升。

《旅游强国建设“十五五”规划》将旅游业提升为国家战略性支柱产业，推动住宿业提升软硬件的品位与格调。《扩大消费“十五五”规划》将服务消费提质惠民作为重点，明确“促进住宿业高质量发展”，另随入境游、休假制度优化及各地促消费政策实施，为酒店业提供广阔的增量预期。

报告期内公司新增重要非主营业务的说明

☐适用 ☒不适用

## 二、经营情况的讨论与分析

2026年是“十五五”规划开局起步的关键之年，公司致力于成为中国领先的文旅商资产运营服务商，构建了“2+1+3”协同业务布局，即以物业服务与商业管理为两大主业根基，依托现有酒店业务深耕文旅服务增长极，并前瞻性布局康养服务、会展服务及公共服务三大特色领域。截至2026年6月30日，公司资产总额89.96亿元，负债总额降至72.75亿元，资产负债率降至80.87%，公司归母净资产11.01亿元，归母净利润0.68亿元。

### （一）物业服务

公司物管板块业务类型涵盖住宅物业服务、商写物业服务、营销案场特约服务、食堂运营、园林绿化管养、产业园区服务、高校服务、企事业单位物业服务等。2026年上半年，物管公司坚持“内生增长+外延扩张”并重，一是完成公司控股股东体系内相关物业业务整合或提供服务。二是持续加强市场化外拓，积极开拓公建业务赛道。实现签约面积净增加162.17万m<sup>2</sup>，截至2026年6月30日，签约面积共计1,243.43万m<sup>2</sup>。

2026 年上半年，围绕客户全生活场景、全服务周期核心需求，以社区商业、到家服务、餐饮服务、资产经营为核心抓手，持续优化“基础物业服务+多元增值服务”双轮驱动的发展格局；聚焦服务质量提升核心目标，2026 年上半年各在管项目团队深耕现场基础物业服务，重点落实园区环境提质美化、公共设施常态化运维、全域安全风险管控、管网排水升级改造等专项工作；依托精细化、体系化的运营管理手段持续打磨物业服务品质，筑牢社区安全防线，稳步提升业主居住获得感、安全感与居住满意度。荣获“2026 中国物业服务综合实力百强企业”“2026 中国物业品牌影响力百强企业”“2026 中国住宅物业服务企业 TOP30”等多项荣誉。

## （二）商业管理

截至 2026 年 6 月 30 日，公司运营管理大型购物中心及其他商业项目共 20 个（含代管项目），主要分布于杭州、宁波、台州、广州、昆明、成都等城市，签约面积 246.57 万 m<sup>2</sup>，其中：自持项目 3 个，受托管理关联方项目 14 个，受托管理第三方项目 3 个。

2026 年上半年，公司商管板块持续优化业务结构，扎实落地项目分级标准，稳步提升商业运营规范化、品牌化水平，整体运营质效持续向好。聚焦存量项目提质升级，围绕消费体验优化，加大首店资源引入与业态调改力度，有效激活商业活力。in99、临平、苍南、哈尔滨等重点项目累计引进区域及城市首店 50 个，经营面积超 11000 m<sup>2</sup>，整体销售额同比企稳回升、实现正向增长。临平项目强化企划活动引流，依托周年店庆营销造势，单日客流达 15.6 万人次，创下历史新高；in99 购物中心持续迭代空间场景，于 2026 年 1 月 16 日完成 ing 巷升级开街，优化街区动线、提升通达性与消费观感，累计客流 506.34 万人次，同比增长 9.81%。ing 巷改造设计方案及案例先后斩获成都市原创方案设计园林景观类二等奖、CSVB 年度场景营造设计铜奖，同时入选成都商业典型案例，摘得年度领军企业、“三新”消费案例、创新人气活动、公益贡献案例四项大奖，行业影响力持续攀升。

## （三）酒店运营

公司已于 2026 年 4 月底完成下属大理英迪格酒店的挂牌转让，截至 2026 年 6 月 30 日，公司下属运营酒店为成都华尔道夫酒店，酒店配备客房 289 间。2026 年上半年，成都华尔道夫酒店深耕外事接待业务优势，依托本地入境商旅客流回暖，承接涉外高端客源，推出会员体系、长住套餐，持续巩固住宿板块业绩贡献；创新套餐联名、跨界引流，拓展多元消费场景。荣获第 17 届 Voyage 酒店大奖年度精选奢华酒店及漫旅中国·旅行奖 2025 中国百佳酒店奖项。

报告期内公司经营情况的重大变化，以及报告期内发生的对公司经营情况有重大影响和预计未来会有重大影响的事项

☐适用 ☒不适用

### 三、报告期内核心竞争力分析

☒适用 ☐不适用

#### （一）企业文化优势

“十五五”开局，公司秉持“用心做事”的核心价值观，致力于成为中国领先的文旅商资产运营服务商，践行让每一处资产持续增值、为客户创造有温度的空间和有记忆的体验、推动区域文旅商融合发展的使命。持续构建战略导向、结果导向型企业文化。通过价值观引领、制度约束与长效激励机制，将服务理念深植日常经营的全过程和各环节，为公司愿景及使命的实现提供不竭动力。

#### （二）资源禀赋优势

公司通过多年的服务运营积累，已在物业服务、商业管理及酒店运营等方面具备了一定的资源禀赋优势。

在物业服务方面，合约规模达 1,243.43 万 m<sup>2</sup>，服务业态已涵盖住宅、商办、公建、食堂等诸多领域，业务辐射国内多个省市。下属物管公司精细化运营水平不断提高，多元经营业务得到长足发展，科技赋能成效显著，企业管理效率、客户满意度及市场影响力持续提升。

在商业管理方面，业务布局广州、杭州、宁波、台州、昆明等一二线城市，通过整合品牌资源，推广协同、资源共享，有机融合了购物中心、街区商业及特色商街等多种业态，运营“茶马花街”“云泰 PARK”等品牌序列。

在酒店运营方面，公司下属成都华尔道夫酒店位居成都高新区核心地段，依托成熟完善的运营管理模式，精准贴合市场消费需求，品牌口碑与综合服务实力持续增强，入住率和平均客房单价常年保持稳定，稳固成都奢华酒店市场的领先地位。

#### （三）协同发展优势

公司轻资产运营业务涵盖了物业服务、商业管理及酒店运营，拥有较大规模的客户群体，在数字化平台支持下，以“跨场景消费者画像”为基础，促进各板块之间业务协同，公司下属物管公司及商管公司通过外部合作和自主研发相结合的方式，持续升级迭代智慧物业运营管理信息系统及智能商业运营管理系统，实现跨业务流程贯通，为公司精细化运营提供坚实的数字化平台支持。

#### （四）组织管理优势

紧扣战略转型与行业变革趋势，持续优化本部及下属公司组织架构，完善管理制度与工作流程；围绕关键岗位精准打磨人才画像，推行编制动态管理，实现人力资源精准配置与有序流动，推动各类资源向价值创造一线集聚、倾斜，全面激活组织运营效能与核心竞争力。坚持底线思维，着力防范化解经营风险，完善以风险管理为导向，以合规管理为重点，以内部控制为支撑的“三位一体”风险内控合规管理体系。

#### （五）国资背景优势

依托省委、省政府有力支持，可借助控股股东在文旅、医疗、会展、地产、教育领域的优质资源，不断深化产业合力和资源整合，以创新思维叠加国企背景优势，充分发挥资本市场运作优势，助力公司轻资产战略转型。

### 四、报告期内主要经营情况

#### （一）主营业务分析

##### 1、财务报表相关科目变动分析表

单位：元 币种：人民币

| 科目            | 本期数             | 上年同期数           | 变动比例（%） |
|---------------|-----------------|-----------------|---------|
| 营业收入          | 661,560,886.10  | 918,175,404.60  | -27.95  |
| 营业成本          | 411,207,487.95  | 599,230,044.57  | -31.38  |
| 销售费用          | 58,077,917.53   | 78,759,963.20   | -26.26  |
| 管理费用          | 64,496,804.09   | 71,127,371.23   | -9.32   |
| 财务费用          | 95,886,071.04   | 124,372,873.11  | -22.90  |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 60,847,025.53   | 444,797,737.85  | -86.32  |
| 投资活动产生的现金流量净额 | 191,541,252.47  | -33,953,807.94  | 664.12  |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | -446,842,742.14 | -388,501,937.32 | -15.02  |

营业收入变动原因说明：部分商场终止合作及房地产结转面积下降使得收入下降；

营业成本变动原因说明：收入下降导致成本随之减少；

销售费用变动原因说明：部分商场终止合作及商品房销售签约减少，销售费用同比下降；

管理费用变动原因说明：主要原因是部分商场终止合作及合并范围变化后职工薪酬有所下降；

财务费用变动原因说明：主要原因是随租赁剩余期限缩短，租赁摊销的财务费用不断下降；

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明：本期房地产销售回款减少，上年同期收回债权款2.48亿元；

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明：转让下属公司股权，收回股权款；

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明：本期部分资金因业务需要实行专户管控，流动性受限所致。

**2、本期公司业务类型、利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明**

□适用 √不适用

**(二) 非主营业务导致利润重大变化的说明**

√适用 □不适用

公司本期归属于上市公司股东的净利润为 0.68 亿元，主要是本期处置下属企业股权实现投资收益 1.36 亿元。

**(三) 资产、负债情况分析**

√适用 □不适用

**1、资产及负债状况**

单位：元 币种：人民币

| 项目名称  | 本期期末数            | 本期期末数占总资产的比例 (%) | 上年期末数            | 上年期末数占总资产的比例 (%) | 本期期末金额较上年期末变动比例 (%) | 情况说明              |
|-------|------------------|------------------|------------------|------------------|---------------------|-------------------|
| 固定资产  | 792,144,599.93   | 8.81             | 1,083,820,759.55 | 11.18            | -26.91              | 转让下属公司股权，合并范围变化所致 |
| 应交税费  | 131,029,017.03   | 1.46             | 175,457,776.37   | 1.81             | -25.32              | 本期缴纳税款            |
| 长期借款  | 1,651,377,452.48 | 18.36            | 1,934,714,613.71 | 19.96            | -14.64              | 转让下属公司股权，合并范围变化所致 |
| 租赁负债  | 376,839,545.62   | 4.19             | 465,274,798.70   | 4.80             | -19.01              | 重分类至一年内到期的非流动负债   |
| 长期应付款 | 227,507,194.57   | 2.53             | 266,772,029.89   | 2.75             | -14.72              | 重分类至一年内到期的非流动负债   |

**2、境外资产情况**

□适用 √不适用

**3、截至报告期末主要资产受限情况**

√适用 □不适用

截至报告期末，公司使用自有资产为金融机构借款提供抵押、质押及担保等，受限资产账面价值总额 48.34 亿元，详见附注所有权或使用权受限资产。

**4、其他说明**

□适用 √不适用

**(四) 投资状况分析****1、对外股权投资总体分析**

□适用 √不适用

**(1)重大的股权投资**

☐适用 ☒不适用

**(2)重大的非股权投资**

☐适用 ☒不适用

**(3)以公允价值计量的金融资产**

☐适用 ☒不适用

证券投资情况

☐适用 ☒不适用

证券投资情况的说明

☐适用 ☒不适用

私募基金投资情况

☐适用 ☒不适用

衍生品投资情况

☐适用 ☒不适用

**(五) 重大资产和股权出售**

☒适用 ☐不适用

1. 为进一步优化资产结构，经公司第十届董事会第三十五次会议审议通过《云南城投置业股份有限公司关于拟公开挂牌转让中建穗丰置业有限公司 70%股权的议案》，同意公司通过云交所公开挂牌转让所持有的中建穗丰 70%股权，云南礼思管理有限公司参与公开竞买并摘牌。截至目前，公司收到全部交易价款，并办理完成工商变更登记手续。（具体事宜详见公司分别于 2025 年 9 月 26 日、2025 年 10 月 1 日、2026 年 3 月 3 日、2026 年 3 月 10 日、2026 年 4 月 29 日在上海证券交易所网站和《上海证券报》《中国证券报》《证券时报》《证券日报》上刊登的临 2025-073 号、临 2025-074 号、临 2025-076 号、临 2026-010 号、临 2026-011 号、临 2026-026 号公告）

2. 为优化资产结构、聚焦主责主业，公司以定向减资及接受股东补偿的方式，进一步处置七彩公司 10.5%股权，整体交易对价为 29,313.57 万元。（具体事宜详见公司分别于 2026 年 1 月 24 日、2026 年 6 月 27 日、2026 年 8 月 14 日在上海证券交易所网站和《上海证券报》《中国证券报》《证券时报》《证券日报》上刊登的临 2026-007 号、临 2026-044 号、临 2026-059 号公告）

**(六) 主要控股参股公司分析**

☒适用 ☐不适用

主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司情况  
√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

| 公司名称           | 公司类型 | 主要业务       | 注册资本       | 总资产        | 净资产        | 营业收入      | 营业利润      | 净利润       |
|----------------|------|------------|------------|------------|------------|-----------|-----------|-----------|
| 成都银城置业有限公司     | 子公司  | 房地产开发      | 55,000.00  | 402,884.37 | 283,708.50 | 25,676.21 | 5,646.70  | 4,295.73  |
| 海南天利投资发展有限公司   | 子公司  | 房地产开发      | 4,000.00   | 59,581.63  | -25,432.85 | 3,434.37  | -8,554.76 | -7,568.49 |
| 云泰商业管理（天津）有限公司 | 子公司  | 商业运营管理     | 10,000.00  | 98,767.82  | -34,004.65 | 22,864.09 | 1,477.33  | 571.07    |
| 东方环球国际会展集团有限公司 | 参股公司 | 会议、展览及相关服务 | 100,000.00 | 8,269.42   | -12,904.64 | 4,511.74  | -1,794.46 | -2,064.99 |

报告期内取得和处置子公司的情况  
√适用 □不适用

单位：万元

| 公司名称       | 报告期内取得和处置子公司方式 | 对整体生产经营和业绩的影响 |
|------------|----------------|---------------|
| 中建穗丰置业有限公司 | 公开挂牌方式转让       | 13,692.01     |

(七) 公司控制的结构化主体情况

√适用 □不适用

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

五、其他披露事项

(一) 可能面对的风险

√适用 □不适用

1. 外部风险

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

2. 内部风险

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

(二) 其他披露事项

√适用 □不适用

- 1、本报告期内，公司无新增土地储备。
- 2、本报告期内，公司无新开工面积和竣工面积。
- 3、2026 年二季度销售情况

| 物业类型 | 2026 年二季度签约面积（m²） | 与 2025 年二季度同比增长率（%） | 2026 年二季度签约金额（万元） | 与 2025 年二季度同比增长率（%） |
|------|-------------------|---------------------|-------------------|---------------------|
| 办公   | 0                 | 不适用                 | 0                 | 不适用                 |
| 车位   | 0                 | 不适用                 | 0                 | 不适用                 |
| 商业   | 0                 | 不适用                 | 0                 | 不适用                 |
| 住宅   | 241. 95           | -97                 | 314. 85           | -97                 |
| 合计   | 241. 95           | -97                 | 314. 85           | -97                 |

4、2026 年半年度销售情况

| 物业类型 | 2026 年上半年签约面积（m²） | 与 2025 年上半年同比增长率（%） | 2026 年上半年签约金额（万元） | 与 2025 年上半年同比增长率（%） |
|------|-------------------|---------------------|-------------------|---------------------|
| 办公   | 0                 | 不适用                 | 0                 | 不适用                 |
| 车位   | 0                 | 不适用                 | 0                 | 不适用                 |
| 商业   | 0                 | 不适用                 | 0                 | 不适用                 |
| 住宅   | 1, 833. 35        | -86                 | 2, 273. 10        | -88                 |
| 合计   | 1, 833. 35        | -86                 | 2, 273. 10        | -88                 |

5、报告期内房地产出租情况

1) 自持房地产出租情况

| 项目   | 截止二季度可出租面积(m²) | 截止二季度已出租面积(m²) | 出租率（%） | 2026 年上半年出租收入（万元） |
|------|----------------|----------------|--------|-------------------|
| 西部地区 | 91, 482. 45    | 82, 958. 61    | 90. 68 | 10, 789. 84       |
| 东部地区 | 46, 710. 16    | 39, 941. 55    | 85. 51 | 1, 136. 03        |
| 合计   | 138, 192. 61   | 122, 900. 16   | 88. 93 | 11, 925. 87       |

2) 租赁房地产出租情况

| 项目    | 截止二季度可出租<br>面积(m²) | 截止二季度已出<br>租面积(m²) | 出租率 (%) | 2026 年上半年出租<br>收入 (万元) |
|-------|--------------------|--------------------|---------|------------------------|
| 西部及东北 | 140,939.78         | 129,769.89         | 92.07   | 3,655.94               |
| 东部地区  | 296,571.50         | 248,145.66         | 83.67   | 15,320.46              |
| 合计    | 437,511.28         | 377,915.55         | 86.38   | 18,976.40              |

注：出租收入包含租金收入、停车场收入、多经营点位收入、仓库出租收入、中庭场地租金收入、户外场地租金收入及综合管理费收入等。

6、2026 年 5 月 27 日，公司收到控股股东康旅集团《关于拟增持云南城投置业股份有限公司股份的告知函》，基于对公司长期投资价值的认可和未来发展的信心，同时提升投资者信心，维护中小投资者利益，康旅集团拟于 2026 年 5 月 28 日起 12 个月内，通过上海证券交易所系统允许的方式择机增持公司股份。截至目前，康旅集团累计持有公司股票 643,107,446 股，占公司总股本的 40.05%（不含一致行动人持有的股票）。

第四节 公司治理、环境和社会

一、公司董事、高级管理人员变动情况

√适用 □不适用

| 姓名  | 担任的职务            | 变动情形 | 变动原因 | 变动原因说明 |
|-----|------------------|------|------|--------|
| 崔铠  | 董事长              | 选举   | 换届   | 换届     |
| 苏自立 | 独立董事             | 选举   | 换届   | 换届     |
| 刘志强 | 独立董事             | 选举   | 换届   | 换届     |
| 相恒来 | 独立董事             | 选举   | 换届   | 换届     |
| 李扬  | 董事               | 选举   | 换届   | 换届     |
| 王自立 | 董事               | 选举   | 换届   | 换届     |
| 巩明  | 董事               | 选举   | 换届   | 换届     |
| 巩明  | 财务总监             | 聘任   | 其他   | 续聘     |
| 刘勤  | 副总经理、总法律顾问兼首席合规官 | 聘任   | 其他   | 续聘     |
| 肖伦  | 董事会秘书            | 聘任   | 其他   | 续聘     |

公司董事、高级管理人员变动的情况说明

√适用 □不适用

公司第十届董事会任期于 2026 年 5 月 15 日届满，经公司第十届董事会第四十次会议及 2026 年第一次临时股东会审议通过，同意选举崔铠先生、李扬先生、王自立女士、巩明先生为公司第十一届董事会非独立董事；同意选举苏自立先生、刘志强先生、相恒来先生为公司第十一届董事会独立董事。（具体事宜详见公司分别于 2026 年 4 月 24 日、2026 年 5 月 12 日在上海证券交易所网站和《上海证券报》《中国证券报》《证券时报》《证券日报》上刊登的临 2026-019 号、临 2026-020 号、临 2026-031 号公告）

经公司第十一届董事会第一次会议审议通过，同意选举崔铠先生担任公司第十一届董事会董事长；同意续聘刘勤先生担任公司副总经理、总法律顾问兼首席合规官，续聘巩明先生担任公司财务总监，续聘肖伦先生担任公司董事会秘书。（具体事宜详见公司于 2026 年 5 月 15 日在上海证券交易所网站和《上海证券报》《中国证券报》《证券时报》《证券日报》上刊登的临 2026-033 号、临 2026-034 号公告）

二、利润分配或资本公积金转增预案

半年度拟定的利润分配预案、公积金转增股本预案

|                       |   |
|-----------------------|---|
| 是否分配或转增               | 否 |
| 每 10 股送红股数（股）         |   |
| 每 10 股派息数(元)（含税）      |   |
| 每 10 股转增数（股）          |   |
| 利润分配或资本公积金转增预案的相关情况说明 |   |
|                       |   |

**三、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响**

**(一) 相关股权激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的**

☐适用 ☒不适用

**(二) 临时公告未披露或有后续进展的激励情况**

股权激励情况

☐适用 ☒不适用

其他说明

☐适用 ☒不适用

员工持股计划情况

☐适用 ☒不适用

其他激励措施

☐适用 ☒不适用

**四、纳入环境信息依法披露企业名单的上市公司及其主要子公司的环境信息情况**

☐适用 ☒不适用

其他说明

☐适用 ☒不适用

**五、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴等工作具体情况**

☐适用 ☒不适用

第五节 重要事项

一、承诺事项履行情况

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

√适用 □不适用

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

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

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

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

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

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

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

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

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

二、报告期内控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况

☐适用 ☒不适用

三、违规担保情况

☐适用 ☒不适用

#### 四、半年报审计情况

☐适用 ☒不适用

#### 五、上年年度报告非标准审计意见涉及事项的变化及处理情况

☒适用 ☐不适用

信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)就公司持续经营能力存在重大不确定性,对公司 2025 年度财务报告出具了带有解释性说明的无保留意见审计报告,针对存在可能导致对公司持续经营能力产生重大疑虑的重大不确定性,公司已采取相应的有效措施,力求尽早解决非标准审计意见中涉及的相关事项,具体措施及进展情况如下:

(1) 推进债务展期,防范化解风险:2026 年上半年,公司按期支付除中国人寿本金外的其他金融机构到期本息(含中国人寿利息)。中国人寿债务于 2026 年 4 月 26 日到期后,公司持续向控股股东康旅集团上报进展情况,由康旅集团统筹支持、多方协调,就展期方案已与中国人寿方多次积极磋商,争取早日达成展期方案,妥善解决该事项。

(2) 资产处置,优化资产结构:2026 年 4 月末,公司完成中建穗丰 70%股权转让,收到交易价款 3.29 亿元,减少金融机构负债 2.37 亿元,解除了相关担保义务,增加了 2026 年上半年利润。此外,推进以定向减资及接受股东补偿方式退出七彩云南 10.5%股权,整体交易对价 2.93 亿元,同时获得可售房产存货,预计对 2026 年下半年利润产生积极影响。

(3) 聚焦轻资产转型,物管板块推动主业提质增效,坚持“内生增长+外延扩张”并重,完成控股股东物业服务项目业务整合,同时聚焦公建类项目加快第三方市场化外拓,签约面积净增 162.17 万 m<sup>2</sup>,合计 1,243.43 万 m<sup>2</sup>;依托社区商业、到家便民、社区餐饮拓展多元增值服务,深耕社区场景消费,提升服务温度,增强客户粘性,做大多元经营业务收入。商管板块主动剥离退出低效项目,业务结构持续优化,项目分级标准落地落实,商业运营的规范化与品牌化水平逐步提升。针对存量项目持续优化调改,in99 购物中心完成 ing 巷改造,2026 年上半年实现累计客流 506.34 万人次,同比增长 9.81%;聚焦消费体验升级,强化首店资源引进,销售额同比实现增长,商业板块利润总额同比增长。成都华尔道夫酒店深耕外事接待,经营质效稳步增长。

2026 年下半年,公司仍将以改善持续经营能力作为主要工作任务,重点推进中国人寿债务展期事项的磋商落地;同步加大与金融机构的对接沟通,推动存量资产价值释放,积极争取增量融资;加大房地产库存销售力度,加快现金回流,推动主业经营提质增效;持续推进低效项目退出,优化资产结构。物管板块持续攻坚公建赛道市场拓展,同步做强多种经营板块,迭代运营“云城臻选”线上商城,完善多元服务业务矩阵,推动物业服务与多元经营双向赋能。商业板块加快推进项目改造升级,强化首店经济,引入特色品牌丰富业态矩阵,优化场景体验,深耕精细化运营管理,持续增强市场竞争力;通过以上举措,公司将持续稳定现金流,提升经营质效,夯实持续经营能力。

六、破产重整相关事项

☐适用 ☒不适用

七、重大诉讼、仲裁事项

☒本报告期公司有重大诉讼、仲裁事项 ☐本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项

(一) 诉讼、仲裁事项已在临时公告披露且无后续进展的

☒适用 ☐不适用

| 事项概述及类型                                                                                                                                                                                   | 查询索引                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 招商银行股份有限公司昆明分行与云南澄江老鹰地旅游度假村有限公司、公司、云南万城百年置业有限公司（原名：云南万城百年投资开发有限公司）金融借款合同纠纷案件。因除公司外的其余被执行人未能全面履行清偿义务，招商银行昆明分行向昆明市中级人民法院申请恢复原生效法律文书的强制执行程序，因公司未违反和解协议，持续履行义务，法院作出对公司终结执行程序的裁定书，裁定：终结案件执行程序。 | 具体事宜详见公司于2023年8月9日刊登的临2023-065号公告；2023年8月25日刊登的临2023-070号公告；2023年8月29日刊登的2023年半年度报告；2023年9月28日刊登的临2023-077号公告；2023年10月10日刊登的临2023-079号公告；2024年1月6日刊登的临2024-001号公告；2024年1月13日刊登的临2024-003号公告；2024年2月22日刊登的临2024-018号公告；2024年4月9日刊登的2023年年度报告；2024年6月25日刊登的临2024-045号公告；2024年8月27日刊登的2024年半年度报告；2024年10月1日刊登的临2024-064号公告；2024年10月11日刊登的临2024-065号公告；2024年12月5日刊登的临2024-085号公告；2025年1月22日刊登的临2025-011号公告；2025年4月22日刊登的2024年年度报告；2025年8月26日刊登的2025年半年度报告；2026年4月11日刊登的临2026-016号公告；2026年4月29日刊登的2025年年度报告。 |
| 石林彝族自治县石林街道办事处与园林园艺有限公司农村土地承包经营合同纠纷，二审已判决。园林园艺有限公司正在积极履行相应的还款义务。                                                                                                                          | 具体事宜详见公司于2022年8月13日刊登的临2022-083号公告；2023年4月13日刊登的临2023-023号公告；2023年4月25日刊登的2022年年度报告；2023年6月20日刊登的临2023-045号公告；2023年8月29日刊登的2023年半年度报告；2024年8月20日刊登的临2024-057号公告；2025年4月22日刊登的2024年年度报告；2025年8月26日刊登的2025年半年度报告；2026年4月29日刊登的2025年年度报告。                                                                                                                                                                                                                                                                  |

(二) 临时公告未披露或有后续进展的诉讼、仲裁情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

| 报告期内：   |           |             |                |                    |                |                                    |                        |                                   |                              |
|---------|-----------|-------------|----------------|--------------------|----------------|------------------------------------|------------------------|-----------------------------------|------------------------------|
| 起诉(申请)方 | 应诉（被申请人）方 | 承担连带<br>责任方 | 诉讼<br>仲裁<br>类型 | 诉讼(仲<br>裁)基本<br>情况 | 诉讼(仲裁)涉<br>及金额 | 诉讼<br>(仲裁)<br>是否<br>形成<br>预计<br>负债 | 诉讼<br>(仲裁)<br>进展情<br>况 | 诉讼<br>(仲裁)<br>审理<br>结果<br>及影<br>响 | 诉讼<br>(仲裁)<br>判决<br>执行<br>情况 |

|                |                                    |   |    |          |               | 及金<br>额 |           |   |   |
|----------------|------------------------------------|---|----|----------|---------------|---------|-----------|---|---|
| 海南天利投资发展有限公司   | 海南天域通酒店管理有限公司（被告一）、黄甫显（被告二）        | 无 | 诉讼 | 房屋买卖合同纠纷 | 18,372,600    | 否       | 一审已判决，未结案 | 无 | 无 |
| 绍兴市云鸿商业管理有限公司  | 云泰商业管理（天津）有限公司、云泰商业管理（天津）有限公司上虞分公司 | 无 | 诉讼 | 服务合同纠纷   | 23,909,596.20 | 否       | 第三次开庭，未结案 | 无 | 无 |
| 温州逸鼎房产营销有限公司   | 云泰商业管理（天津）有限公司                     | 无 | 诉讼 | 其他合同纠纷   | 31,350,000    | 否       | 一审已开庭，未判决 | 无 | 无 |
| 成都银都唛歌娱乐有限公司   | 成都银城置业有限公司银泰中心分公司、成都银城置业有限公司       | 无 | 诉讼 | 租赁合同纠纷   | 13,056,472.22 | 否       | 一审已开庭，未判决 | 无 | 无 |
| 云泰商业管理（天津）有限公司 | 温州逸鼎房产营销有限公司                       | 无 | 诉讼 | 其他合同纠纷   | 12,150,000    | 否       | 一审已开庭，未判决 | 无 | 无 |

### （三）其他说明

√适用 □不适用

除已披露的诉讼、仲裁案件外，公司累计新增诉讼、仲裁标的额在 1,000 万元以下的案件，共计 48 个，涉及金额 1662.51 万元，其中，公司及控股子公司作为原告的诉讼、仲裁案件，共计

30 个，涉及金额 645.34 万元；标的额在 1,000 万元以下公司及控股子公司作为被告的诉讼、仲裁案件，共计 18 个，涉及金额 1017.17 万元。

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

☐适用 ☒不适用

#### 九、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

☒适用 ☐不适用

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

2、昆明市交通投资有限责任公司诉康旅集团、云南省城市更新有限公司及第三人云南尚博房地产开发有限公司缔约过失责任纠纷案，法院判决：康旅集团、云南省城市更新有限公司向昆明市交通投资有限责任公司返还预付款 98000 万元并支付相应的资金占用费、案件受理费和保全费，本案已进入执行阶段，目前各方正在协商资产抵债事宜。

#### 十、重大关联交易

##### （一）与日常经营相关的关联交易

##### 1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

☐适用 ☒不适用

##### 2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

☒适用 ☐不适用

| 关联交易类别    | 关联人                    | 关联交易内容 | 2026 年度授权额（万元） | 2026 年 1-6 月合同额（万元） | 2026 年 1-6 月实际发生额（万元） |
|-----------|------------------------|--------|----------------|---------------------|-----------------------|
| 销售商品、提供劳务 | 昆明国际会展中心有限公司           | 物业管理服务 | 1,575.00       | 148.13              | 288.75                |
|           | 云南省康旅控股集团有限公司          | 物业管理服务 | 1,080.00       |                     | 389.88                |
|           | 云南城投健康产业投资有限公司         | 物业管理服务 | 985.00         | 389.27              | 311.40                |
|           | 云南城投龙江房地产开发有限公司        | 物业管理服务 | 940.00         |                     | 290.10                |
|           | 东方环球（海南）国际会展中心运营管理有限公司 | 物业管理服务 | 445.00         | 133.02              | 198.72                |
|           | 云南城投华商之家投资开发有限公司       | 物业管理服务 | 235.00         |                     | 0.44                  |
|           | 云南省土地储备运营有限公司          | 物业管理服务 | 45.00          |                     | 11.50                 |

|           |                       |                   |           |          |           |
|-----------|-----------------------|-------------------|-----------|----------|-----------|
|           | 云南新世纪滇池国际文化旅游会展管理有限公司 | 物业管理服务            | 35.00     |          | 16.99     |
|           | 诚泰财产保险股份有限公司          | 物业管理服务            | 2.00      |          |           |
|           | 康旅集团下属公司              | 物业管理服务            | 6,658.00  | 3,007.90 | 1,430.15  |
|           | 上海莘铖商务管理有限公司          | 资产管理服务            | 4,600.00  |          | 215.09    |
|           | 康旅集团及其下属公司            | 资产管理服务            | 5,400.00  | 1,478.00 | 1,112.39  |
|           | 康旅集团及其下属公司            | 园林绿化              | 900.00    |          |           |
|           |                       | 小计                | 22,900.00 | 5,156.32 | 4,265.41  |
| 购买商品、接受劳务 | 康旅集团及其下属公司            | 建安、装修装饰、维修工程及展位制作 | 800.00    |          | 56.03     |
|           | 西安东智房地产有限公司           | 其他商品采购            | 1,300.00  |          |           |
|           | 康旅集团及其下属公司            | 能耗、其他商品及劳务采购      | 600.00    | 380.17   | 337.94    |
|           | 昆明国际会展中心有限公司          | 物业管理服务            | 1,800.00  |          | 279.69    |
|           | 康旅集团及其下属公司            | 物业管理服务            | 200.00    | 52.17    | 4.12      |
|           | 康旅集团及其下属公司            | 医疗服务              | 50.00     |          |           |
|           | 康旅集团及其下属公司            | 酒店产品及服务           | 300.00    | 120.00   | 50.00     |
|           | 康旅集团及其下属公司            | 购买保险              | 60.00     | 7.56     | 36.92     |
|           |                       | 小计                | 5,110.00  | 559.90   | 764.70    |
| 租赁—出租     | 康旅集团及其下属公司            | 资产租赁              | 170.00    |          | 29.12     |
|           | 西双版纳云城置业有限公司          | 资产租赁              | 30.00     |          | 9.88      |
|           |                       | 小计                | 200.00    |          | 39.00     |
| 租赁—承租     | 苍南银泰置业有限公司            | 资产租赁              | 3,600.00  |          | 1,701.57  |
|           | 平阳银泰置业有限公司            | 资产租赁              | 950.00    |          | 408.88    |
|           | 杭州云泰购物中心有限公司          | 资产租赁              | 8,500.00  |          | 4,150.83  |
|           | 哈尔滨银旗房地产开发有限公司        | 资产租赁              | 4,000.00  |          | 1,899.61  |
|           | 名尚银泰（淄博）商业发展有限公司      | 资产租赁              | 1,300.00  |          | 587.11    |
|           | 宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司     | 资产租赁              | 13,600.00 |          | 12.11     |
|           | 宁波银泰置业有限公司            | 资产租赁              | 6,700.00  |          | -13.46    |
|           | 昆明云城尊龙房地产开发有限公司       | 资产租赁              | 2,100.00  |          | 230.43    |
|           | 康旅集团及其下属公司            | 资产租赁              | 9,250.00  | 0.48     | 330.61    |
|           |                       | 小计                | 50,000.00 | 0.48     | 9,307.69  |
|           | 合计                    |                   | 78,210.00 | 5,716.70 | 14,376.80 |

### 3、临时公告未披露的事项

☐适用 ☒不适用

#### (二) 资产收购或股权收购、出售发生的关联交易

##### 1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

☐适用 ☒不适用

##### 2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

☐适用 ☒不适用

3、 临时公告未披露的事项

☐适用 ☒不适用

4、 涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况

☐适用 ☒不适用

(三) 共同对外投资的重大关联交易

1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

☐适用 ☒不适用

2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

☐适用 ☒不适用

3、 临时公告未披露的事项

☐适用 ☒不适用

(四) 关联债权债务往来

1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

☐适用 ☒不适用

2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

☐适用 ☒不适用

3、 临时公告未披露的事项

☐适用 ☒不适用

(五) 公司与存在关联关系的财务公司、公司控股财务公司与关联方之间的金融业务

☐适用 ☒不适用

(六) 其他重大关联交易

☐适用 ☒不适用

(七) 其他

☐适用 ☒不适用

十一、重大合同及其履行情况

(一) 托管、承包、租赁事项

☐适用 ☒不适用

(二) 报告期内履行的及尚未履行完毕的重大担保情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

| 公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）    |             |               |            |               |            |            |                  |       |                                                      |            |        |        |       |          |      |
|-------------------------|-------------|---------------|------------|---------------|------------|------------|------------------|-------|------------------------------------------------------|------------|--------|--------|-------|----------|------|
| 担保方                     | 担保方与上市公司的关系 | 被担保方          | 担保金额       | 担保发生日期(协议签署日) | 担保起始日      | 担保到期日      | 担保类型             | 主债务情况 | 担保物(如有)                                              | 担保是否已经履行完毕 | 担保是否逾期 | 担保逾期金额 | 反担保情况 | 是否为关联方担保 | 关联关系 |
| 云南城投置业股份有限公司            | 公司本部        | 云南省康旅控股集团有限公司 | 150,000.00 | 2022.6.30     | 2022.6.30  | 2027.12.22 | 连带责任担保           | /     |                                                      | 否          | 否      |        | 是     | 是        | 控股股东 |
| 宁陕县云海房地产开发有限公司          | 控股子公司       | 云南省康旅控股集团有限公司 | 18,434.83  | 2022.9.16     | 2022.9.16  | 2030.9.16  | 抵押担保             | /     | 宁陕云海以其持有约790.1亩土地抵押                                  | 否          | 否      |        | 是     | 是        | 控股股东 |
| 云南城投置业股份有限公司、天津银润投资有限公司 | 公司本部        | 云南省康旅控股集团有限公司 | 22,400.00  | 2022.10.28    | 2022.10.28 | 2027.10.28 | 连带责任担保/质押担保/抵押担保 | /     |                                                      | 否          | 否      |        | 是     | 是        | 控股股东 |
| 云南城投置业股份有限公司、天津银润投资有限公司 | 公司本部        | 云南省康旅控股集团有限公司 | 31,700.00  | 2022.10.26    | 2022.10.26 | 2027.10.26 | 连带责任担保/质押担保/抵押担保 | /     | 置业公司和天津银润持有的成都银城19%和51%的股权；置业公司持有的城投大厦2935.64平方米商业用房 | 否          | 否      |        | 是     | 是        | 控股股东 |
| 云南城投置业股份有限公司、天津银润投资有限公司 | 公司本部        | 云南省康旅控股集团有限公司 | 15,000.00  | 2022.10.25    | 2022.10.25 | 2027.10.25 | 连带责任担保/质押担保/抵押担保 | /     |                                                      | 否          | 否      |        | 是     | 是        | 控股股东 |
| 云南城投置业股份有限公司、天津银润投资有限公司 | 公司本部        | 云南省康旅控股集团有限公司 | 50,734.00  | 2022.12.15    | 2022.12.15 | 2027.12.15 | 连带责任担保/质押担保/抵押担保 | /     |                                                      | 否          | 否      |        | 是     | 是        | 控股股东 |
| 云南城投置业股份有限公司            | 公司本部        | 云南省康旅控股集团有限公司 | 21,900.00  | 2022.10.18    | 2022.10.18 | 2027.6.30  | 连带责任担保           | /     |                                                      | 否          | 否      |        | 是     | 是        | 控股股东 |
| 云南城投置业股份有限公司            | 公司本部        | 云南省康旅控股集团有限公司 | 47,500.00  | 2022.9.26     | 2022.9.26  | 2027.9.26  | 连带责任担保           | /     |                                                      | 否          | 否      |        | 是     | 是        | 控股股东 |

|                |       |                  |           |            |            |            |        |          |                             |   |   |  |   |   |        |
|----------------|-------|------------------|-----------|------------|------------|------------|--------|----------|-----------------------------|---|---|--|---|---|--------|
| 云南城投置业股份有限公司   | 公司本部  | 云南省康旅控股集团有限公司    | 2,000.00  | 2022.9.29  | 2022.9.29  | 2027.9.29  | 连带责任担保 | /        |                             | 否 | 否 |  | 是 | 是 | 控股股东   |
| 云南城投置业股份有限公司   | 公司本部  | 云南城投海东投资开发有限公司   | 23,469.00 | 2018.7.26  | 2018.7.26  | 2033.7.26  | 连带责任担保 | /        |                             | 否 | 否 |  | 是 | 是 | 集团兄弟公司 |
| 云南城投置业股份有限公司   | 公司本部  | 云南城投海东投资开发有限公司   | 32,184.00 | 2018.9.4   | 2018.9.4   | 2033.9.4   | 连带责任担保 | /        |                             | 否 | 否 |  | 是 | 是 | 集团兄弟公司 |
| 云南城投置业股份有限公司   | 公司本部  | 昆明城海房地产开发有限公司    | 19,889.89 | 2014.12.19 | 2014.12.19 | 2031.12.19 | 抵押担保   | /        | 置业公司持有“融城金阶项目”16780.41平方米物业 | 否 | 否 |  | 是 | 是 | 集团兄弟公司 |
| 云南城投置业股份有限公司   | 公司本部  | 宁波银泰置业有限公司       | 82,389.30 | 2022.11.8  | 2022.11.8  | 2030.10.31 | 连带责任担保 | /        |                             | 否 | 否 |  | 是 | 是 | 集团兄弟公司 |
| 成都城鼎物业服务股份有限公司 | 控股子公司 | 成都鼎云房地产开发有限公司    | 5,565.00  | 2023.11.14 | 2023.11.14 | 2032.7.25  | 质押担保   | /        | 成都城鼎物业服务股份有限公司提供应收账款质押担保    | 否 | 否 |  | 是 | 是 | 集团兄弟公司 |
| 云南城投置业股份有限公司   | 公司本部  | 云南华侨城实业有限公司      | 3,000.00  | 2021.6.21  | 2021.6.21  | 2026.12.31 | 质押担保   | /        | 置业公司持有的华侨城实业的2.21%股权        | 否 | 否 |  | 否 | 是 | 联营公司   |
| 云南城投置业股份有限公司   | 公司本部  | 云南华侨城实业有限公司      | 5,100.00  | 2021.3.11  | 2021.3.11  | 2026.12.31 | 质押担保   | /        | 置业公司持有的华侨城实业的3.75%股权        | 否 | 否 |  | 否 | 是 | 联营公司   |
| 云南城投置业股份有限公司   | 公司本部  | 云南澄江老鹰地旅游度假村有限公司 | 3,866.98  | 2022.3.10  | 2022.3.10  | 2026.6.21  | 连带责任担保 | 正在协商办理展期 |                             | 否 | 是 |  | 否 | 是 | 合营公司   |
| 云南城投置业股份有限公司   | 公司本部  | 云南澄江老鹰地旅游度假村有限公司 | 12,060.00 | 2022.3.10  | 2022.3.10  | 2026.6.25  | 连带责任担保 | 正在协商办理展期 |                             | 否 | 是 |  | 否 | 是 | 合营公司   |
| 云南城投置业股份有限公司   | 公司本部  | 云南澄江老鹰地旅游度假村有限公司 | 2,340.00  | 2022.3.10  | 2022.3.10  | 2026.9.18  | 连带责任担保 | /        |                             | 否 | 否 |  | 否 | 是 | 合营公司   |

|                                    |      |                  |             |              |              |              |        |              |  |   |   |  |   |   |      |
|------------------------------------|------|------------------|-------------|--------------|--------------|--------------|--------|--------------|--|---|---|--|---|---|------|
|                                    |      | 司                |             |              |              |              |        |              |  |   |   |  |   |   |      |
| 云南城投置业股份有限公司                       | 公司本部 | 云南澄江老鹰地旅游度假村有限公司 | 24, 227. 46 | 2022. 3. 10  | 2022. 3. 10  | 2026. 9. 30  | 连带责任担保 | /            |  | 否 | 否 |  | 否 | 是 | 合营公司 |
| 云南城投置业股份有限公司                       | 公司本部 | 云南澄江老鹰地旅游度假村有限公司 | 972. 00     | 2022. 3. 10  | 2022. 3. 10  | 2026. 12. 20 | 连带责任担保 | /            |  | 否 | 否 |  | 否 | 是 | 合营公司 |
| 云南城投置业股份有限公司                       | 公司本部 | 云南澄江老鹰地旅游度假村有限公司 | 12, 557. 49 | 2022. 3. 10  | 2022. 3. 10  | 2026. 12. 28 | 连带责任担保 | /            |  | 否 | 否 |  | 否 | 是 | 合营公司 |
| 云南城投置业股份有限公司                       | 公司本部 | 云南澄江老鹰地旅游度假村有限公司 | 5, 176. 79  | 2017. 12. 29 | 2017. 12. 29 | 2027. 3. 31  | 连带责任担保 | /            |  | 否 | 否 |  | 否 | 是 | 合营公司 |
| 云南城投置业股份有限公司                       | 公司本部 | 昆明欣江合达城市建设有限公司   | 590. 00     | 2021. 5. 28  | 2021. 5. 28  | 2026. 3. 28  | 连带责任担保 | 已结清          |  | 是 | 否 |  | 否 | 是 | 联营公司 |
| 报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）            |      |                  |             |              |              |              |        |              |  |   |   |  |   |   |      |
| 报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）          |      |                  |             |              |              |              |        | 592, 466. 74 |  |   |   |  |   |   |      |
| 公司对子公司的担保情况                        |      |                  |             |              |              |              |        |              |  |   |   |  |   |   |      |
| 报告期内对子公司担保发生额合计                    |      |                  |             |              |              |              |        |              |  |   |   |  |   |   |      |
| 报告期末对子公司担保余额合计（B）                  |      |                  |             |              |              |              |        | 47, 285. 00  |  |   |   |  |   |   |      |
| 公司担保总额情况（包括对子公司的担保）                |      |                  |             |              |              |              |        |              |  |   |   |  |   |   |      |
| 担保总额（A+B）                          |      |                  |             |              |              |              |        | 639, 751. 74 |  |   |   |  |   |   |      |
| 担保总额占公司净资产的比例（%）                   |      |                  |             |              |              |              |        | 581. 10      |  |   |   |  |   |   |      |
| 其中：                                |      |                  |             |              |              |              |        |              |  |   |   |  |   |   |      |
| 为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）           |      |                  |             |              |              |              |        | 523, 166. 02 |  |   |   |  |   |   |      |
| 直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额（D） |      |                  |             |              |              |              |        | 592, 466. 74 |  |   |   |  |   |   |      |

|                      |              |
|----------------------|--------------|
| 担保总额超过净资产50%部分的金额（E） | 584,704.67   |
| 上述三项担保金额合计（C+D+E）    | 1,700,337.43 |
| 未到期担保可能承担连带清偿责任说明    |              |
| 担保情况说明               |              |

**(三) 其他重大合同**

□适用 √不适用

**十二、募集资金使用进展说明**

□适用 √不适用

**十三、其他重大事项的说明**

√适用 □不适用

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

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

3、公司第九届董事会第十三次会议审议通过了《关于公司注销深圳市云佳投资有限公司的议案》。截至目前，公司完成对深圳云佳工商注销手续。

**第六节 股份变动及股东情况****一、股本变动情况****(一) 股份变动情况表****1、 股份变动情况表**

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

**2、 股份变动情况说明**

□适用 √不适用

**3、 报告期后到半年报披露日期间发生股份变动对每股收益、每股净资产等财务指标的影响（如有）**

□适用 √不适用

4、 公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

☐适用 ☒不适用

(二) 限售股份变动情况

☐适用 ☒不适用

二、 股东情况

(一) 股东总数:

|                        |        |
|------------------------|--------|
| 截至报告期末普通股股东总数(户)       | 40,163 |
| 截至报告期末表决权恢复的优先股股东总数（户） | 0      |

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

单位：股

| 前十名股东持股情况（不含通过转融通出借股份）             |               |             |           |                     |                |             |           |
|------------------------------------|---------------|-------------|-----------|---------------------|----------------|-------------|-----------|
| 股东名称<br>（全称）                       | 报告期内增<br>减    | 期末持股数<br>量  | 比例<br>(%) | 持有有限售<br>条件股份数<br>量 | 质押、标记或冻结情<br>况 |             | 股东性<br>质  |
|                                    |               |             |           |                     | 股份<br>状态       | 数量          |           |
| 云 南 省 康<br>旅 控 股 集<br>团 有 限 公<br>司 | 9,807,071     | 636,857,646 | 39.66     | 0                   | 质押             | 313,000,000 | 国有法<br>人  |
| 云 南 融 智<br>投 资 有 限<br>公 司          | 0             | 32,613,687  | 2.03      | 0                   | 质押             | 16,000,000  | 国有法<br>人  |
| 云 南 能 投<br>资 本 投 资<br>有 限 公 司      | 22,176,180    | 22,176,180  | 1.38      | 0                   | 无              |             | 国有法<br>人  |
| 朱振东                                | 14,650,000    | 20,650,020  | 1.29      | 0                   | 无              |             | 境内自<br>然人 |
| 李亚杰                                | 8,741,841     | 12,141,841  | 0.76      | 0                   | 无              |             | 境内自<br>然人 |
| 郑继富                                | -1,240,400    | 9,261,400   | 0.58      | 0                   | 无              |             | 境内自<br>然人 |
| 王嘉苓                                | 7,120,000     | 7,120,000   | 0.44      | 0                   | 无              |             | 境内自<br>然人 |
| 姜国忠                                | -2,000,000    | 7,000,000   | 0.44      | 0                   | 无              |             | 境内自<br>然人 |
| 吕建军                                | 0             | 6,600,000   | 0.41      | 0                   | 无              |             | 境内自<br>然人 |
| 吴伟                                 | -240,100      | 6,442,826   | 0.40      | 0                   | 无              |             | 境内自<br>然人 |
| 前十名无限售条件股东持股情况（不含通过转融通出借股份）        |               |             |           |                     |                |             |           |
| 股东名称                               | 持有无限售条件流通股的数量 |             | 股份种类及数量   |                     | 种类             | 数量          |           |
|                                    |               |             |           |                     |                |             |           |
| 云南省康旅控股集团有限公司                      | 636,857,646   |             | 人民币普通股    |                     |                | 636,857,646 |           |
| 云南融智投资有限公司                         | 32,613,687    |             | 人民币普通股    |                     |                | 32,613,687  |           |

|                          |                                                                                         |        |            |
|--------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|--------|------------|
| 云南能投资本投资有限公司             | 22,176,180                                                                              | 人民币普通股 | 22,176,180 |
| 朱振东                      | 20,650,020                                                                              | 人民币普通股 | 20,650,020 |
| 李亚杰                      | 12,141,841                                                                              | 人民币普通股 | 12,141,841 |
| 郑继富                      | 9,261,400                                                                               | 人民币普通股 | 9,261,400  |
| 王嘉苓                      | 7,120,000                                                                               | 人民币普通股 | 7,120,000  |
| 姜国忠                      | 7,000,000                                                                               | 人民币普通股 | 7,000,000  |
| 吕建军                      | 6,600,000                                                                               | 人民币普通股 | 6,600,000  |
| 吴伟                       | 6,442,826                                                                               | 人民币普通股 | 6,442,826  |
| 前十名股东中回购专户情况说明           | 无                                                                                       |        |            |
| 上述股东委托表决权、受托表决权、放弃表决权的说明 | 不适用                                                                                     |        |            |
| 上述股东关联关系或一致行动的说明         | 除云南融智投资有限公司为康旅集团下属控股子公司外，公司未知上述无限售条件股东是否属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人，也未知上述无限售条件股东之间是否存在关联关系。 |        |            |
| 表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明      | 无                                                                                       |        |            |

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

前十名股东及前十名无限售流通股股东因转融通出借/归还原因导致较上期发生变化  
☐适用 ☒不适用

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件  
☐适用 ☒不适用

(三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前十名股东  
☐适用 ☒不适用

### 三、董事和高级管理人员情况

(一) 现任及报告期内离任董事和高级管理人员持股变动情况  
☐适用 ☒不适用

其它情况说明  
☐适用 ☒不适用

(二) 董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况  
☐适用 ☒不适用

(三) 其他说明  
☐适用 ☒不适用

四、控股股东或实际控制人变更情况  
☐适用 ☒不适用

## 五、优先股相关情况

☐适用 ☒不适用

## 第七节 债券相关情况

### 一、公司债券（含企业债券）和非金融企业债务融资工具

☐适用 ☒不适用

### 二、可转换公司债券情况

☐适用 ☒不适用

第八节 财务报告

一、审计报告

□适用 √不适用

二、财务报表

合并资产负债表

2026 年 6 月 30 日

编制单位： 云南城投置业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

| 项目            | 附注  | 2026 年 6 月 30 日  | 2025 年 12 月 31 日 |
|---------------|-----|------------------|------------------|
| <b>流动资产：</b>  |     |                  |                  |
| 货币资金          | 七、1 | 497,035,277.72   | 701,806,684.50   |
| 结算备付金         |     |                  |                  |
| 拆出资金          |     |                  |                  |
| 交易性金融资产       | 七、2 |                  | 1,445,014.08     |
| 衍生金融资产        |     |                  |                  |
| 应收票据          |     |                  |                  |
| 应收账款          | 七、3 | 129,836,706.57   | 107,743,839.23   |
| 应收款项融资        |     |                  |                  |
| 预付款项          | 七、5 | 11,850,047.09    | 16,568,886.49    |
| 应收保费          |     |                  |                  |
| 应收分保账款        |     |                  |                  |
| 应收分保合同准备金     |     |                  |                  |
| 其他应收款         | 七、6 | 292,364,616.60   | 287,371,145.00   |
| 其中：应收利息       |     |                  |                  |
| 应收股利          |     |                  |                  |
| 买入返售金融资产      |     |                  |                  |
| 存货            | 七、7 | 1,823,300,055.21 | 1,923,554,623.94 |
| 其中：数据资源       |     |                  |                  |
| 合同资产          | 七、4 | 43,677,553.24    | 49,751,995.39    |
| 持有待售资产        |     |                  |                  |
| 一年内到期的非流动资产   |     |                  |                  |
| 其他流动资产        | 七、8 | 79,931,651.25    | 78,318,031.65    |
| 流动资产合计        |     | 2,877,995,907.68 | 3,166,560,220.28 |
| <b>非流动资产：</b> |     |                  |                  |
| 发放贷款和垫款       |     |                  |                  |
| 债权投资          |     |                  |                  |
| 其他债权投资        |     |                  |                  |
| 长期应收款         | 七、9 | 650,381,792.90   | 636,494,960.98   |

|              |      |                  |                  |
|--------------|------|------------------|------------------|
| 长期股权投资       | 七、10 | 187,816,043.53   | 192,612,126.63   |
| 其他权益工具投资     |      |                  |                  |
| 其他非流动金融资产    | 七、11 | 100,000,000.00   | 101,000,000.00   |
| 投资性房地产       | 七、12 | 3,688,294,532.40 | 3,688,294,532.40 |
| 固定资产         | 七、13 | 792,144,599.93   | 1,083,820,759.55 |
| 在建工程         |      |                  |                  |
| 生产性生物资产      |      |                  |                  |
| 油气资产         |      |                  |                  |
| 使用权资产        | 七、14 | 522,415,597.50   | 605,692,986.58   |
| 无形资产         | 七、15 | 893,648.00       | 1,220,973.02     |
| 其中：数据资源      |      |                  |                  |
| 开发支出         |      |                  |                  |
| 其中：数据资源      |      |                  |                  |
| 商誉           |      |                  |                  |
| 长期待摊费用       | 七、16 | 26,029,304.02    | 32,247,084.70    |
| 递延所得税资产      | 七、17 | 149,672,905.29   | 183,135,544.79   |
| 其他非流动资产      |      |                  |                  |
| 非流动资产合计      |      | 6,117,648,423.57 | 6,524,518,968.65 |
| 资产总计         |      | 8,995,644,331.25 | 9,691,079,188.93 |
| <b>流动负债：</b> |      |                  |                  |
| 短期借款         |      |                  |                  |
| 向中央银行借款      |      |                  |                  |
| 拆入资金         |      |                  |                  |
| 交易性金融负债      |      |                  |                  |
| 衍生金融负债       |      |                  |                  |
| 应付票据         |      |                  |                  |
| 应付账款         | 七、19 | 418,426,677.26   | 459,863,065.80   |
| 预收款项         | 七、20 | 43,330,984.60    | 47,881,082.51    |
| 合同负债         | 七、21 | 101,280,439.93   | 117,975,104.82   |
| 卖出回购金融资产款    |      |                  |                  |
| 吸收存款及同业存放    |      |                  |                  |
| 代理买卖证券款      |      |                  |                  |
| 代理承销证券款      |      |                  |                  |
| 应付职工薪酬       | 七、22 | 34,128,957.69    | 37,351,837.21    |
| 应交税费         | 七、23 | 131,029,017.03   | 175,457,776.37   |
| 其他应付款        | 七、24 | 1,197,542,849.77 | 1,391,087,866.46 |
| 其中：应付利息      |      |                  |                  |
| 应付股利         |      |                  |                  |
| 应付手续费及佣金     |      |                  |                  |

|                      |      |                   |                   |
|----------------------|------|-------------------|-------------------|
| 应付分保账款               |      |                   |                   |
| 持有待售负债               |      |                   |                   |
| 一年内到期的非流动负债          | 七、25 | 2,416,633,030.77  | 2,342,667,646.53  |
| 其他流动负债               | 七、26 | 64,877,189.97     | 64,128,773.08     |
| 流动负债合计               |      | 4,407,249,147.02  | 4,636,413,152.78  |
| <b>非流动负债：</b>        |      |                   |                   |
| 保险合同准备金              |      |                   |                   |
| 长期借款                 | 七、27 | 1,651,377,452.48  | 1,934,714,613.71  |
| 应付债券                 |      |                   |                   |
| 其中：优先股               |      |                   |                   |
| 永续债                  |      |                   |                   |
| 租赁负债                 | 七、28 | 376,839,545.62    | 465,274,798.70    |
| 长期应付款                | 七、29 | 227,507,194.57    | 266,772,029.89    |
| 长期应付职工薪酬             | 七、30 | 498,974.00        | 691,670.00        |
| 预计负债                 |      |                   |                   |
| 递延收益                 | 七、31 | 5,654,582.50      | 5,797,135.00      |
| 递延所得税负债              |      | 605,462,488.99    | 637,644,845.82    |
| 其他非流动负债              |      |                   |                   |
| 非流动负债合计              |      | 2,867,340,238.16  | 3,310,895,093.12  |
| 负债合计                 |      | 7,274,589,385.18  | 7,947,308,245.90  |
| <b>所有者权益（或股东权益）：</b> |      |                   |                   |
| 实收资本（或股本）            | 七、32 | 1,605,686,909.00  | 1,605,686,909.00  |
| 其他权益工具               |      |                   |                   |
| 其中：优先股               |      |                   |                   |
| 永续债                  |      |                   |                   |
| 资本公积                 | 七、33 | 4,641,827,677.21  | 4,641,827,677.21  |
| 减：库存股                |      |                   |                   |
| 其他综合收益               | 七、34 | 34,292,275.48     | 34,292,275.48     |
| 专项储备                 |      |                   |                   |
| 盈余公积                 | 七、35 | 266,449,114.23    | 266,449,114.23    |
| 一般风险准备               |      |                   |                   |
| 未分配利润                | 七、36 | -5,447,314,590.37 | -5,515,452,010.66 |
| 归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计 |      | 1,100,941,385.55  | 1,032,803,965.26  |
| 少数股东权益               |      | 620,113,560.52    | 710,966,977.77    |
| 所有者权益（或股东权益）合计       |      | 1,721,054,946.07  | 1,743,770,943.03  |
| 负债和所有者权益（或股东权益）总计    |      | 8,995,644,331.25  | 9,691,079,188.93  |

公司负责人：崔铠                      主管会计工作负责人：巩明                      会计机构负责人：刘自勇

母公司资产负债表

2026 年 6 月 30 日

编制单位：云南城投置业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

| 项目            | 附注   | 2026 年 6 月 30 日  | 2025 年 12 月 31 日 |
|---------------|------|------------------|------------------|
| <b>流动资产：</b>  |      |                  |                  |
| 货币资金          |      | 977,998.12       | 3,030,114.37     |
| 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          |      | 53,304.44        | 207,571.36       |
| 其他应收款         | 十七、1 | 2,454,341,432.62 | 2,489,960,963.36 |
| 其中：应收利息       |      |                  |                  |
| 应收股利          |      |                  |                  |
| 存货            |      | 778,207,771.47   | 778,207,771.47   |
| 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        |      | 33,378,415.80    | 35,955,253.91    |
| 流动资产合计        |      | 3,266,958,922.45 | 3,308,806,688.55 |
| <b>非流动资产：</b> |      |                  |                  |
| 债权投资          |      |                  |                  |
| 其他债权投资        |      |                  |                  |
| 长期应收款         |      | 630,886,541.83   | 617,457,570.53   |
| 长期股权投资        | 十七、2 | 2,695,626,464.04 | 3,024,991,166.45 |
| 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    | 16,020,043.00    |
| 固定资产          |      | 171,769,642.45   | 174,390,148.16   |
| 在建工程          |      |                  |                  |
| 生产性生物资产       |      |                  |                  |
| 油气资产          |      |                  |                  |
| 使用权资产         |      | 221,157.89       | 1,548,106.00     |
| 无形资产          |      | 275,790.40       | 338,460.79       |

|               |  |                  |                  |
|---------------|--|------------------|------------------|
| 其中：数据资源       |  |                  |                  |
| 开发支出          |  |                  |                  |
| 其中：数据资源       |  |                  |                  |
| 商誉            |  |                  |                  |
| 长期待摊费用        |  | 117,384.06       | 229,463.01       |
| 递延所得税资产       |  | 55,289.51        | 387,026.50       |
| 其他非流动资产       |  |                  |                  |
| 非流动资产合计       |  | 3,614,972,313.18 | 3,935,361,984.44 |
| 资产总计          |  | 6,881,931,235.63 | 7,244,168,672.99 |
| <b>流动负债：</b>  |  |                  |                  |
| 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          |  | 139,591,075.16   | 138,492,377.76   |
| 预收款项          |  |                  |                  |
| 合同负债          |  | 7,798,165.14     | 3,669,724.77     |
| 应付职工薪酬        |  | 6,847,025.48     | 7,751,481.41     |
| 应交税费          |  | 104,971,579.34   | 139,340,292.49   |
| 其他应付款         |  | 679,556,062.78   | 944,989,271.64   |
| 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   |  | 3,515,029,030.69 | 3,520,377,210.12 |
| 其他流动负债        |  | 39,545,243.41    | 36,433,596.77    |
| 流动负债合计        |  | 4,493,338,182.00 | 4,791,053,954.96 |
| <b>非流动负债：</b> |  |                  |                  |
| 长期借款          |  | 1,024,777,452.48 | 1,025,221,033.45 |
| 应付债券          |  |                  |                  |
| 其中：优先股        |  |                  |                  |
| 永续债           |  |                  |                  |
| 租赁负债          |  |                  |                  |
| 长期应付款         |  | 227,507,194.57   | 266,772,029.89   |
| 长期应付职工薪酬      |  | 498,974.00       | 691,670.00       |
| 预计负债          |  |                  |                  |
| 递延收益          |  |                  |                  |
| 递延所得税负债       |  | 55,289.51        | 387,026.50       |
| 其他非流动负债       |  |                  |                  |
| 非流动负债合计       |  | 1,252,838,910.56 | 1,293,071,759.84 |

|                   |  |                   |                   |
|-------------------|--|-------------------|-------------------|
| 负债合计              |  | 5,746,177,092.56  | 6,084,125,714.80  |
| 所有者权益（或股东权益）：     |  |                   |                   |
| 实收资本（或股本）         |  | 1,605,686,909.00  | 1,605,686,909.00  |
| 其他权益工具            |  |                   |                   |
| 其中：优先股            |  |                   |                   |
| 永续债               |  |                   |                   |
| 资本公积              |  | 4,994,558,844.80  | 4,994,558,844.80  |
| 减：库存股             |  |                   |                   |
| 其他综合收益            |  |                   |                   |
| 专项储备              |  |                   |                   |
| 盈余公积              |  | 266,449,114.23    | 266,449,114.23    |
| 未分配利润             |  | -5,730,940,724.96 | -5,706,651,909.84 |
| 所有者权益（或股东权益）合计    |  | 1,135,754,143.07  | 1,160,042,958.19  |
| 负债和所有者权益（或股东权益）总计 |  | 6,881,931,235.63  | 7,244,168,672.99  |

公司负责人：崔铠

主管会计工作负责人：巩明

会计机构负责人：刘自勇

合并利润表  
2026 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

| 项目          | 附注   | 2026 年半年度      | 2025 年半年度      |
|-------------|------|----------------|----------------|
| 一、营业总收入     | 七、37 | 661,560,886.10 | 918,175,404.60 |
| 其中：营业收入     |      | 661,560,886.10 | 918,175,404.60 |
| 利息收入        |      |                |                |
| 已赚保费        |      |                |                |
| 手续费及佣金收入    |      |                |                |
| 二、营业总成本     | 七、37 | 655,307,386.63 | 924,275,106.21 |
| 其中：营业成本     |      | 411,207,487.95 | 599,230,044.57 |
| 利息支出        |      |                |                |
| 手续费及佣金支出    |      |                |                |
| 退保金         |      |                |                |
| 赔付支出净额      |      |                |                |
| 提取保险责任准备金净额 |      |                |                |
| 保单红利支出      |      |                |                |
| 分保费用        |      |                |                |
| 税金及附加       | 七、38 | 25,639,106.02  | 50,784,854.10  |
| 销售费用        | 七、39 | 58,077,917.53  | 78,759,963.20  |

|                               |      |                |                |
|-------------------------------|------|----------------|----------------|
| 管理费用                          | 七、40 | 64,496,804.09  | 71,127,371.23  |
| 研发费用                          |      |                |                |
| 财务费用                          | 七、41 | 95,886,071.04  | 124,372,873.11 |
| 其中：利息费用                       |      | 96,454,263.20  | 125,899,576.10 |
| 利息收入                          |      | 1,045,071.64   | 2,141,882.07   |
| 加：其他收益                        | 七、42 | 405,417.28     | 315,477.09     |
| 投资收益（损失以“-”号填列）               | 七、43 | 121,595,699.59 | -10,565,565.06 |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益            |      | -14,295,057.97 | -11,677,717.81 |
| 以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列） |      |                |                |
| 汇兑收益（损失以“-”号填列）               |      |                |                |
| 净敞口套期收益（损失以“-”号填列）            |      |                |                |
| 公允价值变动收益（损失以“-”号填列）           | 七、44 |                | -45,040.00     |
| 信用减值损失（损失以“-”号填列）             | 七、45 | -2,722,243.01  | 35,085,482.01  |
| 资产减值损失（损失以“-”号填列）             | 七、46 | -67,188,141.14 | -2,551,505.37  |
| 资产处置收益（损失以“-”号填列）             | 七、47 | 3,981.38       | 1,361,686.68   |
| 三、营业利润（亏损以“-”号填列）             |      | 58,348,213.57  | 17,500,833.74  |
| 加：营业外收入                       | 七、48 | 31,175,213.95  | 13,834,097.60  |
| 减：营业外支出                       | 七、49 | 14,553,606.93  | 30,339,545.32  |
| 四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）           |      | 74,969,820.59  | 995,386.02     |
| 减：所得税费用                       | 七、50 | 15,066,030.69  | 41,990,360.26  |
| 五、净利润（净亏损以“-”号填列）             |      | 59,903,789.90  | -40,994,974.24 |
| （一）按经营持续性分类                   |      |                |                |
| 1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）        |      | 59,903,789.90  | -40,994,974.24 |
| 2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）        |      |                |                |
| （二）按所有权归属分类                   |      |                |                |
| 1. 归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）   |      | 68,137,420.29  | -37,720,493.92 |
| 2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）         |      | -8,233,630.39  | -3,274,480.32  |
| 六、其他综合收益的税后净额                 |      |                |                |
| （一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额       |      |                |                |
| 1. 不能重分类进损益的其他综合收益            |      |                |                |
| （1）重新计量设定受益计划变动额              |      |                |                |
| （2）权益法下不能转损益的其他综合收            |      |                |                |

|                         |  |               |                |
|-------------------------|--|---------------|----------------|
| 益                       |  |               |                |
| (3) 其他权益工具投资公允价值变动      |  |               |                |
| (4) 企业自身信用风险公允价值变动      |  |               |                |
| 2. 将重分类进损益的其他综合收益       |  |               |                |
| (1) 权益法下可转损益的其他综合收益     |  |               |                |
| (2) 其他债权投资公允价值变动        |  |               |                |
| (3) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额  |  |               |                |
| (4) 其他债权投资信用减值准备        |  |               |                |
| (5) 现金流量套期储备            |  |               |                |
| (6) 外币财务报表折算差额          |  |               |                |
| (7) 其他                  |  |               |                |
| (二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额 |  |               |                |
| 七、综合收益总额                |  | 59,903,789.90 | -40,994,974.24 |
| (一) 归属于母公司所有者的综合收益总额    |  | 68,137,420.29 | -37,720,493.92 |
| (二) 归属于少数股东的综合收益总额      |  | -8,233,630.39 | -3,274,480.32  |
| 八、每股收益：                 |  |               |                |
| (一) 基本每股收益(元/股)         |  | 0.04          | -0.02          |
| (二) 稀释每股收益(元/股)         |  | 0.04          | -0.02          |

公司负责人：崔铠

主管会计工作负责人：巩明

会计机构负责人：刘自勇

### 母公司利润表

2026 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

| 项目                 | 附注   | 2026 年半年度      | 2025 年半年度     |
|--------------------|------|----------------|---------------|
| 一、营业收入             | 十七、3 | 19,178,656.68  | 18,641,263.93 |
| 减：营业成本             | 十七、3 | 9,945,486.33   | 9,087,332.94  |
| 税金及附加              |      | 4,478,621.13   | 1,100,935.26  |
| 销售费用               |      | 1,329,046.21   |               |
| 管理费用               |      | 12,460,032.41  | 11,934,572.85 |
| 研发费用               |      |                |               |
| 财务费用               |      | 20,836,393.19  | 19,144,276.82 |
| 其中：利息费用            |      | 20,835,395.76  | 19,141,821.77 |
| 利息收入               |      | 1,956.93       | 614.67        |
| 加：其他收益             |      | 32,341.61      | 24,762.38     |
| 投资收益（损失以“-”号填列）    | 十七、4 | -10,350,841.44 | -6,750,756.05 |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益 |      | -10,321,537.90 | -7,862,908.80 |

|                               |  |                |                |
|-------------------------------|--|----------------|----------------|
| 以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（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）           |  |                |                |
| 信用减值损失（损失以“-”号填列）             |  | -172,751.37    | 132,201.79     |
| 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）             |  |                |                |
| 二、营业利润（亏损以“-”号填列）             |  | -40,362,173.79 | -29,725,651.58 |
| 加：营业外收入                       |  | 26,441,902.73  | 80,620.01      |
| 减：营业外支出                       |  | 10,368,544.06  | 26,645,353.37  |
| 三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）           |  | -24,288,815.12 | -56,290,384.94 |
| 减：所得税费用                       |  |                |                |
| 四、净利润（净亏损以“-”号填列）             |  | -24,288,815.12 | -56,290,384.94 |
| （一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）        |  | -24,288,815.12 | -56,290,384.94 |
| （二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）        |  |                |                |
| 五、其他综合收益的税后净额                 |  |                |                |
| （一）不能重分类进损益的其他综合收益            |  |                |                |
| 1. 重新计量设定受益计划变动额              |  |                |                |
| 2. 权益法下不能转损益的其他综合收益           |  |                |                |
| 3. 其他权益工具投资公允价值变动             |  |                |                |
| 4. 企业自身信用风险公允价值变动             |  |                |                |
| （二）将重分类进损益的其他综合收益             |  |                |                |
| 1. 权益法下可转损益的其他综合收益            |  |                |                |
| 2. 其他债权投资公允价值变动               |  |                |                |
| 3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额         |  |                |                |
| 4. 其他债权投资信用减值准备               |  |                |                |
| 5. 现金流量套期储备                   |  |                |                |
| 6. 外币财务报表折算差额                 |  |                |                |
| 7. 其他                         |  |                |                |
| 六、综合收益总额                      |  | -24,288,815.12 | -56,290,384.94 |
| 七、每股收益：                       |  |                |                |
| （一）基本每股收益(元/股)                |  |                |                |
| （二）稀释每股收益(元/股)                |  |                |                |

公司负责人：崔铠

主管会计工作负责人：巩明

会计机构负责人：刘自勇

## 合并现金流量表

2026 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

| 项目                        | 附注      | 2026年半年度       | 2025年半年度         |
|---------------------------|---------|----------------|------------------|
| <b>一、经营活动产生的现金流量：</b>     |         |                |                  |
| 销售商品、提供劳务收到的现金            |         | 712,555,536.23 | 1,032,174,617.51 |
| 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                   |         |                | 1,212,189.96     |
| 收到其他与经营活动有关的现金            | 七、52(1) | 40,731,827.61  | 286,595,099.09   |
| 经营活动现金流入小计                |         | 753,287,363.84 | 1,319,981,906.56 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金            |         | 352,853,356.72 | 434,210,760.08   |
| 客户贷款及垫款净增加额               |         |                |                  |
| 存放中央银行和同业款项净增加额           |         |                |                  |
| 支付原保险合同赔付款项的现金            |         |                |                  |
| 拆出资金净增加额                  |         |                |                  |
| 支付利息、手续费及佣金的现金            |         |                |                  |
| 支付保单红利的现金                 |         |                |                  |
| 支付给职工及为职工支付的现金            |         | 87,011,156.99  | 111,867,413.27   |
| 支付的各项税费                   |         | 118,863,960.99 | 144,551,522.80   |
| 支付其他与经营活动有关的现金            | 七、52(1) | 133,711,863.61 | 184,554,472.56   |
| 经营活动现金流出小计                |         | 692,440,338.31 | 875,184,168.71   |
| 经营活动产生的现金流量净额             |         | 60,847,025.53  | 444,797,737.85   |
| <b>二、投资活动产生的现金流量：</b>     |         |                |                  |
| 收回投资收到的现金                 |         | 1.00           |                  |
| 取得投资收益收到的现金               |         |                |                  |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 |         | 3,956.00       | 2,700.00         |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额       |         | 242,691,509.27 |                  |

|                           |         |                 |                 |
|---------------------------|---------|-----------------|-----------------|
| 收到其他与投资活动有关的现金            |         |                 |                 |
| 投资活动现金流入小计                |         | 242,695,466.27  | 2,700.00        |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金   |         | 4,154,213.80    | 6,956,507.94    |
| 投资支付的现金                   |         |                 |                 |
| 质押贷款净增加额                  |         |                 |                 |
| 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额       |         |                 |                 |
| 支付其他与投资活动有关的现金            | 七、52(2) | 47,000,000.00   | 27,000,000.00   |
| 投资活动现金流出小计                |         | 51,154,213.80   | 33,956,507.94   |
| 投资活动产生的现金流量净额             |         | 191,541,252.47  | -33,953,807.94  |
| <b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>     |         |                 |                 |
| 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                 |         |                 |                 |
| 收到其他与筹资活动有关的现金            |         |                 |                 |
| 筹资活动现金流入小计                |         |                 |                 |
| 偿还债务支付的现金                 |         | 4,500,000.00    | 40,000,000.00   |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金         |         | 66,769,589.19   | 69,205,986.14   |
| 其中：子公司支付给少数股东的股利、利润       |         |                 |                 |
| 支付其他与筹资活动有关的现金            | 七、52(3) | 375,573,152.95  | 279,295,951.18  |
| 筹资活动现金流出小计                |         | 446,842,742.14  | 388,501,937.32  |
| 筹资活动产生的现金流量净额             |         | -446,842,742.14 | -388,501,937.32 |
| <b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b> |         |                 |                 |
| <b>五、现金及现金等价物净增加额</b>     |         | -194,454,464.14 | 22,341,992.59   |
| 加：期初现金及现金等价物余额            |         | 685,108,646.70  | 664,247,764.25  |
| <b>六、期末现金及现金等价物余额</b>     |         | 490,654,182.56  | 686,589,756.84  |

公司负责人：崔铠

主管会计工作负责人：巩明

会计机构负责人：刘自勇

**母公司现金流量表**

2026 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

| 项目                    | 附注 | 2026年半年度     | 2025年半年度   |
|-----------------------|----|--------------|------------|
| <b>一、经营活动产生的现金流量：</b> |    |              |            |
| 销售商品、提供劳务收到的现金        |    | 7,963,717.51 | 3,873.12   |
| 收到的税费返还               |    |              |            |
| 收到其他与经营活动有关的现金        |    | 1,232,468.44 | 320,986.21 |

|                           |  |                |                |
|---------------------------|--|----------------|----------------|
| 经营活动现金流入小计                |  | 9,196,185.95   | 324,859.33     |
| 购买商品、接受劳务支付的现金            |  |                |                |
| 支付给职工及为职工支付的现金            |  | 8,923,743.00   | 10,238,554.18  |
| 支付的各项税费                   |  | 36,617,133.43  | 26,652,364.51  |
| 支付其他与经营活动有关的现金            |  | 4,300,822.09   | 3,888,690.20   |
| 经营活动现金流出小计                |  | 49,841,698.52  | 40,779,608.89  |
| 经营活动产生的现金流量净额             |  | -40,645,512.57 | -40,454,749.56 |
| <b>二、投资活动产生的现金流量：</b>     |  |                |                |
| 收回投资收到的现金                 |  | 1,415,710.54   |                |
| 取得投资收益收到的现金               |  |                |                |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 |  |                |                |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额       |  |                |                |
| 收到其他与投资活动有关的现金            |  | 73,660,000.00  | 102,982,100.00 |
| 投资活动现金流入小计                |  | 75,075,710.54  | 102,982,100.00 |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金   |  |                | 26,804.00      |
| 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            |  | 4,068,422.22   | 27,150,000.00  |
| 投资活动现金流出小计                |  | 4,068,422.22   | 27,176,804.00  |
| 投资活动产生的现金流量净额             |  | 71,007,288.32  | 75,805,296.00  |
| <b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>     |  |                |                |
| 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            |  |                |                |
| 筹资活动现金流入小计                |  |                |                |
| 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         |  | 7,578,798.73   | 7,445,539.00   |
| 支付其他与筹资活动有关的现金            |  | 24,835,119.26  | 20,200,555.56  |
| 筹资活动现金流出小计                |  | 32,413,917.99  | 27,646,094.56  |
| 筹资活动产生的现金流量净额             |  | -32,413,917.99 | -27,646,094.56 |
| <b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b> |  |                |                |
| <b>五、现金及现金等价物净增加额</b>     |  |                |                |
| 加：期初现金及现金等价物余额            |  | 2,939,136.76   | 405,883.78     |
| <b>六、期末现金及现金等价物余额</b>     |  |                |                |
|                           |  | 886,994.52     | 8,110,335.66   |

公司负责人：崔铠

主管会计工作负责人：巩明

会计机构负责人：刘自勇

合并所有者权益变动表  
2026 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

| 项目                    | 2026 年半年度        |        |     |    |                  |       |               |      |                |        |                   |    |                  |                |                  |
|-----------------------|------------------|--------|-----|----|------------------|-------|---------------|------|----------------|--------|-------------------|----|------------------|----------------|------------------|
|                       | 归属于母公司所有者权益      |        |     |    |                  |       |               |      |                |        |                   |    |                  | 少数股东权益         | 所有者权益合计          |
|                       | 实收资本 (或股本)       | 其他权益工具 |     |    | 资本公积             | 减：库存股 | 其他综合收益        | 专项储备 | 盈余公积           | 一般风险准备 | 未分配利润             | 其他 | 小计               |                |                  |
|                       |                  | 优先股    | 永续债 | 其他 |                  |       |               |      |                |        |                   |    |                  |                |                  |
| 一、上年期末余额              | 1,605,686,909.00 |        |     |    | 4,641,827,677.21 |       | 34,292,275.48 |      | 266,449,114.23 |        | -5,515,452,010.66 |    | 1,032,803,965.26 | 710,966,977.77 | 1,743,770,943.03 |
| 加：会计政策变更              |                  |        |     |    |                  |       |               |      |                |        |                   |    |                  |                |                  |
| 前期差错更正                |                  |        |     |    |                  |       |               |      |                |        |                   |    |                  |                |                  |
| 其他                    |                  |        |     |    |                  |       |               |      |                |        |                   |    |                  |                |                  |
| 二、本年期初余额              | 1,605,686,909.00 |        |     |    | 4,641,827,677.21 |       | 34,292,275.48 |      | 266,449,114.23 |        | -5,515,452,010.66 |    | 1,032,803,965.26 | 710,966,977.77 | 1,743,770,943.03 |
| 三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列） |                  |        |     |    |                  |       |               |      |                |        | 68,137,420.29     |    | 68,137,420.29    | -90,853,417.25 | -22,715,996.96   |
| （一）综合收益总额             |                  |        |     |    |                  |       |               |      |                |        | 68,137,420.29     |    | 68,137,420.29    | -8,233,630.39  | 59,903,789.90    |
| （二）所有者投入和减少资本         |                  |        |     |    |                  |       |               |      |                |        |                   |    |                  | -82,619,786.86 | -82,619,786.86   |
| 1. 所有者投入的普通股          |                  |        |     |    |                  |       |               |      |                |        |                   |    |                  | -82,619,786.86 | -82,619,786.86   |
| 2. 其他权益工具持有者投入资本      |                  |        |     |    |                  |       |               |      |                |        |                   |    |                  |                |                  |
| 3. 股份支付计入所有者权益的金额     |                  |        |     |    |                  |       |               |      |                |        |                   |    |                  |                |                  |
| 4. 其他                 |                  |        |     |    |                  |       |               |      |                |        |                   |    |                  |                | -                |
| （三）利润分配               |                  |        |     |    |                  |       |               |      |                |        |                   |    |                  |                |                  |
| 1. 提取盈余公积             |                  |        |     |    |                  |       |               |      |                |        |                   |    |                  |                |                  |
| 2. 提取一般风险准备           |                  |        |     |    |                  |       |               |      |                |        |                   |    |                  |                |                  |

|                    |                  |  |  |  |                  |  |               |  |                |  |                   |  |                  |                |                  |
|--------------------|------------------|--|--|--|------------------|--|---------------|--|----------------|--|-------------------|--|------------------|----------------|------------------|
| 3. 对所有者（或股东）的分配    |                  |  |  |  |                  |  |               |  |                |  |                   |  |                  |                |                  |
| 4. 其他              |                  |  |  |  |                  |  |               |  |                |  |                   |  |                  |                |                  |
| （四）所有者权益内部结转       |                  |  |  |  |                  |  |               |  |                |  |                   |  |                  |                |                  |
| 1. 资本公积转增资本（或股本）   |                  |  |  |  |                  |  |               |  |                |  |                   |  |                  |                |                  |
| 2. 盈余公积转增资本（或股本）   |                  |  |  |  |                  |  |               |  |                |  |                   |  |                  |                |                  |
| 3. 盈余公积弥补亏损        |                  |  |  |  |                  |  |               |  |                |  |                   |  |                  |                |                  |
| 4. 设定受益计划变动额结转留存收益 |                  |  |  |  |                  |  |               |  |                |  |                   |  |                  |                |                  |
| 5. 其他综合收益结转留存收益    |                  |  |  |  |                  |  |               |  |                |  |                   |  |                  |                |                  |
| 6. 其他              |                  |  |  |  |                  |  |               |  |                |  |                   |  |                  |                |                  |
| （五）专项储备            |                  |  |  |  |                  |  |               |  |                |  |                   |  |                  |                |                  |
| 1. 本期提取            |                  |  |  |  |                  |  |               |  |                |  |                   |  |                  |                |                  |
| 2. 本期使用            |                  |  |  |  |                  |  |               |  |                |  |                   |  |                  |                |                  |
| （六）其他              |                  |  |  |  |                  |  |               |  |                |  |                   |  |                  |                |                  |
| 四、本期期末余额           | 1,605,686,909.00 |  |  |  | 4,641,827,677.21 |  | 34,292,275.48 |  | 266,449,114.23 |  | -5,447,314,590.37 |  | 1,100,941,385.55 | 620,113,560.52 | 1,721,054,946.07 |

| 项目       | 2025 年半年度        |        |     |    |                  |       |               |      |                |        |                   |    |                  |                |                  |
|----------|------------------|--------|-----|----|------------------|-------|---------------|------|----------------|--------|-------------------|----|------------------|----------------|------------------|
|          | 归属于母公司所有者权益      |        |     |    |                  |       |               |      |                |        |                   |    | 少数股东权益           | 所有者权益合计        |                  |
|          | 实收资本(或股本)        | 其他权益工具 |     |    | 资本公积             | 减：库存股 | 其他综合收益        | 专项储备 | 盈余公积           | 一般风险准备 | 未分配利润             | 其他 |                  |                | 小计               |
|          |                  | 优先股    | 永续债 | 其他 |                  |       |               |      |                |        |                   |    |                  |                |                  |
| 一、上年期末余额 | 1,605,686,909.00 |        |     |    | 4,641,827,677.21 |       | 34,292,275.48 |      | 266,449,114.23 |        | -5,230,450,496.57 |    | 1,317,805,479.35 | 772,712,068.65 | 2,090,517,548.00 |
| 加：会计政策变更 |                  |        |     |    |                  |       |               |      |                |        |                   |    |                  |                |                  |
| 前期差错更正   |                  |        |     |    |                  |       |               |      |                |        |                   |    |                  |                |                  |

|                       |                  |  |  |  |                  |  |               |  |                |  |                   |  |                  |                |                  |
|-----------------------|------------------|--|--|--|------------------|--|---------------|--|----------------|--|-------------------|--|------------------|----------------|------------------|
| 其他                    |                  |  |  |  |                  |  |               |  |                |  |                   |  |                  |                |                  |
| 二、本年期初余额              | 1,605,686,909.00 |  |  |  | 4,641,827,677.21 |  | 34,292,275.48 |  | 266,449,114.23 |  | -5,230,450,496.57 |  | 1,317,805,479.35 | 772,712,068.65 | 2,090,517,548.00 |
| 三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列） |                  |  |  |  |                  |  |               |  |                |  | -37,720,493.92    |  | -37,720,493.92   | -3,274,480.32  | -40,994,974.24   |
| （一）综合收益总额             |                  |  |  |  |                  |  |               |  |                |  | -37,720,493.92    |  | -37,720,493.92   | -3,274,480.32  | -40,994,974.24   |
| （二）所有者投入和减少资本         |                  |  |  |  |                  |  |               |  |                |  |                   |  |                  |                |                  |
| 1. 所有者投入的普通股          |                  |  |  |  |                  |  |               |  |                |  |                   |  |                  |                |                  |
| 2. 其他权益工具持有者投入资本      |                  |  |  |  |                  |  |               |  |                |  |                   |  |                  |                |                  |
| 3. 股份支付计入所有者权益的金额     |                  |  |  |  |                  |  |               |  |                |  |                   |  |                  |                |                  |
| 4. 其他                 |                  |  |  |  |                  |  |               |  |                |  |                   |  |                  |                |                  |
| （三）利润分配               |                  |  |  |  |                  |  |               |  |                |  |                   |  |                  |                |                  |
| 1. 提取盈余公积             |                  |  |  |  |                  |  |               |  |                |  |                   |  |                  |                |                  |
| 2. 提取一般风险准备           |                  |  |  |  |                  |  |               |  |                |  |                   |  |                  |                |                  |
| 3. 对所有者（或股东）的分配       |                  |  |  |  |                  |  |               |  |                |  |                   |  |                  |                |                  |
| 4. 其他                 |                  |  |  |  |                  |  |               |  |                |  |                   |  |                  |                |                  |
| （四）所有者权益内部结转          |                  |  |  |  |                  |  |               |  |                |  |                   |  |                  |                |                  |
| 1. 资本公积转增资本（或股本）      |                  |  |  |  |                  |  |               |  |                |  |                   |  |                  |                |                  |
| 2. 盈余公积转增资本（或股本）      |                  |  |  |  |                  |  |               |  |                |  |                   |  |                  |                |                  |
| 3. 盈余公积弥补亏损           |                  |  |  |  |                  |  |               |  |                |  |                   |  |                  |                |                  |
| 4. 设定受益计划变动额结转留存收益    |                  |  |  |  |                  |  |               |  |                |  |                   |  |                  |                |                  |
| 5. 其他综合收益结转留存收益       |                  |  |  |  |                  |  |               |  |                |  |                   |  |                  |                |                  |
| 6. 其他                 |                  |  |  |  |                  |  |               |  |                |  |                   |  |                  |                |                  |
| （五）专项储备               |                  |  |  |  |                  |  |               |  |                |  |                   |  |                  |                |                  |
| 1. 本期提取               |                  |  |  |  |                  |  |               |  |                |  |                   |  |                  |                |                  |

|          |                  |  |  |  |                  |  |               |  |                |  |                   |  |                  |                |                  |
|----------|------------------|--|--|--|------------------|--|---------------|--|----------------|--|-------------------|--|------------------|----------------|------------------|
| 2. 本期使用  |                  |  |  |  |                  |  |               |  |                |  |                   |  |                  |                |                  |
| （六）其他    |                  |  |  |  |                  |  |               |  |                |  |                   |  |                  |                |                  |
| 四、本期期末余额 | 1,605,686,909.00 |  |  |  | 4,641,827,677.21 |  | 34,292,275.48 |  | 266,449,114.23 |  | -5,268,170,990.49 |  | 1,280,084,985.43 | 769,437,588.33 | 2,049,522,573.76 |

公司负责人：崔铠

主管会计工作负责人：巩明

会计机构负责人：刘自勇

母公司所有者权益变动表

2026 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

| 项目                    | 2026 年半年度        |        |     |    |                  |       |        |      |                |                   |                  |
|-----------------------|------------------|--------|-----|----|------------------|-------|--------|------|----------------|-------------------|------------------|
|                       | 实收资本 (或股本)       | 其他权益工具 |     |    | 资本公积             | 减：库存股 | 其他综合收益 | 专项储备 | 盈余公积           | 未分配利润             | 所有者权益合计          |
|                       |                  | 优先股    | 永续债 | 其他 |                  |       |        |      |                |                   |                  |
| 一、上年期末余额              | 1,605,686,909.00 |        |     |    | 4,994,558,844.80 |       |        |      | 266,449,114.23 | -5,706,651,909.84 | 1,160,042,958.19 |
| 加：会计政策变更              |                  |        |     |    |                  |       |        |      |                |                   |                  |
| 前期差错更正                |                  |        |     |    |                  |       |        |      |                |                   |                  |
| 其他                    |                  |        |     |    |                  |       |        |      |                |                   |                  |
| 二、本年期初余额              | 1,605,686,909.00 |        |     |    | 4,994,558,844.80 |       |        |      | 266,449,114.23 | -5,706,651,909.84 | 1,160,042,958.19 |
| 三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列） |                  |        |     |    |                  |       |        |      |                | -24,288,815.12    | -24,288,815.12   |
| （一）综合收益总额             |                  |        |     |    |                  |       |        |      |                | -24,288,815.12    | -24,288,815.12   |
| （二）所有者投入和减少资本         |                  |        |     |    |                  |       |        |      |                |                   |                  |
| 1. 所有者投入的普通股          |                  |        |     |    |                  |       |        |      |                |                   |                  |
| 2. 其他权益工具持有者投入资本      |                  |        |     |    |                  |       |        |      |                |                   |                  |
| 3. 股份支付计入所有者权益的金额     |                  |        |     |    |                  |       |        |      |                |                   |                  |
| 4. 其他                 |                  |        |     |    |                  |       |        |      |                |                   |                  |

|                   |                  |  |  |  |                  |  |  |  |                |                   |                  |
|-------------------|------------------|--|--|--|------------------|--|--|--|----------------|-------------------|------------------|
| （三）利润分配           |                  |  |  |  |                  |  |  |  |                |                   |                  |
| 1．提取盈余公积          |                  |  |  |  |                  |  |  |  |                |                   |                  |
| 2．对所有者（或股东）的分配    |                  |  |  |  |                  |  |  |  |                |                   |                  |
| 3．其他              |                  |  |  |  |                  |  |  |  |                |                   |                  |
| （四）所有者权益内部结转      |                  |  |  |  |                  |  |  |  |                |                   |                  |
| 1．资本公积转增资本（或股本）   |                  |  |  |  |                  |  |  |  |                |                   |                  |
| 2．盈余公积转增资本（或股本）   |                  |  |  |  |                  |  |  |  |                |                   |                  |
| 3．盈余公积弥补亏损        |                  |  |  |  |                  |  |  |  |                |                   |                  |
| 4．设定受益计划变动额结转留存收益 |                  |  |  |  |                  |  |  |  |                |                   |                  |
| 5．其他综合收益结转留存收益    |                  |  |  |  |                  |  |  |  |                |                   |                  |
| 6．其他              |                  |  |  |  |                  |  |  |  |                |                   |                  |
| （五）专项储备           |                  |  |  |  |                  |  |  |  |                |                   |                  |
| 1．本期提取            |                  |  |  |  |                  |  |  |  |                |                   |                  |
| 2．本期使用            |                  |  |  |  |                  |  |  |  |                |                   |                  |
| （六）其他             |                  |  |  |  |                  |  |  |  |                |                   |                  |
| 四、本期期末余额          | 1,605,686,909.00 |  |  |  | 4,994,558,844.80 |  |  |  | 266,449,114.23 | -5,730,940,724.96 | 1,135,754,143.07 |

| 项目       | 2025 年半年度        |        |     |    |                  |       |        |      |                |                   |                  |
|----------|------------------|--------|-----|----|------------------|-------|--------|------|----------------|-------------------|------------------|
|          | 实收资本（或股本）        | 其他权益工具 |     |    | 资本公积             | 减：库存股 | 其他综合收益 | 专项储备 | 盈余公积           | 未分配利润             | 所有者权益合计          |
|          |                  | 优先股    | 永续债 | 其他 |                  |       |        |      |                |                   |                  |
| 一、上年期末余额 | 1,605,686,909.00 |        |     |    | 4,994,558,844.80 |       |        |      | 266,449,114.23 | -5,517,856,166.35 | 1,348,838,701.68 |
| 加：会计政策变更 |                  |        |     |    |                  |       |        |      |                |                   |                  |
| 前期差错更正   |                  |        |     |    |                  |       |        |      |                |                   |                  |

|                       |                  |  |  |  |                  |  |  |  |                |                   |                  |
|-----------------------|------------------|--|--|--|------------------|--|--|--|----------------|-------------------|------------------|
| 其他                    |                  |  |  |  |                  |  |  |  |                |                   |                  |
| 二、本年期初余额              | 1,605,686,909.00 |  |  |  | 4,994,558,844.80 |  |  |  | 266,449,114.23 | -5,517,856,166.35 | 1,348,838,701.68 |
| 三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列） |                  |  |  |  |                  |  |  |  |                | -56,290,384.94    | -56,290,384.94   |
| （一）综合收益总额             |                  |  |  |  |                  |  |  |  |                | -56,290,384.94    | -56,290,384.94   |
| （二）所有者投入和减少资本         |                  |  |  |  |                  |  |  |  |                |                   |                  |
| 1. 所有者投入的普通股          |                  |  |  |  |                  |  |  |  |                |                   |                  |
| 2. 其他权益工具持有者投入资本      |                  |  |  |  |                  |  |  |  |                |                   |                  |
| 3. 股份支付计入所有者权益的金额     |                  |  |  |  |                  |  |  |  |                |                   |                  |
| 4. 其他                 |                  |  |  |  |                  |  |  |  |                |                   |                  |
| （三）利润分配               |                  |  |  |  |                  |  |  |  |                |                   |                  |
| 1. 提取盈余公积             |                  |  |  |  |                  |  |  |  |                |                   |                  |
| 2. 对所有者（或股东）的分配       |                  |  |  |  |                  |  |  |  |                |                   |                  |
| 3. 其他                 |                  |  |  |  |                  |  |  |  |                |                   |                  |
| （四）所有者权益内部结转          |                  |  |  |  |                  |  |  |  |                |                   |                  |
| 1. 资本公积转增资本（或股本）      |                  |  |  |  |                  |  |  |  |                |                   |                  |
| 2. 盈余公积转增资本（或股本）      |                  |  |  |  |                  |  |  |  |                |                   |                  |
| 3. 盈余公积弥补亏损           |                  |  |  |  |                  |  |  |  |                |                   |                  |
| 4. 设定受益计划变动额结转留存收益    |                  |  |  |  |                  |  |  |  |                |                   |                  |
| 5. 其他综合收益结转留存收益       |                  |  |  |  |                  |  |  |  |                |                   |                  |
| 6. 其他                 |                  |  |  |  |                  |  |  |  |                |                   |                  |
| （五）专项储备               |                  |  |  |  |                  |  |  |  |                |                   |                  |
| 1. 本期提取               |                  |  |  |  |                  |  |  |  |                |                   |                  |
| 2. 本期使用               |                  |  |  |  |                  |  |  |  |                |                   |                  |

|          |                  |  |  |  |                  |  |  |  |                |                   |                  |
|----------|------------------|--|--|--|------------------|--|--|--|----------------|-------------------|------------------|
| (六) 其他   |                  |  |  |  |                  |  |  |  |                |                   |                  |
| 四、本期期末余额 | 1,605,686,909.00 |  |  |  | 4,994,558,844.80 |  |  |  | 266,449,114.23 | -5,574,146,551.29 | 1,292,548,316.74 |

公司负责人：崔铠

主管会计工作负责人：巩明

会计机构负责人：刘自勇

### 三、公司基本情况

#### 1、公司概况

√适用 □不适用

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

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

本财务报表于 2026 年 8 月 21 日由本公司董事会批准报出。

### 四、财务报表的编制基础

#### 1、编制基础

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

#### 2、持续经营

√适用 □不适用

2026 年上半年，公司开展了一系列改善提升持续经营能力的工作：

(1) 推进债务展期，防范化解风险：2026 年上半年，公司按期支付除中国人寿本金外的其他金融机构到期本息（含中国人寿利息）。中国人寿债务于 2026 年 4 月 26 日到期后，公司持续向控股股东康旅集团上报进展情况，由康旅集团统筹支持、多方协调，就展期方案已与中国人寿方多次积极磋商，争取早日达成展期方案，妥善解决该事项。

(2) 资产处置，优化资产结构：2026 年 4 月末，公司完成中建穗丰 70%股权转让，收到交易价款 3.29 亿元，减少金融机构负债 2.37 亿元，解除了相关担保义务，增加了 2026 年上半年利润。此外，推进以定向减资及接受股东补偿方式退出七彩云南 10.5%股权，整体交易对价 2.93 亿元，同时获得可售房产存货，预计对 2026 年下半年利润产生积极影响。

(3) 聚焦轻资产转型，物管板块推动主业提质增效，坚持“内生增长+外延扩张”并重，完成控股股东物业服务项目业务整合，同时聚焦公建类项目加快第三方市场化外拓，签约面积净增 162.17 万 m<sup>2</sup>，合计 1,243.43 万 m<sup>2</sup>；依托社区商业、到家便民、社区餐饮拓展多元增值服务，深耕社区场景消费，提升服务温度，增强客户粘性，做大多元经营业务收入。商管板块主动剥离退出低效项目，业务结构持续优化，项目分级标准落地落实，商业运营的规范化与品牌化水平逐步提升。针对存量项目持续优化调改，in99 购物中心完成 ing 巷改造，2026 年上半年实现累计客流

506.34 万人次，同比增长 9.81%；聚焦消费体验升级，强化首店资源引进，销售额同比实现增长，商业板块利润总额同比增长。成都华尔道夫酒店深耕外事接待，经营质效稳步增长。

2026 年下半年，公司仍将以改善持续经营能力作为主要工作任务，重点推进中国人寿债务展期事项的磋商落地；同步加大与金融机构的对接沟通，推动存量资产价值释放，积极争取增量融资；加大房地产库存销售力度，加快现金回流，推动主业经营提质增效；持续推进低效项目退出，优化资产结构。物管板块持续攻坚公建赛道市场拓展，同步做强多种经营板块，迭代运营“云城臻选”线上商城，完善多元服务业务矩阵，推动物业服务与多元经营双向赋能。商业板块加快推进项目改造升级，强化首店经济，引入特色品牌丰富业态矩阵，优化场景体验，深耕精细化运营管理，持续增强市场竞争力；通过以上举措，公司将持续稳定现金流，提升经营质效，夯实持续经营能力。

综上，公司认为仍应以持续经营为基础编制本财务报表。

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

☒适用 ☐不适用

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

1、 遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司于 2026 年 6 月 30 日的财务状况以及 2026 半年度经营成果和现金流量等有关信息。

2、 会计期间

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3、 营业周期

☒适用 ☐不适用

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

4、 记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

5、 重要性标准确定方法和选择依据

☒适用 ☐不适用

| 涉及重要性标准判断的披露事项 | 重要性标准            |
|----------------|------------------|
| 重要的应收款项        | 单项账面余额超过 200 万元的 |
| 重要的坏账准备        | 单项金额超过 200 万元的   |
| 重要的预付款项        | 单项账面余额超过 200 万元的 |

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

## 6、 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

√适用 □不适用

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

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

### （二）同一控制下的企业合并

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

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

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

### （三）非同一控制下的企业合并

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

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

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

#### （四）为合并发生的相关费用

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

### 7、 控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

√适用 □不适用

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

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

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

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

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

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

## 8、 合营安排分类及共同经营会计处理方法

☐适用 ☒不适用

## 9、 现金及现金等价物的确定标准

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

## 10、 外币业务和外币报表折算

☐适用 ☒不适用

## 11、 金融工具

☒适用 ☐不适用

### (1) 金融工具的确认和终止确认

本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

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

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

以常规方式买卖金融资产，按交易日会计进行确认和终止确认。交易日，是指本公司承诺买入或卖出金融资产的日期。

### (2) 金融资产分类和计量方法

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

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

在判断合同现金流量特征时，本公司需要判断合同现金流量是否仅为对本金和以未偿付本金为基础的利息的支付时，包含对（货币时间价值的修正进行评估时，需要判断与基准现金流量相

比是否具有显著差异/对包含提前还款特征的金融资产，需要判断提前还款特征的公允价值是否非常小）等。

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

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

金融资产的后续计量取决于其分类：

#### 1) 以摊余成本计量的金融资产

金融资产同时符合下列条件的，分类为以摊余成本计量的金融资产：①管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标。②该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。此类金融资产采用实际利率法确认利息收入，其终止确认、修改或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。本公司该分类的金融资产主要包括：货币资金、应收账款、其他应收款、长期应收款等。

#### 2) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

### （3）金融负债分类、确认依据和计量方法

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

金融负债的后续计量取决于其分类：

#### 1) 以摊余成本计量的金融负债

以摊余成本计量的金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

### （4）金融工具减值

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

#### 1) 预期信用损失的计量

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

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

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

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

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

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

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

## 2) 按照信用风险特征组合计提减值准备的组合类别及确定依据

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

### ①应收款项（与合同资产）的组合类别及确定依据

1) 无风险组合：根据业务性质，对于应收本公司的合并范围内关联方（以下简称合并范围内关联方，其他关联方统称合并范围外关联方）、政府部门、押金、保证金等类别的应收款项，由于发生坏账损失的可能性极小，认定为无风险组合，公司对该组合不计提坏账准备。

2) 关联方低风险组合：对于经营状况稳定的合并范围外关联方，未出现逾期或账龄未超过 1 年（含 1 年）的应收款项，划分为低风险组合，按 1%计提坏账准备。

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

4) 第三方账龄组合：除上述款项以外的应收款项，公司根据以往的历史经验对应收款项计提比例作出最佳估计，参考应收账款的账龄按照账龄分析法计提坏账准备。

关联方正常风险组合及第三方账龄组合的应收款项具体计提比例如下：

| 账龄           | 应收账款计提比例 (%) |
|--------------|--------------|
| 1 年以内（含 1 年） | 5.00         |
| 1—2 年        | 10.00        |
| 2—3 年        | 20.00        |
| 3—4 年        | 40.00        |
| 4—5 年        | 80.00        |
| 5 年以上        | 100.00       |

### 3) 按照单项计提坏账减值准备的单项计提判断标准

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

### 4) 减值准备的核销

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

### (5) 金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

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

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

#### **（6） 金融负债与权益工具的区分及相关处理方法**

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

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

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

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

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

#### **（7） 财务担保合同**

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

### **(8) 可转换债券**

本公司发行可转换债券时依据条款确定其是否同时包含负债和权益成分。

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

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

### **(9) 金融资产和金融负债的抵销**

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

## **12、 应收票据**

☐适用 ☒不适用

## **13、 应收账款**

☒适用 ☐不适用

详见附注五、11. 金融工具。

## **14、 应收款项融资**

☐适用 ☒不适用

## **15、 其他应收款**

☒适用 ☐不适用

详见附注五、11. 金融工具。

## **16、 存货**

☒适用 ☐不适用

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

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

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

## 17、 合同资产

√适用 □不适用

### 合同资产的确认方法及标准

√适用 □不适用

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

合同资产的预期信用损失的确定方法和会计处理方法，详见上述附注五、11 金融工具减值相关内容。

## 18、 持有待售的非流动资产或处置组

√适用 □不适用

### 划分为持有待售的非流动资产或处置组的确认标准和会计处理方法

√适用 □不适用

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

本公司因出售对子公司的投资等原因导致丧失对子公司控制权的，无论出售后本公司是否保留部分权益性投资，在拟出售的对子公司投资满足持有待售类别划分条件时，在母公司个别财务报表中将对子公司投资整体划分为持有待售类别，在合并财务报表中将子公司所有资产和负债划分为持有待售类别。后续资产负债表日持有待售的非流动资产公允价值减去出售费用后的净额增

加的，恢复以前减记的金额，并在划分为持有待售类别后确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不予转回。

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

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

## 19、 终止经营的认定标准和列报方法

☒适用 ☐不适用

终止经营，是指本公司满足下列条件之一的、能够单独区分的组成部分，且该组成部分已经处置或划分为持有待售类别：（1）该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；（2）该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分；（3）该组成部分是专为转售而取得的子公司。在利润表中，本公司在利润表“净利润”项下增设“持续经营净利润”和“终止经营净利润”项目，以税后净额分别反映持续经营相关损益和终止经营相关损益。终止经营的相关损益应当作为终止经营损益列报，列报的终止经营损益包含整个报告期间，而不仅包含认定为终止经营后的报告期间。

## 20、 长期股权投资

☒适用 ☐不适用

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

### （1）重大影响、共同控制的判断

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

### （2）会计处理方法

本公司按照初始投资成本对取得的长期股权投资进行初始计量。

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

通过非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，以合并成本作为初始投资成本；

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

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

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

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

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期投资收益。

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

## 21、 投资性房地产

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

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

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

本公司确定投资性房地产的公允价值时，参照活跃市场上同类或类似房地产的现行市场价格；无法取得同类或类似房地产的现行市场价格的，参照活跃市场上同类或类似房地产的最近交易价格，并考虑资产状况、所在位置、交易情况、交易日期等因素，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计；或基于预计未来获得的租金收益和有关现金流量的现值确定其公允价值。

## 22、 固定资产

### (1) 确认条件

☒适用 ☐不适用

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

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

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

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

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

## 23、 在建工程

☐适用 ☒不适用

## 24、 借款费用

☒适用 ☐不适用

本公司将发生的可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用予以资本化，计入相关资产成本，其他借款费用计入当期损益。本公司确定的符合资本化条件的资产包括需要经过 1 年以上的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的存货等的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；当购建或生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或可销

售状态时，停止资本化，其后发生的借款费用计入当期损益。如果符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

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

## 25、 生物资产

☐适用 ☒不适用

## 26、 油气资产

☐适用 ☒不适用

## 27、 无形资产

### (1) 使用寿命及其确定依据、估计情况、摊销方法或复核程序

☒适用 ☐不适用

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

#### (1) 使用寿命及其确定依据、估计情况、摊销方法或复核程序

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

### (2) 研发支出的归集范围及相关会计处理方法

☐适用 ☒不适用

## 28、 长期资产减值

☒适用 ☐不适用

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

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

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

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

上述资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

## 29、 长期待摊费用

√适用 □不适用

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

## 30、 合同负债

√适用 □不适用

合同负债反映本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。

同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

## 31、 职工薪酬

### (1) 短期薪酬的会计处理方法

√适用 □不适用

本公司职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期福利。

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

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

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

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

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

### 32、 预计负债

☒适用 ☐不适用

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

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

预期在资产负债表日起一年内需支付的预计负债，列报为流动负债。

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

### 33、 股份支付

☐适用 ☒不适用

### 34、 优先股、永续债等其他金融工具

☐适用 ☒不适用

### 35、 收入

#### （1）按照业务类型披露收入确认和计量所采用的会计政策

☒适用 ☐不适用

##### （1）一般原则

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

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

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

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

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

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

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

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

## （2）具体方法

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

#### ①房地产销售收入

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

#### ②租金收入

租金收入在租期内按直线法平均确认。

#### ③酒店运营收入

酒店运营收入在已提供服务的会计期间确认。

#### ④物业服务收入

物业服务收入在提供物业服务过程中确认。

#### ⑤商品销售收入

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

#### ⑥利息收入

利息收入按照基准或实际利率法确认。

### 36、 合同成本

√适用 □不适用

#### (1) 与合同成本有关的资产金额的确定方法

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

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

合同取得成本，即本公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产。如果该资产摊销期限不超过一年，本公司选择在发生时计入当期损益的简化处理。增量成本，是指不取得合同就不会发生的成本（如销售佣金等）。本公司为取得合同发生的、除

预期能够收回的增量成本之外的其他支出（如无论是否取得合同均会发生的差旅费等），在发生时计入当期损益，但是，明确由客户承担的除外。

## （2）与合同成本有关的资产的摊销

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

## （3）与合同成本有关的资产的减值

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

## 37、 政府补助

√适用 □不适用

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

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

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

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

## 38、 递延所得税资产/递延所得税负债

√适用 □不适用

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

本公司对除以下情形外的所有应纳税暂时性差异确认递延所得税负债：(1)暂时性差异产生于商誉的初始确认或既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)的非企业合并的交易中产生的资产或负债的初始确认；(2)与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，本公司能够控制暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回的。

本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，对除以下情形外产生的可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减确认递延所得税资产：

(1)暂时性差异产生于既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)的非企业合并的交易中产生的资产或负债的初始确认；(2)与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，不能同时满足以下条件的：暂时性差异在可预见的未来很可能转回、未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

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

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

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

### 39、 租赁

√适用 □不适用

**作为承租方对短期租赁和低价值资产租赁进行简化处理的判断依据和会计处理方法**

√适用 □不适用

#### (1) 租赁的识别

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

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

## （2） 本公司作为承租人

### 1） 租赁确认

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

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

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

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

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

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

### 2） 租赁变更

租赁变更，是指原合同条款之外的租赁范围、租赁对价、租赁期限的变更，包括增加或终止

一项或多项租赁资产的使用权，延长或缩短合同规定的租赁期等。租赁变更生效日，是指双方就租赁变更达成一致的日期。

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

租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，在租赁变更生效日，本公司按照租赁准则有关规定对变更后合同的对价进行分摊，重新确定变更后的租赁期；并采用修订后的折现率对变更后的租赁付款额进行折现，以重新计量租赁负债。就上述租赁负债调整的影响，本公司区分以下情形进行会计处理：①租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，承租人应当调减使用权资产的账面价值，并将部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益。②其他租赁变更导致租赁负债重新计量的，承租人相应调整使用权资产的账面价值。

### 3) 短期租赁和低价值资产租赁

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

### (3) 本公司为出租人

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

#### 1) 融资租赁

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

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

#### 2) 经营租赁

在租赁期内各个期间，本公司采用直线法将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。

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

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

#### 40、 公允价值计量

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

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

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

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

（对于第三层次）第三层级的公允价值以本公司的评估模型为依据确定，例如现金流折现模型。本公司还会考虑初始交易价格，相同或类似金融工具的近期交易，或者可比金融工具的完全第三方交易。于 2026 年 6 月 30 日，以公允价值计量的第三层级金融资产在估值时使用贴现率等重大不可观察的输入值，但其公允价值对这些重大不可观察输入值的合理变动无重大敏感性。

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

#### 41、 其他重要的会计政策和会计估计

☐适用 ☒不适用

#### 42、 重要会计政策和会计估计的变更

##### (1) 重要会计政策变更

☐适用 ☒不适用

##### (2) 重要会计估计变更

☐适用 ☒不适用

##### (3) 2026 年起首次执行新会计准则或准则解释等涉及调整首次执行当年年初的财务报表

☐适用 ☒不适用

## 43、其他

□适用 √不适用

## 六、税项

## 1、主要税种及税率

主要税种及税率情况

√适用 □不适用

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

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

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

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

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

√适用 □不适用

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

## 2、税收优惠

√适用 □不适用

## 1、企业所得税

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

本公司之子公司成都城鼎物业服务有限公司、云泰创新文化发展(温州)有限公司、杭州云浙技术有限公司适用上述政策，实际税负率为 5%。

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

本公司之子公司成都云银城物业管理有限公司、云南城投物业服务有限公司(云南城投物业服务有限公司西安分公司、云南城投物业服务有限公司大理分公司，因收入未达政策比例不适用除外)适用上述政策。

## 2、其他

(1) 根据《财政部 税务总局关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》(财政部 国家税务总局公告 2023 年第 12 号)，自 2023 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日，对增值税小规模纳税人、小型微利企业和个体工商户减半征收资源税(不含水资源税)、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花税(不含证券交易印花税)、耕地占用税和教育费附加、地方教育附加。

## 3、其他

☐适用 ☒不适用

## 七、合并财务报表项目注释

### 1、货币资金

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目     | 期末余额           | 期初余额           |
|--------|----------------|----------------|
| 库存现金   | 165,560.07     | 386,854.07     |
| 银行存款   | 490,259,836.96 | 684,257,053.19 |
| 其他货币资金 | 6,609,880.69   | 17,162,777.24  |
| 合计     | 497,035,277.72 | 701,806,684.50 |

其他说明

使用受到限制的货币资金

| 项目     | 年末余额         | 年初余额          |
|--------|--------------|---------------|
| 诉讼冻结资金 | 5,962,825.93 | 12,528,155.91 |
| 按揭保证金  | 418,269.23   | 3,969,765.48  |
| 保函保证金  |              | 200,116.41    |
| 合计     | 6,381,095.16 | 16,698,037.80 |

## 2、交易性金融资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

## 3、应收账款

### (1) 按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 账龄           | 期末账面余额         | 期初账面余额         |
|--------------|----------------|----------------|
| 1 年以内（含 1 年） | 91,218,416.02  | 88,193,080.43  |
| 1 至 2 年      | 44,768,004.98  | 28,991,328.34  |
| 2 至 3 年      | 9,103,991.18   | 8,629,487.02   |
| 3 至 4 年      | 12,235,588.05  | 12,497,978.92  |
| 4 至 5 年      | 3,639,152.83   | 1,197,423.15   |
| 5 年以上        | 13,912,612.43  | 14,304,740.79  |
| 合计           | 174,877,765.49 | 153,814,038.65 |

(2) 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 类别        | 期末余额              |         |                  |          |                   | 期初余额              |         |                  |          |                   |
|-----------|-------------------|---------|------------------|----------|-------------------|-------------------|---------|------------------|----------|-------------------|
|           | 账面余额              |         | 坏账准备             |          | 账面<br>价值          | 账面余额              |         | 坏账准备             |          | 账面<br>价值          |
|           | 金额                | 比例 (%)  | 金额               | 计提比例 (%) |                   | 金额                | 比例 (%)  | 金额               | 计提比例 (%) |                   |
| 按单项计提坏账准备 | 34, 550, 299. 90  | 19. 76  | 28, 824, 062. 05 | 83. 43   | 5, 726, 237. 85   | 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 | 32, 299, 477. 64  | 18. 47  | 26, 573, 239. 79 | 82. 27   | 5, 726, 237. 85   | 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 | 2, 250, 822. 26   | 1. 29   | 2, 250, 822. 26  | 100. 00  |                   | 1, 913, 964. 65   | 1. 24   | 1, 913, 964. 65  | 100. 00  |                   |
| 按组合计提坏账准备 | 140, 327, 465. 59 | 80. 24  | 16, 216, 996. 87 | 11. 56   | 124, 110, 468. 72 | 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   | 79, 161, 534. 36  | 45. 27  | 8, 378, 840. 10  | 10. 58   | 70, 782, 694. 26  | 61, 548, 334. 13  | 40. 01  | 6, 715, 561. 61  | 10. 91   | 54, 832, 772. 52  |
| 关联方低风险组合  | 21, 705, 924. 62  | 12. 41  | 217, 059. 24     | 1. 00    | 21, 488, 865. 38  | 22, 775, 236. 29  | 14. 81  | 227, 752. 36     | 1. 00    | 22, 547, 483. 93  |
| 关联方正常风险组合 | 39, 460, 006. 61  | 22. 56  | 7, 621, 097. 53  | 19. 31   | 31, 838, 909. 08  | 31, 339, 959. 72  | 20. 38  | 7, 455, 171. 00  | 23. 79   | 23, 884, 788. 72  |
| 合计        | 174, 877, 765. 49 | 100. 00 | 45, 041, 058. 92 | -        | 129, 836, 706. 57 | 153, 814, 038. 65 | 100. 00 | 46, 070, 199. 42 | -        | 107, 743, 839. 23 |

按单项计提坏账准备：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 名称            | 期末余额            |                 |          |          |
|---------------|-----------------|-----------------|----------|----------|
|               | 账面余额            | 坏账准备            | 计提比例 (%) | 计提理由     |
| 慈溪市河坊商业管理有限公司 | 7, 266, 258. 72 | 4, 436, 070. 05 | 61. 05   | 预计无法全部收回 |
| 杭州昊元置业有限公司    | 4, 210, 000. 00 | 4, 210, 000. 00 | 100. 00  | 预计无法收回   |

|             |               |               |       |          |
|-------------|---------------|---------------|-------|----------|
| 大地影院发展有限公司  | 2,020,820.54  | 1,020,820.54  | 50.52 | 预计无法全部收回 |
| 两百万以下零星款项汇总 | 21,053,220.64 | 19,157,171.46 | 90.99 | 预计无法收回   |
| 合计          | 34,550,299.90 | 28,824,062.05 | 83.43 | —        |

按单项计提坏账准备的说明：  
☐适用 ☒不适用

按组合计提坏账准备:

√适用 □不适用

组合计提项目: 账龄组合、关联方低风险组合

①第三方账龄组合计提坏账的应收账款

单位: 元 币种: 人民币

| 名称            | 期末余额          |              |          |
|---------------|---------------|--------------|----------|
|               | 账面余额          | 坏账准备         | 计提比例 (%) |
| 1 年以内 (含 1 年) | 47,595,918.28 | 2,379,796.07 | 5        |
| 1-2 年         | 24,335,077.65 | 2,433,507.76 | 10       |
| 2-3 年         | 3,434,165.42  | 686,833.08   | 20       |
| 3-4 年         | 1,439,332.01  | 575,732.88   | 40       |
| 4-5 年         | 270,353.43    | 216,282.74   | 80       |
| 5 年以上         | 2,086,687.57  | 2,086,687.57 | 100      |
| 合计            | 79,161,534.36 | 8,378,840.10 | —        |

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      |
|------------------|---------------|-------|------------|
| 台州银泰商业有限公司       | 5,000,759.84  | 1 年以内 | 50,007.59  |
| 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  |
| 云南城投龙江房地产开发有限公司  | 2,050,421.66  | 1 年以内 | 20,504.22  |
| 两百万以下零星款项汇总      | 12,206,840.99 | 1 年以内 | 122,068.41 |
| 合计               | 21,705,924.62 | —     | 217,059.24 |

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   | 8,239,890.69  | 1 年以内、1-2 年、2-3 年<br>4-5 年 | 892,632.08   |
| 杭州西溪银盛置地有限公司     | 7,354,269.03  | 1-2 年                      | 735,426.90   |
| 成都民生喜神投资有限公司     | 2,833,384.04  | 1 年以内、1-2 年                | 271,497.19   |
| 云南城投置地有限公司       | 2,609,109.65  | 1 年以内                      | 130,455.48   |
| 昆明云城西山旅游投资开发有限公司 | 2,345,604.98  | 1 年以内、1-2 年、5 年以上          | 2,318,967.38 |
| 两百万以下零星款项汇总      | 16,077,748.22 | —                          | 3,272,118.50 |
| 合计               | 39,460,006.61 | —                          | 7,621,097.53 |

按组合计提坏账准备的说明:

□适用 √不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

□适用 √不适用

对本期发生损失准备变动的应收账款账面余额显著变动的情况说明：

☐适用 ☒不适用

(3) 坏账准备的情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

| 类别            | 期初余额          | 本期变动金额       |              |       |               | 期末余额          |
|---------------|---------------|--------------|--------------|-------|---------------|---------------|
|               |               | 计提           | 收回或转回        | 转销或核销 | 其他变动          |               |
| 第三方单项计提       | 29,757,749.80 | 21,565.29    | 245,394.36   |       | -2,960,680.94 | 26,573,239.79 |
| 关联方单项计提       | 1,913,964.65  | 336,857.61   |              |       |               | 2,250,822.26  |
| 第三方账龄组合计提     | 6,715,561.61  | 2,946,137.35 | 1,150,244.32 |       | -132,614.54   | 8,378,840.10  |
| 关联方低风险组合计提坏账  | 227,752.36    | 47,220.03    | 57,913.15    |       |               | 217,059.24    |
| 关联方正常风险组合计提坏账 | 7,455,171.00  | 651,068.55   | 121,602.93   |       | -363,539.09   | 7,621,097.53  |
| 合计            | 46,070,199.42 | 4,002,848.83 | 1,575,154.76 |       | -3,456,834.57 | 45,041,058.92 |

注：其他变动主要包括：1、中建穗丰本期不再纳入合并范围坏账准备减少 49.94 万元；

2、云泰商管债务重组转销部分坏账准备 295.74 万元。

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

| 单位名称             | 应收账款期末余额      | 合同资产期末余额      | 应收账款和合同资产期末余额 | 占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例(%) | 坏账准备期末余额     |
|------------------|---------------|---------------|---------------|-------------------------|--------------|
| 云南城投众和建设集团有限公司   | 8,320,383.06  | 9,251,727.32  | 17,572,110.38 | 7.75                    | 5,961,514.07 |
| 云南城投置地有限公司       | 2,804,785.65  | 12,402,278.26 | 15,207,063.91 | 6.71                    | 866,895.75   |
| 宁波奉化博纳影院管理有限公司   | 14,311,209.88 | 0.00          | 14,311,209.88 | 6.31                    | 1,040,676.69 |
| 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 | 6.24                    | 141,501.10   |
| 杭州西溪银盛置地有限公司     | 8,582,832.89  | 0.00          | 8,582,832.89  | 3.78                    | 747,712.54   |
| 合计               | 36,467,113.61 | 33,356,213.18 | 69,823,326.79 | 30.79                   | 8,758,300.15 |

4、 合同资产

(1) 合同资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目  | 期末余额          |              |               | 期初余额          |              |               |
|-----|---------------|--------------|---------------|---------------|--------------|---------------|
|     | 账面余额          | 坏账准备         | 账面价值          | 账面余额          | 坏账准备         | 账面价值          |
| 工程款 | 51,903,389.13 | 8,225,835.89 | 43,677,553.24 | 58,694,721.05 | 8,942,725.66 | 49,751,995.39 |
| 合计  | 51,903,389.13 | 8,225,835.89 | 43,677,553.24 | 58,694,721.05 | 8,942,725.66 | 49,751,995.39 |

(2) 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目  | 变动金额          | 变动原因    |
|-----|---------------|---------|
| 工程款 | -6,074,442.15 | 结算部分工程款 |
| 合计  | -6,074,442.15 | —       |

(3) 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 类别        | 期末余额 |        |      |          |      | 期初余额 |        |      |          |      |
|-----------|------|--------|------|----------|------|------|--------|------|----------|------|
|           | 账面余额 |        | 坏账准备 |          | 账面价值 | 账面余额 |        | 坏账准备 |          | 账面价值 |
|           | 金额   | 比例 (%) | 金额   | 计提比例 (%) |      | 金额   | 比例 (%) | 金额   | 计提比例 (%) |      |
| 按单项计提坏账准备 |      |        |      |          |      |      |        |      |          |      |
| 其中：       |      |        |      |          |      |      |        |      |          |      |

|           |               |        |              |       |               |               |        |              |       |               |
|-----------|---------------|--------|--------------|-------|---------------|---------------|--------|--------------|-------|---------------|
|           |               |        |              |       |               |               |        |              |       |               |
| 按组合计提坏账准备 | 51,903,389.13 | 100.00 | 8,225,835.89 | 15.85 | 43,677,553.24 | 58,694,721.05 | 100    | 8,942,725.66 | 15.24 | 49,751,995.39 |
| 其中：       |               |        |              |       |               |               |        |              |       |               |
| 第三方账龄组合   | 5,299,992.51  | 10.21  | 529,999.25   | 10.00 | 4,769,993.26  | 5,299,992.51  | 9.03   | 529,999.25   | 10.00 | 4,769,993.26  |
| 关联方低风险组合  | 28,489,061.13 | 54.89  | 284,890.61   | 1.00  | 28,204,170.52 | 28,885,209.83 | 49.21  | 288,852.10   | 1.00  | 28,596,357.73 |
| 关联方正常风险组合 | 18,114,335.49 | 34.90  | 7,410,946.03 | 40.91 | 10,703,389.46 | 24,509,518.71 | 41.76  | 8,123,874.31 | 33.15 | 16,385,644.40 |
| 合计        | 51,903,389.13 | 100.00 | 8,225,835.89 | /     | 43,677,553.24 | 58,694,721.05 | 100.00 | 8,942,725.66 | /     | 49,751,995.39 |

(4) 本期合同资产计提坏账准备情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目        | 期初余额         | 本期变动金额    |            |       |      | 期末余额         | 原因 |
|-----------|--------------|-----------|------------|-------|------|--------------|----|
|           |              | 计提        | 收回或转回      | 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   |           | 3,961.49   |       |      | 284,890.61   |    |
| 关联方正常风险组合 | 8,123,874.31 | 43,978.35 | 756,906.63 |       |      | 7,410,946.03 |    |
| 合计        | 8,942,725.66 | 43,978.35 | 760,868.12 |       |      | 8,225,835.89 | /  |

5、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

|    |      |      |
|----|------|------|
| 账龄 | 期末余额 | 期初余额 |
|----|------|------|

|         | 金额            | 比例 (%) | 金额            | 比例 (%) |
|---------|---------------|--------|---------------|--------|
| 1 年以内   | 11,323,427.13 | 95.56  | 15,798,317.38 | 95.35  |
| 1 至 2 年 | 246,813.80    | 2.08   | 379,302.62    | 2.29   |
| 2 至 3 年 | 223,931.11    | 1.89   | 304,044.30    | 1.84   |
| 3 年以上   | 55,875.05     | 0.47   | 87,222.19     | 0.52   |
| 合计      | 11,850,047.09 | 100.00 | 16,568,886.49 | 100    |

(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 单位名称            | 期末余额         | 占预付款项期末余额合计数的比例 (%) |
|-----------------|--------------|---------------------|
| 国网四川省电力公司       | 3,221,200.00 | 27.18               |
| 欧莱雅（中国）有限公司     | 1,699,887.52 | 14.34               |
| 宁波孟泰装饰工程有限公司    | 933,707.81   | 7.88                |
| 国网山东省电力公司淄博供电公司 | 929,461.43   | 7.84                |
| 淄博华润燃气有限公司      | 678,302.30   | 5.72                |
| 合计              | 7,462,559.06 | 62.96               |

6、其他应收款

项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目    | 期末余额           | 期初余额           |
|-------|----------------|----------------|
| 应收利息  |                |                |
| 应收股利  |                |                |
| 其他应收款 | 292,364,616.60 | 287,371,145.00 |
| 合计    | 292,364,616.60 | 287,371,145.00 |

其他应收款

(1) 按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 账龄           | 期末账面余额         | 期初账面余额         |
|--------------|----------------|----------------|
| 1 年以内（含 1 年） | 29,529,533.51  | 30,460,759.18  |
| 1 至 2 年      | 46,754,921.44  | 40,215,361.34  |
| 2 至 3 年      | 6,902,698.52   | 6,573,551.82   |
| 3 至 4 年      | 4,046,566.49   | 7,784,773.42   |
| 4 至 5 年      | 33,084,325.46  | 76,311,044.78  |
| 5 年以上        | 238,411,810.48 | 201,508,247.87 |
| 合计           | 358,729,855.90 | 362,853,738.41 |

(2) 按款项性质分类情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 款项性质  | 期末账面余额         | 期初账面余额         |
|-------|----------------|----------------|
| 保证金   | 166,601,538.68 | 166,526,403.31 |
| 往来款   | 142,480,661.18 | 142,455,985.03 |
| 股权转让款 | 25,846,876.21  | 25,846,876.21  |
| 代垫款   | 9,707,194.86   | 10,658,658.19  |
| 押金    | 1,949,961.65   | 1,904,961.65   |
| 员工借款  | 92,758.00      | 103,077.00     |
| 其他    | 12,050,865.32  | 15,357,777.02  |
| 合计    | 358,729,855.90 | 362,853,738.41 |

(3) 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 坏账准备           | 第一阶段          | 第二阶段                 | 第三阶段                 | 合计            |
|----------------|---------------|----------------------|----------------------|---------------|
|                | 未来12个月预期信用损失  | 整个存续期预期信用损失(未发生信用减值) | 整个存续期预期信用损失(已发生信用减值) |               |
| 2026年1月1日余额    | 14,133,414.46 | 61,349,178.95        |                      | 75,482,593.41 |
| 2026年1月1日余额在本期 |               |                      |                      |               |
| —转入第二阶段        |               |                      |                      |               |
| —转入第三阶段        |               |                      |                      |               |
| —转回第二阶段        |               |                      |                      |               |
| —转回第一阶段        |               |                      |                      |               |
| 本期计提           | 335,384.12    |                      |                      | 335,384.12    |
| 本期转回           | 40,835.18     |                      |                      | 40,835.18     |
| 本期转销           |               |                      |                      |               |
| 本期核销           |               |                      |                      |               |
| 其他变动           | -5,487,066.56 | -3,924,836.49        |                      | -9,411,903.05 |
| 2026年6月30日余额   | 8,940,896.84  | 57,424,342.46        |                      | 66,365,239.30 |

(4) 坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 类别   | 期初余额 | 本期变动金额 |       |       |      | 期末余额 |
|------|------|--------|-------|-------|------|------|
|      |      | 计提     | 收回或转回 | 转销或核销 | 其他变动 |      |
| 单项计提 |      |        |       |       |      |      |

|            |               |            |           |  |               |               |
|------------|---------------|------------|-----------|--|---------------|---------------|
| 第三方单项计提    | 60,904,376.18 |            |           |  | -3,924,836.49 | 56,979,539.69 |
| 关联方单项计提    | 444,802.77    |            |           |  |               | 444,802.77    |
| 按组合计提      |               |            |           |  |               |               |
| 第三方账龄组合计提  | 14,005,290.87 | 324,038.51 | 40,835.18 |  | -5,487,066.56 | 8,801,427.64  |
| 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    | 11,345.61  |           |  |               | 137,985.30    |
| 合计         | 75,482,593.41 | 335,384.12 | 40,835.18 |  | -9,411,903.05 | 66,365,239.30 |

注：其他变动主要包括中建穗丰本期不再纳入合并范围坏账准备减少 941.19 万元。

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 单位名称               | 期末余额           | 占其他应收款期末余额合计数的比例 (%) | 款项的性质 | 账龄                | 坏账准备期末余额     |
|--------------------|----------------|----------------------|-------|-------------------|--------------|
| 玉溪市抚仙湖保护开发投资有限责任公司 | 64,434,400.00  | 17.96                | 往来款   | 5 年以上             | 6,443,440.00 |
| 宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司  | 36,550,306.80  | 10.19                | 保证金   | 1-5 年、5 年以上       |              |
| 杭州云泰购物中心有限公司       | 27,663,736.38  | 7.71                 | 保证金   | 1-2 年、4-5 年、5 年以上 |              |
| 名尚银泰城（淄博）商业发展有限公司  | 26,498,702.89  | 7.39                 | 保证金   | 1-5 年、5 年以上       |              |
| 苍南银泰置业有限公司         | 19,597,085.22  | 5.46                 | 保证金   | 5 年以上             |              |
| 合计                 | 174,744,231.29 | 48.71                | —     | —                 | 6,443,440.00 |

7、 存货

(1) 存货分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目     | 期末余额             |                       |                  | 期初余额             |                       |                  |
|--------|------------------|-----------------------|------------------|------------------|-----------------------|------------------|
|        | 账面余额             | 存货跌价准备/合同履<br>约成本减值准备 | 账面价值             | 账面余额             | 存货跌价准备/合同履<br>约成本减值准备 | 账面价值             |
| 原材料    | 439,099.63       |                       | 439,099.63       | 1,130,749.24     |                       | 1,130,749.24     |
| 库存商品   | 79,066,257.39    | 37,390,721.76         | 41,675,535.63    | 82,422,278.18    | 37,390,721.76         | 45,031,556.42    |
| 周转材料   | 291,434.22       |                       | 291,434.22       | 184,159.03       |                       | 184,159.03       |
| 合同履约成本 |                  |                       |                  |                  |                       |                  |
| 开发成本   | 389,327,703.63   | 10,678,672.37         | 378,649,031.26   | 388,672,907.72   | 10,678,672.37         | 377,994,235.35   |
| 开发产品   | 1,638,025,280.85 | 235,780,326.38        | 1,402,244,954.47 | 1,675,051,992.26 | 175,838,068.36        | 1,499,213,923.90 |
| 合计     | 2,107,149,775.72 | 283,849,720.51        | 1,823,300,055.21 | 2,147,462,086.43 | 223,907,462.49        | 1,923,554,623.94 |

(2) 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目   | 期初余额           | 本期增加金额        |    | 本期减少金额       |    | 期末余额           |
|------|----------------|---------------|----|--------------|----|----------------|
|      |                | 计提            | 其他 | 转回或转销        | 其他 |                |
| 库存商品 | 37,390,721.76  |               |    |              |    | 37,390,721.76  |
| 开发成本 | 10,678,672.37  |               |    |              |    | 10,678,672.37  |
| 开发产品 | 175,838,068.36 | 67,905,030.91 |    | 7,962,772.89 |    | 235,780,326.38 |
| 合计   | 223,907,462.49 | 67,905,030.91 |    | 7,962,772.89 |    | 283,849,720.51 |

(3) 存货期末余额含有的借款费用资本化金额及其计算标准和依据

√适用 □不适用

| 存货项目名称 | 年初余额           | 本年增加   |      | 本年减少         |      | 年末余额           |
|--------|----------------|--------|------|--------------|------|----------------|
|        |                | 企业合并增加 | 本期计提 | 出售减少         | 其他减少 |                |
| 房地产开发  | 173,386,230.22 |        |      | 6,299,973.80 |      | 167,086,256.42 |

(4) 开发成本明细

| 项目名称   | 开工时间 | 预计   | 预计投资总额（万元） | 年末余额           | 年初余额           |
|--------|------|------|------------|----------------|----------------|
|        |      | 竣工时间 |            |                |                |
| 皇冠健康小镇 |      |      |            | 329,179,502.30 | 328,524,706.39 |
| 其他     |      |      |            | 60,148,201.33  | 60,148,201.33  |
| 合计     |      | —    | —          | 389,327,703.63 | 388,672,907.72 |

(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      | 51,519,214.15    |            |               | 51,519,214.15    |
| 成都银泰中心   | 2017 年      | 17,956,058.13    |            |               | 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      | 30,061,432.44    |            | 546,116.96    | 29,515,315.48    |
| 梦享·龙腾湾一期 | 2015 年      | 521,654,027.05   |            |               | 521,654,027.05   |
| 梦享·龙腾湾二期 | 2021 年起陆续竣工 | 308,332,427.25   | 187,753.99 | 36,668,348.44 | 271,851,832.80   |
| 古滇未来城    | 2021 年起陆续竣工 | 75,184,211.66    |            |               | 75,184,211.66    |
| 湖滨半岛     | 2017 年      | 642,354,333.07   |            |               | 642,354,333.07   |
| 其他       |             | 1,096,394.47     |            |               | 1,096,394.47     |
| 合计       |             | 1,675,051,992.26 | 187,753.99 | 37,214,465.40 | 1,638,025,280.85 |

8、其他流动资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目         | 期末余额          | 期初余额          |
|------------|---------------|---------------|
| 待抵扣增值税进项税额 | 71,539,992.66 | 71,714,674.50 |
| 预收款申报待结转税金 | 1,313,660.34  | 3,761,928.97  |
| 其他         | 7,077,998.25  | 2,841,428.18  |
| 合计         | 79,931,651.25 | 78,318,031.65 |

9、长期应收款

(1) 长期应收款情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目                  | 期末余额             |                |                | 期初余额           |                |                | 折现率区间 |
|---------------------|------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|-------|
|                     | 账面余额             | 坏账准备           | 账面价值           | 账面余额           | 坏账准备           | 账面价值           |       |
| 实质上构成对被投资单位净投资的长期债权 | 1,001,406,391.92 | 351,024,599.02 | 650,381,792.90 | 987,519,560.00 | 351,024,599.02 | 636,494,960.98 |       |
| 合计                  | 1,001,406,391.92 | 351,024,599.02 | 650,381,792.90 | 987,519,560.00 | 351,024,599.02 | 636,494,960.98 |       |

(2) 按坏账计提方法分类披露

按预期信用损失一般模型计提坏账准备  
√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 坏账准备           | 第一阶段           | 第二阶段                 | 第三阶段                 | 合计             |
|----------------|----------------|----------------------|----------------------|----------------|
|                | 未来 12 个月预期信用损失 | 整个存续期预期信用损失(未发生信用减值) | 整个存续期预期信用损失(已发生信用减值) |                |
| 2026年1月1日余额    | 351,024,599.02 |                      |                      | 351,024,599.02 |
| 2026年1月1日余额在本期 |                |                      |                      |                |
| ——转入第二阶段       |                |                      |                      |                |
| ——转入第三阶段       |                |                      |                      |                |
| ——转回第二阶段       |                |                      |                      |                |
| ——转回第一阶段       |                |                      |                      |                |
| 本期计提           |                |                      |                      |                |
| 本期转回           |                |                      |                      |                |
| 本期转销           |                |                      |                      |                |
| 本期核销           |                |                      |                      |                |
| 其他变动           |                |                      |                      |                |
| 2026年6月30日余额   | 351,024,599.02 |                      |                      | 351,024,599.02 |

(3) 坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 类别 | 期初余额 | 本期变动金额 | 期末余额 |
|----|------|--------|------|
|----|------|--------|------|

|                  |                | 计提 | 收回或转回 | 转销或核销 | 其他变动 |                |
|------------------|----------------|----|-------|-------|------|----------------|
| 云南城投华商之家投资开发有限公司 | 117,001,823.80 |    |       |       |      | 117,001,823.80 |
| 云南万城百年投资开发有限公司   | 111,680,135.28 |    |       |       |      | 111,680,135.28 |
| 云南澄江老鹰地旅游度假村有限公司 | 73,483,333.32  |    |       |       |      | 73,483,333.32  |
| 云南华侨城实业有限公司      | 48,139,853.87  |    |       |       |      | 48,139,853.87  |
| 东莞云投置业有限公司       | 719,452.75     |    |       |       |      | 719,452.75     |
| 合计               | 351,024,599.02 |    |       |       |      | 351,024,599.02 |

10、长期股权投资  
(1) 长期股权投资情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 被投资单位                | 期初<br>余额（账面价<br>值） | 减值准备期初<br>余额 | 本期增减变动           |                  |                 |                      |                |                                                     |                            |    | 期末<br>余额（账面价<br>值） | 减值准备期<br>末余额 |
|----------------------|--------------------|--------------|------------------|------------------|-----------------|----------------------|----------------|-----------------------------------------------------|----------------------------|----|--------------------|--------------|
|                      |                    |              | 追<br>加<br>投<br>资 | 减<br>少<br>投<br>资 | 权益法下确认<br>的投资损益 | 其他<br>综合<br>收益<br>调整 | 其他<br>权益<br>变动 | 宣<br>告<br>发<br>放<br>现<br>金<br>股<br>利<br>或<br>利<br>润 | 计<br>提<br>减<br>值<br>准<br>备 | 其他 |                    |              |
| 一、合营企业               |                    |              |                  |                  |                 |                      |                |                                                     |                            |    |                    |              |
| 云南城投华商之家投资开发<br>有限公司 |                    |              |                  |                  |                 |                      |                |                                                     |                            |    |                    |              |
| 云南万城百年投资开发有限<br>公司   |                    |              |                  |                  |                 |                      |                |                                                     |                            |    |                    |              |
| 小计                   |                    |              |                  |                  |                 |                      |                |                                                     |                            |    |                    |              |

| 被投资单位            | 期初<br>余额（账面价<br>值） | 减值准备期初<br>余额  | 本期增减变动           |                  |                 |                                      |                            |                                 |                            |              | 期末<br>余额（账面价<br>值） | 减值准备期<br>末余额  |
|------------------|--------------------|---------------|------------------|------------------|-----------------|--------------------------------------|----------------------------|---------------------------------|----------------------------|--------------|--------------------|---------------|
|                  |                    |               | 追<br>加<br>投<br>资 | 减<br>少<br>投<br>资 | 权益法下确认<br>的投资损益 | 其<br>他<br>综<br>合<br>收<br>益<br>调<br>整 | 其<br>他<br>权<br>益<br>变<br>动 | 宣告<br>发放<br>现金<br>股利<br>或<br>利润 | 计<br>提<br>减<br>值<br>准<br>备 | 其他           |                    |               |
| 二、联营企业           |                    |               |                  |                  |                 |                                      |                            |                                 |                            |              |                    |               |
| 昆明七彩云南城市建设投资有限公司 | 51,751,365.00      |               |                  |                  | -538,696.64     |                                      |                            |                                 |                            |              | 51,212,668.36      |               |
| 大理满江康旅投资有限公司     | 89,138,266.43      |               |                  |                  | -132,017.84     |                                      |                            |                                 |                            |              | 89,006,248.59      |               |
| 东莞云投置业有限公司       |                    |               |                  |                  |                 |                                      |                            |                                 |                            |              |                    |               |
| 昆明欣江合达城市建设有限公司   | 30,537,637.77      |               |                  |                  | -1,743,173.45   |                                      |                            |                                 |                            |              | 28,794,464.32      |               |
| 西双版纳云城置业有限公司     | 13,549,385.64      |               |                  |                  | -2,566,902.58   |                                      |                            |                                 |                            |              | 10,982,483.06      |               |
| 云南招商城投房地产有限公司    | 7,635,471.79       |               |                  |                  | 184,707.41      |                                      |                            |                                 |                            |              | 7,820,179.20       |               |
| 重庆城海实业发展有限公司     |                    |               |                  |                  |                 |                                      |                            |                                 |                            |              |                    |               |
| 云南华侨城实业有限公司      |                    | 52,793,434.35 |                  |                  |                 |                                      |                            |                                 |                            |              |                    | 52,793,434.35 |
| 东方环球国际会展集团有限公司   |                    |               |                  |                  | -9,078,194.54   |                                      |                            |                                 |                            | 9,078,194.54 |                    |               |
| 鞍山市云投高铁新城置业有限公司  |                    |               |                  |                  |                 |                                      |                            |                                 |                            |              |                    |               |
| 小计               | 192,612,126.63     | 52,793,434.35 |                  |                  | -13,874,277.64  |                                      |                            |                                 |                            | 9,078,194.54 | 187,816,043.53     | 52,793,434.35 |
| 合计               | 192,612,126.63     | 52,793,434.35 |                  |                  | -13,874,277.64  |                                      |                            |                                 |                            | 9,078,194.54 | 187,816,043.53     | 52,793,434.35 |

**11、其他非流动金融资产**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目   | 期末余额           | 期初余额           |
|------|----------------|----------------|
| 权益投资 | 100,000,000.00 | 101,000,000.00 |
| 合计   | 100,000,000.00 | 101,000,000.00 |

**12、投资性房地产**

投资性房地产计量模式

**(1) 采用公允价值计量模式的投资性房地产**

单位：元 币种：人民币

| 项目             | 房屋、建筑物           | 土地使用权 | 在建工程 | 合计               |
|----------------|------------------|-------|------|------------------|
| 一、期初余额         | 3,688,294,532.40 |       |      | 3,688,294,532.40 |
| 二、本期变动         |                  |       |      |                  |
| 加：外购           |                  |       |      |                  |
| 存货\固定资产\在建工程转入 |                  |       |      |                  |
| 企业合并增加         |                  |       |      |                  |
| 减：处置           |                  |       |      |                  |
| 其他转出           |                  |       |      |                  |
| 公允价值变动         |                  |       |      |                  |
| 三、期末余额         | 3,688,294,532.40 |       |      | 3,688,294,532.40 |

**(2) 未办妥产权证书的投资性房地产情况：**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目     | 账面价值          | 未办妥产权证书原因 |
|--------|---------------|-----------|
| 房屋、建筑物 | 16,020,043.00 | 尚在办理中     |
| 合计     | 16,020,043.00 |           |

**13、固定资产**

项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目     | 期末余额           | 期初余额             |
|--------|----------------|------------------|
| 固定资产   | 792,144,599.93 | 1,083,820,759.55 |
| 固定资产清理 |                |                  |
| 合计     | 792,144,599.93 | 1,083,820,759.55 |

固定资产

(1) 固定资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目        | 房屋及建筑物               | 机器设备            | 运输工具            | 办公及电子设备          | 酒店设备            | 合计                   |
|-----------|----------------------|-----------------|-----------------|------------------|-----------------|----------------------|
| 一、账面原值：   |                      |                 |                 |                  |                 |                      |
| 1. 期初余额   | 1, 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 |
| 2. 本期增加金额 | -                    | 427, 130. 88    | -               | 240, 882. 67     | 24, 100. 20     | 692, 113. 75         |
| （1）购置     |                      | 427, 130. 88    |                 | 240, 882. 67     | 24, 100. 20     | 692, 113. 75         |
| 3. 本期减少金额 | 356, 245, 197. 40    | 273, 776. 00    | 3, 864, 469. 03 | 4, 239, 950. 46  | 7, 135, 829. 27 | 371, 759, 222. 16    |
| （1）处置或报废  |                      |                 |                 | 13, 183. 88      |                 | 13, 183. 88          |
| （2）其他     | 356, 245, 197. 40    | 273, 776. 00    | 3, 864, 469. 03 | 4, 226, 766. 58  | 7, 135, 829. 27 | 371, 746, 038. 28    |
| 4. 期末余额   | 1, 099, 933, 156. 81 | 5, 459, 967. 32 | 5, 004, 801. 20 | 31, 816, 999. 82 | 2, 117, 706. 75 | 1, 144, 332, 631. 90 |
| 二、累计折旧    |                      |                 |                 |                  |                 |                      |
| 1. 期初余额   | 336, 907, 433. 66    | 2, 914, 282. 74 | 8, 493, 475. 68 | 29, 642, 740. 46 | 8, 585, 414. 99 | 386, 543, 347. 53    |
| 2. 本期增加金额 | 17, 157, 535. 54     | 249, 580. 10    | 9, 934. 69      | 694, 890. 36     | 70, 936. 12     | 18, 182, 876. 81     |
| （1）计提     | 17, 157, 535. 54     | 249, 580. 10    | 9, 934. 69      | 694, 890. 36     | 70, 936. 12     | 18, 182, 876. 81     |
| 3. 本期减少金额 | 82, 633, 794. 67     | 255, 753. 45    | 3, 770, 326. 42 | 4, 079, 630. 27  | 6, 834, 320. 79 | 97, 573, 825. 60     |
| （1）处置或报废  |                      |                 |                 | 19, 197. 87      | 159. 92         | 19, 357. 79          |
| （2）其他     | 82, 633, 794. 67     | 255, 753. 45    | 3, 770, 326. 42 | 4, 060, 432. 40  | 6, 834, 160. 87 | 97, 554, 467. 81     |
| 4. 期末余额   | 271, 431, 174. 53    | 2, 908, 109. 39 | 4, 733, 083. 95 | 26, 258, 000. 55 | 1, 822, 030. 32 | 307, 152, 398. 74    |
| 三、减值准备    |                      |                 |                 |                  |                 |                      |
| 1. 期初余额   | 45, 035, 633. 23     | -               | -               | -                | -               | 45, 035, 633. 23     |

|           |                  |              |            |              |            |                  |
|-----------|------------------|--------------|------------|--------------|------------|------------------|
| 2. 本期增加金额 |                  |              |            |              |            |                  |
| （1）计提     |                  |              |            |              |            |                  |
| 3. 本期减少金额 |                  |              |            |              |            |                  |
| （1）处置或报废  |                  |              |            |              |            |                  |
| 4. 期末余额   | 45,035,633.23    |              |            |              |            | 45,035,633.23    |
| 四、账面价值    |                  |              |            |              |            |                  |
| 1. 期末账面价值 | 783,466,349.05   | 2,551,857.93 | 271,717.25 | 5,558,999.27 | 295,676.43 | 792,144,599.93   |
| 2. 期初账面价值 | 1,074,235,287.32 | 2,392,329.70 | 375,794.55 | 6,173,327.15 | 644,020.83 | 1,083,820,759.55 |

注：固定资产原值和累计折旧的其他减少为中建穗丰本期不再纳入合并范围所致。

(2) 通过经营租赁租出的固定资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

|       |                |
|-------|----------------|
| 项目    | 期末账面价值         |
| 房屋建筑物 | 166,939,174.77 |
| 合 计   | 166,939,174.77 |

#### 14、使用权资产

##### (1) 使用权资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目        | 房屋建筑物            | 土地使用权         | 合计               |
|-----------|------------------|---------------|------------------|
| 一、账面原值    |                  |               |                  |
| 1. 期初余额   | 1,390,855,936.64 | 18,277,597.95 | 1,409,133,534.59 |
| 2. 本期增加金额 |                  |               |                  |
| (1) 租入    |                  |               |                  |
| 3. 本期减少金额 |                  |               |                  |
| (1) 处置    |                  |               |                  |
| (2) 租赁变更  |                  |               |                  |
| 4. 期末余额   | 1,390,855,936.64 | 18,277,597.95 | 1,409,133,534.59 |
| 二、累计折旧    |                  |               |                  |
| 1. 期初余额   | 770,608,299.23   | 12,051,163.30 | 782,659,462.53   |
| 2. 本期增加金额 | 82,072,272.76    | 1,205,116.32  | 83,277,389.08    |
| (1) 计提    | 82,072,272.76    | 1,205,116.32  | 83,277,389.08    |
| 3. 本期减少金额 |                  |               |                  |
| (1) 处置    |                  |               |                  |
| 4. 期末余额   | 852,680,571.99   | 13,256,279.62 | 865,936,851.61   |
| 三、减值准备    |                  |               |                  |
| 1. 期初余额   | 20,781,085.48    |               | 20,781,085.48    |
| 2. 本期增加金额 |                  |               |                  |
| (1) 计提    |                  |               |                  |
| 3. 本期减少金额 |                  |               |                  |
| (1) 处置    |                  |               |                  |
| 4. 期末余额   | 20,781,085.48    |               | 20,781,085.48    |
| 四、账面价值    |                  |               |                  |
| 1. 期末账面价值 | 517,394,279.17   | 5,021,318.33  | 522,415,597.50   |
| 2. 期初账面价值 | 599,466,551.93   | 6,226,434.65  | 605,692,986.58   |

#### 15、无形资产

##### (1) 无形资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目        | 计算机软件         | 商标权       | 合计            |
|-----------|---------------|-----------|---------------|
| 一、账面原值    |               |           |               |
| 1. 期初余额   | 29,274,372.78 | 12,621.36 | 29,286,994.14 |
| 2. 本期增加金额 |               |           |               |
| (1) 购置    |               |           |               |

|           |               |           |               |
|-----------|---------------|-----------|---------------|
| 3. 本期减少金额 | 97,087.38     |           | 97,087.38     |
| (1) 处置    | 97,087.38     |           | 97,087.38     |
| 4. 期末余额   | 29,177,285.40 | 12,621.36 | 29,189,906.76 |
| 二、累计摊销    |               |           |               |
| 1. 期初余额   | 28,053,399.76 | 12,621.36 | 28,066,021.12 |
| 2. 本期增加金额 | 327,325.05    |           | 327,325.05    |
| (1) 计提    | 327,325.05    |           | 327,325.05    |
| 3. 本期减少金额 | 97,087.41     |           | 97,087.41     |
| (1) 处置    | 97,087.41     |           | 97,087.41     |
| 4. 期末余额   | 28,283,637.40 | 12,621.36 | 28,296,258.76 |
| 三、减值准备    |               |           |               |
| 1. 期初余额   |               |           |               |
| 2. 本期增加金额 |               |           |               |
| (1) 计提    |               |           |               |
| 3. 本期减少金额 |               |           |               |
| (1) 处置    |               |           |               |
| 4. 期末余额   |               |           |               |
| 四、账面价值    |               |           |               |
| 1. 期末账面价值 | 893,648.00    |           | 893,648.00    |
| 2. 期初账面价值 | 1,220,973.02  |           | 1,220,973.02  |

## 16、长期待摊费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目    | 期初余额          | 本期增加金额    | 本期摊销金额       | 其他减少金额       | 期末余额          |
|-------|---------------|-----------|--------------|--------------|---------------|
| 装修改造费 | 31,996,913.66 | 46,544.54 | 4,981,154.38 | 1,164,189.22 | 25,898,114.60 |
| 技术服务费 | 250,171.04    |           | 118,981.62   |              | 131,189.42    |
| 合计    | 32,247,084.70 | 46,544.54 | 5,100,136.00 | 1,164,189.22 | 26,029,304.02 |

## 17、递延所得税资产/递延所得税负债

### (1) 未经抵销的递延所得税资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目          | 期末余额           |                | 期初余额           |                |
|-------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|             | 可抵扣暂时性差异       | 递延所得税资产        | 可抵扣暂时性差异       | 递延所得税资产        |
| 租赁负债        | 560,246,043.84 | 140,061,510.96 | 648,707,717.98 | 161,845,966.00 |
| 资产减值准备      | 26,675,522.15  | 5,848,266.91   | 34,141,128.63  | 7,847,641.36   |
| 未按权责发生制确认收入 | 15,672,506.00  | 2,350,875.90   | 15,899,532.58  | 2,350,875.90   |
| 投资性房地产      | 6,678,589.08   | 1,001,788.36   | 6,678,589.08   | 1,001,788.36   |

|       |                |                |                |                |
|-------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| 可抵扣亏损 |                |                | 3,430,231.19   | 857,557.80     |
| 预提费用  | 1,641,852.65   | 410,463.16     | 1,641,852.65   | 410,463.16     |
| 其他    |                |                | 35,285,008.85  | 8,821,252.21   |
| 合计    | 610,914,513.72 | 149,672,905.29 | 745,784,060.96 | 183,135,544.79 |

(2) 未经抵销的递延所得税负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目              | 期末余额             |                | 期初余额             |                |
|-----------------|------------------|----------------|------------------|----------------|
|                 | 应纳税暂时性差异         | 递延所得税负债        | 应纳税暂时性差异         | 递延所得税负债        |
| 非同一控制企业合并资产评估增值 | 401,519,444.64   | 100,379,861.16 | 441,048,432.40   | 110,262,108.10 |
| 投资性房地产          | 1,265,712,850.32 | 316,428,212.58 | 1,268,818,339.35 | 317,204,584.84 |
| 使用权资产           | 522,415,597.50   | 130,344,045.64 | 605,692,986.58   | 151,092,582.09 |
| 其他              | 233,241,478.40   | 58,310,369.61  | 236,342,283.11   | 59,085,570.79  |
| 合计              | 2,422,889,370.86 | 605,462,488.99 | 2,551,902,041.44 | 637,644,845.82 |

(3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

□适用 √不适用

(4) 未确认递延所得税资产明细

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目       | 期末余额             | 期初余额             |
|----------|------------------|------------------|
| 可抵扣暂时性差异 | 1,060,207,112.73 | 984,476,102.03   |
| 可抵扣亏损    | 1,475,556,373.95 | 1,447,048,932.83 |
| 合计       | 2,535,763,486.68 | 2,431,525,034.86 |

(5) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 年份     | 期末金额             | 期初金额             | 备注 |
|--------|------------------|------------------|----|
| 2026 年 | 469,429,930.28   | 468,919,568.47   |    |
| 2027 年 | 551,989,270.48   | 568,724,470.33   |    |
| 2028 年 | 160,503,207.54   | 160,147,512.61   |    |
| 2029 年 | 118,683,633.48   | 116,602,490.72   |    |
| 2030 年 | 121,015,407.55   | 132,654,890.70   |    |
| 2031 年 | 53,934,924.62    |                  |    |
| 合计     | 1,475,556,373.95 | 1,447,048,932.83 | /  |

18、所有权或使用权受限资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目     | 期末               |                  |          |                       | 期初               |                  |          |                       |
|--------|------------------|------------------|----------|-----------------------|------------------|------------------|----------|-----------------------|
|        | 账面余额             | 账面价值             | 受限类型     | 受限情况                  | 账面余额             | 账面价值             | 受限类型     | 受限情况                  |
| 货币资金   | 6,381,095.16     | 6,381,095.16     | 冻结       | 为金融机构借款及客户按揭提供担保及诉讼冻结 | 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     | 971,533,835.37   | 960,855,163.00   | 抵押       | 为金融机构等欠款提供担保          | 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                  | 130,118,909.80   | 130,118,909.80   | 质押       | 履约担保                  |
| 长期股权投资 | 92,570,381.73    | 39,776,947.38    | 质押       | 投资履约保证及融资担保           | 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   | 950,039,683.20   | 707,650,226.57   | 抵押<br>查封 | 为金融机构借款提供担保、诉讼保全      | 1,306,284,880.60 | 996,688,816.81   | 抵押<br>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           | 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     | 5,139,936,313.74 | 4,834,074,750.39 |          | —                     | 4,815,005,966.48 | 4,494,731,230.32 |          | —                     |

**19、应付账款****(1) 应付账款列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目         | 期末余额           | 期初余额           |
|------------|----------------|----------------|
| 应付工程款及货款   | 246,087,089.56 | 290,471,523.74 |
| 应付物业及商管运营费 | 162,158,588.17 | 153,021,633.89 |
| 应付销售佣金     | 1,885,592.57   | 3,826,683.78   |
| 其他         | 8,295,406.96   | 12,543,224.39  |
| 合计         | 418,426,677.26 | 459,863,065.80 |

**(2) 账龄超过1年或逾期的重要应付账款**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目                 | 期末余额           | 未偿还或结转的原因 |
|--------------------|----------------|-----------|
| 昆明呈贡新区管理委员会        | 67,192,955.70  | 尚未结算      |
| 昆明市官渡区人民政府官渡街道办事处  | 23,457,906.69  | 尚未结算      |
| 杭州云泰购物中心有限公司       | 20,681,203.48  | 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         | 8,600,567.14   | 尚未结算      |
| 宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司  | 6,483,380.91   | 尚未结算      |
| 北京万兴基业建设工程有限公司     | 6,377,209.42   | 尚未结算      |
| 宁波银泰置业有限公司         | 5,425,821.61   | 尚未结算      |
| 合计                 | 147,669,832.95 | /         |

**20、预收款项****(1) 预收账款项列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目   | 期末余额          | 期初余额          |
|------|---------------|---------------|
| 物业租金 | 43,307,184.60 | 47,802,238.90 |
| 其他   | 23,800.00     | 78,843.61     |
| 合计   | 43,330,984.60 | 47,881,082.51 |

**(2) 账龄超过1年的重要预收款项**

□适用 √不适用

**(3) 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目   | 变动金额          | 变动原因     |
|------|---------------|----------|
| 物业租金 | -4,495,054.30 | 预收款已实现收入 |
| 合计   | -4,495,054.30 | /        |

**21、合同负债****(1) 合同负债情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目         | 期末余额           | 期初余额           |
|------------|----------------|----------------|
| 商管及物业服务预收款 | 66,461,213.31  | 83,995,332.79  |
| 会员储值卡      | 16,348,027.46  | 16,096,577.09  |
| 商品房预收款     | 12,715,985.90  | 10,534,556.32  |
| 酒店服务预收款    | 5,184,960.03   | 6,035,872.58   |
| 其他         | 570,253.23     | 1,312,766.04   |
| 合计         | 101,280,439.93 | 117,975,104.82 |

**(2) 账龄超过 1 年的重要合同负债**

□适用 √不适用

**(3) 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目         | 变动金额           | 变动原因     |
|------------|----------------|----------|
| 商管及物业服务预收款 | -17,534,119.48 | 预收款已实现收入 |
| 会员储值卡      | 251,450.37     | 预收会员储值卡  |
| 商品房预收款     | 2,181,429.58   | 预收商品房预收款 |
| 酒店服务预收款    | -850,912.55    | 预收款已实现收入 |
| 其他         | -742,512.81    | 预收款已实现收入 |
| 合计         | -16,694,664.89 | /        |

**(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 | 3,050,202.24  | 2021 年陆续竣工 | 73.82   |
| 滇池湖滨半岛   | 7,798,165.14  | —          | —       |
| 合计       | 12,715,985.90 | —          | —       |

**22、应付职工薪酬****(1) 应付职工薪酬列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目             | 期初余额          | 本期增加          | 本期减少          | 期末余额          |
|----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 一、短期薪酬         | 36,142,200.31 | 74,034,600.90 | 77,162,841.48 | 33,013,959.73 |
| 二、离职后福利-设定提存计划 | 600,372.08    | 10,105,987.68 | 10,146,525.50 | 559,834.26    |
| 三、辞退福利         | 609,264.82    | 2,518,146.42  | 2,572,247.54  | 555,163.70    |
| 合计             | 37,351,837.21 | 86,658,735.00 | 89,881,614.52 | 34,128,957.69 |

## (2) 短期薪酬列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目            | 期初余额          | 本期增加          | 本期减少          | 期末余额          |
|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 一、工资、奖金、津贴和补贴 | 34,275,630.12 | 57,563,788.52 | 60,754,124.04 | 31,085,294.60 |
| 二、职工福利费       | 216,869.20    | 4,475,306.55  | 4,511,659.75  | 180,516.00    |
| 三、社会保险费       | 329,391.79    | 4,457,776.38  | 4,484,804.93  | 302,363.24    |
| 其中：医疗保险费      | 316,079.76    | 4,187,528.75  | 4,210,068.13  | 293,540.38    |
| 工伤保险费         | 13,312.03     | 186,373.37    | 190,862.54    | 8,822.86      |
| 生育保险费         |               | 83,874.26     | 83,874.26     |               |
| 其他            |               |               |               |               |
| 四、住房公积金       | 54,840.00     | 5,782,702.00  | 5,782,702.00  | 54,840.00     |
| 五、工会经费和职工教育经费 | 1,265,469.20  | 1,755,027.45  | 1,629,550.76  | 1,390,945.89  |
| 合计            | 36,142,200.31 | 74,034,600.90 | 77,162,841.48 | 33,013,959.73 |

## (3) 设定提存计划列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目       | 期初余额       | 本期增加          | 本期减少          | 期末余额       |
|----------|------------|---------------|---------------|------------|
| 1、基本养老保险 | 582,164.56 | 9,828,817.50  | 9,868,126.90  | 542,855.16 |
| 2、失业保险费  | 18,207.52  | 277,170.18    | 278,398.60    | 16,979.10  |
| 3、企业年金缴费 |            |               |               |            |
| 合计       | 600,372.08 | 10,105,987.68 | 10,146,525.50 | 559,834.26 |

## 23、应交税费

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目      | 期末余额          | 期初余额           |
|---------|---------------|----------------|
| 增值税     | 99,639,050.68 | 137,785,845.59 |
| 企业所得税   | 17,315,753.51 | 19,658,858.51  |
| 地方教育费附加 | 4,855,034.43  | 4,904,589.25   |
| 房产税     | 4,232,449.80  | 6,264,837.75   |
| 个人所得税   | 1,240,728.07  | 2,501,261.05   |
| 代扣工程税金  | 1,679,615.43  | 1,679,615.43   |
| 土地使用税   | 800,157.98    | 920,325.94     |
| 契税      | 543,832.00    | 543,832.00     |
| 城市维护建设税 | 335,077.56    | 501,618.13     |
| 印花税     | 176,025.10    | 377,727.68     |
| 教育费附加   | 145,042.13    | 219,358.55     |

|          |                |                |
|----------|----------------|----------------|
| 土地增值税    | 42,484.86      |                |
| 消费税      |                | 74,475.49      |
| 地方水利建设基金 | 1,630.48       | 563.82         |
| 其他       | 22,135.00      | 24,867.18      |
| 合计       | 131,029,017.03 | 175,457,776.37 |

## 24、其他应付款

### (1) 项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目    | 期末余额             | 期初余额             |
|-------|------------------|------------------|
| 应付利息  |                  |                  |
| 应付股利  |                  |                  |
| 其他应付款 | 1,197,542,849.77 | 1,391,087,866.46 |
| 合计    | 1,197,542,849.77 | 1,391,087,866.46 |

### (2) 其他应付款

按款项性质列示其他应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目         | 期末余额             | 期初余额             |
|------------|------------------|------------------|
| 关联方往来款     | 296,025,097.08   | 313,857,678.33   |
| 预提费用       | 301,755,672.28   | 362,013,363.04   |
| 非金融机构借款及利息 | 278,381,904.99   | 282,888,224.63   |
| 保证金及押金     | 209,277,275.63   | 260,363,915.50   |
| 其他往来款      | 85,946,748.71    | 122,200,907.18   |
| 股权转让款      |                  | 24,723,791.62    |
| 代收代付款项     | 18,024,316.75    | 22,968,151.83    |
| 认购金        | 8,131,834.33     | 2,071,834.33     |
| 合计         | 1,197,542,849.77 | 1,391,087,866.46 |

账龄超过1年或逾期的重要其他应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目                | 期末余额           | 未偿还或结转的原因 |
|-------------------|----------------|-----------|
| 天利（海南）旅游开发有限公司    | 269,357,222.65 | 逐步偿付      |
| 云南民族文化旅游产业有限公司    | 46,712,138.37  | 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     |
| 杭州云泰购物中心有限公司      | 27,013,358.92  | 未到偿付期     |
| 宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司 | 17,523,565.69  | 未到偿付期     |
| 宁波银泰置业有限公司        | 11,712,543.16  | 未到偿付期     |
| 合计                | 402,318,828.79 | /         |

**25、一年内到期的非流动负债**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目          | 期末余额             | 期初余额             |
|-------------|------------------|------------------|
| 一年内到期的长期借款  | 2,013,475,806.46 | 1,975,135,573.25 |
| 一年内到期的租赁负债  | 325,331,112.61   | 284,477,709.91   |
| 一年内到期的长期应付款 | 77,826,111.70    | 83,054,363.37    |
| 合计          | 2,416,633,030.77 | 2,342,667,646.53 |

**26、其他流动负债**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目         | 期末余额          | 期初余额          |
|------------|---------------|---------------|
| 待转销项税额     | 34,313,388.45 | 33,598,650.09 |
| 短期预计负债     | 13,618,038.30 | 13,584,359.77 |
| 预估项目终止违约损失 | 11,286,771.86 | 11,286,771.86 |
| 预提人员补偿金    | 5,658,991.36  | 5,658,991.36  |
| 合计         | 64,877,189.97 | 64,128,773.08 |

**27、长期借款****(1) 长期借款分类**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目         | 期末余额             | 期初余额             |
|------------|------------------|------------------|
| 质押借款       | 1,023,276,745.61 | 1,023,276,745.61 |
| 抵押借款       | 626,600,000.00   | 908,000,000.00   |
| 加：长期借款利息调整 | 1,500,706.87     | 3,437,868.10     |
| 合计         | 1,651,377,452.48 | 1,934,714,613.71 |

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%-4.53%。

长期借款分类的说明：

**1) 质押借款**

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

2) 抵押借款

| 贷款单位    | 贷款发放机构 | 借款余额           | 抵押物                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|---------|--------|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 本公司之子公司 | 银行 2   | 405,000,000.00 | 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 2   | 221,600,000.00 | 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      |        | 626,600,000.00 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

28、 租赁负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目              | 期末余额            | 期初余额            |
|-----------------|-----------------|-----------------|
| 租赁付款额           | 785,726,106.70  | 848,999,540.97  |
| 未确认的融资费用        | -83,555,448.47  | -99,247,032.36  |
| 重分类至一年内到期的非流动负债 | -325,331,112.61 | -284,477,709.91 |
| 合计              | 376,839,545.62  | 465,274,798.70  |

29、 长期应付款

项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目    | 期末余额           | 期初余额           |
|-------|----------------|----------------|
| 长期应付款 | 227,507,194.57 | 266,772,029.89 |
| 专项应付款 |                |                |
| 合计    | 227,507,194.57 | 266,772,029.89 |

长期应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目     | 期末余额           | 期初余额           |
|--------|----------------|----------------|
| 其他长期借款 | 227,507,194.57 | 227,174,185.85 |
| 其他     |                | 39,597,844.04  |
| 合计     | 227,507,194.57 | 266,772,029.89 |

其他说明：

长期应付款明细如下：

| 债务人名称 | 债权人名称  | 借款余额           | 担保方式  | 抵（质）押品/担保人                                                                                                                                                                           |
|-------|--------|----------------|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 本公司   | 融资租赁 1 | 227,507,194.57 | 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 <sup>2</sup> ）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 <sup>2</sup> ）提供抵押担保。 |
| 合计    |        | 227,507,194.57 |       |                                                                                                                                                                                      |

### 30、长期应付职工薪酬

√适用 □不适用

#### (1) 长期应付职工薪酬表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目                | 期末余额       | 期初余额       |
|-------------------|------------|------------|
| 一、离职后福利-设定受益计划净负债 |            |            |
| 二、辞退福利            | 498,974.00 | 691,670.00 |
| 三、其他长期福利          |            |            |
| 合计                | 498,974.00 | 691,670.00 |

### 31、递延收益

递延收益情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目   | 期初余额         | 本期增加 | 本期减少       | 期末余额         | 形成原因   |
|------|--------------|------|------------|--------------|--------|
| 政府补助 | 5,797,135.00 |      | 142,552.50 | 5,654,582.50 | 财政扶持资金 |
| 合计   | 5,797,135.00 |      | 142,552.50 | 5,654,582.50 | /      |

### 32、股本

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

**33、资本公积**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

**34、其他综合收益**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目                                      | 期初余额          | 本期发生金额    |                    |                      |         |          |           | 期末余额          |
|-----------------------------------------|---------------|-----------|--------------------|----------------------|---------|----------|-----------|---------------|
|                                         |               | 本期所得税前发生额 | 减：前期计入其他综合收益当期转入损益 | 减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益 | 减：所得税费用 | 税后归属于母公司 | 税后归属于少数股东 |               |
| 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 |

**35、盈余公积**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目     | 期初余额           | 本期增加 | 本期减少 | 期末余额           |
|--------|----------------|------|------|----------------|
| 法定盈余公积 | 249,059,364.55 |      |      | 249,059,364.55 |
| 任意盈余公积 | 17,389,749.68  |      |      | 17,389,749.68  |
| 合计     | 266,449,114.23 |      |      | 266,449,114.23 |

**36、未分配利润**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目                    | 本期                | 上年度               |
|-----------------------|-------------------|-------------------|
| 调整前上期末未分配利润           | -5,515,452,010.66 | -5,230,450,496.57 |
| 调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-） |                   |                   |
| 调整后期初未分配利润            | -5,515,452,010.66 | -5,230,450,496.57 |
| 加：本期归属于母公司所有者的净利润     | 68,137,420.29     | -285,001,514.09   |
| 减：提取法定盈余公积            |                   |                   |
| 提取任意盈余公积              |                   |                   |

|            |                   |                   |
|------------|-------------------|-------------------|
| 提取一般风险准备   |                   |                   |
| 应付普通股股利    |                   |                   |
| 转作股本的普通股股利 |                   |                   |
| 期末未分配利润    | -5,447,314,590.37 | -5,515,452,010.66 |

### 37、营业收入和营业成本

#### (1) 营业收入和营业成本情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目   | 本期发生额          |                | 上期发生额          |                |
|------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|      | 收入             | 成本             | 收入             | 成本             |
| 主营业务 | 629,111,092.69 | 398,296,126.01 | 881,522,069.89 | 580,269,144.72 |
| 其他业务 | 32,449,793.41  | 12,911,361.94  | 36,653,334.71  | 18,960,899.85  |
| 合计   | 661,560,886.10 | 411,207,487.95 | 918,175,404.60 | 599,230,044.57 |

#### (2) 营业收入、营业成本的分解信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 合同分类    | 合计             |                |
|---------|----------------|----------------|
|         | 营业收入           | 营业成本           |
| 商品类型    | 661,560,886.10 | 411,207,487.95 |
| 其中：房地产  | 35,035,840.94  | 28,876,184.52  |
| 商业管理    | 293,909,971.83 | 167,072,533.60 |
| 物业服务    | 194,369,229.80 | 145,003,093.73 |
| 酒店运营    | 105,796,050.12 | 57,344,314.16  |
| 利息收入    | 13,100,784.83  | 7,455,035.08   |
| 其他收入    | 19,349,008.58  | 5,456,326.86   |
| 按经营地区分类 | 661,560,886.10 | 411,207,487.95 |
| 其中：成都地区 | 256,762,069.59 | 125,875,371.24 |
| 江浙地区    | 233,038,955.16 | 154,917,381.72 |
| 云南地区    | 136,708,125.13 | 101,538,550.47 |
| 海南地区    | 34,343,655.27  | 28,348,367.21  |
| 西安地区    | 708,080.95     | 527,817.31     |

### 38、税金及附加

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目      | 本期发生额         | 上期发生额         |
|---------|---------------|---------------|
| 房产税     | 19,040,261.19 | 16,856,529.21 |
| 城市维护建设税 | 1,548,240.54  | 2,611,596.72  |
| 土地增值税   | 2,242,101.98  | 27,119,190.25 |

|        |               |               |
|--------|---------------|---------------|
| 土地使用税  | 1,032,683.79  | 1,220,915.49  |
| 教育费附加  | 687,958.35    | 1,014,955.63  |
| 印花税    | 600,990.32    | 594,779.15    |
| 地方教育附加 | 459,061.40    | 678,143.27    |
| 消费税    |               | 465,417.28    |
| 车船使用税  |               | 780.00        |
| 其他税费   | 27,808.45     | 222,547.10    |
| 合计     | 25,639,106.02 | 50,784,854.10 |

**39、销售费用**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目         | 本期发生额         | 上期发生额         |
|------------|---------------|---------------|
| 职工薪酬       | 9,379,243.84  | 15,780,027.70 |
| 销售代理、佣金策划费 | 43,808,239.97 | 59,636,761.82 |
| 销售部门业务经费   | 4,744,595.81  | 2,915,663.00  |
| 折旧摊销费      | 145,837.91    | 376,620.15    |
| 其他         |               | 50,890.53     |
| 合计         | 58,077,917.53 | 78,759,963.20 |

**40、管理费用**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目      | 本期发生额         | 上期发生额         |
|---------|---------------|---------------|
| 职工薪酬    | 41,272,033.95 | 48,216,942.66 |
| 折旧、摊销费  | 2,247,540.69  | 3,068,769.11  |
| 业务经费    | 7,693,285.62  | 7,891,927.93  |
| 中介机构服务费 | 4,040,699.65  | 4,011,422.22  |
| 酒店费用    | 8,770,838.60  | 7,458,812.84  |
| 其他      | 472,405.58    | 479,496.47    |
| 合计      | 64,496,804.09 | 71,127,371.23 |

**41、财务费用**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目           | 本期发生额         | 上期发生额          |
|--------------|---------------|----------------|
| 利息费用         | 96,454,263.20 | 125,899,576.10 |
| 其中：租赁产生的财务费用 | 15,691,583.89 | 27,813,936.21  |
| 减：利息收入       | 1,045,071.64  | 2,141,882.07   |
| 加：汇兑损失       |               |                |
| 其他支出         | 476,879.48    | 615,179.08     |
| 合计           | 95,886,071.04 | 124,372,873.11 |

#### 42、其他收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 按性质分类      | 本期发生额      | 上期发生额      |
|------------|------------|------------|
| 代扣代缴个税返还   | 110,900.23 | 158,259.02 |
| 契税返还       | 142,552.50 | 142,552.50 |
| 稳岗补贴以及社保补贴 | 146,036.96 | 14,186.91  |
| 其他         | 5,927.59   | 478.66     |
| 合计         | 405,417.28 | 315,477.09 |

#### 43、投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目               | 本期发生额          | 上期发生额          |
|------------------|----------------|----------------|
| 权益法核算的长期股权投资收益   | -14,295,057.97 | -11,677,717.81 |
| 处置长期股权投资产生的投资收益  | 135,920,061.10 | 1,112,152.75   |
| 处置交易性金融资产取得的投资收益 | -29,303.54     |                |
| 合计               | 121,595,699.59 | -10,565,565.06 |

#### 44、公允价值变动收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 产生公允价值变动收益的来源  | 本期发生额 | 上期发生额      |
|----------------|-------|------------|
| 按公允价值计量的投资性房地产 |       | -45,040.00 |
| 合计             |       | -45,040.00 |

#### 45、信用减值损失

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目        | 本期发生额         | 上期发生额         |
|-----------|---------------|---------------|
| 应收账款坏账损失  | -2,427,694.07 | -1,368,740.05 |
| 其他应收款坏账损失 | -294,548.94   | 36,454,222.06 |
| 合计        | -2,722,243.01 | 35,085,482.01 |

#### 46、资产减值损失

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目                  | 本期发生额          | 上期发生额         |
|---------------------|----------------|---------------|
| 一、合同资产减值损失          | 716,889.77     |               |
| 二、存货跌价损失及合同履约成本减值损失 | -67,905,030.91 | -2,045,499.61 |
| 三、固定资产减值损失          |                | -506,005.76   |
| 合计                  | -67,188,141.14 | -2,551,505.37 |

**47、资产处置收益**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目        | 本期发生额    | 上期发生额        |
|-----------|----------|--------------|
| 非流动资产处置收益 | 3,981.38 | 1,361,686.68 |
| 合计        | 3,981.38 | 1,361,686.68 |

**48、营业外收入**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目             | 本期发生额         | 上期发生额         | 计入当期非经常性损益的金额 |
|----------------|---------------|---------------|---------------|
| 与企业日常活动无关的政府补助 | 1,282,000.00  | 2,734,140.00  | 1,282,000.00  |
| 减免税            |               | 1,212,189.96  |               |
| 违约赔偿收入         | 4,730,313.19  | 7,245,154.12  | 4,730,313.19  |
| 罚款收入           | 58,954.50     |               | 58,954.50     |
| 其他             | 25,103,946.26 | 2,642,613.52  | 25,103,946.26 |
| 合计             | 31,175,213.95 | 13,834,097.60 | 31,175,213.95 |

计入当期损益的政府补助

| 补助项目 | 本期发生额        | 上期发生额        |
|------|--------------|--------------|
| 税收返还 |              | 1,212,189.96 |
| 专项补助 | 1,282,000.00 | 2,734,140.00 |
| 合计   | 1,282,000.00 | 3,946,329.96 |

**49、营业外支出**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目           | 本期发生额         | 上期发生额         | 计入当期非经常性损益的金额 |
|--------------|---------------|---------------|---------------|
| 赔偿金、罚款及违约金支出 | 12,244,737.78 | 29,046,927.02 | 12,244,737.78 |
| 非流动资产毁损报废损失  |               | 8,005.88      |               |
| 其他           | 2,308,869.15  | 1,284,612.42  | 2,308,869.15  |
| 合计           | 14,553,606.93 | 30,339,545.32 | 14,553,606.93 |

**50、所得税费用****(1) 所得税费用表**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目      | 本期发生额         | 上期发生额         |
|---------|---------------|---------------|
| 当期所得税费用 | 24,783,231.20 | 29,462,540.99 |
| 递延所得税费用 | -9,717,200.51 | 12,527,819.27 |
| 合计      | 15,066,030.69 | 41,990,360.26 |

## (2) 会计利润与所得税费用调整过程

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目                             | 本期发生额          |
|--------------------------------|----------------|
| 利润总额                           | 74,969,820.59  |
| 按法定/适用税率计算的所得税费用               | 18,742,455.15  |
| 子公司适用不同税率的影响                   | -1,166,831.25  |
| 调整以前期间所得税的影响                   | -110,163.27    |
| 非应税收入的影响                       | -31,371,528.51 |
| 不可抵扣的成本、费用和损失的影响               | 2,986,404.03   |
| 使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响        | -1,513,867.22  |
| 本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响 | 27,499,561.76  |
| 所得税费用                          | 15,066,030.69  |

## 51、其他综合收益

√适用 □不适用

详见附注七、34

## 52、现金流量表项目

## (1) 与经营活动有关的现金

收到的其他与经营活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目    | 本期发生额         | 上期发生额          |
|-------|---------------|----------------|
| 押金保证金 | 19,048,664.43 | 24,783,183.98  |
| 解冻资金  | 12,049,316.50 | 529,368.37     |
| 往来款   | 4,633,411.51  | 257,519,347.44 |
| 利息收入  | 1,005,204.70  | 2,141,882.07   |
| 其他    | 3,995,230.47  | 1,621,317.23   |
| 合计    | 40,731,827.61 | 286,595,099.09 |

支付的其他与经营活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目         | 本期发生额          | 上期发生额          |
|------------|----------------|----------------|
| 管理费及销售费用支出 | 66,620,007.69  | 75,468,900.27  |
| 支付各类暂收款    | 45,003,290.10  | 34,635,359.90  |
| 往来款        | 12,318,741.03  | 73,186,101.38  |
| 冻结资金       | 5,738,987.16   | 127,591.89     |
| 营业外支出      | 3,200,880.72   | 229,091.28     |
| 银行手续费      | 556,185.78     | 383,089.39     |
| 支付的备用金     | 273,771.13     | 524,338.45     |
| 合计         | 133,711,863.61 | 184,554,472.56 |

## (2) 与投资活动有关的现金

收到的重要的投资活动有关的现金

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目                  | 本期发生额          | 上期发生额 |
|---------------------|----------------|-------|
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额 | 242,691,509.27 |       |
| 合计                  | 242,691,509.27 |       |

支付的重要的投资活动有关的现金

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目      | 本期发生额         | 上期发生额         |
|---------|---------------|---------------|
| 支付债权投资款 | 47,000,000.00 | 27,000,000.00 |
| 合计      | 47,000,000.00 | 27,000,000.00 |

收到的其他与投资活动有关的现金

☐适用 ☒不适用

支付的其他与投资活动有关的现金

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目      | 本期发生额         | 上期发生额         |
|---------|---------------|---------------|
| 支付债权投资款 | 47,000,000.00 | 27,000,000.00 |
| 合计      | 47,000,000.00 | 27,000,000.00 |

## (3) 与筹资活动有关的现金

收到的其他与筹资活动有关的现金

☐适用 ☒不适用

支付的其他与筹资活动有关的现金

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目              | 本期发生额          | 上期发生额          |
|-----------------|----------------|----------------|
| 支付租金            | 69,984,700.35  | 128,795,785.36 |
| 偿还控股股东及其子公司借款本息 | 50,397,230.37  | 78,744,888.04  |
| 支付企业间借款         | 8,500,000.00   | 36,635,000.00  |
| 归还小股东投资款        |                | 31,000,000.00  |
| 支付融资费用          | 8,191,222.23   | 4,120,277.78   |
| 使用受限的存单         | 238,500,000.00 |                |
| 合计              | 375,573,152.95 | 279,295,951.18 |

## 筹资活动产生的各项负债变动情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目              | 期初余额             | 本期增加 |                | 本期减少           |                | 期末余额             |
|-----------------|------------------|------|----------------|----------------|----------------|------------------|
|                 |                  | 现金变动 | 非现金变动          | 现金变动           | 非现金变动          |                  |
| 长期借款（含一年内到期部分）  | 3,909,850,186.96 |      | 63,186,702.33  | 66,838,673.47  | 241,344,956.88 | 3,664,853,258.94 |
| 长期应付款（含一年内到期部分） | 227,174,185.85   |      | 4,763,924.44   | 4,430,915.72   |                | 227,507,194.57   |
| 租赁负债（含一年内到期部分）  | 749,752,508.61   |      | 15,691,583.89  | 62,045,905.94  | 1,227,528.33   | 702,170,658.23   |
| 筹资活动-其他应付款      | 432,025,257.35   |      | 25,079,038.56  | 67,088,452.60  | 8,986,049.48   | 381,029,793.83   |
| 合计              | 5,318,802,138.77 |      | 108,721,249.22 | 200,403,947.73 | 251,558,534.69 | 4,975,560,905.57 |

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 353.24 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：计提借款利息及担保费，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、子公司出表导致负债减少。

## 53、现金流量表补充资料

## (1) 现金流量表补充资料

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 补充资料                             | 本期金额            | 上期金额           |
|----------------------------------|-----------------|----------------|
| <b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量：</b>       |                 |                |
| 净利润                              | 59,903,789.90   | -40,994,974.24 |
| 加：资产减值准备                         | 67,188,141.14   | 2,551,505.37   |
| 信用减值损失                           | 2,722,243.01    | -35,085,482.01 |
| 固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧          | 18,182,876.81   | 20,209,695.43  |
| 使用权资产摊销                          | 83,277,389.08   | 119,919,177.29 |
| 无形资产摊销                           | 327,325.05      | 880,074.36     |
| 长期待摊费用摊销                         | 5,100,136.00    | 7,366,726.25   |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列） | -3,981.38       | -1,361,686.68  |
| 固定资产报废损失（收益以“-”号填列）              |                 | 8,005.88       |
| 公允价值变动损失（收益以“-”号填列）              |                 | 45,040.00      |
| 财务费用（收益以“-”号填列）                  | 96,454,263.20   | 125,899,576.10 |
| 投资损失（收益以“-”号填列）                  | -121,595,699.59 | 10,565,565.06  |
| 递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）             | 22,465,156.30   | 58,234,099.19  |
| 递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）             | -32,182,356.83  | -39,107,408.34 |
| 存货的减少（增加以“-”号填列）                 | 39,128,366.53   | 196,646,437.86 |

|                              |                 |                 |
|------------------------------|-----------------|-----------------|
| 经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）        | -39,313,914.46  | 199,681,638.75  |
| 经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）        | -140,806,709.23 | -180,660,252.42 |
| 其他                           |                 |                 |
| 经营活动产生的现金流量净额                | 60,847,025.53   | 444,797,737.85  |
| <b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：</b> |                 |                 |
| 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                     |                 |                 |
| <b>3. 现金及现金等价物净变动情况：</b>     |                 |                 |
| 现金的期末余额                      | 490,654,182.56  | 686,589,756.84  |
| 减：现金的期初余额                    | 685,108,646.70  | 664,247,764.25  |
| 加：现金等价物的期末余额                 |                 |                 |
| 减：现金等价物的期初余额                 |                 |                 |
| 现金及现金等价物净增加额                 | -194,454,464.14 | 22,341,992.59   |

**(2) 本期支付的取得子公司的现金净额**

□适用 √不适用

**(3) 本期收到的处置子公司的现金净额**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

|                           | 金额             |
|---------------------------|----------------|
| 本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物     | 330,415,710.54 |
| 其中：中建穗丰置业有限公司             | 329,000,000.00 |
| 深圳市云佳投资有限公司               | 1,415,710.54   |
| 减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物    | 87,724,201.27  |
| 其中：中建穗丰置业有限公司             | 87,724,201.27  |
| 加：以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物 |                |
| 处置子公司收到的现金净额              | 242,691,509.27 |

**(4) 现金和现金等价物的构成**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目             | 期末余额           | 期初余额           |
|----------------|----------------|----------------|
| 一、现金           | 490,654,182.56 | 685,108,646.70 |
| 其中：库存现金        | 165,560.07     | 386,854.07     |
| 可随时用于支付的银行存款   | 490,259,836.96 | 684,257,053.19 |
| 可随时用于支付的其他货币资金 | 228,785.53     | 464,739.44     |
| 可用于支付的存放中央银行款项 |                |                |
| 存放同业款项         |                |                |
| 拆放同业款项         |                |                |

|                            |                |                |
|----------------------------|----------------|----------------|
| 二、现金等价物                    |                |                |
| 其中：三个月内到期的债券投资             |                |                |
| 三、期末现金及现金等价物余额             | 490,654,182.56 | 685,108,646.70 |
| 其中：母公司或集团内子公司使用受限的现金和现金等价物 |                |                |

(5) 使用范围受限但仍作为现金和现金等价物列示的情况

☐适用 ☒不适用

(6) 不属于现金及现金等价物的货币资金

☐适用 ☒不适用

54、租赁

(1) 作为承租人

☒适用 ☐不适用

| 项目                              | 本年发生额          | 上年发生额          |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| 租赁负债利息费用                        | 15,691,583.89  | 27,813,936.21  |
| 计入当期损益的采用简化处理的短期租赁费用            | 1,213,597.36   | 1,671,075.32   |
| 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               | 8,488,769.45   | 7,820,137.08   |
| 其中：售后租回交易产生部分                   |                |                |
| 转租使用权资产取得的收入                    | 139,298,882.66 | 204,575,714.31 |
| 与租赁相关的总现金流出                     | 70,774,158.35  | 131,491,508.30 |
| 售后租回交易产生的相关损益                   |                |                |
| 售后租回交易现金流入                      |                |                |
| 售后租回交易现金流出                      |                |                |

(2) 作为出租人

作为出租人的经营租赁

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目     | 租赁收入           | 其中：未计入租赁收款额的可变租赁付款额相关的收入 |
|--------|----------------|--------------------------|
| 经营租赁收入 | 221,959,417.29 | 27,978,192.96            |
| 合计     | 221,959,417.29 | 27,978,192.96            |

八、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

☐适用 ☒不适用

2、同一控制下企业合并

☐适用 ☒不适用

3、 反向购买

☐适用 ☒不适用

4、 处置子公司

本期是否存在丧失子公司控制权的交易或事项  
☒适用 ☐不适用

单位：万元 币种：人民币

| 子公司名称          | 丧失控制权<br>的时点 | 丧失控制<br>权时点的<br>处置价款 | 丧失控<br>制权时点<br>的处置<br>比例<br>(%) | 丧失控制<br>权时点的<br>处置方式 | 丧失控<br>制权时点<br>的判断<br>依据   | 处置价款与<br>处置投资对<br>应的合并财<br>务报表层面<br>享有该子公<br>司净资产份<br>额的差额 | 丧失控制<br>权之日剩<br>余股权的<br>比例 (%) | 丧失控制<br>权之日合<br>并财务报<br>表层面剩<br>余股权的<br>账面价值 | 丧失控制<br>权之日合<br>并财务报<br>表层面剩<br>余股权的<br>公允价值 | 按照公允<br>价值重新<br>计量剩余<br>股权产生<br>的利得或<br>损失 | 丧失控制权<br>之日合并财<br>务报表层面<br>剩余股权公<br>允价值的确<br>定方法及主<br>要假设 | 与原子公司<br>股权投资相<br>关的其他综<br>合收益转入<br>投资损益<br>或留存收益<br>的金额 |
|----------------|--------------|----------------------|---------------------------------|----------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------|--------------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------------|--------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| 中建穗丰置<br>业有限公司 | 2026-4-30    | 32,900.00            | 70.00                           | 挂牌转让                 | 收款 50%<br>以上,董<br>事会重<br>组 | 13,692.01                                                  |                                |                                              |                                              |                                            |                                                           |                                                          |

其他说明：  
☐适用 ☒不适用

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形  
☐适用 ☒不适用

5、 其他原因的合并范围变动

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

6、其他

☐适用 ☒不适用

九、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

☒适用 ☐不适用

单位：万元 币种：人民币

| 子公司名称              | 主要经营地 | 注册资本       | 注册地 | 业务性质   | 持股比例 (%) |        | 取得方式       |
|--------------------|-------|------------|-----|--------|----------|--------|------------|
|                    |       |            |     |        | 直接       | 间接     |            |
| 云南城投物业服务有限公司       | 昆明    | 1,000.00   | 昆明  | 物业管理   | 100.00   |        | 设立         |
| 成都城鼎物业服务有限公司       | 成都    | 50.00      | 成都  | 物业管理   |          | 100.00 | 设立         |
| 云南红河房地产开发有限公司      | 昆明    | 12,600.00  | 昆明  | 房地产    | 100.00   |        | 非同一控制下企业合并 |
| 云南城投康旅企业管理有限公司     | 昆明    | 1,061.00   | 昆明  | 企业管理服务 |          | 100.00 | 非同一控制下企业合并 |
| 云南融城企业管理有限公司       | 昆明    | 2,000.00   | 昆明  | 投资     | 60.00    |        | 设立         |
| 云南城投园林园艺有限公司       | 昆明    | 5,000.00   | 昆明  | 园林园艺   | 100.00   |        | 设立         |
| 宁陕县云海房地产开发有限公司     | 安康    | 43,142.85  | 安康  | 房地产    | 51.00    |        | 设立         |
| 云南城投天堂岛置业有限公司      | 昆明    | 10,000.00  | 昆明  | 房地产    | 100.00   |        | 设立         |
| 天津银润投资有限公司         | 天津    | 100,000.00 | 天津  | 投资     | 100.00   |        | 非同一控制下企业合并 |
| 宁波奉化银泰置业有限公司       | 奉化    | 10,000.00  | 奉化  | 房地产    | 19.00    | 51.00  | 非同一控制下企业合并 |
| 宁波市奉化银泰城商业经营管理有限公司 | 奉化    | 10,000.00  | 奉化  | 商业运营管理 |          | 100.00 | 非同一控制下企业合并 |
| 成都银城置业有限公司         | 成都    | 55,000.00  | 成都  | 房地产    | 19.00    | 51.00  | 非同一控制下企业合并 |
| 成都云银城物业管理有限公司      | 成都    | 500.00     | 成都  | 物业管理   |          | 100.00 | 设立         |
| 杭州银云商业管理有限公司       | 杭州    | 10,000.00  | 杭州  | 房地产    | 70.00    |        | 设立         |
| 北京云城企业管理有限公司       | 北京    | 10,000.00  | 北京  | 房地产    | 70.00    |        | 设立         |

|                          |      |            |      |        |        |        |            |
|--------------------------|------|------------|------|--------|--------|--------|------------|
| 云寿（嘉兴）健康养老产业投资合伙企业（有限合伙） | 嘉兴   | 501,000.00 | 嘉兴   | 投资     | 29.94  |        | 设立         |
| 深圳前海云彩投资有限公司             | 深圳   | 20,000.00  | 深圳   | 房地产    | 100.00 |        | 设立         |
| 上海云城置业有限公司               | 上海   | 20,000.00  | 上海   | 房地产    | 100.00 |        | 设立         |
| 云泰商业管理（天津）有限公司           | 天津   | 10,000.00  | 天津   | 商业运营管理 | 43.00  |        | 设立         |
| 云成商业管理（北京）有限公司           | 北京   | 1,000.00   | 北京   | 商业运营管理 |        | 100.00 | 设立         |
| 云泰创新文化发展（温州）有限公司         | 温州   | 1,000.00   | 温州   | 市场营销   |        | 100.00 | 设立         |
| 环球云泰商业管理（成都）有限公司         | 成都   | 1,000.00   | 成都   | 商业运营管理 |        | 100.00 | 设立         |
| 云南云泰商业管理有限公司             | 昆明   | 1,000.00   | 昆明   | 商业运营管理 |        | 100.00 | 设立         |
| 云创商业管理（杭州）有限公司           | 杭州   | 1,000.00   | 杭州   | 商业运营管理 |        | 100.00 | 设立         |
| 宁波云尚商业管理有限公司             | 宁波   | 800.00     | 宁波   | 商业运营管理 |        | 100.00 | 设立         |
| 宁波北仑云耀商业管理有限公司           | 宁波   | 800.00     | 宁波   | 商业运营管理 |        | 100.00 | 设立         |
| 杭州云浙技术有限公司               | 杭州   | 1,000.00   | 杭州   | 商业运营管理 |        | 100.00 | 设立         |
| 海南天利投资发展有限公司             | 海口   | 4,000.00   | 海口   | 房地产    | 75.00  |        | 非同一控制下企业合并 |
| 西双版纳航空投资有限公司             | 西双版纳 | 10,000.00  | 西双版纳 | 航空运输   | 67.00  |        | 设立         |
| 七彩（天津）贸易有限公司             | 天津   | 20,000.00  | 天津   | 批发     | 100.00 |        | 设立         |

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

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

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

(2) 重要的非全资子公司

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 子公司名称          | 少数股东持股比例（%） | 本期归属于少数股东的损益   | 本期向少数股东宣告分派的股利 | 期末少数股东权益余额      |
|----------------|-------------|----------------|----------------|-----------------|
| 成都银城置业有限公司     | 30          | 12,887,194.34  |                | 851,125,484.37  |
| 海南天利投资发展有限公司   | 25          | -18,921,212.75 |                | -63,582,129.07  |
| 云泰商业管理（天津）有限公司 | 57          | 3,255,081.95   |                | -194,058,287.08 |

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

(3) 重要非全资子公司的主要财务信息

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

| 子公司名称          | 期末余额      |            |            |           |           |            | 期初余额      |            |            |           |           |            |
|----------------|-----------|------------|------------|-----------|-----------|------------|-----------|------------|------------|-----------|-----------|------------|
|                | 流动资产      | 非流动资产      | 资产合计       | 流动负债      | 非流动负债     | 负债合计       | 流动资产      | 非流动资产      | 资产合计       | 流动负债      | 非流动负债     | 负债合计       |
| 成都银城置业有限公司     | 36,861.29 | 366,023.08 | 402,884.37 | 25,629.25 | 93,546.62 | 119,175.87 | 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   | 59,556.36 | 25.27      | 59,581.63  | 84,326.82 | 687.66    | 85,014.48  | 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 | 31,928.90 | 66,838.92  | 98,767.82  | 82,197.73 | 50,574.74 | 132,772.47 | 33,108.01 | 77,140.31  | 110,248.32 | 83,416.93 | 61,407.11 | 144,824.04 |

| 子公司名称          | 本期发生额     |           |           |          | 上期发生额     |           |           |           |
|----------------|-----------|-----------|-----------|----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
|                | 营业收入      | 净利润       | 综合收益总额    | 经营活动现金流量 | 营业收入      | 净利润       | 综合收益总额    | 经营活动现金流量  |
| 成都银城置业有限公司     | 25,676.21 | 4,295.73  | 4,295.73  | 4,761.14 | 25,230.41 | 3,714.16  | 3,714.16  | 4,990.82  |
| 海南天利投资发展有限公司   | 3,434.37  | -7,568.49 | -7,568.49 | 351.92   | 18,131.07 | 3,362.49  | 3,362.49  | 25,040.68 |
| 云泰商业管理（天津）有限公司 | 22,864.09 | 571.07    | 571.07    | 4,297.80 | 34,082.31 | -2,357.14 | -2,357.14 | 10,595.83 |

## (4) 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制:

√适用 □不适用

本公司不存在使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制。

## (5) 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持:

√适用 □不适用

本公司不存在向结构化主体提供财务支持或其他支持。

## 2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

√适用 □不适用

本年不存在在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的情况。

## (1) 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

□适用 √不适用

## 3、在合营企业或联营企业中的权益

√适用 □不适用

## (1) 重要的合营企业或联营企业

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

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

在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明:

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

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

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

## (2) 重要合营企业的主要财务信息

□适用 √不适用

## (3) 重要联营企业的主要财务信息

√适用 □不适用

单位: 万元 币种: 人民币

|  | 期末余额/ 本期发生额      |                  | 期初余额/ 上期发生额      |                  |
|--|------------------|------------------|------------------|------------------|
|  | 昆明七彩云南<br>城市建设投资 | 大理满江康旅<br>投资有限公司 | 昆明七彩云南<br>城市建设投资 | 大理满江康旅<br>投资有限公司 |

|                      | 有限公司         |              | 有限公司         |              |
|----------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 流动资产                 | 139, 103. 68 | 120, 027. 63 | 138, 534. 62 | 118, 663. 77 |
| 非流动资产                | 42. 39       | 4, 610. 03   | 47. 97       | 4, 673. 52   |
| 资产合计                 | 139, 146. 07 | 124, 637. 66 | 138, 582. 59 | 123, 337. 29 |
| 流动负债                 | 156, 213. 31 | 103, 731. 06 | 155, 136. 79 | 102, 357. 59 |
| 非流动负债                |              | 15. 56       |              | 83. 31       |
| 负债合计                 | 156, 213. 31 | 103, 746. 62 | 155, 136. 79 | 102, 440. 90 |
| 少数股东权益               |              |              |              |              |
| 归属于母公司股东权益           | -17, 067. 24 | 20, 891. 04  | -16, 554. 20 | 20, 896. 39  |
| 按持股比例计算的净资产份额        | -1, 792. 06  | 4, 178. 21   | -1, 738. 19  | 4, 179. 28   |
| 调整事项                 | 6, 913. 33   | 4, 722. 42   | 6, 913. 33   | 4, 734. 55   |
| —商誉                  |              |              |              |              |
| —内部交易未实现利润           |              |              |              |              |
| —其他                  | 6, 913. 33   | 4, 722. 42   | 6, 913. 33   | 4, 734. 55   |
| 对联营企业权益投资的账面价值       | 5, 121. 27   | 8, 900. 62   | 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                 | 1, 254. 29   | 752. 30      | 8, 810. 65   | 18. 14       |
| 净利润                  | -513. 04     | -5. 36       | -4, 189. 19  | 143. 41      |
| 终止经营的净利润             |              |              |              |              |
| 其他综合收益               |              |              |              |              |
| 综合收益总额               | -513. 04     | -5. 36       | -4, 189. 19  | 143. 41      |
| 本年度收到的来自联营企业的股利      |              |              |              |              |

#### (4) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

|                 | 期末余额/ 本期发生额 | 期初余额/ 上期发生额 |
|-----------------|-------------|-------------|
| 合营企业：           |             |             |
| 投资账面价值合计        |             |             |
| 下列各项按持股比例计算的合计数 |             |             |
| —净利润            | -651. 92    | -1, 206. 24 |
| —其他综合收益         |             |             |
| —综合收益总额         | -651. 92    | -1, 206. 24 |
| 联营企业：           |             |             |
| 投资账面价值合计        | 4, 759. 71  | 11, 394. 55 |

| 下列各项按持股比例计算的合计数 |           |           |
|-----------------|-----------|-----------|
| —净利润            | -2,659.11 | -2,225.89 |
| —其他综合收益         |           |           |
| —综合收益总额         | -2,659.11 | -2,225.89 |

**(5) 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明**

√适用 □不适用

合营企业或联营企业不存在向公司转移资金能力存在重大限制。

**(6) 合营企业或联营企业发生的超额亏损**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 合营企业或联营企业名称      | 累积未确认前期累计的损失   | 本期未确认的损失（或本期分享的净利润） | 本期末累积未确认的损失    |
|------------------|----------------|---------------------|----------------|
| 云南华侨城实业有限公司      | 371,040,687.79 | 12,285,547.51       | 383,326,235.30 |
| 云南城投华商之家投资开发有限公司 | 29,007,830.46  | 2,192,117.85        | 31,199,948.31  |
| 云南万城百年置业有限公司     | 25,378,476.89  | 4,327,113.17        | 29,705,590.06  |
| 鞍山市云投高铁新城置业有限公司  | 7,624,686.64   | 14,894.11           | 7,639,580.75   |
| 重庆城海实业发展有限公司     | 117,221.87     | 4,518,708.22        | 4,635,930.09   |

**(7) 与合营企业投资相关的未确认承诺**

√适用 □不适用

本公司无需披露的与合营企业投资相关的未确认承诺。

**(8) 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债**

√适用 □不适用

本公司为合营企业及联营企业提供财务担保余额共计 69,300.72 万元，担保金额代表合营企业及联营企业违约将给本公司造成的最大损失。由于不符合预计负债确认条件，本财务担保属于未确认的或有负债。

**4、重要的共同经营**

□适用 √不适用

**5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益**

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

√适用 □不适用

本公司不存在未纳入合并财务报表范围的结构化主体。

**6、其他**

□适用 √不适用

**十、政府补助****1、 报告期末按应收金额确认的政府补助**

□适用 √不适用

未能在预计时点收到预计金额的政府补助的原因

□适用 √不适用

**2、 涉及政府补助的负债项目**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 财务报表项目 | 期初余额         | 本期新增补助金额 | 本期计入营业外收入金额 | 本期转入其他收益   | 本期其他变动 | 期末余额         | 与资产/收益相关 |
|--------|--------------|----------|-------------|------------|--------|--------------|----------|
| 递延收益   | 5,797,135.00 |          |             | 142,552.50 |        | 5,654,582.50 | 与资产相关    |
| 合计     | 5,797,135.00 |          |             | 142,552.50 |        | 5,654,582.50 | /        |

**3、 计入当期损益的政府补助**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 类型    | 本期发生额        | 上期发生额        |
|-------|--------------|--------------|
| 与收益相关 | 1,428,036.96 | 3,960,516.87 |
| 与资产相关 | 142,552.50   | 142,552.50   |
| 合计    | 1,570,589.46 | 4,103,069.37 |

**十一、与金融工具相关的风险****1、 金融工具的风险**

√适用 □不适用

本公司的主要金融工具包括借款、应收款项、应付款项等，各项金融工具的详细情况说明见本附注五。与这些金融工具有关的风险，以及本公司为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本公司管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

**1. 各类风险管理目标和政策**

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

**(1) 市场风险****1) 利率风险**

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

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

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

## 2) 价格风险

本公司以市场价格销售商品房，因此受到此等价格波动的影响。

### (2) 信用风险

于2026年6月30日，可能引起本公司财务损失的最大信用风险敞口主要来自于合同另一方未能履行义务而导致本公司金融资产产生的损失以及本公司承担的财务担保，具体包括：

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

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

本公司的流动资金存放在信用评级较高的银行，故流动资金的信用风险较低。

本公司采用了必要的政策确保所有销售客户均具有良好的信用记录。除应收账款金额前五名外，本公司无其他重大信用集中风险。应收账款前五名情况详见本附注“七、3.（4）按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况”相关内容。

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

### (3) 流动风险

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

于2026年6月30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         |
|-------------|------------|-----------|------------|-----------|------------|
| <b>金融负债</b> |            |           |            |           |            |
| 应付账款        | 41,842.67  |           |            |           | 41,842.67  |
| 其他应付款       | 119,754.28 |           |            |           | 119,754.28 |
| 租赁负债        |            | 16,870.37 | 10,770.04  | 15,980.36 | 43,620.77  |
| 一年内到期的非流动负债 | 241,387.61 |           |            |           | 241,387.61 |
| 长期借款        | 12,061.34  | 43,036.90 | 112,833.54 | 20,778.62 | 188,710.40 |
| 长期应付款       | 3,672.04   | 1,713.52  | 23,068.90  |           | 28,454.46  |

## 十二、公允价值的披露

### 1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目                    | 期末公允价值     |                  |            |                  |
|-----------------------|------------|------------------|------------|------------------|
|                       | 第一层次公允价值计量 | 第二层次公允价值计量       | 第三层次公允价值计量 | 合计               |
| <b>一、持续的公允价值计量</b>    |            |                  |            |                  |
| （二）投资性房地产             |            | 3,688,294,532.40 |            | 3,688,294,532.40 |
| 其中：出租的建筑物             |            | 3,688,294,532.40 |            | 3,688,294,532.40 |
| <b>持续以公允价值计量的资产总额</b> |            | 3,688,294,532.40 |            | 3,688,294,532.40 |

### 2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

☐适用 ☒不适用

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

☒适用 ☐不适用

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

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

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

☐适用 ☒不适用

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

☐适用 ☒不适用

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

√适用 □不适用

本公司金融工具公允价值计量所属层次在三个层次之间在本年度无重大的变动。

**7、本期内发生的估值技术变更及变更原因**

√适用 □不适用

本公司金融工具及投资性房地产的公允价值估值技术在本年度未发生变更。

**8、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况**

√适用 □不适用

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

上述不以公允价值计量的金融资产和负债的账面价值与公允价值相差很小。

**9、其他**

□适用 √不适用

**十三、关联方及关联交易****1、本企业的母公司情况**

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

| 母公司名称         | 注册地  | 业务性质 | 注册资本         | 母公司对本企业的持股比例(%) | 母公司对本企业的表决权比例(%) |
|---------------|------|------|--------------|-----------------|------------------|
| 云南省康旅控股集团有限公司 | 云南昆明 | 投资   | 4,703,548.40 | 39.66           | 41.69            |

**本企业的母公司情况的说明**

云南省康旅控股集团有限公司持有本公司 39.66%股份，其子公司云南融智投资有限公司持有本公司 2.03%股份，云南省康旅控股集团有限公司及其子公司合计持本公司 41.69%股份。

本企业最终控制方是云南省人民政府国有资产监督管理委员会。

**2、本企业的子公司情况**

本企业子公司的情况详见附注

√适用 □不适用

本企业子公司的情况详见附注九、1、（1）企业集团的构成”相关内容

**3、本企业合营和联营企业情况**

本企业重要的合营或联营企业详见附注

√适用 □不适用

本公司重要的合营或联营企业详见本附注“九、3（1）重要的合营企业或联营企业”相关内容。

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

√适用 □不适用

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

#### 4、其他关联方情况

√适用 □不适用

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

|                        |           |
|------------------------|-----------|
| 冕宁康旅投资开发有限公司           | 受同一控股股东控制 |
| 名尚银泰城（淄博）商业发展有限公司      | 受同一控股股东控制 |
| 宁波北仑泰悦商业经营管理有限公司       | 受同一控股股东控制 |
| 宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司      | 受同一控股股东控制 |
| 宁波银泰城商业管理有限公司          | 受同一控股股东控制 |
| 宁波银泰置业有限公司             | 受同一控股股东控制 |
| 平阳银泰置业有限公司             | 受同一控股股东控制 |
| 瑞滇投资有限公司               | 受同一控股股东控制 |
| 陕西西咸新区秦汉新城秦迎实业有限公司     | 受同一控股股东控制 |
| 上海云源实业有限公司             | 受同一控股股东控制 |
| 台州银泰商业有限公司             | 受同一控股股东控制 |
| 台州银泰置业有限公司             | 受同一控股股东控制 |
| 腾冲玛御谷润禾园置业有限公司         | 受同一控股股东控制 |
| 腾冲玛御谷温泉投资有限公司          | 受同一控股股东控制 |
| 西安东智房地产有限公司            | 受同一控股股东控制 |
| 西安国际港务区海荣实业有限公司        | 受同一控股股东控制 |
| 西安海荣青东村房地产开发有限公司       | 受同一控股股东控制 |
| 西双版纳盛璟新城投资开发有限公司       | 受同一控股股东控制 |
| 云南城际物流有限公司             | 受同一控股股东控制 |
| 云南城立康养运营管理有限公司         | 受同一控股股东控制 |
| 云南城投洱海置业有限公司           | 受同一控股股东控制 |
| 云南城投海东投资开发有限公司         | 受同一控股股东控制 |
| 云南城投海东园林绿化有限公司         | 受同一控股股东控制 |
| 云南城投会展中心物业服务有限公司       | 受同一控股股东控制 |
| 云南城投健康产业投资有限公司         | 受同一控股股东控制 |
| 云南城投康源投资有限公司           | 受同一控股股东控制 |
| 云南城投龙江房地产开发有限公司        | 受同一控股股东控制 |
| 云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司      | 受同一控股股东控制 |
| 云南城投置地有限公司             | 受同一控股股东控制 |
| 云南城投中民昆建科技有限公司         | 受同一控股股东控制 |
| 云南城投众和建设集团有限公司         | 受同一控股股东控制 |
| 云南康旅酒店管理有限公司           | 受同一控股股东控制 |
| 云南集采贸易有限公司             | 受同一控股股东控制 |
| 云南金航线商业管理有限公司          | 受同一控股股东控制 |
| 云南康旅教育投资管理有限公司         | 受同一控股股东控制 |
| 云南民族文化旅游产业有限公司         | 受同一控股股东控制 |
| 云南融智投资有限公司             | 受同一控股股东控制 |
| 云南瑞景供应链有限公司            | 受同一控股股东控制 |
| 云南山海遊旅游集团有限公司          | 受同一控股股东控制 |
| 云南省城市更新有限公司            | 受同一控股股东控制 |
| 云南省绿色环保产业集团有限公司        | 受同一控股股东控制 |
| 云南水务二次供水有限公司           | 受同一控股股东控制 |
| 云南司岗里生物科技股份有限公司        | 受同一控股股东控制 |
| 云南温泉山谷城镇开发有限责任公司       | 受同一控股股东控制 |
| 云南温泉山谷康养度假运营开发（集团）有限公司 | 受同一控股股东控制 |
| 云南温泉山谷物业管理有限公司         | 受同一控股股东控制 |
| 云南新世纪滇池国际文化旅游会展商贸有限公司  | 受同一控股股东控制 |
| 云南兴盛水业有限公司             | 受同一控股股东控制 |
| 云南艺术家园房地产开发经营有限公司      | 受同一控股股东控制 |

|                        |           |
|------------------------|-----------|
| 云南云缦汽车旅游投资有限公司         | 受同一控股股东控制 |
| 云南扎西泽旺房地产开发有限公司        | 受同一控股股东控制 |
| 云尚发展（淄博）有限公司           | 受同一控股股东控制 |
| 黑龙江银泰置地有限公司            | 受同一控股股东控制 |
| 大理市水务二次供水有限公司          | 受同一控股股东控制 |
| 云南香格里拉太阳魂酒庄产业有限公司      | 受同一控股股东控制 |
| 云南城投妇儿医院有限公司           | 受同一控股股东控制 |
| 云南甘美康养产业集团有限公司         | 受同一控股股东控制 |
| 云南城投健康医药有限公司           | 受同一控股股东控制 |
| 昆明官房建筑设计有限公司           | 受同一控股股东控制 |
| 云南水务投资股份有限公司           | 受同一控股股东控制 |
| 云南云瑞水务有限公司             | 受同一控股股东控制 |
| 云南城投昕益医药有限公司           | 受同一控股股东控制 |
| 云南城投混凝土有限公司            | 受同一控股股东控制 |
| 云南云水建设工程有限公司           | 受同一控股股东控制 |
| 云南省健康产业发展集团有限公司        | 受同一控股股东控制 |
| 云南云水新能源有限公司            | 受同一控股股东控制 |
| 云南正晓环保投资有限公司           | 受同一控股股东控制 |
| 云南固废投资有限公司             | 受同一控股股东控制 |
| 云南循环经济投资有限公司           | 受同一控股股东控制 |
| 云南滇中水务有限公司             | 受同一控股股东控制 |
| 云南空港水务有限公司             | 受同一控股股东控制 |
| 彝良县水务产业投资开发有限公司        | 受同一控股股东控制 |
| 嵩明清泉水务有限公司             | 受同一控股股东控制 |
| 保山潞民水务有限公司             | 受同一控股股东控制 |
| 富民水务投资有限公司             | 受同一控股股东控制 |
| 云南磐晟建设工程有限公司           | 受同一控股股东控制 |
| 陵水顺泽房地产开发有限公司          | 受同一控股股东控制 |
| 上海莘铖商务管理有限公司           | 受同一控股股东控制 |
| 云南城投甘美后勤服务有限公司         | 受同一控股股东控制 |
| 云南新世纪滇池国际文化旅游会展商务有限公司  | 其他关联方     |
| 安宁云储土地开发有限责任公司         | 其他关联方     |
| 诚泰财产保险股份有限公司           | 其他关联方     |
| 广东云景旅游文化产业有限公司         | 其他关联方     |
| 云南金澜湄国际旅游投资开发有限公司      | 其他关联方     |
| 云南省土地储备运营有限公司          | 其他关联方     |
| 云南新滇土地开发投资有限公司         | 其他关联方     |
| 云南新世纪滇池国际文化旅游会展管理有限公司  | 其他关联方     |
| 东方环球（海南）国际会展中心运营管理有限公司 | 其他关联方     |

## 5、关联交易情况

### (1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 关联方               | 关联交易内容            | 本期发生额        | 获批的交易额度（如适用）  | 是否超过交易额度（如适用） | 上期发生额        |
|-------------------|-------------------|--------------|---------------|---------------|--------------|
| 昆明国际会展中心有限公司      | 物业管理服务            | 2,796,919.82 | 18,000,000.00 | 否             | 892,936.02   |
| 云南新世纪滇池物业服务服务有限公司 | 物业管理服务            | 41,190.40    | 2,000,000.00  | 否             |              |
| 诚泰财产保险股份有限公司      | 购买保险              | 369,150.72   | 600,000.00    | 否             | 300,000.01   |
| 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 | 560,349.29   | 8,000,000.00  | 否             |              |
| 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    |
| 昆明国际会展中心有限公司      | 能耗、其他商品及劳务采购      | 1,081,683.13 | 6,000,000.00  | 否             |              |
| 大理水务产业投资有限公司      |                   | 633,882.64   |               |               | 246,343.21   |
| 云南城投龙江房地产开发有限公司   |                   | 1,602,085.81 |               |               | 365,695.77   |
| 昆明理工大学津桥学院        |                   |              |               |               | 2,500.00     |
| 云南城投洱海置业有限公司      |                   | 6,072.00     |               |               | 7,084.00     |
| 云南香格里拉太阳魂酒庄产业有限公司 |                   | 17,629.51    |               |               | 13,998.16    |
| 云南集采贸易有限公司        |                   | 38,075.47    |               |               |              |
| 海南天利度假酒店有限公司      | 酒店产品及服务           | 500,000.00   | 3,000,000.00  | 否             |              |
| 云南省康旅控股集团有限公司     | 利息支出              | 1,462,759.80 | 不适用           |               | 810,329.33   |
| 合计                |                   | 9,109,798.59 | /             |               | 2,735,092.16 |

## 出售商品/提供劳务情况表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 关联方              | 关联交易内容 | 本期发生额        | 上期发生额        |
|------------------|--------|--------------|--------------|
| 昆明国际会展中心有限公司     | 提供物业服务 | 2,887,480.83 | 3,834,015.08 |
| 云南城际物流有限公司       | 提供物业服务 | 4,403.67     | 114,325.20   |
| 云南城投华商之家投资开发有限公司 | 提供物业服务 | 4,358.52     | 1,364,084.70 |
| 云南城投健康产业投资有限公司   | 提供物业服务 | 3,113,973.92 | 1,654,183.78 |
| 云南山海遊旅游集团有限公司    | 提供物业服务 | 36,894.34    | 30,779.26    |
| 云南城投康源投资有限公司     | 提供物业服务 | 570,643.46   | 628,722.01   |
| 云南城投置地有限公司       | 提供物业服务 | 786,401.55   | 972,390.09   |
| 云南城投众和建设集团有限公司   | 提供物业服务 | 74,008.56    | 619,772.50   |
| 云南集采贸易有限公司       | 提供物业服务 | 200,875.02   | 61,391.67    |
| 云南融智投资有限公司       | 提供物业服务 | 192,639.47   | 4,699.07     |
| 云南省康旅控股集团有限公司    | 提供物业服务 | 3,898,778.88 | 1,342,699.17 |
| 腾冲玛御谷温泉投资有限公司    | 提供物业服务 | 1,840,889.86 | 1,691,485.88 |
| 云南磐晟建设工程有限公司     | 提供物业服务 | 240,624.55   | 11,934.79    |

|                        |        |              |              |
|------------------------|--------|--------------|--------------|
| 云南民族文化旅游产业有限公司         | 提供物业服务 | 205,913.51   | 121,822.00   |
| 西安东智房地产有限公司            | 提供物业服务 | 16,719.85    | -575.22      |
| 冕宁康旅投资开发有限公司           | 提供物业服务 | 526,196.89   | 560,613.23   |
| 云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司      | 提供物业服务 | 774,590.27   | 1,421,210.99 |
| 云南城投龙江房地产开发有限公司        | 提供物业服务 | 2,901,045.06 | 3,072,289.49 |
| 昆明云城尊龙房地产开发有限公司        | 提供物业服务 | 86,388.23    | 12,141.52    |
| 昆明城海房地产开发有限公司          | 提供物业服务 | 4,807.06     | 7,111.38     |
| 云南金航线商业管理有限公司          | 提供物业服务 | 613,119.59   | 637,010.72   |
| 昆明欣江合达城市建设有限公司         | 提供物业服务 |              | 7,926.61     |
| 成都鼎云房地产开发有限公司          | 提供物业服务 | 43,568.76    | 28,584.90    |
| 云南康旅酒店管理有限公司           | 提供物业服务 | 86,122.79    | 11,986.80    |
| 成都民生喜神投资有限公司           | 提供物业服务 | 1,537,813.07 | 1,302,691.40 |
| 云南省城市更新有限公司            | 提供物业服务 | 126,453.18   |              |
| 瑞滇投资有限公司               | 提供物业服务 | 34,295.33    | 36,426.18    |
| 昆明南亚东南亚进口商品商贸有限公司      | 提供物业服务 | 72,159.52    | 225,207.55   |
| 云南兴盛水业有限公司             | 提供物业服务 |              | 12,328.31    |
| 云南司岗里生物科技股份有限公司        | 提供物业服务 | 8,125.47     | 996.23       |
| 昆明理工大学津桥学院             | 提供物业服务 | 2,908,359.91 | 1,972,007.97 |
| 昆明云城西山旅游投资开发有限公司       | 提供物业服务 | 4,358.49     | 4,794.34     |
| 昆明中营津桥科教有限公司           | 提供物业服务 |              | 1,459,244.72 |
| 云南城投妇儿医院有限公司           | 提供物业服务 |              | 324,510.48   |
| 云南甘美康养产业集团有限公司         | 提供物业服务 | 117,450.41   | 118,268.38   |
| 云南香格里拉太阳魂酒庄产业有限公司      | 提供物业服务 | 13,780.12    | 16,612.37    |
| 云南城投听益医药有限公司           | 提供物业服务 | 29,263.26    | 29,194.27    |
| 云南城投健康医药有限公司           | 提供物业服务 | 11,761.91    | 22,029.51    |
| 昆明市官渡区云大会展幼儿园          | 提供物业服务 | 178,528.68   | 178,821.76   |
| 云南城投海东投资开发有限公司         | 提供物业服务 |              | 18,114.04    |
| 云南城投洱海置业有限公司           | 提供物业服务 | 198,933.45   | 411,746.12   |
| 云南城投海东园林绿化有限公司         | 提供物业服务 |              | 24,927.66    |
| 云南康旅教育投资管理有限公司         | 提供物业服务 | 897,945.30   | 690,143.40   |
| 云南扎西泽旺房地产开发有限公司        | 提供物业服务 |              | 67,482.27    |
| 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 | 1,987,176.55 | 1,914,548.05 |
| 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 | 169,892.45   | 58,739.26    |
| 云南省健康产业发展集团有限公司        | 提供物业服务 | 11,254.72    | 16,778.30    |
| 昆明官房建筑设计有限公司           | 提供物业服务 | 26,705.69    |              |
| 云南城投混凝土有限公司            | 提供物业服务 | 26,086.09    |              |
| 云南水务投资股份有限公司           | 提供物业服务 | 1,047,169.83 |              |
| 云南城投甘美后勤服务有限公司         | 提供物业服务 | 10,907.46    |              |

|                   |         |               |               |
|-------------------|---------|---------------|---------------|
| 景洪市城市投资开发有限公司     | 提供物业服务  | 94,339.62     |               |
| 云南省土地储备运营有限公司     | 提供物业服务  | 114,954.22    |               |
| 名尚银泰城（淄博）商业发展有限公司 | 提供物业服务  | 528,009.65    |               |
| 苍南银泰置业有限公司        | 提供物业服务  | 112,992.01    |               |
| 昆明欣江合达城市建设有限公司    | 利息收入    | 8,808,623.39  | 8,808,623.38  |
| 西双版纳云城置业有限公司      | 利息收入    | 2,512,327.17  | 2,512,327.17  |
| 大理满江康旅投资有限公司      | 利息收入    | 1,779,834.27  | 1,779,834.27  |
| 云南城投置地有限公司        | 建造及设备销售 | 1,142,398.96  |               |
| 云南城投置地有限公司        | 提供劳务    |               | 3,361,836.50  |
| 成都民生喜神投资有限公司      | 提供劳务    |               | -422,288.33   |
| 合计                |         | 43,622,344.82 | 43,156,551.18 |

## (2) 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 委托方/出包方名称             | 受托方/承包方名称      | 受托/承包资产类型 | 受托/承包起始日  | 受托/承包终止日  | 托管收益/承包收益定价依据 | 本期确认的托管收益/承包收益 |
|-----------------------|----------------|-----------|-----------|-----------|---------------|----------------|
| 上海莘铨商务管理有限公司          | 云南城投天堂岛置业有限公司  | 其他资产托管    | 2025/12/8 | 2026/12/7 | 行业标准          | 2,150,943.36   |
| 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    | 2026/1/1  | 2026/9/30 | 行业标准          | 3,260,733.28   |
| 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    | 2026/1/1  | 2026/9/30 | 行业标准          | 2,497,574.23   |
| 宁波银泰置业有限公司            | 宁波云尚商业管理有限公司   | 其他资产托管    | 2026/1/1  | 2026/9/30 | 行业标准          | 2,547,169.80   |
| 宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司     | 宁波北仑云耀商业管理有限公司 | 其他资产托管    | 2026/1/1  | 2026/9/30 | 行业标准          | 2,572,641.50   |
| 成都鼎云房地产开发有限公司         | 成都银城置业有限公司     | 其他资产托管    | 2026/2/6  | 2031/2/5  | 行业标准          | 240,000.00     |
| 云南新世纪滇池国际文化旅游会展商贸有限公司 | 云南城投天堂岛置业有限公司  | 其他资产托管    | 2026/6/1  | 2030/6/30 | 行业标准          | 5,805.52       |
| 合计                    |                |           |           |           |               | 13,274,867.69  |

关联托管/承包情况说明

□适用 √不适用

本公司委托管理/出包情况表：

□适用 √不适用

关联管理/出包情况说明

□适用 √不适用

(3) 关联租赁情况

本公司作为出租方：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 承租方名称             | 租赁资产种类 | 本期确认的租赁收入  | 上期确认的租赁收入  |
|-------------------|--------|------------|------------|
| 云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司 | 办公楼    | 291,161.28 |            |
| 西双版纳云城置业有限公司      | 办公楼    | 98,809.74  | 115,252.60 |
| 合计                |        | 389,971.02 | 115,252.60 |

本公司作为承租方：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 出租方名称             | 租赁资产种类 | 本期发生额                       |                        |               |              |          | 上期发生额                       |                        |               |              |          |
|-------------------|--------|-----------------------------|------------------------|---------------|--------------|----------|-----------------------------|------------------------|---------------|--------------|----------|
|                   |        | 简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用（如适用） | 未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额（如适用） | 支付的租金         | 承担的租赁负债利息支出  | 增加的使用权资产 | 简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用（如适用） | 未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额（如适用） | 支付的租金         | 承担的租赁负债利息支出  | 增加的使用权资产 |
| 宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司 | 购物中心   |                             | 121,050.38             | 4,380,000.00  |              |          |                             |                        | 28,000,000.00 | 3,398,258.67 |          |
| 宁波银泰置业有限公司        | 购物中心   |                             | -134,649.06            |               |              |          |                             | 695,710.50             | 17,000,000.00 | 4,238,267.76 |          |
| 苍南银泰置业有限公司        | 购物中心   |                             | 1,261,001.25           | 13,000,000.00 | 1,851,616.17 |          |                             | 1,068,119.70           | 7,000,000.00  | 2,651,251.17 |          |
| 平阳银泰置业有限公司        | 购物中心   |                             | 578,958.06             |               | 412,508.88   |          |                             | 509,975.04             |               | 590,654.04   |          |
| 杭州云泰购物中心有限公司      | 购物中心   |                             | 5,172,410.64           | 36,000,000.00 | 4,270,494.18 |          |                             | 4,601,497.80           | 38,000,000.00 | 6,114,740.70 |          |
| 哈尔滨银旗房地产开发有限公司    | 购物中心   |                             | 921,171.00             | 5,500,000.00  | 3,419,973.06 |          |                             | 385,199.64             | 24,000,000.00 | 4,317,736.32 |          |
| 名尚银泰城（淄博）商业发展有限公司 | 购物中心   |                             | 568,827.18             | 1,500,000.00  | 623,163.57   |          |                             | 559,634.40             | 1,000,000.00  | 892,281.66   |          |
| 昆明云城西山旅游投资开发有限公司  | 商业街    |                             |                        |               | 113,008.50   |          |                             |                        |               | 157,355.84   |          |
| 昆明城海房地产开发有限公司     | 商业街    |                             |                        | 1,695,000.00  | 282,004.02   |          |                             |                        | 1,904,000.00  | 390,670.43   |          |
| 云南城投健康产业投资有限公司    | 商业街    |                             |                        | 636,420.07    | 82,855.32    |          |                             |                        | 247,167.94    | 99,588.86    |          |

|                       |     |           |              |               |               |  |           |              |                |               |  |
|-----------------------|-----|-----------|--------------|---------------|---------------|--|-----------|--------------|----------------|---------------|--|
| 昆明云城尊龙房地产开发有限公司       | 办公楼 |           |              | 1,724,867.30  | 44,326.20     |  |           |              | 900,000.00     | 140,815.80    |  |
| 云南新世纪滇池国际文化旅游会展管理有限公司 | 办公楼 |           |              | 184,605.00    | 10,806.96     |  |           |              |                |               |  |
| 景洪市城市投资开发有限公司         | 办公楼 | 5,333.34  |              | 4,800.00      |               |  | 5,333.37  |              |                |               |  |
| 昆明中营津桥科教有限公司          | 住房  | 4,954.13  |              |               |               |  | 5,142.86  |              |                |               |  |
| 合计                    |     | 10,287.47 | 8,488,769.45 | 64,625,692.37 | 11,110,756.86 |  | 10,476.23 | 7,820,137.08 | 118,051,167.94 | 22,991,621.25 |  |

## (4) 关联担保情况

本公司作为担保方

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

| 被担保方               | 担保金额       | 担保起始日      | 担保到期日                                                                             | 担保是否已经履行完毕 |
|--------------------|------------|------------|-----------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>集团合并范围外被担保方</b> |            |            |                                                                                   |            |
| 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         | 82,389.30  | 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、<br>2026.6.25、<br>2026.9.18、<br>2026.9.30、<br>2026.12.20、<br>2026.12.28 | 否          |
| 云南澄江老鹰地旅游度假村有限公司   | 5,176.79   | 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                                                                         | 是          |
| 小计                 | 593,056.74 | —          | —                                                                                 | —          |
| <b>集团合并范围内被担保方</b> |            |            |                                                                                   |            |
| 中建穗丰置业有限公司         | 23,700.00  | 2018.6.22  | 2026.4.27                                                                         | 是          |
| 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         | 17,710.00  | 2025.8.6   | 2029.8.5                                                                          | 否          |
| 小计                 | 70,985.00  | —          | —                                                                                 | —          |

注：1、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 890.80 万元。

2、截至 2026 年 6 月 30 日，本公司为云南澄江老鹰地旅游度假村有限公司提供的 15,926.98 万元担保债务已到期，公司正在与相关方协商办理借款及担保展期事宜。

本公司作为被担保方

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

| 担保方                                                           | 担保金额       | 担保起始日     | 担保到期日     | 担保是否已经履行完毕 |
|---------------------------------------------------------------|------------|-----------|-----------|------------|
| 云南省康旅控股集团有限公司、北京房开创意港投资有限公司                                   | 196,000.00 | 2018.3.2  | 2026.4.26 | 否          |
| 云南省康旅控股集团有限公司、云南城投康源投资有限公司、宁波银泰置业有限公司、台州银泰置业有限公司、杭州西溪银盛置地有限公司 | 102,327.67 | 2017.8.23 | 2029.8.23 | 否          |
| 宁波银泰置业有限公司、云南省康旅控股集团有限公司、宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司                    | 21,353.81  | 2020.5.27 | 2030.5.28 | 否          |
| 小计                                                            | 319,681.48 | —         | —         | —          |

注：1、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 1,030.41 万元。

2、截至 2026 年 6 月 30 日，关联方为本公司提供的担保 196,000.00 万元已到期，公司正在与相关各方积极磋商债务展期方案。

## (5) 关联方资金拆借

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 关联方           | 拆借金额          | 起始日        | 到期日        | 说明       |
|---------------|---------------|------------|------------|----------|
| 拆入            |               |            |            |          |
| 云南省康旅控股集团有限公司 | 22,655,603.10 | 2022.10.31 | 2027.12.31 | 公司向其取得借款 |
| 云南省康旅控股集团有限公司 | 39,411,407.86 | 2025.12.9  | 2027.12.31 | 公司向其取得借款 |

| 关联方              | 拆借金额           | 起始日       | 到期日        | 说明       |
|------------------|----------------|-----------|------------|----------|
| 拆出               |                |           |            |          |
| 云南城投华商之家投资开发有限公司 | 117,001,823.80 | 2019.6.13 | 2020.6.13  | 向关联方提供借款 |
| 云南澄江老鹰地旅游度假村有限公司 | 50,000,000.00  | 2023.1.1  | 2026.12.31 | 向关联方提供借款 |
| 大理满江康旅投资有限公司     | 54,080,559.47  | 2021.11.8 | 2026.12.31 | 向关联方提供借款 |
| 大理满江康旅投资有限公司     | 13,943,333.33  | 2021.9.7  | 2026.12.31 | 向关联方提供借款 |
| 大理满江康旅投资有限公司     | 13,000,000.00  | 2022.6.12 | 2026.12.31 | 向关联方提供借款 |
| 大理满江康旅投资有限公司     | 9,400,000.00   | 2022.3.14 | 2026.12.31 | 向关联方提供借款 |
| 大理满江康旅投资有限公司     | 2,919,440.54   | 2022.1.14 | 2026.12.31 | 向关联方提供借款 |
| 云南万城百年置业有限公司     | 111,680,135.28 |           |            | 向关联方提供借款 |
| 云南华侨城实业有限公司      | 42,006,853.29  | 2023.1.1  | 2026.12.31 | 向关联方提供借款 |
| 西双版纳云城置业有限公司     | 105,934,148.99 |           |            | 向关联方提供借款 |
| 昆明欣江合达城市建设有限公司   | 268,407,909.80 |           |            | 向关联方提供借款 |

(6) 关联方资产转让、债务重组情况

☐适用 ☒不适用

(7) 关键管理人员报酬

☒适用 ☐不适用

单位：万元 币种：人民币

| 项目       | 本期发生额  | 上期发生额  |
|----------|--------|--------|
| 关键管理人员报酬 | 138.81 | 324.08 |

6、 应收、应付关联方等未结算项目情况

(1) 应收项目

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目名称 | 关联方               | 期末余额         |              | 期初余额         |              |
|------|-------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
|      |                   | 账面余额         | 坏账准备         | 账面余额         | 坏账准备         |
| 应收账款 |                   |              |              |              |              |
|      | 云南城投众和建设集团有限公司    | 8,320,383.06 | 893,437.02   | 8,495,851.77 | 871,309.57   |
|      | 杭州西溪银盛置地有限公司      | 8,582,832.89 | 747,712.54   | 7,807,451.75 | 780,745.18   |
|      | 成都民生喜神投资有限公司      | 4,643,875.61 | 289,602.11   | 4,455,440.19 | 120,940.78   |
|      | 云南城投龙江房地产开发有限公司   | 3,508,272.71 | 98,258.87    | 3,916,897.60 | 42,799.74    |
|      | 台州银泰商业有限公司        | 5,000,759.84 | 50,007.59    | 3,233,547.12 | 32,335.47    |
|      | 腾冲玛御谷温泉投资有限公司     | 3,752,261.21 | 155,786.40   | 3,085,776.47 | 30,857.76    |
|      | 云南城投置地有限公司        | 2,804,785.65 | 132,412.24   | 3,082,511.89 | 156,965.10   |
|      | 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 | 24,479.02    |
|      | 昆明云城西山旅游投资开发有限公司  | 2,345,604.98 | 2,318,967.38 | 2,340,984.98 | 2,313,217.28 |
|      | 云南城投洱海置业有限公司      | 1,779,836.10 | 159,005.36   | 2,120,609.41 | 317,749.22   |
|      | 云南城投华商之家投资开发有限公司  | 1,895,672.55 | 167,013.02   | 1,891,052.55 | 99,480.12    |
|      | 云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司 | 1,193,254.89 | 46,979.59    | 1,858,407.88 | 43,334.08    |
|      | 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 | 1,710,737.87 |
|      | 昆明理工大学津桥学院        | 2,461,038.35 | 80,615.00    | 1,527,628.20 | 15,276.29    |
|      | 冕宁康旅投资开发有限公司      | 1,086,739.48 | 52,110.91    | 862,879.76   | 8,628.80     |
|      | 东方环球（海南）国际会       | 1,118,730.88 | 11,187.31    | 707,540.03   | 35,377.00    |

| 项目名称 | 关联方                    | 期末余额         |            | 期初余额       |            |
|------|------------------------|--------------|------------|------------|------------|
|      |                        | 账面余额         | 坏账准备       | 账面余额       | 坏账准备       |
|      | 展中心运营管理有限公司            |              |            |            |            |
|      | 云南水务投资股份有限公司           | 1,110,000.00 | 11,100.00  | 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 | 155,761.78 |
|      | 昆明市官渡区云大会展幼儿园          | 423,490.40   | 17,384.52  | 379,250.00 | 15,182.45  |
|      | 昆明国际会展中心有限公司           | 955,797.83   | 47,789.89  | 348,182.66 | 3,481.83   |
|      | 云南城投中民昆建科技有限公司         | 336,857.61   | 336,857.61 | 336,857.61 | 98,733.28  |
|      | 昆明欣江合达城市建设有限公司         | 278,134.56   | 227,176.32 | 278,134.56 | 227,176.32 |
|      | 云南康旅教育投资管理有限公司         | 1,007,822.00 | 16,493.66  | 255,812.00 | 2,558.12   |
|      | 西双版纳云城置业有限公司           | 236,142.20   | 94,456.88  | 236,142.20 | 94,456.88  |
|      | 成都鼎云房地产开发有限公司          | 244,170.40   | 12,208.52  | 227,987.51 | 2,279.88   |
|      | 云南兴盛水业有限公司             | 203,226.78   | 203,226.78 | 203,226.78 | 203,226.78 |
|      | 云南省康旅控股集团有限公司          | 1,294,129.33 | 25,109.69  | 173,187.41 | 159,486.41 |
|      | 云南城投健康产业投资有限公司         | 298,000.00   | 2,980.00   | 170,962.47 | 1,709.62   |
|      | 云南温泉山谷康养度假运营开发(集团)有限公司 | 146,183.02   | 117,746.71 | 146,183.02 | 117,746.71 |
|      | 昆明官房建筑设计有限公司           | 149,263.44   | 12,234.41  | 119,353.07 | 9,989.94   |
|      | 昆明云城尊龙房地产开发有限公司        | 77,869.93    | 1,170.30   | 108,811.32 | 42,508.13  |
|      | 云南新世纪滇池国际文化旅游会展管理有限公司  | 213,096.31   | 4,769.08   | 91,575.97  | 915.76     |
|      | 昆明城海房地产开发有限公司          | 49,636.02    | 4,817.30   | 78,852.02  | 7,337.40   |
|      | 云南磐晟建设工程有限公司           | 30,647.12    | 3,064.71   | 76,131.32  | 4,466.89   |
|      | 云南云端水务有限公司             |              |            | 68,496.67  | 684.97     |
|      | 云南康旅酒店管理有限公司           |              |            | 65,308.44  | 653.08     |
|      | 云南金航线商业管理有限公司          | 322,135.23   | 4,330.15   | 55,117.88  | 551.18     |
|      | 昆明南亚东南亚进口商品商贸有限公司      | 26,024.00    | 1,301.20   | 49,112.00  | 491.12     |

| 项目名称 | 关联方              | 期末余额       |          | 期初余额      |          |
|------|------------------|------------|----------|-----------|----------|
|      |                  | 账面余额       | 坏账准备     | 账面余额      | 坏账准备     |
|      | 云南城投康源投资有限公司     |            |          | 41,550.00 | 415.50   |
|      | 西安国际港务区海荣实业有限公司  | 39,770.82  | 7,954.16 | 39,770.82 | 7,954.16 |
|      | 云南温泉山谷物业管理有限公司   |            |          | 31,158.30 | 3,159.08 |
|      | 云南城投混凝土有限公司      | 15,952.65  | 159.53   | 28,554.35 | 285.54   |
|      | 云南城投海东园林绿化有限公司   | 26,423.32  | 2,642.33 | 26,423.32 | 264.23   |
|      | 云南云水建设工程有限公司     | 26,356.33  | 1,317.82 | 26,356.33 | 263.56   |
|      | 云南甘美康养产业集团有限公司   | 210.00     | 10.50    | 20,358.15 | 203.58   |
|      | 云南民族文化旅游产业有限公司   | 238,303.41 | 2,383.03 | 19,535.29 | 195.35   |
|      | 云南城投海东投资开发有限公司   | 19,200.88  | 1,920.09 | 19,200.88 | 192.01   |
|      | 云南温泉山谷城镇开发有限责任公司 | 16,714.25  | 1,671.43 | 16,714.25 | 2,652.77 |
|      | 云南云水新能源有限公司      |            |          | 15,650.00 | 156.50   |
|      | 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  | 12,969.00  | 586.85   | 12,672.00 | 126.72   |
|      | 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   | 3,179.01 | 7,947.52  | 1,589.50 |
|      | 云南集采贸易有限公司       | 140,403.38 | 1,404.03 | 6,085.50  | 60.86    |
|      | 云南循环经济投资有限公司     | 5,941.34   | 297.07   | 5,941.34  | 59.41    |
|      | 云南滇中水务有限公司       |            |          | 4,530.55  | 45.31    |
|      | 云南省健康产业发展集团有限公司  | 4,510.00   | 137.50   | 2,555.00  | 25.55    |
|      | 云南固废投资有限公司       |            |          | 1,985.21  | 19.85    |
|      | 云南空港水务有限公司       |            |          | 1,132.00  | 11.32    |
|      | 云南山海遊旅游集团有限公司    | 35,149.00  | 351.49   | 836.81    | 8.35     |
|      | 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     |

| 项目名称   | 关联方                    | 期末余额          |               | 期初余额          |              |
|--------|------------------------|---------------|---------------|---------------|--------------|
|        |                        | 账面余额          | 坏账准备          | 账面余额          | 坏账准备         |
|        | 云南香格里拉太阳魂酒庄产业有限公司      |               |               | 180.00        | 1.80         |
|        | 云南新世纪滇池国际文化旅游会展商贸有限公司  | 7,164.01      | 71.64         |               |              |
|        | 西安东智房地产有限公司            | 17,723.05     | 177.23        |               |              |
|        | 上海莘铖商务管理有限公司           | 330,505.13    | 3,305.05      |               |              |
|        | 景洪市城市投资开发有限公司          | 100,000.00    | 1,000.00      |               |              |
|        | 云南城投甘美后勤服务有限公司         | 5,702.76      | 285.14        |               |              |
|        | 云南城投听益医药有限公司           | 610.00        | 30.50         |               |              |
|        | 云南融智投资有限公司             | 99,071.04     | 990.71        |               |              |
|        | 瑞滇投资有限公司               | 600.59        | 6.01          |               |              |
| 应收账款小计 |                        | 63,416,753.49 | 10,088,979.03 | 56,029,160.66 | 9,596,888.01 |
| 合同资产   |                        |               |               |               |              |
|        | 云南城投置地有限公司             | 12,402,278.26 | 734,483.51    | 18,271,278.26 | 1,247,004.44 |
|        | 西双版纳盛璟新城投资开发有限公司       | 11,702,207.60 | 117,022.08    | 11,702,207.60 | 117,022.07   |
|        | 云南城投众和建设集团有限公司         | 9,251,727.32  | 5,068,077.06  | 9,251,727.32  | 5,056,162.58 |
|        | 云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司      | 5,969,936.54  | 125,378.51    | 6,769,627.98  | 266,977.70   |
|        | 云南城投龙江房地产开发有限公司        | 4,370,772.39  | 1,533,787.00  | 4,493,412.87  | 1,637,328.62 |
|        | 昆明欣江合达城市建设有限公司         | 2,299,108.66  | 43,952.96     | 2,299,108.66  | 43,952.96    |
|        | 成都民生喜神投资有限公司           | 540,574.18    | 60,757.94     | 540,574.18    | 31,900.46    |
|        | 云南温泉山谷康养度假运营开发(集团)有限公司 | 56,984.18     | 11,396.83     | 56,984.18     | 11,396.83    |
|        | 昆明云城西山旅游投资开发有限公司       | 9,707.49      | 970.75        | 9,707.49      | 970.75       |
|        | 西双版纳云城置业有限公司           | 100.00        | 10.00         | 100.00        | 10.00        |
| 合同资产小计 |                        | 46,603,396.62 | 7,695,836.64  | 53,394,728.54 | 8,412,726.41 |
| 其他应收款  |                        |               |               |               |              |
|        | 宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司      | 36,550,306.80 |               | 36,470,534.99 |              |

| 项目名称 | 关联方                   | 期末余额          |            | 期初余额          |            |
|------|-----------------------|---------------|------------|---------------|------------|
|      |                       | 账面余额          | 坏账准备       | 账面余额          | 坏账准备       |
|      | 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     | 26,498,702.89 |            | 26,532,058.58 |            |
|      | 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        | 17,397,831.07 |            | 16,943,702.63 |            |
|      | 宁波银泰置业有限公司            | 11,478,867.35 |            | 10,164,821.36 |            |
|      | 平阳银泰置业有限公司            | 9,414,453.50  |            | 9,282,781.92  |            |
|      | 昆明云城西山旅游投资开发有限公司      | 4,304,899.90  |            | 4,052,295.40  |            |
|      | 昆明理工大学津桥学院            | 619,120.00    | 19,120.00  | 619,120.00    | 19,120.00  |
|      | 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    | 7,458.00   |
|      | 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 | 235,858.17    | 235,858.17 |
|      | 成都民生喜神投资有限公司          | 208,944.61    | 208,944.60 | 216,128.67    | 208,944.60 |
|      | 昆明云城尊龙房地产开发有限公司       | 155,833.89    | 15,825.23  | 155,833.89    | 15,825.23  |
|      | 西双版纳云城置业有限公司          | 345,225.80    | 17,261.29  | 147,758.90    | 7,387.95   |
|      | 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     |            | 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     | 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     | 25,020.00  |
|      | 云南省康旅控股集团有限公司         |               |            | 18,685.80     |            |
|      | 云南新世纪滇池国际文化旅游会展管理有限公司 | 33,262.34     | 2,494.84   | 12,494.84     | 2,494.84   |
|      | 云南城投洱海置业有限公司          | 6,976.70      | 69.67      | 6,976.70      | 69.67      |
|      | 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      |            | 4,140.00      |            |
|      | 云南新滇土地开发投资            | 3,581.00      | 3,581.00   | 3,581.00      | 3,581.00   |

| 项目名称      | 关联方               | 期末余额             |                | 期初余额             |                |
|-----------|-------------------|------------------|----------------|------------------|----------------|
|           |                   | 账面余额             | 坏账准备           | 账面余额             | 坏账准备           |
|           | 有限公司              |                  |                |                  |                |
|           | 西安东智房地产有限公司       | 2,900.00         | 2,900.00       | 2,900.00         | 2,900.00       |
|           | 云南城投康源投资有限公司      | 7,184.06         | 1,065.52       |                  |                |
|           | 陵水顺泽房地产开发有限公司     | 8,135.00         | 406.75         |                  |                |
|           | 昆明国际会展中心有限公司      | 17,219.43        |                |                  |                |
|           | 云南城投华商之家投资开发有限公司  | 98,586.62        |                |                  |                |
|           | 云南香格里拉太阳魂酒庄产业有限公司 | 138.00           |                |                  |                |
| 其他应收款小计   |                   | 156,236,314.13   | 584,271.97     | 153,713,819.85   | 572,926.36     |
| 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        |                |
|           | 昆明中营津桥科教有限公司      |                  |                | 4,954.13         |                |
| 预付款项小计    |                   |                  |                | 379,954.13       |                |
| 长期应收款     |                   |                  |                |                  |                |
|           | 昆明欣江合达城市建设有限公司    | 384,686,590.16   |                | 375,349,449.36   |                |
|           | 大理满江康旅投资有限公司      | 141,855,240.01   |                | 139,968,615.68   |                |
|           | 西双版纳云城置业有限公司      | 123,839,962.73   |                | 121,176,895.94   |                |
|           | 云南城投华商之家投资开发有限公司  | 117,001,823.80   | 117,001,823.80 | 117,001,823.80   | 117,001,823.80 |
|           | 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       | 719,452.75     |
| 长期应收款小计   |                   | 1,001,406,391.92 | 351,024,599.02 | 987,519,560.00   | 351,024,599.02 |
| 关联方应收项目合计 |                   | 1,267,662,856.16 | 369,393,686.66 | 1,251,037,223.18 | 369,607,139.80 |

## (2) 应付项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目名称   | 关联方               | 期末账面余额         | 期初账面余额        |
|--------|-------------------|----------------|---------------|
| 应付账款   |                   |                |               |
|        | 宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司 | 34,461,802.77  | 38,633,231.35 |
|        | 杭州云泰购物中心有限公司      | 30,460,496.63  | 25,288,085.99 |
|        | 苍南银泰置业有限公司        | 11,883,903.56  | 9,668,686.78  |
|        | 宁波银泰置业有限公司        | 5,425,821.61   | 5,560,470.67  |
|        | 哈尔滨银旗房地产开发有限公司    | 6,440,633.24   | 5,519,462.24  |
|        | 名尚银泰城（淄博）商业发展有限公司 | 4,959,957.14   | 4,391,129.96  |
|        | 平阳银泰置业有限公司        | 4,917,802.51   | 4,065,531.65  |
|        | 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      | 1,510,588.77   | 1,547,967.90  |
|        | 昆明国际会展中心有限公司      | 1,368,306.10   | 844,310.00    |
|        | 云南城投龙江房地产开发有限公司   | 1,871,120.34   | 586,400.33    |
|        | 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        | 15,100.00      | 55,775.83     |
|        | 云南香格里拉太阳魂酒庄产业有限公司 | 115.00         | 25,720.00     |
|        | 冕宁康旅投资开发有限公司      | 43,130.00      | 23,423.00     |
|        | 海南天利度假酒店有限公司      | 500,000.00     |               |
| 应付账款小计 |                   | 105,445,851.37 | 97,868,697.97 |
| 合同负债   |                   |                |               |
|        | 云南省城市更新有限公司       | 189,219.57     |               |
|        | 云南城投康源投资有限公司      | 175,749.68     |               |
|        | 云南甘美康养产业集团有限公司    | 115,909.53     |               |
|        | 云南融智投资有限公司        | 98,849.61      |               |
|        | 云南省土地储备运营有限公司     | 56,684.25      |               |
|        | 云南康旅酒店管理有限公司      | 46,208.79      |               |
|        | 云南城投听益医药有限公司      | 25,712.15      |               |
|        | 云南香格里拉太阳魂酒庄产业有限公司 | 12,716.28      |               |
|        | 云南城投健康医药有限公司      | 10,404.91      |               |
|        | 成都民生喜神投资有限公司      | 7,291.02       | 22,102.56     |
|        | 云南城投置地有限公司        |                | 729,120.00    |
| 合同负债小计 |                   | 738,745.79     | 751,222.56    |
| 其他应付款  |                   |                |               |
|        | 东方环球国际会展集团有限公司    | 63,878,886.53  | 54,379,911.66 |
|        | 云南省康旅控股集团有限公司     | 57,563,492.91  | 99,349,035.71 |
|        | 云南民族文化旅游产业有限公司    | 46,712,138.37  | 51,332,138.37 |
|        | 宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司 | 28,806,325.26  | 17,531,404.19 |

| 项目名称    | 关联方                   | 期末账面余额         | 期初账面余额         |
|---------|-----------------------|----------------|----------------|
|         | 杭州云泰购物中心有限公司          | 27,013,358.92  | 27,013,358.92  |
|         | 云南城投华商之家投资开发有限公司      | 23,328,253.28  | 22,954,852.20  |
|         | 宁波银泰置业有限公司            | 19,878,220.66  | 12,468,983.55  |
|         | 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            | 5,431,343.81   | 5,558,471.85   |
|         | 哈尔滨银旗房地产开发有限公司        | 5,157,629.65   | 5,157,629.65   |
|         | 名尚银泰城（淄博）商业发展有限公司     | 2,728,379.79   | 2,728,379.79   |
|         | 昆明七彩云南城市建设投资有限公司      | 2,261,274.08   | 2,261,274.08   |
|         | 平阳银泰置业有限公司            | 1,764,942.04   | 1,764,942.04   |
|         | 景洪市城市投资开发有限公司         | 1,207,684.65   | 1,206,922.74   |
|         | 海南天联华投资有限公司           | 995,123.69     | 995,123.69     |
|         | 杭州西溪银盛置地有限公司          | 900,000.00     | 900,000.00     |
|         | 海南天利酒店有限公司            | 452,328.94     | 452,328.94     |
|         | 海南天利度假酒店有限公司          | 407,096.06     | 407,096.06     |
|         | 云南澄江老鹰地旅游度假村有限公司      | 344,256.00     | 344,256.00     |
|         | 昆明云城西山旅游投资开发有限公司      | 324,033.07     |                |
|         | 上海莘铎商务管理有限公司          | 166,138.23     |                |
|         | 云南城投洱海置业有限公司          | 152,925.18     | 465,830.27     |
|         | 台州银泰商业有限公司            | 80,891.60      | 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      | 69,277.83      |
|         | 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          | 40,559.60      | 42,559.60      |
|         | 云南磐晟建设工程有限公司          | 35,276.81      | 41,008.72      |
|         | 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      | 21,000.00      |
|         | 云南省健康产业发展集团有限公司       |                | 17,456.00      |
|         | 云南城投置地有限公司            |                | 1,253.75       |
|         | 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         |
| 其他应付款小计 |                       | 296,025,097.08 | 313,857,678.33 |
| 租赁负债    |                       |                |                |
|         | 哈尔滨银旗房地产开发有限公司        | 76,188,074.30  | 93,965,203.34  |
|         | 杭州云泰购物中心有限公司          | 56,690,167.67  | 93,209,158.67  |
|         | 苍南银泰置业有限公司            | 24,579,926.12  | 40,413,961.15  |

| 项目名称                 | 关联方                   | 期末账面余额                | 期初账面余额                |
|----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
|                      | 名尚银泰城（淄博）商业发展有限公司     | 8,272,402.60          | 13,601,365.45         |
|                      | 平阳银泰置业有限公司            | 5,475,993.02          | 9,003,549.00          |
|                      | 昆明城海房地产开发有限公司         | 4,344,189.07          | 6,443,191.78          |
|                      | 云南城投健康产业投资有限公司        | 2,839,161.90          | 3,258,376.81          |
|                      | 昆明云城西山旅游投资开发有限公司      | 2,712,783.41          | 2,640,178.50          |
|                      | 昆明云城尊龙房地产开发有限公司       | 1,332,570.96          | 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 | 480,027.64            | 640,251.98            |
| <b>租赁负债小计</b>        |                       | <b>182,915,296.69</b> | <b>264,463,481.44</b> |
| <b>一年内到期的非流动负债</b>   |                       |                       |                       |
|                      | 哈尔滨银旗房地产开发有限公司        | 105,364,347.83        | 89,213,117.29         |
|                      | 杭州云泰购物中心有限公司          | 89,291,481.24         | 82,787,710.37         |
|                      | 苍南银泰置业有限公司            | 39,171,240.54         | 34,820,757.25         |
|                      | 名尚银泰城（淄博）商业发展有限公司     | 36,732,447.33         | 32,208,892.34         |
|                      | 昆明城海房地产开发有限公司         | 10,187,743.70         | 9,421,022.68          |
|                      | 平阳银泰置业有限公司            | 7,535,753.88          | 3,869,001.82          |
|                      | 昆明云城尊龙房地产开发有限公司       | 1,244,680.93          | 2,861,032.72          |
|                      | 昆明云城西山旅游投资开发有限公司      | 671,529.01            | 631,125.42            |
|                      | 云南城投健康产业投资有限公司        | 1,120,811.93          | 618,741.70            |
|                      | 云南新世纪滇池国际文化旅游会展管理有限公司 | 149,417.34            | 147,748.43            |
| <b>一年内到期的非流动负债小计</b> |                       | <b>291,469,453.73</b> | <b>256,579,150.02</b> |
| <b>关联方应付项目合计</b>     |                       | <b>876,610,064.86</b> | <b>933,520,230.32</b> |

#### 7、 关联方承诺

☐适用 ☒不适用

#### 8、 其他

☐适用 ☒不适用

### 十四、承诺及或有事项

#### (一)重要承诺事项

☒适用 ☐不适用

资产负债表日存在的对外重要承诺、性质、金额

截至 2026 年 6 月 30 日止，本公司无需披露的重要承诺事项。

#### (二)或有事项

##### 1. 对外提供债务担保形成的或有事项及其财务影响

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

(2) 本公司为商品房承购人向银行提供抵押贷款担保的情况如下：

本公司和本公司之子公司为商品房承购人提供阶段性担保，阶段性担保的担保期限自保证合同生效之日起，至商品房承购人所购住房的房屋所有权证办妥抵押登记手续之日止。截至 2026 年 6 月 30 日，本公司及子公司提供的阶段性担保金额合计 45,140.13 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 2026 年 6 月 30 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 2026 年 6 月 30 日止，本公司无其他应未披露的重要或有事项。

# 十五、资产负债表日后事项

## 1、 重要的非调整事项

(1) 为参股公司继续提供担保事项

资产负债表日后，公司就参股公司存量借款展期及继续提供担保事宜达成相关安排。公司参股公司老鹰地公司于 2021 年 6 月 21 日至 2021 年 12 月 28 日期间，陆续向云南万科申请借款，借款总额 1,556,220,295.03 元，借款期限 3 年。本公司按实际持股比例为该笔借款本息偿还提供 36%的连带责任保证担保，对应担保借款本金余额为 560,239,306.21 元。2024 年 9 月上述借款部分逾期，经协商，云南万科同意对上述借款展期 2 年，并签订《借款展期合同》，公司按照持股比例继续为上述借款的本息偿还提供 36%连带责任保证担保，并与云南万科、老鹰地公司签订《〈担保合同〉之补充协议》。截至 2026 年 6 月 30 日，上述借款已发生部分逾期。

经公司与云南万科协商，云南万科拟同意对上述借款附条件展期至 2028 年 1 月 21 日，各方拟签订借款展期合同。公司按照持股比例继续为上述借款本息偿还提供 36%连带责任保证担保，保证期间自借款清偿期限届满之日起两年，并拟与云南万科、老鹰地公司签订《〈担保合同〉之补充协议（二）》。

上述事项已于 2026 年 7 月 13 日经公司第十一届董事会第三次会议审议通过，并于 2026 年 7 月 29 日经公司 2026 年第三次临时股东会审议通过（具体事宜详见公司于 2026 年 7 月 14 日在上海证券交易所网站和《上海证券报》《中国证券报》《证券时报》《证券日报》上刊登的《云南城投置业股份有限公司关于为参股公司继续提供担保的公告》）。截至本报告日，借款展期及担保事宜正在协商办理中。

## 2、利润分配情况

☐适用 ☒不适用

## 十六、其他重要事项

### 1、定向减资及接受股东补偿方式退出七彩云南

为优化资产结构、聚焦主责主业，公司以定向减资及接受股东补偿的方式，进一步处置七彩公司 10.5%股权，整体交易对价为 29,313.57 万元。截至 2026 年 6 月 30 日，减资及接受股东补偿相关事宜正在办理中。

### 2、股权处置

为进一步优化资产结构，经公司第十届董事会第三十五次会议审议通过《云南城投置业股份有限公司关于拟公开挂牌转让中建穗丰置业有限公司 70%股权的议案》，同意公司通过云交所公开挂牌转让所持有的中建穗丰 70%股权，云南礼思管理有限公司参与公开竞买并摘牌。截至目前，公司收到全部交易价款，并办理完成工商变更登记手续。

### 3、中国人寿借款展期事宜

2025 年 12 月 26 日，公司与国寿投资保险资产管理有限公司（受中国人寿委托，代表其处理云寿合伙企业相关事务，国寿投资与中国人寿以下合称中国人寿方）、康旅集团、北京保利艺术投资管理有限公司、北京房开创意港投资有限公司签订《备忘录》。《备忘录》约定将公司对中国人寿的差额补足义务履行日期分两个阶段进行调整，第一阶段调整为 2026 年 4 月 26 日；第二阶段调整为 2030 年 12 月 26 日。

2026 年 4 月 26 日，公司与中国人寿等各方签订的《备忘录》第一阶段展期时间到期，未能就《备忘录》中明确约定外的其他条件达成一致。公司就该事项持续向控股股东康旅集团上报进展情况，由康旅集团统筹支持、多方协调，就展期方案已与中国人寿方多次积极磋商，争取早日达成展期方案，妥善解决该事项。2026 年上半年，公司按期支付除中国人寿本金外的其他金融机构到期本息（含中国人寿利息）。

## 十七、母公司财务报表主要项目注释

### 1、其他应收款

#### 项目列示

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目    | 期末余额             | 期初余额             |
|-------|------------------|------------------|
| 应收利息  |                  |                  |
| 应收股利  |                  |                  |
| 其他应收款 | 2,454,341,432.62 | 2,489,960,963.36 |
| 合计    | 2,454,341,432.62 | 2,489,960,963.36 |

其他应收款

(1) 按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 账龄           | 期末账面余额           | 期初账面余额           |
|--------------|------------------|------------------|
| 1 年以内（含 1 年） | 144,064,806.22   | 152,007,307.83   |
| 1 至 2 年      | 135,226,598.17   | 133,615,243.74   |
| 2 至 3 年      | 80,324,664.19    | 91,101,147.26    |
| 3 至 4 年      | 1,126,637,570.59 | 1,128,923,960.52 |
| 4 至 5 年      | 585,680,575.72   | 601,733,334.91   |
| 5 年以上        | 424,111,769.03   | 424,111,769.03   |
| 合计           | 2,496,045,983.92 | 2,531,492,763.29 |

(2) 按款项性质分类情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 款项性质  | 期末账面余额           | 期初账面余额           |
|-------|------------------|------------------|
| 往来款   | 2,478,439,823.72 | 2,513,061,002.34 |
| 股权转让款 | 16,456,026.21    | 16,456,026.21    |
| 代垫款   | 1,150,133.99     | 1,213,006.99     |
| 其他    |                  | 762,727.75       |
| 合计    | 2,496,045,983.92 | 2,531,492,763.29 |

(3) 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 坏账准备           | 第一阶段         | 第二阶段                 | 第三阶段                 | 合计            |
|----------------|--------------|----------------------|----------------------|---------------|
|                | 未来12个月预期信用损失 | 整个存续期预期信用损失(未发生信用减值) | 整个存续期预期信用损失(已发生信用减值) |               |
| 2026年1月1日余额    | 6,103,628.87 | 35,428,171.06        |                      | 41,531,799.93 |
| 2026年1月1日余额在本期 |              |                      |                      |               |
| --转入第二阶段       |              |                      |                      |               |
| --转入第三阶段       |              |                      |                      |               |
| --转回第二阶段       |              |                      |                      |               |
| --转回第一阶段       |              |                      |                      |               |
| 本期计提           | 197,900.57   |                      |                      | 197,900.57    |
| 本期转回           | 25,149.20    |                      |                      | 25,149.20     |
| 本期转销           |              |                      |                      |               |
| 本期核销           |              |                      |                      |               |
| 其他变动           |              |                      |                      |               |
| 2026年6月30日余额   | 6,276,380.24 | 35,428,171.06        |                      | 41,704,551.30 |

(4) 坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 类别   | 期初余额          | 本期变动金额     |           |       |      | 期末余额          |
|------|---------------|------------|-----------|-------|------|---------------|
|      |               | 计提         | 收回或转回     | 转销或核销 | 其他变动 |               |
| 单项计提 | 35,428,171.06 |            |           |       |      | 35,428,171.06 |
| 组合计提 | 6,103,628.87  | 197,900.57 | 25,149.20 |       |      | 6,276,380.24  |
| 合计   | 41,531,799.93 | 197,900.57 | 25,149.20 |       |      | 41,704,551.30 |

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 单位名称               | 期末余额             | 占其他应收款期末余额合计数的比例(%) | 款项的性质 | 账龄        | 坏账准备期末余额 |
|--------------------|------------------|---------------------|-------|-----------|----------|
| 宁波市奉化银泰城商业经营管理有限公司 | 672,408,627.01   | 26.94               | 往来款   | 5年以内、5年以上 |          |
| 天津银润投资有限公司         | 627,581,159.56   | 25.14               | 往来款   | 4年以内      |          |
| 海南天利投资发展有限公司       | 449,954,880.90   | 18.03               | 往来款   | 5年以内      |          |
| 北京云城企业管理有限公司       | 196,338,205.90   | 7.87                | 往来款   | 5年以内、5年以上 |          |
| 云南城投园林园艺有限公司       | 115,474,784.01   | 4.63                | 往来款   | 4年以内      |          |
| 合计                 | 2,061,757,657.38 | 82.61               | —     |           |          |

2、 长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目         | 期末余额             |               |                  | 期初余额             |               |                  |
|------------|------------------|---------------|------------------|------------------|---------------|------------------|
|            | 账面余额             | 减值准备          | 账面价值             | 账面余额             | 减值准备          | 账面价值             |
| 对子公司投资     | 2,622,660,960.14 |               | 2,622,660,960.14 | 2,951,660,960.14 |               | 2,951,660,960.14 |
| 对联营、合营企业投资 | 125,758,938.25   | 52,793,434.35 | 72,965,503.90    | 126,123,640.66   | 52,793,434.35 | 73,330,206.31    |
| 合计         | 2,748,419,898.39 | 52,793,434.35 | 2,695,626,464.04 | 3,077,784,600.80 | 52,793,434.35 | 3,024,991,166.45 |

(1) 对子公司投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 被投资单位                    | 期初余额（账面价值）       | 减值准备期初余额 | 本期增减变动 |                |        |    | 期末余额（账面价值）       | 减值准备期末余额 |
|--------------------------|------------------|----------|--------|----------------|--------|----|------------------|----------|
|                          |                  |          | 追加投资   | 减少投资           | 计提减值准备 | 其他 |                  |          |
| 云寿（嘉兴）健康养老产业投资合伙企业（有限合伙） | 1,500,000,000.00 |          |        |                |        |    | 1,500,000,000.00 |          |
| 中建穗丰置业有限公司               | 329,000,000.00   |          |        | 329,000,000.00 |        |    | 0.00             |          |
| 宁陕县云海房地产开发有限公司           | 219,440,873.73   |          |        |                |        |    | 219,440,873.73   |          |
| 云南红河房地产开发有限公司            | 256,824,550.74   |          |        |                |        |    | 256,824,550.74   |          |
| 成都银城置业有限公司               | 213,264,447.06   |          |        |                |        |    | 213,264,447.06   |          |
| 云南城投天堂岛置业有限公司            | 100,000,000.00   |          |        |                |        |    | 100,000,000.00   |          |
| 深圳前海云彩投资有限公司             | 78,000,000.00    |          |        |                |        |    | 78,000,000.00    |          |
| 上海云城置业有限公司               | 61,000,000.00    |          |        |                |        |    | 61,000,000.00    |          |
| 云南城投园林园艺有限公司             | 50,000,000.00    |          |        |                |        |    | 50,000,000.00    |          |

|                |                  |  |  |                |  |  |                  |  |
|----------------|------------------|--|--|----------------|--|--|------------------|--|
| 海南天利投资发展有限公司   | 46,579,112.42    |  |  |                |  |  | 46,579,112.42    |  |
| 七彩（天津）贸易有限公司   | 23,000,000.00    |  |  |                |  |  | 23,000,000.00    |  |
| 宁波奉化银泰置业有限公司   | 20,661,024.39    |  |  |                |  |  | 20,661,024.39    |  |
| 西双版纳航空投资有限公司   | 18,919,642.86    |  |  |                |  |  | 18,919,642.86    |  |
| 云泰商业管理（天津）有限公司 | 12,900,000.00    |  |  |                |  |  | 12,900,000.00    |  |
| 云南融城企业管理有限公司   | 12,000,000.00    |  |  |                |  |  | 12,000,000.00    |  |
| 云南城投物业服务服务有限公司 | 10,071,307.94    |  |  |                |  |  | 10,071,307.94    |  |
| 天津银润投资有限公司     | 1.00             |  |  |                |  |  | 1.00             |  |
| 合计             | 2,951,660,960.14 |  |  | 329,000,000.00 |  |  | 2,622,660,960.14 |  |

(2) 对联营、合营企业投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 投资单位             | 期初<br>余额（账面价<br>值） | 减值准备期<br>初余额 | 本期增减变动   |          |                     |                      |                |                                 |                |    | 期末余额（账<br>面价值） | 减值准备期末<br>余额 |
|------------------|--------------------|--------------|----------|----------|---------------------|----------------------|----------------|---------------------------------|----------------|----|----------------|--------------|
|                  |                    |              | 追加<br>投资 | 减少<br>投资 | 权益法下确<br>认的投资损<br>益 | 其他<br>综合<br>收益<br>调整 | 其他<br>权益<br>变动 | 宣告<br>发放<br>现金<br>股利<br>或利<br>润 | 计提<br>减值<br>准备 | 其他 |                |              |
| 一、合营企业           |                    |              |          |          |                     |                      |                |                                 |                |    |                |              |
| 云南城投华商之家投资开发有限公司 |                    |              |          |          |                     |                      |                |                                 |                |    |                |              |
| 云南万城百年投资开发有限公司   |                    |              |          |          |                     |                      |                |                                 |                |    |                |              |
| 小计               |                    |              |          |          |                     |                      |                |                                 |                |    |                |              |
| 二、联营企业           |                    |              |          |          |                     |                      |                |                                 |                |    |                |              |
| 昆明七彩云南城市建设投资有限公司 | 22,831,597.70      |              |          |          | -538,696.64         |                      |                |                                 |                |    | 22,292,901.06  |              |

| 投资<br>单位        | 期初<br>余额（账面价<br>值） | 减值准备期<br>初余额  | 本期增减变动   |          |                     |                      |                |                                 |                |              | 期末余额（账<br>面价值） | 减值准备期末<br>余额  |
|-----------------|--------------------|---------------|----------|----------|---------------------|----------------------|----------------|---------------------------------|----------------|--------------|----------------|---------------|
|                 |                    |               | 追加<br>投资 | 减少<br>投资 | 权益法下确<br>认的投资损<br>益 | 其他<br>综合<br>收益<br>调整 | 其他<br>权益<br>变动 | 宣告<br>发放<br>现金<br>股利<br>或利<br>润 | 计提<br>减值<br>准备 | 其他           |                |               |
| 云南招商城投房地产有限公司   | 7,635,471.79       |               |          |          | 184,707.41          |                      |                |                                 |                |              | 7,820,179.20   |               |
| 大理满江康旅投资有限公司    | 42,863,136.82      |               |          |          | -10,713.18          |                      |                |                                 |                |              | 42,852,423.64  |               |
| 东莞云投置业有限公司      |                    |               |          |          |                     |                      |                |                                 |                |              |                |               |
| 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  |                    |               |          |          | -9,498,974.87       |                      |                |                                 |                | 9,498,974.87 |                |               |
| 鞍山市云投高铁新城置业有限公司 |                    |               |          |          |                     |                      |                |                                 |                |              |                |               |
| 小计              | 73,330,206.31      | 52,793,434.35 |          |          | -9,863,677.28       |                      |                |                                 |                | 9,498,974.87 | 72,965,503.90  | 52,793,434.35 |
| 合计              | 73,330,206.31      | 52,793,434.35 |          |          | -9,863,677.28       |                      |                |                                 |                | 9,498,974.87 | 72,965,503.90  | 52,793,434.35 |

### 3、营业收入和营业成本

#### (1) 营业收入和营业成本情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目   | 本期发生额         |              | 上期发生额         |               |
|------|---------------|--------------|---------------|---------------|
|      | 收入            | 成本           | 收入            | 成本            |
| 主营业务 |               |              |               | -1,307,199.23 |
| 其他业务 | 19,178,656.68 | 9,945,486.33 | 18,641,263.93 | 10,394,532.17 |
| 合计   | 19,178,656.68 | 9,945,486.33 | 18,641,263.93 | 9,087,332.94  |

### 4、投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目               | 本期发生额          | 上期发生额         |
|------------------|----------------|---------------|
| 权益法核算的长期股权投资收益   | -10,321,537.90 | -7,862,908.80 |
| 处置长期股权投资产生的投资收益  |                | 1,112,152.75  |
| 处置交易性金融资产取得的投资收益 | -29,303.54     |               |
| 合计               | -10,350,841.44 | -6,750,756.05 |

## 十八、补充资料

### 1、当期非经常性损益明细表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目                                                                   | 金额             | 说明              |
|----------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------|
| 非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分                                          | 135,924,042.48 | 主要为转让子公司实现的投资收益 |
| 计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外     | 1,282,000.00   |                 |
| 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 | -29,303.54     |                 |
| 计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费                                                |                |                 |
| 委托他人投资或管理资产的损益                                                       |                |                 |
| 对外委托贷款取得的损益                                                          |                |                 |
| 因不可抗力因素，如遭受自然灾害而产生的各项资产损失                                            |                |                 |
| 单独进行减值测试的应收款项减值准备转回                                                  |                |                 |
| 企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益                 |                |                 |
| 同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当                                              |                |                 |

| 项目                                     | 金额             | 说明 |
|----------------------------------------|----------------|----|
| 期净损益                                   |                |    |
| 非货币性资产交换损益                             |                |    |
| 债务重组损益                                 |                |    |
| 企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用，如安置职工的支出等       |                |    |
| 因税收、会计等法律、法规的调整对当期损益产生的一次性影响           |                |    |
| 因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费用               |                |    |
| 对于现金结算的股份支付，在可行权日之后，应付职工薪酬的公允价值变动产生的损益 |                |    |
| 采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益       |                |    |
| 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                     | 15,339,607.02  |    |
| 其他符合非经常性损益定义的损益项目                      |                |    |
| 减：所得税影响额                               | 864,146.58     |    |
| 少数股东权益影响额（税后）                          | -275,188.92    |    |
| 合计                                     | 151,927,388.30 |    |

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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目              | 涉及金额          | 原因                                        |
|-----------------|---------------|-------------------------------------------|
| 受托经营取得的托管费收入    | 17,537,828.94 | 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 | 5,645,749.75  | 与公司正常生产经营业务直接相关，且在未来期间持续发生，不再具有特殊性和偶发性的特点 |

## 2、净资产收益率及每股收益

√适用 □不适用

| 报告期利润                   | 加权平均净资产收益率（%） | 每股收益   |        |
|-------------------------|---------------|--------|--------|
|                         |               | 基本每股收益 | 稀释每股收益 |
| 归属于公司普通股股东的净利润          | 6.39          | 0.04   | 0.04   |
| 扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润 | -7.85         | -0.05  | -0.05  |

## 3、境内外会计准则下会计数据差异

□适用 √不适用

## 4、其他

□适用 √不适用

法定代表人：崔铠

董事会批准报送日期：2026 年 8 月 25 日

### 修订信息

☐适用 ☒不适用