



云南城投置业股份有限公司

600239

2015 年年度报告

云南城投置业股份有限公司

2015 年年度报告

重要提示

一、本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，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、未出席董事情况

未出席董事职务	未出席董事姓名	未出席董事的原因说明	被委托人姓名
董事	张萍	工作原因	

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

四、公司负责人许雷、主管会计工作负责人杨明才及会计机构负责人（会计主管人员）朱勇声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

五、经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，公司母公司2015年度实现净利润-187,997,198.12元，期初未分配利润748,195,100.29元，截止2015年12月31日，累计可供分配利润余额263,763,396.13元。

考虑公司2016年度经营业务扩张和产业布局，对资金的需求较大，为公司长远发展和不断提高盈利能力，实现公司持续、稳定、健康发展，更好的维护全体股东的长远利益，本公司决定2015年度不进行利润分配，也不进行资本公积金转增股本和其他形式的分配。此预案尚须获得公司2015年年度股东大会批准。

六、前瞻性陈述的风险声明

本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、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“第四节 管理层讨论与分析中（四）可能面对的风险”部分的内容。

目录

第一节	释义	3
第二节	公司简介和主要财务指标	3
第三节	公司业务概要	7
第四节	管理层讨论与分析	8
第五节	重要事项	22
第六节	普通股股份变动及股东情况	37
第七节	优先股相关情况	41
第八节	董事、监事、高级管理人员和员工情况	42
第九节	公司治理	48
第十节	公司债券相关情况	51
第十一节	财务报告	53
第十二节	备查文件目录	176

第一节 释义

一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
云南城投、上市公司、公司、本公司	指	云南城投置业股份有限公司
省城投集团、集团公司	指	公司控股股东云南省城市建设投资集团有限公司
报告期	指	2015年1月1日至2015年12月31日
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所、证券交易所	指	上海证券交易所
登记结算机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
会计师事务所、大华所	指	大华会计师事务所（特殊普通合伙）
安盛创享合伙企业	指	云南安盛创享旅游产业投资合伙企业（有限合伙）
融城云熙	指	原鼎云国际项目
龙江公司	指	云南城投龙江房地产开发有限公司
云南柏丰集团	指	云南柏丰投资（集团）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 RealEstateDevelopmentCo.,Ltd
公司的外文名称缩写	YMRD
公司的法定代表人	许雷

二、 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	栗亭倩	卢育红
联系地址	云南省昆明市民航路869号融城金阶广场A座	云南省昆明市民航路869号融城金阶广场A座
电话	0871-67199767	0871-67199767
传真	0871-67199767	0871-67199767
电子信箱	ynctzy@163.com	ynctzy@163.com

三、 基本情况简介

公司注册地址	云南省昆明市民航路869号融城金阶广场A座
公司注册地址的邮政编码	650200
公司办公地址	云南省昆明市民航路869号融城金阶广场A座
公司办公地址的邮政编码	650200
公司网址	http://www.ynctzy.com
电子信箱	ynctzy@163.com

四、 信息披露及备置地点

公司选定的信息披露媒体名称	《上海证券报》、《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	www.sse.com.cn
公司年度报告备置地点	公司证券事务部

五、 公司股票简况

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

六、 其他相关资料

公司聘请的会计师事务所(境内)	名称	大华会计师事务所(特殊普通合伙)
	办公地址	北京市海淀区西四环中路16号院7楼1101
	签字会计师姓名	马宁、赵玮

七、 近三年主要会计数据和财务指标

(一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2015年	2014年	本期比上年同期增减(%)	2013年
营业收入	4,012,909,898.03	3,947,471,664.29	1.66	2,961,636,245.31
归属于上市公司股东的净利润	278,648,620.59	440,736,573.71	-36.78	319,860,656.11
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-180,651,507.91	169,314,749.35	-206.70	71,641,995.72
经营活动产生的现金流量净额	-1,205,628,885.46	-2,566,711,173.14	53.03	-1,730,474,566.21
	2015年末	2014年末	本期末比上年同期末增减(%)	2013年末
归属于上市公司股东的净资产	4,299,129,739.86	4,030,615,918.74	6.66	3,798,988,173.96
总资产	45,192,299,651.35	33,478,043,707.37	34.99	24,181,437,575.86
期末总股本	1,070,457,939.00	823,429,184.00	30.00	823,429,184.00

(二) 主要财务指标

主要财务指标	2015年	2014年	本期比上年同期增减(%)	2013年
基本每股收益(元/股)	0.26	0.41	-36.59	0.30
稀释每股收益(元/股)	0.26	0.41	-36.59	0.30
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	-0.17	0.16	-206.25	0.07
加权平均净资产收益率(%)	6.70	11.12	减少4.42个百分点	8.64
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	-4.35	4.27	减少8.62个百分点	1.93

报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标的说明

相较于前两年营业收入、每股收益的持续增长，受市场环境的影响，本报告期营业收入与上年基本持平，但基本每股收益与归属于上市公司股东的净利润较上年大幅降低，主要财务指标较上年同期下降。

八、境内外会计准则下会计数据差异

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

适用 不适用

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

适用 不适用

九、2015年分季度主要财务数据

单位：元 币种：人民币

	第一季度 (1-3月份)	第二季度 (4-6月份)	第三季度 (7-9月份)	第四季度 (10-12月份)
营业收入	135,417,190.02	146,700,380.56	214,569,718.62	3,516,222,608.83
归属于上市公司股东的净利润	-53,529,872.49	-90,238,711.78	-119,067,874.41	541,485,079.27
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-75,127,527.76	-111,973,939.48	-145,357,548.92	151,807,508.25
经营活动产生的现金流量净额	-1,522,103,937.89	934,123,428.28	-371,706,460.72	-245,941,915.13

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

十、非经常性损益项目和金额

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	2015年金额	附注 (如适用)	2014年金额	2013年金额
非流动资产处置损益	26,334.02		-91,840.32	375,475.35
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免				
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、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	591,829.26		3,010,585.00	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	140,245,486.00	公司债权投资收益	125,292,816.77	5,603,084.10
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	352,541,254.75			

资产公允价值产生的收益				
非货币性资产交换损益				
委托他人投资或管理资产的损益				
因不可抗力因素,如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备				
债务重组损益				
企业重组费用,如安置职工的支出、整合费用等				
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益				
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				-12,367,822.60
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益				
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外,持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益,以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益				
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回			4,471,364.89	
对外委托贷款取得的损益				
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	853,635.03			
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响				
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	1,502,096.30		-24,304,137.94	-7,669,636.88
其他符合非经常性损益定义的损益项目			211,001,623.51	339,526,768.78
少数股东权益影响额	-662,587.25		-26,958,612.66	-76,792,894.82
所得税影响额	-35,797,919.61		-20,999,974.89	-456,313.54
合计	459,300,128.50		271,421,824.36	248,218,660.39

十一、 采用公允价值计量的项目

单位：元 币种：人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
融城云熙		311,562,449.62	311,562,449.62	183,135.03
融城金阶		459,992,500.00	459,992,500.00	670,500.00
东方首座		678,317,346.33	678,317,346.33	
合计		1,449,872,295.95	1,449,872,295.95	853,635.03

第三节 公司业务概要

一、报告期内公司所从事的主要业务、经营模式及行业情况说明

（一）行业情况说明

据国家统计局发布的 2015 年全年主要经济数据，GDP 同比增长 6.9%，这是自 2007 年后增速最低的一年，三大产业增速均下滑，第二产业增速下滑幅度最大，第三产业（尤其金融业和房地产业）对 GDP 的贡献率明显增加。

2015 年，全国房地产开发投资及销售均在增长，但增速均在回落，其中开发投资 95979 亿元，比上年增长 1.0%；全国商品房销售面积 128495 万平方米，增长 6.5%；商品房销售额 87281 亿元，增长 14.4%。东部地区的销售情况明显优于西部地区，2015 年东部地区商品房销售面积 55509 万平方米，比上年增长 13.3%；西部地区商品房销售面积 33173 万平方米，增长 3.4%。

除北京、上海、广州、深圳、南京等部分主要城市外，全国其他地区仍然存在较大的库存压力。库存与库存消化周期仍然在增加。2015 年底，商品房待售面积 71853 万平方米，环比增加 2217 万平方米；待售面积与销售面积的比值即库存消化周期为 0.56 年，而 2014 年底为 0.51 年。房地产行业开发、投资比较低迷，2015 年，全国住宅新开工面积仅为 10.66 亿平方米，全国住宅新开工面积首次低于同期住宅销售面积 11.24 亿平方米。

2015 年，国家从政策环境和金融环境给房地产行业松绑，中央政府层面虽出台了降二套房首付的“330 政策”和降首套房首付的“930 政策”，全年五次降准降息，但房地产行业仍不景气，尤其是西部地区和东北地区。

（二）公司所从事的主要业务、经营模式

公司是一家地处西部地区，以城市建设投资为主业的房地产公司，主营业务为房地产开发与经营、商品房销售、土地开发、项目投资和管理，开发产品包括住宅、办公楼、商铺、车位。在过去的五年里，公司始终坚持全程开发和投资并购的双轮驱动模式，实现了公司的快速发展。2015 年，公司资产已达 451.92 亿元，实现营业收入 40.13 亿元，利润总额 3.50 亿元，销售收入指标在云南同业排位上升至第二名。十三五期间，公司将根据新的战略指引，按照旅游地产与住宅地产、养老地产联动发展的经营模式，做大做强，争取早日实现成为中国健康休闲地产引领者的目标愿景。

二、报告期内公司主要资产发生重大变化情况的说明

报告期内本公司主要资产未发生重大变化。

三、报告期内核心竞争力分析

1、资源优势：公司的旅游地产现已成为公司新的核心主业，十二五期间，公司已顺利完成了云南主要城市和全国多个旅游目的地城市的旅游资源布局，积累了较为丰富的旅游地产资源；另外，公司控股股东省城投集团拥有的旅游景区、酒店、医疗、水务、教育、金融等产业资源，与“公司成为中国健康休闲地产引领者”的战略目标具有很强的协同性，未来，公司可借助省城投集团相关产业资源的优势和支持，为公司的产业升级和转型提供有力的保障。

2、融资优势：长期以来，在房地产行业形势严峻的局面下，公司一直积极探索和研究多元化的融资途径和模式，熟练运用多种融资创新工具，通过多渠道的融资，为公司持续健康发展提供了资金的保障。

3、区位优势：随着我国实施“一带一路”战略，云南将成为“一带一路”面向南亚、东南亚的辐射中心，云南拥有得天独厚的地域、环境、气候优势，有利于发展旅游地产及相关业务的市场基础。公司地处云南昆明，可有效借助“一带一路”国家战略及云南从边缘地区和末梢变为开放前沿的契机，以大湄公河旅游地产项目为突破口，逐步展开在南亚、东南亚的国际化投资布局。

第四节 管理层讨论与分析

一、管理层讨论与分析

(一) 宏观经济形势

报告期内，经济增速持续下滑，据国家统计局公布数据，全国房地产开发投资及销售均在增长，但增速均在回落，整体新开工面积（154454 万平方米）比 2014 年下降 14%，土地成交面积（22811 万平方米）比 2014 年下降 31.7%，土地成交再创新低，供应量下滑，但房地产行业在整个国民经济中的支柱性地位仍未改变。

2015 年中央在企业层面、供应层面、需求层面对房地产业给予极大的政策支持：在企业层面，国家发改委两次发文，全面放松企业债发行限制，降低门槛，取消比例限制，从而使企业的融资渠道得以拓宽、资金成本得以降低、融资环境得以改善；在供应层面从土地源头控制商品房供应；在需求层面，为刺激购房需求，取消外国人购房限制、放宽公积金贷款政策、采取双降（降首付、降利率）、减税费等多手段并施。

尽管整体行业成交规模在增加、利好政策不断刺激，但商品待售面积（7.19 亿平方米）创新高，城市分化加剧的趋势仍未改变，多数二、三、四线城市需求有限，市场去化压力较大，北京、上海、广州、深圳等一线城市及南京、武汉、苏州等部分二线城市成交量活跃、需求旺盛。

(二) 2015 年经营回顾

报告期内，在区域房地产市场形势严峻的局面下，公司董事会和经营层严格按照既定的战略目标，同心协力、攻坚克难、真抓实干，一方面科学控制开发节奏、合理布局后续储备项目；另一方面优化基础管理，进一步加大集体化管控模式，发挥公司的核心优势，确保公司持续经营发展。

1、经营目标情况

(1) 营业收入及利润

2015 年，公司实现营业收入 40.13 亿元，较上年增长 1.66%，营业收入主要来源为云南区域，这表明公司深耕云南的区域战略定位导向已见成效，主要开发产品中住宅、办公楼、商铺收入贡献较大，三类产品占营业收入的 61%。公司全年实现利润总额 3.50 亿元。

(2) 房地产开发项目投资情况

2015 年，公司积极推进现有房地产开发项目，完成投资 37.02 亿元，其中在建项目新增投资 26.17 亿元，新增项目投资 10.85 亿元，新增及增持项目 6 个。

报告期，公司严格按照既定的“旅游地产与城市综合体、养老地产”产品线的战略布局，在核心区域城市、成熟地段布局城市住宅综合体项目，增持控股了北京房山项目；在昆明市核心地段收购了东方首座项目，获取了优质的二级开发项目；在旅游地产资源的储备上，公司继续加大拓展和布局，公司下属企业与陕西秦岭皇冠实业有限公司合作成立项目公司，将对自然景观资源丰富的皇冠镇朝阳沟项目进行合作开发与运营；公司持续投入的土地一级开发项目已陆续进入拿地阶段，预计 2016 年将在昆明主城核心区、兰州城关区获取土地。

(3) 销售情况

2015 年，公司将去库存作为年度工作的首要任务。在区域房地产市场不景气的情况下，公司对产品及环境配套等品质进行提升、优化，采取各种有效措施促进项目销售、消化库存、回笼资金。全年公司实现销售合同额 39.91 亿元，销售收入指标在云南同业排位由 2014 年第三名上升至第二名，销售收入贡献的主要项目有融城昆明湖、融城金阶、大理洱海天域、大理海东方、版纳雨林澜山等。

2、经营管理方面

(1) 积极推进战略实施

2015 年是公司“十二五”规划的收官年，也是公司“十三五”的布局年。“十二五”期间，公司紧密围绕区位战略、品牌战略和产品战略的发展定位，稳步推进各项经营活动。目前，公司业务区域成功拓展至成都、重庆、西安、北京等西南中心城市和一线城市，基本实现了从“立足昆明、布局云南”到“以云南为中心向西南和全国扩展”的区域发展战略；形成了“融城”系城市住宅综合体和“梦云南”系旅游地产两大产品线，“融城”系列城市住宅综合体模式已趋于成熟，“梦云南”系列旅游地产品牌效应逐步体现，实现了十二五规划的“成为西南区域具有全面影响力与战略主导地位的房地产综合运营商”的战略定位。另外，2015 年，公司已在全面分析判断未来房

地产变化趋势及公司各方面实际条件的基础上，编制了“十三五”战略规划报告，提出了“十三五”期间公司战略发展规划导向。

报告期内，公司已按照“十三五”战略导向，开始按计划、有步骤地步入战略的执行和落地工作中，主要推进了以下工作：

①主动融入“一带一路”的国家战略，充分利用在区位上的优势，抢占先机，现与云南省港航投资建设有限责任公司、北京润德富宁投资管理有限公司、深圳市天正投资有限公司等专业运营及投资公司拟组建云南金澜湄国际旅游投资开发有限公司，下一步，云南金澜湄国际旅游投资开发有限公司拟借助澜沧江-湄公河黄金水道，逐步开展澜沧江-湄公河综合旅游地产项目，为公司战略布局做准备；

②公司借助控股股东省城投集团在教育、医疗等方面的资源，积极推进项目的配套服务，以融城昆明湖项目为试点，通过与优质教育资源、医疗资源的结合，为昆明湖项目注入教育、医疗、健康、智能化等资源，搭建运营服务平台建设，打造公司首个城市智能化社区，真正向360°生活运营商方向迈进；

③公司进一步完善了梦云南分时度假体系，根据提出的“一地置业，多地度假”的全新度假理念，以梦云南品牌为战略核心，把半径延伸到全国，截至2015年底，梦云南分时度假平台旗下国际五星度假酒店达到14家，会员总人数已达1400人左右。2016年，会员权益将会进一步多元化，平台计划拟新增健康体检、SPA、主题旅游等客户交换权益。在现有分时度假平台的基础上，在“分享经济”的背景下，根据客户需求，分时度假平台亦将迎来全面升级，拟建立“旅居度假交换平台和物业托管服务平台”，业主可将其物业的闲置时段，与梦云南旗下各地项目、各类房源进行自由交换入住，同时由托管平台统一对外运营，业主可获取交换入住权益以及房屋经营托管收益。未来，通过进一步升级梦云南分时度假模式，将对公司的销售起到积极的推动作用，也为业主提供除物业价值之外的旅居度假、生活服务、托管收益等提供更多的增值权益。

④公司在“立足新常态、融入新经济、拥抱互联网、搭建互联网运营服务平台和社区O2O平台”的战略指导下，以“拥抱互联网，精准服务客户”为服务策略，打造了专属于业主和会员的O2O服务平台——云客会，通过这个交互平台逐步构建了完善的“城市生活服务网”体系。2016年，云客会提出“U City 一更好的城市，更好的家”服务概念，旨在通过资源的精准整合，打造O2O商业联盟，完成城市优质商家与云客会的品牌联动，形成全方位商业模式，为会员带来更便捷、优质的生活体验。

（2）进一步提升运营管理水平

①2015年，公司对流程权限体系、运营管理体系、内控管理体系、成本控制体系、品质管理体系五大体系进行了进一步优化，并结合五大体系的实施情况，进一步梳理了土地一级开发、运营管理和全成本管理的制度流程，编制了《公司产品策划及设计流程图》，完善了20个管控项目全周期运营计划体系模板，建立了项目“三级节点计划”的管控模型等，梳理了全套工程管理制度，编制完成了《工程管理手册》。五大体系的优化和制度体系的完善，进一步提高了公司规范化运作的水平。

②公司全面启动运营计划管控以来，一直严格按照《运营管理手册》中提出的管理体系的总体框架和运营管理的总体思路，把运营管理体系所涉及的管理控制点嵌入到项目管理的关键点，切实把运营管理的“链条”有机地穿插到项目的各工作环节。在产品设计源头上，实现项目分类管理，成立产品委员会，优化产品决策机制；工程管理上，在严控成本的同时，注重工程质量，工程质量优良率达到100%，工程形象品质获得了良好的社会口碑；销售管理上，健全了营销系统团队体系建设，从产品定位到销售计划的制定，加强了与项目的沟通和协作。

③公司实行了较为严格的定岗定编定员管控，团队组织架构搭建完成，团队综合素质能力水平不断提高，人力资源管理工作逐步向人力资源战略层面提升。下一步将逐步形成整套人才储备计划，着重培养成建制的项目管理团队，有计划、有组织的建立系统性的培训机制，进一步将企业文化和团队建设有机结合，增强员工的竞争意识、效力意识以及开拓创新意识，让“以人为本”始终成为公司管理经营的第一理念。

3、2016年计划

2016年，公司将从以下几方面开展工作，确保圆满完成公司制定的营业收入60亿元，投资80亿元的经营目标：

(1) 2016 年是公司“十三五”规划的开局之年，公司将全面启动“十三五”战略规划的执行和落地，按照“十三五”战略导向原则，从各个方面做出系统性的全面安排布局，以“十三五”战略规划报告为行动纲领，启动试点项目，梳理组织构架，加强综合能力建设，从业务布局、资金计划、内部管理改进等各个方面做出系统性的全面安排，根据条件有步骤地展开实施，为公司转型升级奠定坚实的基础。

(2) 2016 年是公司经营发展和转型升级关键的一年，公司将充分利用融资优势，做好融资谋划、创新融资模式，积极推进资本市场直接融资，降低公司融资成本，确保年度融资计划顺利完成，确保公司资金链的安全、平衡，为公司年度投资计划及经营计划的实现做好保障。

(3) 加快推进现有房地产开发项目，根据房地产市场形势变化及公司经营发展需要，进一步调整、制定项目整体战术操作策略，从产品定位、工程建设、营销管理等方面做出全面、具体的实施方案，加大去库存力度、回笼现金；在新项目投资上，本着积极稳健和严格控制风险的原则，选择具有区位优势、盈利能力强、短平快特点的新项目，调整公司项目结构，优化项目地域布局，做好优质项目储备。

(4) 2016 年是公司的管理提升改进年，公司将进一步提升在投资、研发设计、工程建设管理、营销管理、运营管理等专业体系能力的建设，加强投资计划引导；完善整套审计管理流程；以提升效率为核心，改进工程管理模式；优化调整招投标管理流程；制定有效的措施努力去库存，在梦云南分时度假平台现有基础上，结合将要推出的城市生活服务网，整合城市系列和旅游系列统一的后台综合运营服务，通过售后增值服务价值创造市场竞争优势；进一步将内部控制与公司经营管理相融合，有效防控经营管理风险。

二、报告期内主要经营情况

报告期内，公司实现营业收入 40.13 亿元，实现利润总额 3.50 亿元，实现归属于母公司所有者的净利润 2.79 亿元；截至 2015 年 12 月 31 日，公司总资产 451.92 亿元，净资产 55.86 亿元，分别比 2014 年增长 34.99%和 12.91%。

(一) 主营业务分析

利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位:元 币种:人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	4,012,909,898.03	3,947,471,664.29	1.66
营业成本	2,923,451,876.80	2,373,481,963.25	23.17
销售费用	116,014,594.37	114,105,564.39	1.67
管理费用	172,316,987.37	165,671,926.96	4.01
财务费用	364,111,459.04	433,962,686.62	-16.1
经营活动产生的现金流量净额	-1,205,628,885.46	-2,566,711,173.14	53.03
投资活动产生的现金流量净额	-1,077,972,567.19	-1,403,490,732.33	23.19
筹资活动产生的现金流量净额	1,252,583,617.21	6,130,457,189.30	-79.57

1. 收入和成本分析

报告期内，公司实现营业收入 40.13 亿元，与上年基本持平；营业成本 29.23 亿元，较上年增加 23.17%。

(1) 主营业务分行业、分产品、分地区情况

单位:元 币种:人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
房地产	2,552,458,100.31	1,808,409,654.69	29.15	-22.33	-13.92	-6.92
主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
住宅	1,502,434,083.80	1,190,888,591.98	20.74	22.73	10.6	增加 8.7 个百分点
办公楼	22,460,139.04	17,319,770.82	22.89	-95.86	-93.93	减少 24.49 个百分点
商铺	909,584,757.48	495,157,550.20	45.56	12.34	4.66	增加 3.99 个百分点
车位	81,204,305.00	71,043,800.59	12.51	-70.54	-70.55	增加 0.04 个百分点
一级开发收入				-100		
物业服务	36,774,814.99	33,999,941.10	7.55	46.95	38.59	增加 5.58 个百分点
主营业务分地区情况						
分地区	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
昆明地区	1,273,742,556.18	867,307,816.99	31.91	-56.11	-53.00	减少 4.5 个百分点
大理地区	727,575,871.97	483,299,145.39	33.57	515.34	625.46	减少 10.09 个百分点
版纳地区	143,535,363.00	127,296,583.08	11.31	76.06	42.55	增加 20.85 个百分点
成都地区	14,286,322.09	11,930,421.93	16.49	-92.27	-88.04	减少 29.5 个百分点
重庆地区	393,317,987.07	318,575,687.30				

主营业务分行业、分产品、分地区情况的说明

- (1) 报告期内，受市场因素影响本期房地产销售收入低于上年同期；
- (2) 报告期内，营业收入中房地产销售结构与上年同期相比，办公楼销售减少，住宅与商铺销售增加；
- (3) 报告期内，无一级土地开发收入；
- (4) 报告期内，随着交房项目增加，物业服务收入也随之增加；
- (5) 报告期内，公司新增重庆地区“滨江春城”一期、大理地区“洱海天域”等项目销售收入；但受市场因素影响，昆明地区营业收入较上年同期降低。

(2) 成本分析表

单位：元

分行业情况							
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)	情况说明
房地产	房地产销售成本	1,808,409,654.69	61.86	2,100,931,656.23	88.52	-13.92	
分产品情况							
分产品	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)	情况说明
住宅	住宅销售成本	1,190,888,591.98	40.74	1,076,734,474.46	45.37	10.6	
办公楼	办公楼销售成本	17,319,770.82	0.59	285,280,377.96	12.02	-93.93	
商铺	商铺销售成本	495,157,550.20	16.94	473,129,730.63	19.93	4.66	
车位	车位销售成本	71,043,800.59	2.43	241,253,792.23	10.16	-70.55	
物业服务	物业管理成本	33,999,941.10	1.16	24,533,280.95	1.03	38.59	

2. 费用

项目	本年金额	上年金额	变动幅度 (%)	变动原因分析
销售费用	116,014,594.37	114,105,564.39	1.67	在售项目增加所致
管理费用	172,316,987.37	165,671,926.96	4.01	新开工项目增加所致
财务费用	364,111,459.04	433,962,686.62	-16.10	资本化项目增加

3. 现金流

项目	本年金额	上年金额	变动幅度 (%)	变动原因分析
经营活动产生的现金流量净额	-1,205,628,885.46	-2,566,711,173.14	53.03	本期项目建设投资较上年同期减少
投资活动产生的现金流量净额	-1,077,972,567.19	-1,403,490,732.33	23.19	本期投资支出低于上年同期
筹资活动产生的现金流量净额	1,252,583,617.21	6,130,457,189.30	-79.57	本期归还借款高于上年同期

(二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

√适用 □不适用

本期公司并购云南东方柏丰投资有限责任公司和陕西安得房地产开发有限公司，因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，其差额计入当期损益，营业外收入增加352,541,254.75元。

(三) 资产、负债情况分析

资产及负债状况

单位：元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例 (%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例 (%)	本期期末金额较上期期末变动比例 (%)	情况说明
货币资金	3,461,485,906.44	7.66	3,843,006,172.71	11.48	-9.93	
应收账款	1,297,998,214.12	2.87	2,842,098,511.73	8.49	-54.33	
应收利息	322,305,648.02	0.71	169,639,281.08	0.51	89.99	
其他应收款	1,104,165,319.48	2.44	579,692,126.56	1.73	90.47	
存货	31,397,884,436.57	69.5	21,063,510,075.48	62.92	49.06	
其他流动资产	284,251,397.20	0.63	98,535,206.05	0.29	188.48	
长期应收款	3,809,951,262.56	8.43	2,994,556,952.46	8.94	27.23	
投资性房地产	1,449,872,295.95	3.21				
递延所得税资产	258,291,126.09	0.57	135,348,911.68	0.4	90.83	
短期借款	1,135,000,000.00	2.51	320,000,000.00	0.96	254.69	
应付账款	2,948,263,927.23	6.53	2,184,601,299.66	6.53	34.96	
预收款项	3,290,723,338.30	7.28	1,084,368,435.14	3.24	203.47	
应付职工薪酬	23,386,862.20	0.05	35,104,808.59	0.1	-33.38	
应付利息	185,647,535.70	0.41	92,744,691.59	0.28	100.17	
一年内到期的非流动负债	7,641,385,000.00	16.92	5,856,630,000.00	17.49	30.47	
长期借款	15,923,930,448.33	35.25	14,710,470,000.00	43.94	8.25	
应付债券	3,000,000,000.00	6.64				
递延所得税负债	529,708,181.19	1.17	96,930,069.33	0.29	446.48	

其他说明

应收账款：本期收回环湖东路沿线土地一级开发投资成本；

预付款项：本期预付工程款增加；

应收利息：本期公司债权投资应收利息增加；

其他应收款：本期新增合并项目并入往来款；

存货：本期新增合并项目并入及建设投资与土地储备投资增加所致；

其他流动资产：预售房款预缴税费增加；

长期应收款：本期对联营企业提供的债权投资增加；

投资性房地产：本期将“融城云熙”、“融城金阶”、“东方首座”部分持有待售物业转为持有经营；

递延所得税资产：资产减值损失及项目亏损产生暂时性可抵扣亏损增加；

短期借款：本期公司短期融资增加；

应付账款：本期确认的应付工程款增加；

预收款项：本期新增合并项目并入；
应付职工薪酬：本期未计提年终绩效；
应付利息：本期借款增加；
一年内到期的非流动负债：本期归还的长期借款高于上年；
长期借款：本期长期融资增加；
应付债券：本期发行公司债券；
递延所得税负债：公允价值计量产生的应纳税暂时性差异增加。

(四) 行业经营性信息分析

房地产行业经营性信息分析

1. 报告期内房地产储备情况

√适用□不适用

序号	持有待开发土地的区域	持有待开发土地的面积(平方米)	一级土地整理面积(平方米)	规划计容建筑面积(平方米)	是/否涉及合作开发项目	合作开发项目涉及的面积(平方米)	合作开发项目的权益占比(%)
1	云南省昆明市---关坡城中村改造项目二期	-	146,549	-	是	139,222	95.00
2	云南省昆明市---上坝城中村改造项目(绕城以南)	-	188,654	-	否	-	100.00
3	云南省昆明市---中坝城中村改造项目(绕城以南)	-	493,809	-	否	-	100.00
4	云南省昆明市---严家地城中村改造项目二期	-	24,514	-	是	18,140	74.00
5	甘肃省兰州市---兰州徐家湾旧城改造项目	-	252,261	-	是	151,357	60.00
6	辽宁省鞍山市---海城高铁新城土地一级开发项目	-	4,700,024	-	是	940,005	20.00
7	云南省昆明市---白鱼口	56,454	-	0	是	29,712	52.63
8	云南省昆明市---小哨	109,661	-	0	否	-	100.00
9	云南省昆明市---融城昆明湖	474,256	-	1,720,238	否	-	100.00
10	云南省昆明市---星海半岛	307,473	-	173,333	否	-	100.00
11	云南省昆明市---天堂岛	405,565	-	425,219	否	-	100.00
12	云南省昆明市---茶马花街	43,332	-	10,647	否	-	100.00
13	云南省昆明市---融城金阶	48,000	-	221,027	是	116,326	52.63
14	云南省昆明市---融城晋熙大厦	7,746	-	31,160	是	18,696	60.00
15	云南省昆明市---温泉山谷	1,011,265	-	892,897	是	535,738	60.00
16	云南省昆明市---艺术家园	224,781	-	403,441	是	205,755	51.00
17	云南省昆明市---东方首座	9,958	-	98,823	是	50,400	51.00
18	云南省昆明市---华商之家-滇池湖滨半岛	112,001	-	39,954	是	15,982	40.00
19	云南省昆明市---招商海公馆	194,001	-	494,340	是	197,736	40.00
20	云南省昆明市---华府半岛	172,668	-	441,945	是	154,681	35.00
21	云南省昆明市---云南华侨城	3,900,901	-	1,166,500	是	349,950	30.00
22	云南省玉溪市---太阳山	2,429,750	-	1,871,429	是	673,715	36.00
23	云南省大理州---海东方	925,268	-	477,810	否	-	100.00
24	云南省大理州---洱海天域	188,001	-	208,178	是	145,725	70.00
25	云南省西双版纳州---雨林澜山	574,003	-	550,610	否	-	100.00
26	陕西省西安市---融城东海	11,333	-	81,868	否	-	100.00

27	陕西省西安市---融城云谷	14,667	-	101,681	是	51,857	51.00
28	陕西省西安市---西安市刘南村旧城改造项目	182,724	-	852,620	是	596,834	70.00
29	陕西省咸阳市---春城十八里	155,334	-	185,766	否	-	100.00
30	四川省成都市---鼎云国际	6,000	-	63,554	否	-	100.00
31	四川省都江堰市---青城山谷	410,002	-	320,922	是	154,042	48.00
32	重庆市江津区---滨江春城	154,213	-	232,721	是	72,260	31.05
33	甘肃省兰州市---黄河春城	62,000	-	290,171	是	174,103	60.00
34	山东省青岛市---青岛蔚蓝天地	294,668	-	531,400	是	260,386	49.00
35	北京市房山区---北京房山项目	46,667	-	163,118	是	40,780	25.00

注 1：上述项目可能因引入合作方共同开发等原因导致公司在项目中的权益比例发生变化。

注 2：上述项目可能因规划调整等原因导致项目的计划投资及总建筑面积等指标发生变化。

注 3：小哨地块：项目情况-昆国用（2007）第 00759 号，座落：官渡区小哨乡，用途为住宅用地，使用权类型：出让，终止日期：2075 年 8 月 22 日，证载面积折合约 164.49 亩。于 2007 年 11 月 2 日取得国有土地使用证。该地块位于昆明官渡区小哨乡白汉场村旁，距昆明约 40 公里。南离昆曲高速路 8 公里，东临杨官庄水库，南面为长水国际机场。未开发原因-原空港片区控制性详细规划明确该地块用途为生态保护区，目前已划归滇中新区管辖，相关规划正在调整中。

注 4：白鱼口地块：项目情况-昆国用(2007)第 0634 号、昆国用(2007)第 0635 号、昆国用(2007)第 0637 号、昆国用(2007)第 0636 号，位于昆明高海路旁，证载面积折合约 84.68 亩。未开发原因-因该片区规划调整中。

注 5：公司持有云南城投晟发房地产开发有限公司 60%股权，拟于近期公开挂牌转让，即融城晋熙项目。

2. 报告期内房地产开发投资情况

√适用□不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/ 新开工项目/ 竣工项目	项目用地 面积(平方 米)	项目规划 计容建筑 面积(平方 米)	总建筑面 积(平方 米)	在建建筑 面积(平方 米)	已竣工面 积(平方 米)	总投资额	报告期实际 投资额
1	云南昆明中上坝	融城昆明湖	住宅/办公 /科教/商 业	在建+竣工	176,494	573,880	842,945	550,721	553,424	1,154,902	125,856
2	云南昆明西山	碧鸡山邑茶马花街	商业	在建项目	16,185	10,647	13,856	13,856	0	20,533	447
3	云南昆明	艺术家园	住宅/商业	竣工项目	224,782	404,327	595,076	0	595,076	311,797	18,497
4	云南安宁	温泉山谷	住宅/商业	在建项目	209,453	201,157	210,932	31,875	0	152,317	19,993
5	云南大理下关	梦云南·海东方	住宅/酒店	在建+竣工	115,509	48,731	49,375	12,562	36,813	385,869	21,425
6	云南版纳	雨林澜山	住宅/商业	在建项目	125,738	70,000	70,000	0	70,000	245,700	16,329
7	西安高新区	融城云谷	办公/商业	在建项目	14,530	101,680	134,460	134,460	0	88,767	3,295
8	西安南三环	融城东海	办公/商业	在建项目	18,501	82,197	109,329	109,329	0	54,853	13,879
9	西安秦汉新城	春城十八里	住宅	在建项目	155,366	187,790	333,058	103,039	0	198,289	17,380
10	北京房山	房山创意港	商务办公	在建项目	52,456	163,118	248,486	0	0	481,641	0
11	重庆	滨江春城一期	住宅/商业	在建项目	111,932	167,898	221,187	53,806	167,381	89,079	24,553

注：城中村改造部分项目投资额包括政府要求配建的部分回迁房建设成本及部分公共配套建设成本等。

3. 报告期内房地产销售情况

√适用□不适用

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积(平方米)	已预售面积(平方米)
1	昆明	融城金阶	办公	19,608	1,106
			车位	35,406	5,267
			商业	39,452	2,702
			住宅	3,260	1,859
2	昆明	融城昆明湖	办公	3,190	3,190
			车位	142,279	48,441
			商业	50,123	20,887
			住宅	430,102	174,600
3	昆明	融城优郡	办公	2,380	1,128
			车位	10,551	1,398
			商业	4,429	1,481
			住宅	1,988	1,496
4	昆明	温泉山谷	商业	2,026	0
			住宅	41,111	7,210
5	昆明	艺术家园	车位	142,494	0
			商业	67,197	0
			住宅	359,783	225,129
6	版纳	雨林澜山	住宅	48,775	9,856
7	成都	融城云熙	办公	4,322	0
			车位	11,114	0
			商业	14,381	0
			住宅	27,428	35
8	大理	洱海天域	商业	12,684	2,676
			住宅	67,573	15,658
9	大理	海东方	住宅	52,621	16,636
10	西安	融城东海	办公	74,085	545
			车位	37,354	0
			商业	7,214	0
11	西安西安西安	融城云谷	办公	95,192	4,667
			商业	8,608	30
			车位	35,637	532
12	重庆	滨江春城	住宅	68,642	27,832
			商业	7,199	728

4. 报告期内房地产出租情况

√适用□不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	出租房地产的建筑面积(平方米)	出租房地产的租金收入	是否采用公允价值计量模式	租金收入/房地产公允价值(%)
1	昆明市	融城金阶	商业	23,664	370	是	0.80
2	成都市	融城云熙	商业	9,953	618	是	1.98

注：融城金阶项目处于养商期，减免租金 700 万元。

5. 报告期内公司财务融资情况

√适用□不适用

单位：万元 币种：人民币

期末融资总额	整体平均融资成本(%)	利息资本化金额
2,770,031.55	9.49	246,312.87

6. 其他说明

适用 不适用

(五) 投资状况分析

1、 对外股权投资总体分析

2015年，公司对外投资总计10.85亿元，其中股权收购投资4.36亿元，债权投资6.48亿元；对外投资较上年度相比增加126%。

(1) 重大的股权投资

2015年公司股权投资情况明细如下：

序号	项目	收购股 比 (%)	收购后股 比 (%)	股权投资 合同金额 (万元)	债权投资合同 金额 (万元)	备注
1	云南艺术家园房地产开发经营有限公司	51%	51%	3,517.24	无	增资控股
2	北京房开创意港投资有限公司	65%	90%	2,034.53	64,884.83	收购股权
3	云南东方柏丰投资有限责任公司	51%	51%	10,408.16	无	增资控股
4	陕西安得房地产开发有限公司	70%	70%	19,250.00	无	收购股权
5	云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司	5%	75%	1,750.00	无	收购少数股东权益
6	西安东智房地产有限公司	49%	100%	6,640.23	无	收购少数股东权益
小计				43,600.16	64,884.83	

(2) 重大的非股权投资

公司报告期内无重大的非股权投资情况。

(3) 以公允价值计量的金融资产

无

(六) 重大资产和股权出售

无

(七) 主要控股参股公司分析

(1) 主要子公司的经营情况和业绩单位：元

公司名称	注册资本	所处行业	主要产品或服务	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润	备注
云南城投置地有限公司	50,000,000.00	房地产开发	商品房	2,612,403,059.14	126,784,383.00	1,099,629,244.89	94,718,170.60	71,270,747.11	
云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司	150,000,000.00	房地产开发	城中村改造	2,596,536,773.66	487,505,416.06		-61,125.63	-45,844.23	
昆明城海房地产开发有限公司	100,000,000.00	房地产开发	商品房	2,239,976,883.52	322,263,851.28	528,960,149.35	-22,904,606.80	-29,722,167.28	
云南城投龙江房地产开发有限公司	260,000,000.00	房地产开发	商品房	7,103,374,335.47	870,524,567.59	999,803,256.15	187,335,346.11	140,474,479.63	本期交房结转收入
云南安盛创享旅游产业投资合伙企业(有限合伙)	3,120,000,000.00	投资	商品房、投资收益	6,275,122,429.91	533,572,478.45	247,166,272.21	-66,361,186.47	-104,479,677.60	
云南艺术家园房地产开发经营有限公司	68,965,517.24	房地产开发	商品房	3,480,939,322.93	65,078,361.76		-5,440,745.68	-3,887,155.49	
中建穗丰置业有限公司	50,000,000.00	房地产开发	商品房	1,044,320,846.19	496,160,199.74	500,998,122.90	85,628,445.91	39,132,548.16	本期交房结转收入
云南城投海东投资开发有限公司	250,000,000.00	房地产开发	商品房	1,138,904,140.01	278,643,554.38	205,333,619.05	29,522,655.60	22,789,127.07	本期交房结转收入

(2) 单个控股子公司的净利润对公司净利润影响达 10%以上的单位：元

单位	营业收入	营业利润	净利润
云南城投龙江房地产开发有限公司	999,803,256.15	187,335,346.11	140,474,479.63
云南城投置地有限公司	1,099,629,244.89	94,718,170.60	71,270,747.11
中建穗丰置业有限公司	500,998,122.90	85,628,445.91	39,132,548.16
云南城投海东投资开发有限公司	205,333,619.05	29,522,655.60	22,789,127.07

(3) 单个公司经营业绩与上一年度相比变动幅度在 30%以上的，且对公司合并经营业绩造成重大的影响的单位：元

单位	本期净利润	上期净利润	变动幅度	变动比例(%)
昆明城海房地产开发有限公司	-29,722,167.28	72,785,651.33	-102,507,818.61	-140.84
昆明云城尊龙房地产开发有限公司	-2,592,622.30	24,334,230.84	-26,926,853.14	-110.65
云南城投置地有限公司	71,270,747.11	4,031,236.56	67,239,510.55	1,667.96
云南安盛创享旅游产业投资合伙企业（有限合伙）	-104,479,677.60	275,340,829.97	-379,820,507.57	-137.95
成都鼎云房地产开发有限公司	-34,920,044.89	10,269,264.66	-45,189,309.55	-440.04
中建穗丰置业有限公司	39,132,548.16	-12,847,067.11	51,979,615.27	-404.60
云南城投海东投资开发有限公司	22,789,127.07	-128,042.69	22,917,169.76	-17,898.07

(4) 主要参股公司

单位：元

被投资参股公司	本企业持股比例(%)	总资产	净资产	营业收入	净利润
云南城投华商之家投资开发有限公司	40	4,994,424,669.61	304,400,714.41	280,343,470.37	-31,640,179.91
云南招商城投房地产有限公司	40	2,169,528,285.95	4,475,841.70	493,541,758.00	61,733,792.87
云南华侨城实业有限公司	30	2,272,475,697.58	736,633,791.83	123,549,562.51	-158,322,636.89
云南中海城投房地产开发有限公司	35	2,495,764,010.46	-38,795,918.12	0.00	-29,324,284.28
云南万科城投房地产公司	49	11,062,482.04	11,088,856.59	0.00	184,624.97
成都民生喜神投资有限公司	48	984,793,049.61	5,968,650.47	0.00	-1,464,211.92
青岛蔚蓝天地置业有限公司	49	700,956,350.55	72,823,052.26	0.00	-7,172,023.24

(八) 公司控制的结构化主体情况

单位	控制权方式	控制权内容	公司从中可获取的收益	公司对其承担的风险	特殊目的公司提供融资	特殊目的公司提供商品或服务
云南融城股权投资基金管理有限公司	公司持有 60%的股权, 实质控制公司的经营管理	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
云南融城投资合伙企业(有限合伙)	执行事务合伙人为云南融城股权投资基金管理有限公司	控制公司的经营活动	取得投资项目的收益	承担投资项目亏损的风险		项目投资、投资管理
云南安盛创享投资管理有限公司	公司持有 50%的股权, 实质控制公司的经营管理	控制公司的经营活动	取得投资项目的收益	承担投资项目亏损的风险		项目投资、投资管理
云南安盛创享旅游产业投资合伙企业(有限公司)	执行事务合伙人为云南安盛创享投资管理有限公司	控制公司的经营活动	取得投资项目的收益	承担投资项目亏损的风险、且需定期支付信托资金优先收益	20 亿元	项目投资、投资管理

三、公司关于公司未来发展的讨论与分析

(一) 行业竞争格局和发展趋势

近年来, 经过行业内的整合, 剩余的房企无论是资金还是产品均具备相当的实力, 行业竞争环境激烈, 房企面临争取有限的市场份额, 既要追求去化速度又要追求利润等等考验。

市场方面则呈现出楼市分化正在加剧的局面, 多数三四线城市的房地产市场受各类因素影响, 库存积压, 部分一线城市面临土地资源紧缺, 面粉贵过面包的情况, 由此一线城市进入门槛较高。前述形势, 将使公司面临未来经营业绩和行业利润的双重压力, 但同时随着我国经济从经济高速增长转向中高速增长, 经济发展方式由规模速度型数量增长转向规模效益型集约增长, 消费、投资、产业方方面面都在转型。无论是国家新型城镇化规划导向还是从国内的城镇化进程来看, 房地产行业仍有着较大的发展空间。去库存作为 2016 年的五大经济任务之一, 各地政府开始实施减税、直接补贴购房, 预计政策层面会进一步宽松, 部分热点城市、楼市仍然存在一定发展机遇。面对目前的经济形势和房地产行业变化, 公司可借助自身的竞争优势, 增强自身的市场竞争力, 对拟进入城市审时度势, 对于潜在风险较高的城市应谨慎进入, 对于已经布局的城市, 关注自身产品品质的提升, 公司有信心、有条件、有能力逆势扩张, 力争进入一个全新的高度。

(二) 公司发展战略

2015 年是公司“十二五”发展战略规划收官年, 从区域发展战略来看, 公司已经基本实现了从“立足昆明、布局云南”到以云南为中心向西南和全国扩展的区域发展战略。从总体战略定位来看, 公司成绩显著, 2015 年公司位列全国 222 强, 基本实现了十二五规划的“成为西南区域具有全面影响力与战略主导地位的房地产综合运营商”的战略定位。

2015年，公司启动编制“十三五”战略规划报告。该规划在全面分析判断未来房地产变化趋势及公司各方面实际条件的基础上，提出“十三五”期间公司战略发展规划导向。公司将立足新常态，融入新经济，拥抱互联网，协同集团大健康、大休闲资源优势，大力发展旅游地产和养老地产，构建城市住宅综合体、旅游地产、养老地产产业联动创新商业模式。搭建互联网运营服务平台和社区O2O平台，实现向“开发商+运营商”的转型。放眼“一带一路”，深耕云南，拓展全国，开发东南亚，试水其它国际地区，逆势扩张，弯道超车，实现十三五期末进入全国地产50强战略目标，成长为中国健康休闲地产引领者。

结合以上战略整体定位，公司以提升“高周转”能力为核心，强化全程开发与运营能力和产业链整合能力，打造一个商业模式，即旅游地产与住宅综合体、养老地产的产业联动商业模式，搭建两个平台——开发平台和运营服务平台，形成三条业务线——住宅综合体、旅游地产、养老地产，综合运用四大战略手段——大金融、大并购、大整合、大市场，通过五大保障体系——专业体系保障、人力资源保障、资源整合保障、风险管控保障、资金运营保障，支撑公司实现加快周转，实现内在价值提升、品牌提升、市值提升，实现进入上市房企50强目标。

(三) 经营计划

2016年公司全年计划实现收入60亿元，计划投资80亿元。

(四) 可能面对的风险

(1) 行业风险：房地产项目开发周期相对较长，资金投入量大，在当前不容乐观的经济形势下，不可低估市场风险对企业的影响。这要求公司保持谨慎的态度，一方面把握好自身资源优势，拓展机会项目，有保有压的加快现有项目开发进度，另一方面，依托公司核心资源优势，积极推进公司产业升级转型。

(2) 政策风险：房地产行业受政策调控极度敏感，这是整个行业面临的共同问题。鉴于此，公司将认真研究国家宏观经济政策，加强对行业走势的分析判断能力，结合公司实际情况，科学合理整合公司现有资源，积极应对市场变化调整，提高调控风险防御能力。

(3) 经营风险：公司借壳复牌后资产规模不断扩大，加之经济下行的压力和房地产市场不容乐观，传统的房地产开发模式备受挑战，公司也将面临业务的转型和升级，这给公司的运营管理提出了更高的要求。为了应对该风险，公司将不断提高管理能力，业务能力和职业化水平，做好人力资源储备和人力资源管理配置，优化投资结构，发挥融资优势，合理调配资金，做好项目储备，确保公司经营安全和顺利转型升级。

四、公司因不适用准则规定或特殊原因，未按准则披露的情况和原因说明

适用 不适用

第五节 重要事项

一、普通股利润分配或资本公积金转增预案

(一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

根据中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》及《上海证券交易所现金分红指引》、上海证券交易所《上市公司定期报告工作备忘录第七号-关于年报工作中现金分红相关的注意事项（2014年1月修订）》，中国证监会《上市公司监管指引第3号—上市公司现金分

红》等文件要求，公司结合自身情况，对《公司章程》中关于利润分配的条款进行了修订，进一步完善了公司利润分配政策、决策机制和决策程序，明确了利润分配的前提、比例以及利润分配政策调整的决策程序等相关内容，《公司章程》修正案于 2014 年 10 月 24 日经公司第七届董事会第十五次会议审议通过。

经公司 2015 年 5 月 19 日召开的 2014 年年度股东大会审议通过，公司 2014 年度的利润分配方案为：以 2014 年 12 月 31 日公司总股本 823,429,184 股为基数，向全体股东每 10 股送红股 3 股，每 10 股派发现金红利 0.60 元（含税），共计送红股 247,028,755 股，派发股利 49,405,751.04 元（含税）。本次利润分配于 2015 年 6 月 9 日实施，详见公司在上海证券交易所网站发布的临 2015-026 号《云南城投置业股份有限公司 2014 年度利润分配实施公告》。

经公司 2016 年 4 月 22 日召开的公司第七届董事会第三十五次会议审议通过，公司 2015 年度利润分配预案为：本公司 2015 年度不进行利润分配，也不进行资本公积金转增股本和其他形式的分配。此预案尚须获得公司 2015 年年度股东大会批准。

(二) 公司近三年（含报告期）的普通股利润分配方案或预案、资本公积金转增股本方案或预案

单位：元 币种：人民币

分红年度	每 10 股送红股数（股）	每 10 股派息数（元）（含税）	每 10 股转增数（股）	现金分红的数额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率（%）
2015 年					278,648,620.59	
2014 年	3	0.6		49,405,751.04	440,736,573.71	11.21
2013 年		1.2		98,811,502.08	319,860,656.11	30.89

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

适用 不适用

(一) 公司、股东、实际控制人、收购人、董事、监事、高级管理人员或其他关联方在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

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	云南省城市建设投资集团有限公司	1、云南省城市建设投资集团有限公司及云南省城市建设投资集团有限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。如云南省城市建设投资集团有限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，云南省城市建设投资集团有限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、如云南省城市建设投资集团有限公司及其所控制的企业将来涉及经营性房地产业务，云南省城市建设投资集团有限公司承诺将与经营性房地产业务相关的项目、合同及业务，按其经审计的帐面净资产值转让给上市公司，确保云南省城市建设投资集团有限公司与上市公司不发生同业竞争。	2007年6月5日	否	是		
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	解决同业竞争	云南省城市建设投资集团有限公司	1、云南省城市建设投资集团有限公司承诺，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，云南省城市建设投资集团有限公司作出以下承诺：云南省城市建设投资集团有限公司及其所控制企业今后将不以任何方式（包括但不限于单独经营、通过合资经营或拥有另一公司或企业的股份及其他权益）直接或间接参与任何与上市公司主营业务构成同业竞争的业务或活动。如云南省城市建设投资集团有限公司或其所控制的企业获得	2007年5月17日	否	是		

			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，云南省城市建设投资集团有限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，云南城市建设投资集团有限公司承诺，将尽量规避与上市公司之间的关联交易；在进行确有必要且无法规避的关联交易时，保证按市场化原则和公允价格进行公平操作，并按相关法律法规以及规范性文件的规定履行交易程序及信息披露义务。					
与重大资产重组相关的承诺	解决同业竞争	云南省城市建设投资集团有限公司	云南省城市建投资集团有限公司承诺：如昆明未来城开发有限公司将来获得的商业机会与上市公司的主营业务发生同业竞争或可能发生竞争的，将立即通知上市公司，并尽力将该商业机会给予上市公司；如昆明未来城开发有限公司拟开发未来城-天堂岛项目及其他项目将来涉及经营性房地产业务，承诺将昆明未来城开发有限公司与此相关的项目、合同及业务，按其经审计的帐面净资产值转让给上市公司，确保昆明未来城开发有限公司与上市公司不发生同业竞争。	2007年7月17日	否	是		
与再融资相关的承诺	解决同业竞争	云南省城市建设投资集团有限公司	1、云南省城市建设投资集团有限公司仅承担政府交办的政策性建设项目，不从事土地一级开发业务和经营性房地产开发业务。2、待昆明未来城开发有限公司取得拟开发土地的土地使用权后，云南省城市建设投资集团有限公司所持有的昆明未来城开发有限公司股权将以经审计的账面净资产值转让给公司，同时将昆明未来城开发有限公司从事的不属于经营性房地产开发的政策性建设项目由云南省城市建设投资集团有限公司以市场价格回购。3、将继续履行重大资产重组和本次发行申请时所作出的关于避免同业竞争的承诺。	2009年1月15日	否	是		

二、报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

适用 不适用

三、董事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

(一) 董事会、监事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

(二) 董事会对会计政策、会计估计或核算方法变更的原因和影响的分析说明

适用 不适用

(1) 会计估计变更

①变更的原因

公司自重组完成以来，房地产市场情况发生了较大的变化，产品售价较公司上市时有了大幅的提升，本着客观性原则，以及更加公允、恰当地反映公司的财务状况和经营成果，公司对应收款项单项金额重大的认定标准、各类应收款项的减值测试方式、固定资产的认定标准及分类的会计估计予以变更。

②变更的影响

本次会计估计变更起始日期为 2015 年 1 月 1 日。根据《企业会计准则第 28 号：会计政策、会计估计变更和差错更正》的规定，本次会计估计的变更采用未来适用法，无需对已披露的财务报告进行追溯调整，因此本次会计估计变更对公司以往各年度财务状况和经营成果不会产生影响。

(2) 会计政策变更

①变更的原因

为了更准确地反映公司持有投资性房地产的价值，增强公司财务信息的准确性，能够及时反映公司资产价值的变化，便于管理层及投资者及时了解公司的财务状况及经营成果，为其决策提供更真实的信息。同时，公司所持物业满足“投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场”“企业能够从房地产交易市场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”两个条件，因此公司将投资性房地产的计量模式由成本计量模式变更为公允价值计量模式，并作为会计政策变更处理。

②变更的影响

A、本次会计政策变更后，公司每个会计年度均须通过资产评估对投资性房地产公允价值进行认定，若投资性房地产所在地的市场出现大幅变动可能造成当期利润因投资性房地产公允价值变动产生较大波动的风险。

B、根据《企业会计准则第 28 号：会计政策、会计估计变更和差错更正》的规定，本次会计政策的变更采用追溯调整法。因公司本年以前无投资性房地产，因此本次会计政策变更对公司以往各年度财务状况和经营成果不产生影响。

(三) 董事会对重要前期差错更正的原因及影响的分析说明

适用 不适用

四、聘任、解聘会计师事务所情况

单位：万元 币种：人民币

现聘任	
境内会计师事务所名称	大华会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬	145.00
境内会计师事务所审计年限	2年

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）	49.80

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

五、破产重整相关事项

适用 不适用

六、重大诉讼、仲裁事项

适用 不适用

七、上市公司及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人、收购人处罚及整改情况

适用 不适用

八、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

报告期内,公司及其控股股东、实际控制人诚信状况良好,不存在未履行法院生效判决、所负数额较大的债务到期未清偿等情况。

九、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励情况及其影响

适用 不适用

十、重大关联交易

适用 不适用

(一) 与日常经营相关的关联交易

1、已在临时公告披露,但有后续实施的进展或变化的事项

(1) 2014年12月27日《云南城投置业股份有限公司关于公司2015年日常关联交易的公告》,主要交易事项后续实施进展情况如下表:

交易类型	关联方名称	交易内容	2015 年度预计发生额（万元）	2015 年合同额（万元）	截止 2015 年实际发生额（万元）
销售商品、提供劳务	云南省城市建设投资集团有限公司	物业管理服务	400		36.21
	云南城投项目管理有限公司				18.41
	云南城投金泰医疗投资管理有限公司				
	云南省水务产业投资有限公司				
	云南城投甘美医疗投资管理有限公司				
	云南循环经济投资有限公司				
	昆明未来城开发有限公司				5.29
	云南新世纪滇池国际文化旅游会展投资有限公司				
	云南城投教育投资管理有限公司				5.17
	云南城际物流有限公司				2.19
	云南民族文化旅游产业有限公司				
	昆明一建建设集团有限公司				6.30
	云南城投创业投资管理有限公司				0.01
	云南融智资本管理有限公司				
	云南省城市建设投资集团有限公司	房屋租赁	400		
购买商品、接受劳务	云南城际物流有限公司	购买钢材	100,000.00		
	昆明一建建设集团有限公司	建安工程	400,000.00	196,899.33	76,189.62
	大理水务产业投资有限公司	供水设备安装工程	1,000.00		
	景洪市城投管道燃气有限责任公司	煤气	400		15.88
	景洪城投物业管理有限公司	物业服务	485		364.65
	云南城投碧水源水务科技有限公司	供水设备安装工程	1,200.00	909.5	266.58
	云南海埂酒店管理有限公司	酒店服务	300		46.00
	云南城投版纳投资开发有限公司	酒店服务	300		21.53
	云南城投甘美医疗投资管理有限公司	医疗服务	20		
	昆明市第一人民医院	医疗服务	20		
	腾冲玛御温泉投资有限公司	会务服务			5.15
	北京云南大厦酒店管理有限公司	酒店服务	200		8.37
关联租赁	云南城投教育投资管理有限公司	房屋租赁	295		
	景洪城投物业管理有限公司	广告位租赁	85		

(2) 控股股东云南省城市建设投资集团有限公司按照有偿担保原则，本期收取担保费 2,292.30 万元。

(3) 2015 年 12 月 2 日《云南城投置业股份有限公司关于公司 2016 年日常关联交易的公告》，省城投集团及下属子公司向本公司购买物业授权金额 10 亿元。2015 年省城投集团购买公司下属全资子公司龙江公司开发物业，购买面积 16,776.54 平方米，购买金额 445,534,520.00 元。（具体事宜详见公司于 2015 年 12 月 2 日和 2016 年

1月30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2015-064号、临2016-008号公告)

2、 临时公告未披露的事项

适用 不适用

(二) 资产或股权收购、出售发生的关联交易

1、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

无

2、 临时公告未披露的事项

适用 不适用

3、 涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况

无

(三) 共同对外投资的重大关联交易

1、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

无

2、 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，但有后续实施的进展或变化的事项

(1)经公司第七届董事会第十九次会议及2015年第一次临时股东大会审议，通过了《关于提请股东大会对公司向控股股东及其下属公司申请借款额度进行授权的议案》(具体事宜详见公司于2014年12月27日和2015年1月13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2014-112号、临2015-002号公告)。截至报告期末，公司向省城投集团归还借款1,582,767,260.00元，期末余额696,719,766.39元。

(2)省城投集团购买公司下属全资子公司龙江公司开发物业，购买面积16,776.54平方米，购买金额445,534,520.00元，期末应收余额222,767,260.00元。(具体事宜详见公司于2015年12月2日和2016年1月30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2015-064号、临2016-008号公告)

(3) 经公司第七届董事会第十九次会议及 2015 年第一次临时股东大会审议,通过了《关于提请股东大会对公司向下属参股公司提供借款及融资担保进行授权的议案》(具体事宜详见公司于 2014 年 12 月 27 日和 2015 年 1 月 13 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 2014-113 号、临 2015-002 号公告)。截至报告期末,公司对云南华侨城实业有限公司债权投资为 50,000,000.00 元;对云南城投华商之家投资开发有限公司债权投资为 287,342,466.44 元;对云南招商城投房地产有限公司债权投资为 499,991,245.00 元;对云南中海城投房地产开发有限公司债权投资为 423,322,873.75 元;对北京房开创意港投资有限公司债权投资为 930,487,511.11 元;对成都民生喜神投资有限公司债权投资为 160,000,000.00 元;对青岛蔚蓝天地置业有限公司债权投资为 600,000,000.00 元。

(4) 经公司第七届董事会第十次会议及 2014 年第六次临时股东大会审议,通过了《关于公司融资的议案》具体事宜详见公司于 2014 年 8 月 30 日和 2014 年 9 月 13 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 2014-068 号、临 2014-070 号、临 2014-073 号公告)。截至报告期末,公司对云南澄江老鹰地旅游度假村有限公司提供借款 200,000,000.00 元。

2、 临时公告未披露的事项

适用 不适用

(五) 其他

无

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

1、 托管情况

适用 不适用

2、 承包情况

适用 不适用

3、 租赁情况

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

出租方名称	租赁方名称	租赁资产情况	租赁资产涉及金额	租赁起始日	租赁终止日	租赁收益	租赁收益确定依据	租赁收益对公司影响	是否关联交易	关联关系
云南城投置业股份有限公司	云南融智资本管理有限公司	办公楼	2,323,513.92	2015/2/1	2016/1/31	2,323,513.92	市场价格		是	母公司的控股子公司

(二) 担保情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）

担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期(协议签署日)	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	是否存在反担保	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	商品房承购人	5,989,413.07				一般担保	否	否		否	否	
昆明城海房地产有限公司	控股子公司	商品房承购人	136,695,899.00				一般担保	否	否		否	否	
西双版纳云城置业有限公司	全资子公司	商品房承购人	1,008,366.89				一般担保	否	否		否	否	
重庆城海实业有限公司	控股子公司	商品房承购人	20,673,600.83				一般担保	否	否		否	否	
云南温泉山谷房地产开发（集团）有限公司	控股子公司	商品房承购人	8,855,074.11				一般担保	否	否		否	否	
中建穗丰置业有限公司	控股子公司	商品房承购人	11,239,234.87				一般担保	否	否		否	否	
云南城投龙江房地产开发有限公司	全资子公司	商品房承购人	143,322,475.00				一般担保	否	否		否	否	
云南城投海东投资开发有限公司	全资子公司	商品房承购人	54,380,000.00				一般担保	否	否		否	否	
云南艺术家园房地产开发经营有限公司	控股子公司	商品房承购人	1,849,107.00				一般担保	否	否		否	否	
陕西安得房地产开发有限公司	控股子公司	商品房承购人	32,079,325.43				一般担保	否	否		否	否	
云南东方柏丰投资有限责任公司	控股子公司	黑龙江省云天商贸有限责任公司	35,000,000.00	2015-5-7	2015-5-7	2016-5-6	一般担保	否	否		否	否	
云南东方柏丰投资有限责任公司	控股子公司	云南荣驰建设工	58,000,000.00	2015-4-24	2015-4-24	2016-4-22	一般担保	否	否		否	否	

		程有限公司											
云南城投置业股份有限公司	公司本部	云南省城市建设投资集团有限公司	1,000,000,000.00	2015-4-22	2015-4-22	2017-4-22	连带责任担保	否	否		否	是	控股股东
云南城投置业股份有限公司	公司本部	云南省城市建设投资集团有限公司	250,000,000.00	2014-9-24	2014-9-24	2016-5-21	连带责任担保	否	否		否	是	控股股东
云南城投置业股份有限公司	公司本部	云南省城市建设投资集团有限公司	1,000,000,000.00	2015-11-26	2015-11-26	2017-4-22	连带责任担保	否	否		否	是	控股股东
云南城投置业股份有限公司	公司本部	云南省城市建设投资集团有限公司	150,000,000.00	2015-4-8	2015-4-8	2016-4-8	连带责任担保	否	否		否	是	控股股东
云南城投置业股份有限公司	公司本部	云南省城市建设投资集团有限公司	500,000,000.00	2015-4-15	2015-4-15	2018-4-15	连带责任担保	否	否		否	是	控股股东
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	286,500,000.00	2015-4-22	2015-4-22	2017-4-22	连带责任担保	否	否		否	是	联营公司
云南城投置业股份有限公司	公司本部	云南华侨城实业有限公司	63,000,000.00	2015-9-16	2015-9-16	2025-9-16	连带责任担保	否	否		否	是	联营公司
云南城投置业股份有限公司	公司本部	北京房开创意港投资有限公司	2,500,000.00	2014-2-19	2014-2-19	2017-2-19	连带责任担保	否	否		否	是	联营公司
云南城投置业股份有限公司	公司本部	云南澄江老鹰地旅游度假村有限公司	450,000,000.00	2014-7-25	2014-7-25	2017-7-25	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	云南中海城投房地产开发有限公司	175,000,000.00	2014-12-19	2014-12-19	2017-12-19	连带责任担保	否	否		否	是	联营公司
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）							3,147,102,033.26						
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）							4,386,092,496.20						
公司及其子公司对子公司的担保情况													
报告期内对子公司担保发生额合计							1,879,750,000.00						
报告期末对子公司担保余额合计（B）							8,692,650,000.00						
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）													

担保总额 (A+B)	13,078,742,496.20
担保总额占公司净资产的比例 (%)	234.15
其中:	
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额 (C)	3,877,000,000.00
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)	3,527,500,000.00
担保总额超过净资产50%部分的金额 (E)	10,285,968,168.10
上述三项担保金额合计 (C+D+E)	17,690,468,168.10
未到期担保可能承担连带清偿责任说明	
担保情况说明	

(三) 委托他人进行现金资产管理的情况

1、委托理财情况

适用 不适用

2、委托贷款情况

适用 不适用

3、其他投资理财及衍生品投资情况

适用 不适用

(四) 其他重大合同

无

十二、

十三、其他重大事项的说明

√适用 □不适用

1、经公司第七届董事会第三十一次会议审议通过，同意公司非公开发行公司债券（第二期）的具体发行方案，本次非公开发行公司债券票面总额不超过人民币 45 亿元（具体事宜详见公司于 2015 年 12 月 24 日在上海证券交易所网站和《上海证券报》、《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》上刊登的临 2015-074 号公告）。截止目前，公司非公开发行债券事宜已向上海证券交易所提交申请材料，尚在审核过程中。

2、经公司第七届董事会第十五次会议审议，拟同意公司非公开发行 A 股股票，公司本次非公开发行募集资金总额不超过 40 亿元人民币（具体事宜详见公司分别于 2014 年 10 月 27 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 2014-088 号、临 2014-089 号公告）。目前，公司非公开发行 A 股股票事宜正在积极的研究与论证过程中。

3、经公司第七届董事会第八次会议审议，通过了《关于公司收购云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司部分股权的议案》（具体事宜详见公司于 2014 年 8 月 9 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 2014-057 号、2014-059 号公告）。截至目前，股权变更的工商登记手续已办理完成，公司持有云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司 75%的股权。

4、经公司第七届董事会第三十二次会议审议，通过了《关于公司对外投资的议案》，同意公司出资 1 亿元与省城投集团及云南省财政厅共同设立云南省土地储备运营有限公司（下称“土储公司”）（具体事宜详见公司于 2016 年 1 月 13 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 2016-002 号、临 2016-003 号公告）。截至目前，土储公司已注册成立，公司持有土储公司 10%的股权。

5、经公司第七届董事会第二十九次会议及 2015 年第三次临时股东大会审议，通过了《关于公司增资云南东方柏丰投资有限责任公司的议案》（具体事宜详见公司分别于 2015 年 12 月 2 日和 2015 年 12 月 22 日在上海证券交易所网站和《上海证券报》、《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》上刊登的临 2015-058 号、临 2015-065 号、临 2015-073 号公告）。截至目前，股权变更的工商登记手续已办理完成，公司持有云南东方柏丰投资有限责任公司 51%的股权。

6、经公司第七届董事会第三十次会议审议，通过了《关于公司收购陕西安得房地产开发有限公司股权的议案》（具体事宜详见公司于 2015 年 12 月 16 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 2015-070 号、临 2015-071 号公告）。截至目前，股权变更的工商登记手续已办理完成，公司持有的陕西安得房地产开发有限公司 70%的股权。

7、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，通过了《关于公司投资云南艺术家园房地产开发经营有限公司的议案》（具体事宜详见公司分别于 2015 年 7 月 7 日和 2015 年 7 月 23 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 2015-032 号、临 2015-034 号、临 2015-044 号公告）。截至目前，股权变更的工商登记手续已办理完成，公司持有云南艺术家园房地产开发经营有限公司 51%的股权。

8、经公司第七届董事会第二十三次会议审议，通过了《关于公司收购西安东智房地产有限公司股权的议案》（具体事宜详见公司于 2015 年 6 月 16 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 2015-027 号、临 2015-028 号公告）。截至目前，股权变更的工商登记手续已办理完成，公司持有西安东智房地产有限公司（下称“西安东智”）100%的股权，西安东智成为公司的全资子公司。

9、经公司第七届董事会第二十四次会议审议，通过了《关于公司收购北京房开创意港投资有限公司股权及债权的议案》（具体事宜详见公司于 2015 年 7 月 7 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 2015-032 号、临 2015-033 号

公告)。截至目前，股权变更的工商登记手续已办理完成，公司持有北京房开创意港投资有限公司（下称“房开创意港公司”）90%的股权，房开创意港公司成为公司的控股子公司。

10、经公司第七届董事会第三十一次会议审议，通过了《关于公司下属企业对外投资的议案》，同意公司下属企业云南安盛创享旅游产业投资合伙企业(有限合伙)(下称“安盛创享合伙企业”)与陕西秦岭皇冠实业有限公司合作成立宁陕县云海房地产开发有限公司(下称“云海地产”)（具体事宜详见公司于2015年12月24日在上海证券交易所网站和《上海证券报》、《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》上刊登的临2015-074号、临2015-076号公告）。截至目前，云海地产已注册成立，安盛创享合伙企业持有云海地产51%的股权。

11、经公司第七届董事会第三十一次会议及公司2016年第一次临时股东大会审议，同意公司总经理办公会根据安盛创享合伙企业已投7个项目（兰州黄河春城、西安融城云谷、青岛蔚蓝天地、重庆璧山、成都青城山谷、安宁温泉山谷、昆明园城创元）的实际经营情况及经营需要，对其债权投资期限、利率、金额等事宜进行相应调整。截至目前，安盛创享合伙企业对7个项目的债权投资余额约为28.16亿元。

12、近日，公司下属控股子公司昆明云城尊龙房地产开发有限公司（下称“云城尊龙”）因房屋买卖合同纠纷，分别诉自然人陈继良及云南中阡物流有限公司、自然人陈继良及昆明睡美人纸业两案均在昆明市中级人民法院一审审结，两案云城尊龙均胜诉，法院判定上述两案被告共需向云城尊龙支付购房款18653930元及相应利息。公司基于谨慎性原则，已计提相应的坏账准备，公司将采取积极有效的措施追回相应款项，并根据实际进展情况延续披露。

13、公司下属控股子公司昆明云城尊龙房地产开发有限公司因房屋买卖合同纠纷，诉自然人陈继良及云南中阡物流有限公司一案，目前仍在昆明市西山区人民法院审理过程中，涉案金额为购房款4649430元及相应利息，公司将根据案件进展情况进行延续披露。

十四、积极履行社会责任的工作情况

（一）社会责任工作情况

1、社会责任

公司将秉承对社会高度负责的勇气和干事业的激情，坚守着永续经营的信念，打造一个资源整合能力强、富于创新精神的行业标杆企业，共同创造绿色、环保、低碳的社会环境和美好生活！

2、环境

面对房地产行业的激烈竞争，公司始终严格按照相关法律法规及规范性文件要求，在楼盘的规划设计上更多地从人性化方面考虑，使产品的绿化率、建筑密度等技术指标全面达到要求，着力打造云南城投的绿色品牌。

在项目建设中，我们严格执行国家环保、节能、产品质量的法规政策，资源利用水平不断提高，以“技术创新、打造品牌”为主要发展方向，以“服务社会、互利共赢”为最终发展目标。

3、股东回馈

公司自2007年11月30日重组完成以来，一直重视对广大投资者的合理投资回报，以回馈股东为己任，严格按照《公司章程》对利润分配的相关规定，积极主动的进行利润分配，公司近三年的利润分配情况详见下表：

年度	利润分配	现金分红数 (万元)	当年可分配利润 (万元)	占可分利润 的比例
2012	每10股分红0.8元	6,587.43	21,824.67	30.18%
2013	每10股分红1.2元	9,881.15	19,343.70	50.08%

2014	每 10 股送红股 3 股，现金分红每 10 股 分红 0.6 元（含税）	4,940.58	29,643.45	16.67%
------	------------------------------------------	----------	-----------	--------

即使在房地产市场受到宏观调控影响的严峻形势下，公司依然十分注重对广大投资者的回报。

4、员工关注

公司自成立以来，始终秉承“人才成就城投，城投造就人才”的用人理念，持续推进人力资源管理体系建设，注重人才培养，不断完善薪酬福利管理、绩效管理、培训管理等人事管理制度。公司通过互帮互助机制对遇到较大困难员工及时救助，积极组织员工参与文体活动和社会活动，传递出健康向上的企业文化观。

5、和谐社区构建

几年来，公司一直负责环湖东路片区呈贡斗南湿地的生态建设工作，为滇池水域水质改善、环境保护、城市景观绿化做出自身的贡献。

为缓解西部地区沙漠化的严重问题，保护地球、保护环境，公司从 2008 年成立开始，就向阿拉善基金捐款，款项用于治理中国西部沙漠化，为环境保护和持续性发展贡献力量。

公司积极践行社会责任，开展爱心捐赠公益活动，2015 年 11 月，云南城投携手壹基金举办了“‘城’意暖冬，‘壹’路有你”公益活动，旨在“用爱，用行动，帮助凝冻灾区的孩子温暖过冬”，公司及员工共为凝冻灾区的孩子捐出 196 个温暖包。

公司获得的主要荣誉

- 2013 年 9 月 2013 年中国房地产项目品牌价值 TOP10
 “梦云南”荣获 2013 中国旅游地产项目品牌价值 TOP10
- 2013 年 12 月 昆明市环湖东路（云南城投段）荣获优质工程一等奖
- 2014 年 12 月 “2014 中国价值地产总评榜年度最具价值地产上市公司”称号
及“2014 年度特别责任企业大奖”
- 2015 年 12 月 梦云南·雨林澜山项目被授予“醉美家园责任地产”及“醉云南·避霾圣地”
两项大奖
- 2015 年 12 月 公司获得云南省 2015 年度企业品牌大奖

十五、可转换公司债券情况

适用 不适用

第六节 普通股股份变动及股东情况

一、普通股股本变动情况

(一) 普通股股份变动情况表

1、普通股股份变动情况表

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例（%）	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例（%）

一、有限售条件股份	0	0	0	0	0	0	0	0	0
二、无限售条件流通股份	823,429,184	100	0	247,028,755	0	0	247,028,755	1,070,457,939	100
1、人民币普通股	823,429,184	100	0	247,028,755	0	0	247,028,755	1,070,457,939	100
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、普通股股份总数	823,429,184	100	0	247,028,755	0	0	247,028,755	1,070,457,939	100

2、普通股股份变动情况说明

报告期内，公司严格按照《公司章程》及相关法规的要求实施利润分配方案。根据公司利润分配政策，经2015年5月19日召开的公司2014年年度股东大会审议通过，公司2014年度利润分配方案为：以公司总股本823,429,184股为基数，向全体股东每10股送红股3股，共计送红股247,028,755股；每10股派发现金股利0.6元（含税）。本次送股完成后，公司总股本增加至1,070,457,939股。

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

4、公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容
无

(二) 限售股份变动情况

适用 不适用

二、证券发行与上市情况

(一) 公司普通股股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

报告期内，公司股份总数因2014年度利润分配发生了变化。现公司总股本为1,070,457,939股。（详见股份变动情况表及相关说明）

三、股东和实际控制人情况

(一) 股东总数

截止报告期末普通股股东总数(户)	68,844
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	69,299

(二) 截止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						
股东名称	报告期内增减	期末持股数量	比例(%)	持有有限	质押或冻结情况	股东

(全称)				售条件股 份数量	股份 状态	数量	性质
云南省城市建设投资集团有限公司	102,649,189	373,244,153	34.87	0	质押	163,450,430	国有法人
孙青云	11,952,041	27,256,789	2.55	0	无	0	境内自然人
王茂芝	11,379,227	18,658,452	1.74	0	无	0	境内自然人
云南省小龙潭矿务局	3,411,720	14,784,120	1.38	0	无	0	国有法人
陈中一	8,650,118	14,200,118	1.33	0	无	0	境内自然人
任继伟	7,669,969	12,383,561	1.16	0	无	0	境内自然人
江成林	449,411	9,470,892	0.88	0	未知	2,405,400	境内自然人
中国对外经济贸易信托有限公司—外贸信托·安盈价值优选28号证券投资集合资金信托	8,101,802	8,101,802	0.76	0	无	0	未知
林振洪	7,240,793	7,515,593	0.70	0	无	0	境内自然人
杜芳	1,423,499	6,168,498	0.58	0	无	0	境内自然人
前十名无限售条件股东持股情况							
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	种类	数量			
云南省城市建设投资集团有限公司		373,244,153	人民币普通股				
孙青云		27,256,789	人民币普通股				
王茂芝		18,658,452	人民币普通股				
云南省小龙潭矿务局		14,784,120	人民币普通股				
陈中一		14,200,118	人民币普通股				
任继伟		12,383,561	人民币普通股				
江成林		9,470,892	人民币普通股				
中国对外经济贸易信托有限公司—外贸信托·安盈价值优选28号证券投资集合资金信托		8,101,802	人民币普通股				
林振洪		7,515,593	人民币普通股				
杜芳		6,168,498	人民币普通股				
上述股东关联关系或一致行动的说明	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。						

四、控股股东及实际控制人情况

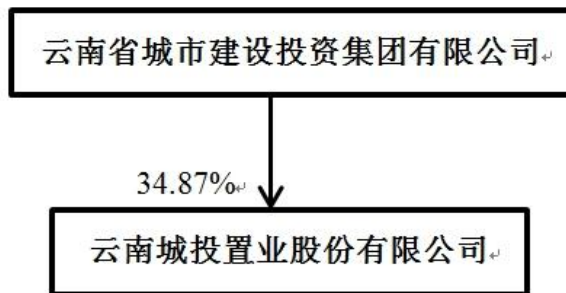
(一) 控股股东情况

1 法人

名称	云南省城市建设投资集团有限公司
单位负责人或法定代表人	许雷
成立日期	2005年4月
主要经营业务	①城市道路及基础设施的投资建设；②给排水及管网投资建设及管理；③城市燃气及

	管网投资建设及管理；④城市服务性项目的投资和建设；⑤全省中小城市建设；⑥城市旧城改造和房地产开发；⑦城市交通投资建设；⑧城市开发建设和基础设施其他项目的投资建设；⑨保险、银行业的投资
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	①省城投集团全资子公司“彩云国际投资有限公司”持莱蒙国际集团流通股 27.62%。 ②省城投集团控股子公司云南一乘驾驶培训股份有限公司在“新三板”上市，集团公司持有其 51%股权。③省城投集团持有云南省水务产业投资有限公司 100%股权，云南省水务产业投资有限公司持有“云南水务” 35,875.7162 万股，占股比例 30.665%。

2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

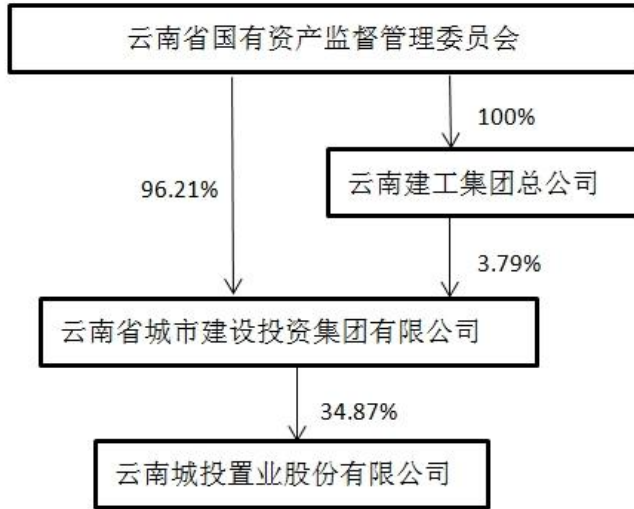


(二) 实际控制人情况

1 法人

名称	云南省人民政府国有资产监督管理委员会
单位负责人或法定代表人	罗昭斌
成立日期	2004年2月
主要经营业务	1. 根据云南省人民政府授权，依照《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国企业国有资产法》等法律、法规履行出资人职责，监管省属企业（不含金融类企业）的国有资产。2. 承担监督所监管企业国有资产保值增值的责任。云南省人民政府国有资产监督管理委员会按照国家颁布的国有资产保值增值指标体系，制定考核标准，通过统计、稽核对所监管企业国有资产的保值增值情况进行监管，负责所监管企业工资分配管理工作，制定所监管企业负责人收入分配政策并组织实施。3. 指导推进所监管企业改革和重组，推进所监管企业的现代企业制度建设，完善公司治理结构，按照国家和省的战略部署推动国有经济布局和结构的调整。4. 通过法定程序对所监管企业负责人进行建议任免或任免、考核并根据其经营业绩进行奖惩，建立符合社会主义市场经济体制和现代企业制度要求的选人、用人机制，完善经营者激励和约束制度。5. 按照有关规定，代表云南省人民政府向所监管企业派出监事会，负责监事会的日常管理工作。6. 负责组织所监管企业上交国有资本收益，参与制定国有资本经营预算有关管理制度和办法，按照有关规定负责国有资本经营预决算编制和执行等工作。7. 按照出资人职责，负责督促检查所监管企业贯彻落实国家和省安全生产等政策及有关法律法规、标准等工作。8. 负责所监管企业国有资产基础管理，起草国有资产管理的地方性法规、政府规章草案，制定有关制度、措施，依法对全省国有资产管理工作进行指导和监督。9. 承办云南省人民政府交办的其他事项。

2 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



3 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司
不适用

五、股份限制减持情况说明

适用 不适用

第七节 优先股相关情况

适用 不适用

第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、持股变动情况及报酬情况

(一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

√适用 □不适用

单位：股

姓名	职务(注)	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司获得的税前报酬总额(万元)	是否在公司关联方获取报酬
许雷	董事	男	49	2014年9月12日	2016年12月19日	0	0	0		0	是
	董事长	男	49	2014年9月12日	2016年12月19日	0	0	0		0	是
钟彬	独立董事	男	44	2013年12月20日	2016年12月19日	0	0	0		9.17	否
朱锦余	独立董事	男	49	2013年12月20日	2016年12月19日	0	0	0		9.17	否
孙钢宏	独立董事	男	47	2013年12月20日	2016年12月19日	0	0	0		9.17	否
张萍	董事	女	42	2013年12月20日	2016年5月16日	0	0	0		0	是
余劲民	董事	男	42	2013年12月20日	2016年12月19日	0	0	0		0	否
	副董事长	男	42	2016年4月22日	2016年12月19日	0	0	0		0	否
	总经理	男	42	2013年7月2日	2016年4月22日	0	0	0		94.78	否
栗亭倩	董事	女	45	2013年12月20日	2016年12月19日	0	0	0		0	否
	董事会秘书	女	45	2013年4月19日		0	0	0		59.92	否
	副总经理	女	45	2015年4月24日	2016年7月1日	0	0	0		0	否
莫晓丹	监事	女	44	2013年12月20日	2016年12月19日	0	0	0		0	是
李映红	监事	女	47	2013年12月20日	2016年12月19日	0	0	0		29.68	否
张勋华	监事	男	42	2013年12月20日	2016年4月18日	0	0	0		29.15	否
汪建萍	监事	女	53	2016年4月18日	2016年12月19日	0	0	0		24.21	否
杜胜	总经理	男	48	2016年4月22日	2019年4月21日	0	0	0		0	是
袁浩	副总经理	男	39	2015年10月26日	2016年7月1日	0	0	0		49.63	否
舒翎	副总经理	男	46	2007年12月4日		0	0	0		65.20	否
吴涛	副总经理	男	43	2013年7月2日	2016年7月1日	0	0	0		56.72	否
杨明才	财务总监	男	42	2013年7月2日	2016年7月1日	0	0	0		58.00	否
韩开平	副总经理	男	38	2015年4月24日	2016年7月1日	0	0	0		57.25	否
李向何	副总经理	男	37	2015年4月24日	2016年7月1日	0	0	0		55.33	否
杨崇智	副总经理	男	54	2014年4月23日	2016年4月18日	0	0	0		42.00	否
合计	/	/	/	/	/				/	649.38	/

姓名	主要工作经历
许雷	曾任云南省城市建设投资集团有限公司党委书记；云南水务投资股份有限公司董事长；云南新世纪滇池国际文化旅游会展投资有限公司董事。 现任云南省城市建设投资集团有限公司董事长、党委副书记；云南城投置业股份有限公司董事长；诚泰财产保险股份有限公司董事长；彩云国际投资有限公司董事局主席；莱蒙国际集团非执行董事。
钟彬	曾任云南龙润房地产开发有限公司总经理，全国工商联房地产商会传媒中心主任、副秘书长及秘书长。 现任全联房地产商会（由全国工商联房地产商会更名而来）第三届理事会秘书长、云南城投置业股份有限公司独立董事。
朱锦余	曾任云南驰宏锌锗股份有限公司、云南罗平锌电股份有限公司、云南马龙产业集团股份有限公司、云南煤业能源股份有限公司独立董事。现任云南财经大学会计学院财务与会计研究中心主任、会计学教授、博士生导师；云南城投置业股份有限公司、云南沃森生物技术股份有限公司、云南驰宏锌锗股份有限公司、云南西仪工业股份有限公司、昆明川金诺化工股份有限公司、华能澜沧江水电股份有限公司独立董事。
孙钢宏	曾任北京德恒律师事务所律师、合伙人、全球合伙人。 现任北京德恒律师事务所全球合伙人、执行主任；北京仲裁委员会仲裁员；北京土地整理储备中心评标委员；云南城投置业股份有限公司独立董事；北京首都开发控股（集团）有限公司外部董事；斯泰尔动力股份有限公司独立董事。
张萍	曾任云南省城市建设投资集团有限公司财务管理部经理、资本运营部经理、董事会办公室主任、总经理助理、总裁助理。 现任云南省城市建设投资集团有限公司财务总监；昆明呈贡华夏村镇银行股份有限公司董事；诚泰财产保股份有限公司监事；彩云国际投资有限公司董事；云南城投置业股份有限公司董事。
余劲民	曾任云南城投置业股份有限公司常务副总经理、总经理；云南红河房地产开发有限公司执行董事、总经理；昆明市官渡区城中村改造置业有限公司董事长；昆明市盘龙区城中村改造置业有限公司董事长；云南城投龙瑞房地产开发有限公司董事长；云南城投龙江房地产开发有限公司执行董事；西双版纳云城置业有限公司执行董事；云南城投海东投资开发有限公司执行董事；成都鼎云房地产开发有限公司执行董事。 现任云南城投置业股份有限公司副董事长；云南安盛创享投资管理有限公司董事长；成都民生喜神投资有限公司董事长。
栗亭倩	曾任云南城投置业股份有限公司人力资源部经理、党群办公室主任、融资管理部经理、总经理助理；云南城投置地有限公司执行董事；云南城投天堂岛置业有限责任公司执行董事、总经理。 现任云南城投置业股份有限公司董事、副总经理兼董事会秘书；云南安盛创享投资管理有限公司总经理。
莫晓丹	曾任云南省城市建设投资集团有限公司财务管理部副经理（2010年6月至2011年1月主持部门工作）。 现任云南省城市建设投资集团有限公司财务管理部总经理；云南城投置业股份有限公司监事会主席；云南城投创业投资公司董事长；云南城际物流有限公司董事；楚雄兴彝村镇银行股份有限公司董事；瑞滇投资管理有限公司董事；云南新世纪滇池国际文化旅游会展投资有限公司监事；昆明呈贡华夏村镇银行股份有限公司董事；澳大利亚金燕集团有限公司董事。
李映红	曾任云南城投环湖东路工程建设指挥部综合办主任；云南城投置业股份有限公司办公室副主任、办公室主任。 现任云南城投置业股份有限公司监事、人力资源部经理。
张勋华	曾任云南城投环湖东路工程建设指挥部综合办主任；云南城投置业股份有限公司办公室主任；云南城投置业股份有限公司监事、内控管理部经理。
汪建萍	曾任云南省第二安装工程公司总会计师，云南城投置业股份有限公司财务管理中心副经理、内控管理部副经理。 现任云南城投置业股份有限公司监事、内控管理部经理。
杜胜	曾任：景洪市给排水公司经理；景洪市城市投资开发有限公司总经理；云南省水务产业投资有限公司常务副总经理；云南民族文化旅游产业有限公司总经理。 现任：景洪市城市投资开发有限公司董事长、党委书记；广东云景旅游文化产业有限公司董事长。

袁浩	曾任云南城投版纳投资公司书记兼常委副总经理；云南滇池国际文化旅游会展投资公司书记兼工会主席。 现任云南城投置业股份有限公司党委书记、副总经理；成都鼎云房地产开发有限公司执行董事。
舒翎	曾任云南城投置地有限公司执行董事、总经理；陕西普润达投资发展有限公司执行董事。 现任云南城投置业股份有限公司副总经理；北京房开创意港投资有限公司总经理。
吴涛	曾任云南天祐房地产有限公司总经理；昆明云城尊龙房地产开发有限公司总经理。 现任云南城投置业股份有限公司副总经理；昆明云城尊龙房地产开发有限公司董事长；昆明城海房地产开发有限公司董事长；昆明市官渡区城中村改造置业有限公司董事长；云南城投置地有限公司执行董事；云南城投天堂岛置业有限责任公司执行董事、总经理；云南城投物业服务有限公司执行董事。
杨明才	曾任云南城投置业股份有限公司财务管理中心经理。 现任云南城投置业股份有限公司财务总监；云南红河房地产开发有限公司执行董事。
韩开平	曾任环湖东路工程建设指挥部工程管理部经理、副指挥长；云南城投置业股份有限公司总经理助理；云南城投龙江房地产开发有限公司 总经理；云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司总经理；昆明市盘龙区城中村改造置业有限公司常务副总经理。 现任云南城投置业股份有限公司副总经理；云南城投龙江房地产开发有限公司执行董事兼总经理；云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司执行董事兼总经理；昆明市盘龙区城中村改造置业有限公司执行董事兼总经理。
李向何	曾任云南城投置业股份有限公司总经理助理；云南城投置地有限公司副总经理；云南城投铜都置地有限公司总经理；云南城投海东投资开发有限公司总经理。 现任云南城投置业股份有限公司副总经理；中建德丰置业有限公司董事长；云南城投海东投资开发有限公司执行董事；西双版纳云城置业有限公司执行董事。
杨崇智	曾任云南省城市建设投资集团有限公司副总工程师（2011年4月-2012年5月兼任总工程师办公室主任）；云南城投置业股份有限公司副总经理。

(二) 董事、监事、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

二、现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况

(一) 在股东单位任职情况

适用 不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
许雷	云南省城市建设投资集团有限公司	董事长	2009年7月	
	云南省城市建设投资集团有限公司	党委副书记	2014年7月	
张萍	云南省城市建设投资集团有限公司	财务总监	2012年10月	
莫晓丹	云南省城市建设投资集团有限公司	财务管理部总经理	2011年2月	

(二) 在其他单位任职情况

适用 不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
许雷	诚泰财产保险股份有限公司	董事长	2015年3月	
	云南新世纪滇池国际文化旅游会展投资有限公司	董事	2012年11月	2015年12月
	彩云国际投资有限公司	董事局主席	2015年12月	
张萍	莱蒙国际集团	非执行董事	2015年10月	
	诚泰财产保股份有限公司	监事	2015年3月	
	昆明呈贡华夏村镇银行股份有限公司	董事	2014年7月	
余劲民	彩云国际投资有限公司	董事	2015年12月	
	安盛创享投资管理有限公司	董事长	2014年11月	
	云南城投海东投资开发有限公司	执行董事	2014年12月	2015年5月
栗亭倩	成都民生喜神投资有限公司	董事长	2014年3月	
	昆明市官渡区城中村改造置业有限公司	董事长	2009年10月	
	云南红河房地产开发有限公司	执行董事、总经理	2008年6月	
莫晓丹	成都鼎云房地产开发有限公司	执行董事	2013年12月	
	云南安盛创享投资管理有限公司	总经理	2015年6月	
	云南城投天堂岛置业有限责任公司	执行董事、总经理	2015年4月	2015年5月
袁浩	云南城投置地有限公司	执行董事	2015年2月	2015年6月
	云南城投创业投资公司	董事长	2013年12月	
	云南城际物流有限公司	董事	2014年1月	
舒翎	楚雄兴彝村镇银行股份有限公司	董事	2013年7月	
	云南新世纪滇池国际文化旅游会展投资有限公司	监事	2015年11月	
	昆明呈贡华夏村镇银行股份有限公司	董事	2014年1月	
吴涛	澳大利亚金燕集团有限公司	董事	2014年1月	
	成都鼎云房地产开发有限公司	执行董事	2015年11月	
	北京房开创意港投资有限公司	总经理	2015年11月	
杨明才	昆明云城尊龙房地产开发有限公司	董事长	2014年3月	
	昆明市官渡区城中村改造置业有限公司	董事长	2015年5月	
	昆明城海房地产开发有限公司	董事长	2014年7月	
韩开平	云南城投置地有限公司	执行董事	2015年6月	
	云南城投天堂岛置业有限责任公司	执行董事、总经理	2015年5月	
	云南城投物业服务有限公司	执行董事	2014年5月	
	云南红河房地产开发有限公司	执行董事	2015年5月	
	云南城投龙江房地产开发有限公司	执行董事、总经理	2015年4月	
	云南城投龙瑞房地产开发有限公司	执行董事、总经理	2015年4月	
	昆明市盘龙区城中村改造置业有限公司	执行董事、总经理	2015年4月	

李向何	中建穗丰置业有限公司	董事长	2014年9月	
	云南城投海东投资开发有限公司	总经理	2014年12月	2015年5月
	云南城投海东投资开发有限公司	执行董事	2015年5月	
	西双版纳云城置业有限公司	执行董事	2015年5月	

三、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	公司董事、监事的报酬由公司股东大会决定；公司高级管理人员的报酬由公司董事会决定。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	公司独立董事报酬依据行业及上市公司的基本水平及其履行的职责进行确定。
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	董事、监事和高级管理人员应付报酬为 649.38 万元。
报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计	董事、监事和高级管理人员实际获得报酬为 649.38 万元。

四、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
杨崇智	副总经理	离任	个人原因
余劲民	总经理	离任	工作调整
余劲民	副董事长	选举	工作需要
杜胜	总经理	聘任	工作需要
张勋华	监事	离任	工作调整
汪建萍	监事	选举	工作需要

五、近三年受证券监管机构处罚的情况说明

适用 不适用

六、母公司和主要子公司的员工情况

(一) 员工情况

母公司在职工的数量	142
主要子公司在职工的数量	445
在职工的数量合计	587
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
专业技术人员	341
营销人员	75
行政管理人员	81
财务人员	70
其他	20
合计	587
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
硕士、研究生	47
本科（双学位）	353
大专	158
高中、中专及以下	29
合计	587

(二) 薪酬政策

公司根据战略发展要求，结合行业及业务特点，建立了以业务序列结合职能序列，由固定薪酬、绩效薪酬、福利补贴及利润分享组成的薪酬体系，从优化部门岗位设置、明确岗位职责、完善薪酬评估方面进行改进，形成了管理人才和技术人才职业发展双通道，同时强化薪酬激励与约束机制建设，通过全面的员工绩效评估体系实现以岗定薪，以业绩决定绩效，并且根据需要适时开展市场薪酬调研及对标的薪酬政策。

(三) 培训计划

2016年是公司十三五计划的开局之年，人力资源管理体系成为转型目标实现的五大保障体系之首，将人才的发展与培训放到重中之重的位置。培训体系化，成为年度人才培养的重要路径，分层分类培训提升各级人员综合能力，为公司快速扩展储备大量专业人才，同时为公司年度目标的实现提供人才保障。

(四) 劳务外包情况

劳务外包的工时总数	0
劳务外包支付的报酬总额	0

第九节 公司治理

一、公司治理相关情况说明

报告期内，公司按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《上海证券交易所股票上市规则》及其他法律、法规的要求，依照《公司章程》和其他公司规范管理制度，坚持规范运作，不断完善公司治理结构，建立健全内部控制管理制度，深入加强信息披露管理，积极开展投资者关系管理工作，持续提高公司治理水平。公司股东大会、董事会、监事会均按照要求认真履行相关程序、规范运作；公司董事、管理层根据各自职能，严格执行公司经营计划，努力应对市场环境的变化，促进公司业务平稳发展。

公司治理与中国证监会相关规定的要求是否存在重大差异；如有重大差异，应当说明原因
报告期内，公司法人治理结构的实际情况与中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件不存在差异。

二、股东大会情况简介

会议届次	召开日期	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期
云南城投 2015 年第一次临时股东大会	2015 年 1 月 12 日	上海证券交易所 (www.sse.com.cn)	2015 年 1 月 13 日
云南城投 2014 年年度股东大会	2015 年 5 月 19 日		2015 年 5 月 20 日
云南城投 2015 年第二次临时股东大会	2015 年 7 月 22 日		2015 年 7 月 23 日
云南城投 2015 年第三次临时股东大会	2015 年 12 月 21 日		2015 年 12 月 22 日

三、董事履行职责情况

(一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	出席股东大会的次数
许雷	否	12	12	11	0	0	否	0
钟彬	是	12	11	11	1	0	否	1
朱锦余	是	12	12	11	0	0	否	3
孙钢宏	是	12	12	11	0	0	否	0
张萍	否	12	11	10	0	1	否	0
余劲民	否	12	12	11	0	0	否	4
栗亭倩	否	12	12	11	0	0	否	4

年内召开董事会会议次数	12
其中：现场会议次数	1
通讯方式召开会议次数	11
现场结合通讯方式召开会议次数	0

(二) 独立董事对公司有关事项提出异议的情况

无

四、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责时所提出的重要意见和建议，存在异议事项的，应当披露具体情况

公司董事会下设战略及风险管理委员会、审计委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会。报告期内，公司董事会各专门委员会按照《公司章程》和公司《董事会专门委员会实施细则》的相关要求，恪尽职守，分别对公司财务管理、内部控制、风险控制、关联交易、对外担保、高级管理人员聘任等事项进行了审查，具体履职情况如下：

1、董事会战略及风险管理委员会的履职情况

报告期内，公司董事会战略及风险管理委员会结合公司实际情况及所处的行业环境、市场形势，对公司战略转型及重大投融资决策过程的风险控制进行了研究并提出建议，包括：采用多元融资方式，不断优化融资结构，创新融资模式，控制过程风险；结合公司战略，考虑走精品地产商模式，有效提升品牌溢价能力，传递云南城投“大健康、大养生”概念；研究从重资产逐渐向轻资产过渡发展的创新模式，进行新一轮的战略布局；另一方面以“一带一路”政策为契机，向东盟地区拓展，努力打造跨国性的旅游地产，进一步推动公司战略落地实施。

2、董事会审计委员会的履职情况

具体内容详见公司于同日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）披露的公司《董事会审计委员会 2015 年度履职情况报告》。

3、董事会提名委员会的履职情况

报告期内，公司董事会提名委员会审议通过了《关于聘任公司副总经理的议案》。提名委员会严格按照中国证监会、上海证券交易所和《公司章程》的有关规定，对被提名人员的人选、条件、标准和选（聘）任程序严格把关，未有违反法律法规及公司管理制度的情形发生。

4、董事会薪酬与考核委员会的履职情况

报告期内，公司董事会薪酬与考核委员会根据公司 2015 年度经营业绩状况和管理层的履行职责情况，对其工作业绩进行综合考评，并根据考评结果确定对管理层薪酬的发放；对公司年报中披露的公司董事、监事及管理层薪酬情况进行审核。

薪酬与考核委员会认为：2015 年度，公司对董事、监事和管理层所支付的薪酬公平、合理，符合公司有关薪酬政策，与公司年度考核结果相匹配。

五、监事会发现公司存在风险的说明

监事会对报告期内的监督事项无异议。

六、公司就其与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面存在的不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况说明

无

七、报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

公司根据相关管理要求并结合往年绩效考核实际情况，不断完善和调整绩效考核方式，引入和完善以业绩为导向考核机制，加强高级管理人员绩效考核，考核成绩与业务完成直接关联，强化个人收入与考核结果紧密挂钩的激励机制体系。

八、是否披露内部控制自我评价报告

适用 不适用

公司已经建立了一套较为完整、适应公司发展阶段和实际业务需要的内部控制体系（体系文件包含管理制度、内部控制手册、内部控制评价手册、风险数据库等），并在公司管理层的带领下组织实施。2015年公司对管理制度及权责指引进行了适时修订，并在满足合法合规基础上，对内部控制体系文件中不适用或不满足现有业务流程和管控要求的控制环节进行了调整和优化。

为了实现“建设-运行-评价-完善”的良性循环，2015年内控评价小组代表公司董事会，根据全面性、重要性等原则选择评价范围，采用个别访谈、穿行测试、抽样测试、专题讨论等多种方式进行内控评价，对公司2015年内控整体设计及执行的有效性发表意见。

内部控制自我评价报告详见上海证券交易所网站(<http://www.see.com.cn>)。

报告期内内部控制存在重大缺陷情况的说明

适用 不适用

九、内部控制审计报告的相关情况说明

公司聘请信永中和会计师事务所（特殊普通合伙），下称“信永中和”）作为公司2015年度内部控制审计会计师事务所，信永中和按照《企业内部控制审计指引》及中国注册会计师执业准则的相关要求，对公司2015年12月31日（内部控制评价报告基准日）的财务报告内部控制有效性进行了审计，认为公司与2015年12月31日按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制，内部控制审计报告详见上海证券交易所网站(<http://www.see.com.cn>)。

是否披露内部控制审计报告：是

第十节 公司债券相关情况

√适用 □不适用

一、公司债券基本情况

单位:元 币种:人民币

债券名称	简称	代码	发行日	到期日	债券余额	利率	还本付息方式	交易场所
2015年非公开发行公司债券	15滇投01	125822	2015-10-29	2018-10-28	30亿元	5.70%	每年付息、到期还本	上交所

二、公司债券受托管理联系人、联系方式及资信评级机构联系方式

债券受托管理人	名称	中信建投证券股份有限公司
	办公地址	北京市东城区朝内大街188号
	联系人	赵永增
	联系电话	13311365395
资信评级机构	名称	联合信用评级有限公司
	办公地址	北京市朝阳区建国门外大街2号中国人保财险大厦17层

三、公司债券募集资金使用情况

公司“15滇投01”非公开发行债券，募集资金总额人民币300,000万元，已按照募集说明书中列明的募集资金运用计划使用完毕。

四、公司债券资信评级机构情况

公司该期债券资信评级机构为联合信用评级有限公司，联合信用评级有限公司将于本报告披露后开展公司及债项跟踪评级工作。

五、报告期内公司债券增信机制、偿债计划及其他相关情况

公司控股股东云南省城市建设投资集团有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保；目前该期债券尚未到付息日。

六、公司债券持有人会议召开情况

公司已按相关公司债券发行管理办法拟定了《云南城投置业股份有限公司2015年非公开发行公司债券之持有人会议规则》，根据上述会议规则，截止目前未出现触发召开持有人会议的情况。

七、公司债券受托管理人履职情况

公司2015年非公开发行公司债券受托管理人为中信建投证券股份有限公司，该公司已按照《云南城投置业股份有限公司2015年非公开发行公司债券之受托管理协议》相关约定，履行受托管理人职责。

八、截至报告期末公司近2年的会计数据和财务指标

单位:元 币种:人民币

主要指标	2015年	2014年	本期比上年同期增减(%)	变动原因
息税折旧摊销前利润	770,664,697.52	1,197,138,341.43	-35.62	本期利润总额较上年同期减少
投资活动产生的现金流量净额	-1,077,972,567.19	-1,403,490,732.33	23.19	本期投资支出低于上年同期
筹资活动产生的现金流量净额	1,252,583,617.21	6,130,457,189.30	-79.57	本期归还借款高于上年同期
期末现金及现金等价物余额	2,308,538,337.27	3,339,556,172.71	-30.87	本期受限资产增加
流动比率	1.89	2.10	-10.00	流动负债增加
速动比率	0.33	0.56	-41.07	存货增加、流动负债增加
资产负债率	87.64%	85.22%	2.84	
EBITDA 全部债务比	2.78%	5.73%	-51.46	本期外部融资增加
利息保障倍数	0.26	0.63	-59.23	本期利润总额减少,融资增加利息支出增加
现金利息保障倍数	-0.42	-1.39	69.45	本期经营性现金净额高于上年同期
EBITDA 利息保障倍数	0.27	0.65	-58.13	本期利润总额较上年同期减少
贷款偿还率	100%	100%		
利息偿付率	100%	100%		

九、报告期末公司资产情况

详见本报告第二节公司简介和主要财务指标。

十、公司其他债券和债务融资工具的付息兑付情况

截至报告披露日,公司除上述债券外,未发行其他债券及债务融资工具。

十一、公司报告期内的银行授信情况

报告期内,公司合并口径获得的公司金融机构授信额度合计约为134.3亿元,截至报告期末,已使用授信额度76.19亿元。

十二、公司报告期内执行公司债券募集说明书相关约定或承诺的情况

报告期内,公司均严格履行上述债券募集说明书中所作出的承诺。

十三、公司发生重大事项及对公司经营情况和偿债能力的影响

无

第十一节 财务报告

一、审计报告

√适用 □不适用

审计报告

大华审字[2016] 005826号

云南城投置业股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的云南城投置业股份有限公司(以下简称城投置业公司)财务报表，包括 2015 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2015 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表，以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是城投置业公司管理层的责任，这种责任包括：（1）按照企业会计准则的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；（2）设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守职业道德守则，计划和执行审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，城投置业公司的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了城投置业公司 2015 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2015

年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

大华会计师事务所(特殊普通合伙)

中国注册会计师：马宁

中国·北京

中国注册会计师：赵玮

二〇一六年四月二十二日

二、财务报表

合并资产负债表

2015年12月31日

编制单位：云南城投置业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金	七. 1	3,461,485,906.44	3,843,006,172.71
结算备付金			
拆出资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	七. 2	1,297,998,214.12	2,842,098,511.73
预付款项	七. 3	229,444,897.17	201,422,338.23
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息	七. 4	322,305,648.02	169,639,281.08
应收股利			
其他应收款	七. 5	1,104,165,319.48	579,692,126.56
买入返售金融资产			
存货	七. 6	31,397,884,436.57	21,063,510,075.48
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	七. 7	284,251,397.20	98,535,206.05
流动资产合计		38,097,535,819.00	28,797,903,711.84
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
可供出售金融资产	七. 8	11,140,678.00	4,115,678.00
持有至到期投资			
长期应收款	七. 9	3,809,951,262.56	2,994,556,952.46
长期股权投资	七. 10	747,243,020.54	840,374,604.47

投资性房地产	七. 11	1,449,872,295.95	
固定资产	七. 12	345,366,759.67	330,920,252.89
在建工程	七. 13	304,568,391.12	185,866,113.04
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	七. 14	5,208,011.61	5,181,518.51
开发支出			
商誉	七. 15	449,939.66	449,939.66
长期待摊费用	七. 16	162,672,347.15	183,326,024.82
递延所得税资产	七. 17	258,291,126.09	135,348,911.68
其他非流动资产			
非流动资产合计		7,094,763,832.35	4,680,139,995.53
资产总计		45,192,299,651.35	33,478,043,707.37
流动负债：			
短期借款	七. 18	1,135,000,000.00	320,000,000.00
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	七. 19		3,450,000.00
应付账款	七. 20	2,948,263,927.23	2,184,601,299.66
预收款项	七. 21	3,290,723,338.30	1,084,368,435.14
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	七. 22	23,386,862.20	35,104,808.59
应交税费	七. 23	593,737,848.18	558,651,004.38
应付利息	七. 24	185,647,535.70	92,744,691.59
应付股利	七. 25	21,058,082.24	21,058,082.24
其他应付款	七. 26	4,311,929,404.65	3,552,205,886.03
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债	七. 27	7,641,385,000.00	5,856,630,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		20,151,131,998.50	13,708,814,207.63
非流动负债：			
长期借款	七. 28	15,923,930,448.33	14,710,470,000.00
应付债券	七. 29	3,000,000,000.00	
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款	七. 30		12,760,000.00
预计负债	七. 31	1,980,367.14	2,151,552.31
递延收益			
递延所得税负债	七. 17	529,708,181.19	96,930,069.33
其他非流动负债			
非流动负债合计		19,455,618,996.66	14,822,311,621.64
负债合计		39,606,750,995.16	28,531,125,829.27

所有者权益			
股本	七. 32	1,070,457,939.00	823,429,184.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	七. 33	1,835,739,085.89	1,866,394,907.36
减：库存股			
其他综合收益	七. 34	69,926,773.04	
专项储备			
盈余公积	七. 35	164,763,294.35	164,763,294.35
一般风险准备			
未分配利润	七. 36	1,158,242,647.58	1,176,028,533.03
归属于母公司所有者权益合计		4,299,129,739.86	4,030,615,918.74
少数股东权益		1,286,418,916.33	916,301,959.36
所有者权益合计		5,585,548,656.19	4,946,917,878.10
负债和所有者权益总计		45,192,299,651.35	33,478,043,707.37

法定代表人：许雷

主管会计工作负责人：杨明才 会计机构负责人：朱勇

母公司资产负债表

2015年12月31日

编制单位：云南城投置业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金		1,711,932,062.47	1,574,614,979.63
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十六. 1	127,000,000.46	2,106,145,582.46
预付款项		101,337,900.06	141,517,919.86
应收利息		174,274,548.13	72,508,825.52
应收股利		23,419,262.16	23,419,262.16
其他应收款	十六. 2	9,183,215,003.71	8,734,737,563.55
存货		1,682,031,308.53	1,461,379,255.78
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			1,092,120.25
流动资产合计		13,003,210,085.52	14,115,415,509.21
非流动资产：			
可供出售金融资产		11,025,000.00	
持有至到期投资		1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
长期应收款		2,299,951,262.56	1,618,136,952.46
长期股权投资	十六. 3	3,402,319,433.40	2,818,631,789.91
投资性房地产			
固定资产		14,215,933.67	11,657,300.96
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		862,743.78	1,457,511.91
开发支出			
商誉			

长期待摊费用		131,908,145.70	151,139,158.30
递延所得税资产		36,275,298.66	7,864,069.55
其他非流动资产			
非流动资产合计		6,896,557,817.77	5,608,886,783.09
资产总计		19,899,767,903.29	19,724,302,292.30
流动负债：			
短期借款			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		687,671,424.50	874,053,844.18
预收款项			17,884,500.00
应付职工薪酬		16,244,693.78	29,576,828.77
应交税费		37,783,257.15	193,416,749.34
应付利息		75,358,995.05	72,925,915.74
应付股利			
其他应付款		2,692,403,640.45	3,963,301,061.08
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债		4,843,085,000.00	5,206,230,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		8,352,547,010.93	10,357,388,899.11
非流动负债：			
长期借款		5,057,980,448.33	5,640,270,000.00
应付债券		3,000,000,000.00	
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		8,057,980,448.33	5,640,270,000.00
负债合计		16,410,527,459.26	15,997,658,899.11
所有者权益：			
股本		1,070,457,939.00	823,429,184.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		1,990,255,814.55	1,990,255,814.55
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		164,763,294.35	164,763,294.35
未分配利润		263,763,396.13	748,195,100.29
所有者权益合计		3,489,240,444.03	3,726,643,393.19
负债和所有者权益总计		19,899,767,903.29	19,724,302,292.30

法定代表人：许雷

主管会计工作负责人：杨明才 会计机构负责人：朱勇

合并利润表
2015年1—12月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入		4,012,909,898.03	3,947,471,664.29
其中:营业收入	七. 3	4,012,909,898.03	3,947,471,664.29
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		3,955,875,432.38	3,380,100,019.52
其中:营业成本	七. 37	2,923,451,876.80	2,373,481,963.25
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
营业税金及附加	七. 38	251,078,340.32	280,537,986.93
销售费用	七. 39	116,014,594.37	114,105,564.39
管理费用	七. 40	172,316,987.37	165,671,926.96
财务费用	七. 41	364,111,459.04	433,962,686.62
资产减值损失	七. 42	128,902,174.48	12,339,891.37
加:公允价值变动收益(损失以“—”号填列)	七. 43	853,635.03	
投资收益(损失以“—”号填列)	七. 44	-62,355,618.09	174,259,349.76
其中:对联营企业和合营企业的投资收益		-62,372,039.01	-36,763,970.97
汇兑收益(损失以“—”号填列)			
三、营业利润(亏损以“—”号填列)		-4,467,517.41	741,630,994.53
加:营业外收入	七. 45	356,992,583.67	5,930,549.21
其中:非流动资产处置利得		50,836.43	6,203.33
减:营业外支出	七. 46	2,331,069.34	27,315,942.47
其中:非流动资产处置损失		24,502.41	98,043.65
四、利润总额(亏损总额以“—”号填列)		350,193,996.92	720,245,601.27
减:所得税费用	七. 47	138,865,188.02	223,779,901.64
五、净利润(净亏损以“—”号填列)		211,328,808.90	496,465,699.63
归属于母公司所有者的净利润		278,648,620.59	440,736,573.71
少数股东损益		-67,319,811.69	55,729,125.92
六、其他综合收益的税后净额		114,373,961.46	
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		69,926,773.04	
(一)以后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净负债或净资产的变动			
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
(二)以后将重分类进损益的其他综合收益		69,926,773.04	
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2.可供出售金融资产公允价值变动损益			
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4.现金流量套期损益的有效部分			
5.外币财务报表折算差额			
6.其他		69,926,773.04	
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		44,447,188.42	
七、综合收益总额		325,702,770.36	496,465,699.63
归属于母公司所有者的综合收益总额		348,575,393.63	440,736,573.71

归属于少数股东的综合收益总额		-22,872,623.27	55,729,125.92
八、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)		0.26	0.41
（二）稀释每股收益(元/股)		0.26	0.41

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：_____元，上期被合并方实现的净利润为：_____元。

法定代表人：许雷

主管会计工作负责人：杨明才 会计机构负责人：朱勇

母公司利润表
2015年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	十六.4	214,852,953.26	614,337,795.04
减：营业成本	十六.4	15,636,555.25	12,790,323.85
营业税金及附加		21,182,291.83	17,957,491.12
销售费用		5,590,819.49	8,828,226.67
管理费用		70,156,174.33	68,900,945.66
财务费用		232,423,050.63	187,589,643.02
资产减值损失		42,467.99	32,283.55
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）			
投资收益（损失以“－”号填列）	十六.5	-90,433,962.33	-55,978,415.87
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-96,971,898.97	-101,688,555.25
二、营业利润（亏损以“－”号填列）		-220,612,368.59	262,260,465.30
加：营业外收入		893,852.61	427,751.13
其中：非流动资产处置利得			
减：营业外支出		906,014.72	280,051.06
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		-220,624,530.70	262,408,165.37
减：所得税费用		-32,627,332.58	82,496,940.25
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		-187,997,198.12	179,911,225.12
五、其他综合收益的税后净额			
（一）以后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净负债或净资产的变动			
2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4. 现金流量套期损益的有效部分			
5. 外币财务报表折算差额			
6. 其他			
六、综合收益总额		-187,997,198.12	179,911,225.12
七、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)			
（二）稀释每股收益(元/股)			

法定代表人：许雷

主管会计工作负责人：杨明才 会计机构负责人：朱勇

合并现金流量表

2015年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		4,949,439,624.78	5,952,820,019.06
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			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额			
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			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	七.49(1)	922,114,138.74	750,078,234.78
经营活动现金流入小计		5,871,553,763.52	6,702,898,253.84
购买商品、接受劳务支付的现金		5,696,731,195.23	8,063,498,280.38
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			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		198,412,557.24	174,532,762.64
支付的各项税费		607,893,930.67	514,933,168.37
支付其他与经营活动有关的现金	七.49(2)	574,144,965.84	516,645,215.59
经营活动现金流出小计		7,077,182,648.98	9,269,609,426.98
经营活动产生的现金流量净额		-1,205,628,885.46	-2,566,711,173.14
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		224,100,000.00	236,680,000.00
取得投资收益收到的现金		16,420.92	13,019.14
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		117,335.45	229,310.67
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	七.49(3)	408,802,089.18	251,464,881.33
投资活动现金流入小计		633,035,845.55	488,387,211.14
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		29,196,127.48	77,993,856.70
投资支付的现金		553,578,384.58	908,558,976.79
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		300,916,389.57	220,371,243.86
支付其他与投资活动有关的现金	七.49(4)	827,317,511.11	684,953,866.12
投资活动现金流出小计		1,711,008,412.74	1,891,877,943.47
投资活动产生的现金流量净额		-1,077,972,567.19	-1,403,490,732.33
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		13,990,205,000.00	13,304,700,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	七.49(5)	80,450,000.00	370,598,800.00
筹资活动现金流入小计		14,070,655,000.00	13,675,298,800.00

偿还债务支付的现金		8,343,402,301.67	4,392,530,887.17
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		2,473,272,981.12	2,094,524,804.08
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			16,650,776.05
支付其他与筹资活动有关的现金	七.49(6)	2,001,396,100.00	1,057,785,919.45
筹资活动现金流出小计		12,818,071,382.79	7,544,841,610.70
筹资活动产生的现金流量净额		1,252,583,617.21	6,130,457,189.30
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-1,031,017,835.44	2,160,255,283.83
加：期初现金及现金等价物余额		3,339,556,172.71	1,179,300,888.88
六、期末现金及现金等价物余额		2,308,538,337.27	3,339,556,172.71

法定代表人：许雷

主管会计工作负责人：杨明才 会计机构负责人：朱勇

母公司现金流量表

2015年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,982,471,082.00	2,799,045,798.00
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		9,514,965,437.62	6,423,165,135.01
经营活动现金流入小计		11,497,436,519.62	9,222,210,933.01
购买商品、接受劳务支付的现金		268,436,446.64	584,623,013.17
支付给职工以及为职工支付的现金		47,942,286.48	54,934,651.05
支付的各项税费		176,498,367.00	31,555,040.13
支付其他与经营活动有关的现金		8,855,056,405.75	7,944,630,194.38
经营活动现金流出小计		9,347,933,505.87	8,615,742,898.73
经营活动产生的现金流量净额		2,149,503,013.75	606,468,034.28
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			159,100,000.00
取得投资收益收到的现金		6,537,936.64	27,727,819.29
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		217,290,229.19	152,999,949.82
投资活动现金流入小计		223,828,165.83	339,827,769.11
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		6,000,500.24	8,126,940.00
投资支付的现金		781,152,431.03	744,119,321.79
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		72,600,000.00	
支付其他与投资活动有关的现金		827,317,511.11	684,535,785.00
投资活动现金流出小计		1,687,070,442.38	1,436,782,046.79
投资活动产生的现金流量净额		-1,463,242,276.55	-1,096,954,277.68
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		8,081,200,000.00	5,536,500,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			314,098,800.00
筹资活动现金流入小计		8,081,200,000.00	5,850,598,800.00
偿还债务支付的现金		6,006,302,301.67	3,305,530,887.17
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,248,593,352.69	1,341,392,977.88
支付其他与筹资活动有关的现金		1,761,248,000.00	8,500,000.00
筹资活动现金流出小计		9,016,143,654.36	4,655,423,865.05
筹资活动产生的现金流量净额		-934,943,654.36	1,195,174,934.95

四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-248,682,917.16	704,688,691.55
加：期初现金及现金等价物余额		1,074,614,979.63	369,926,288.08
六、期末现金及现金等价物余额		825,932,062.47	1,074,614,979.63

法定代表人：许雷

主管会计工作负责人：杨明才 会计机构负责人：朱勇

合并所有者权益变动表

2015年1—12月

单位:元 币种:人民币

项目	本期											
	归属于母公司所有者权益									少数股东权益	所有者权益合计	
	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
优先股		永续债	其他									
一、上年期末余额	823,429,184.00				1,866,394,907.36			164,763,294.35		1,176,028,533.03	916,301,959.36	4,946,917,878.10
加: 会计政策变更												
前期差错更正												
同一控制下企业合并												
其他												
二、本年期初余额	823,429,184.00				1,866,394,907.36			164,763,294.35		1,176,028,533.03	916,301,959.36	4,946,917,878.10
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)	247,028,755.00				-30,655,821.47	69,926,773.04				-17,785,885.45	370,116,956.97	638,630,778.09
(一) 综合收益总额						69,926,773.04				278,648,620.59	-22,872,623.27	325,702,770.36
(二) 所有者投入和减少资本					-30,655,821.47						399,527,516.88	368,871,695.41
1. 股东投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他					-30,655,821.47						399,527,516.88	368,871,695.41
(三) 利润分配	247,028,755.00									-296,434,506.04	-6,537,936.64	-55,943,687.68
1. 提取盈余公积												
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者(或股东)	247,028,755.00									-296,434,506.04	-6,537,936.64	-55,943,687.68

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. 其他													
(五) 专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
(六) 其他													
四、本期末余额	1,070,457,939.00				1,835,739,085.89		69,926,773.04		164,763,294.35		1,158,242,647.58	1,286,418,916.33	5,585,548,656.19

项目	上期												
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计	
	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
优先股		永续债	其他										
一、上年期末余额	823,429,184.00				1,976,692,234.21				146,772,171.84		852,094,583.91	1,080,424,683.16	4,879,412,857.12
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	823,429,184.00				1,976,692,234.21				146,772,171.84		852,094,583.91	1,080,424,683.16	4,879,412,857.12
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)					-110,297,326.85				17,991,122.51		323,933,949.12	-164,122,723.80	67,505,020.98

(一) 综合收益总额									440,736,573.71	55,729,125.92	496,465,699.63
(二) 所有者投入和减少资本				-110,297,326.85						-166,023,655.33	-276,320,982.18
1. 股东投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他				-110,297,326.85						-166,023,655.33	-276,320,982.18
(三) 利润分配							17,991,122.51	-116,802,624.59	-53,828,194.39	-152,639,696.47	
1. 提取盈余公积							17,991,122.51	-17,991,122.51			
2. 提取一般风险准备											
3. 对所有者(或股东)的分配								-98,811,502.08	-53,828,194.39	-152,639,696.47	
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. 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	823,429,184.00			1,866,394,907.36			164,763,294.35	1,176,028,533.03	916,301,959.36	4,946,917,878.10	

法定代表人：许雷

主管会计工作负责人：杨明才 会计机构负责人：朱勇

母公司所有者权益变动表

2015年1—12月

单位:元 币种:人民币

项目	本期										
	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	823,429,184.00				1,990,255,814.55				164,763,294.35	748,195,100.29	3,726,643,393.19
加: 会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	823,429,184.00				1,990,255,814.55				164,763,294.35	748,195,100.29	3,726,643,393.19
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	247,028,755.00									-484,431,704.16	-237,402,949.16
(一)综合收益总额										-187,997,198.12	-187,997,198.12
(二)所有者投入和减少资本											
1. 股东投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
(三)利润分配	247,028,755.00									-296,434,506.04	-49,405,751.04
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者(或股东)的分配	247,028,755.00									-296,434,506.04	-49,405,751.04
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. 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	1,070,457,939.00				1,990,255,814.55				164,763,294.35	263,763,396.13	3,489,240,444.03

项目	上期										
	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	823,429,184.00				1,990,255,814.55				146,772,171.84	685,086,499.76	3,645,543,670.15
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	823,429,184.00				1,990,255,814.55				146,772,171.84	685,086,499.76	3,645,543,670.15
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）									17,991,122.51	63,108,600.53	81,099,723.04
（一）综合收益总额										179,911,225.12	179,911,225.12
（二）所有者投入和减少资本											
1. 股东投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
（三）利润分配									17,991,122.51	-116,802,624.59	-98,811,502.08
1. 提取盈余公积									17,991,122.51	-17,991,122.51	
2. 对所有者（或股东）的分配										-98,811,502.08	-98,811,502.08
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. 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	823,429,184.00				1,990,255,814.55				164,763,294.35	748,195,100.29	3,726,643,393.19

法定代表人：许雷

主管会计工作负责人：杨明才 会计机构负责人：朱勇

三、公司基本情况

1. 公司概况

云南城投置业股份有限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，企业法人营业执照注册号：530000000004673，2015年公司注册地址变更为云南省昆明市民航路869号融城金阶A座，法定代表人：许雷。

2007年10月22日，经中国证券监督管理委员会证监公司字[2007]177号《关于核准云南红河光明股份有限公司向云南省城市建设投资集团有限公司重大资产收购暨定向发行新股的通知》文核准，公司以除40646.90平方米土地使用权（土地证号分别为：开国用（98）字0051号和0278号）外合法拥有的全部资产和负债与云南省城市建设投资集团有限公司的经营性房地产业务相关资产进行置换，置入资产公允价值高于置出资产公允价值的差额，由公司发行79,300,973股人民币普通股向云南省城市建设投资集团有限公司进行购买。

2007年6月13日，经股东会决议通过了股权分置改革方案，公司以资本公积金向包括云南省城市建设投资集团有限公司在内的全体股东转增股本，每10股转增1.320229股，云南省城市建设投资集团有限公司和公司的其它非流通股股东将本次获得转增的全部股份转送给流通股股东，上述对价水平若换算成非流通股股东送股方案，相当于流通股股东每10股获送2股，转增注册资本共计33,882,243.00元。公司与云南省城市建设投资集团有限公司置换资产和股权分置改革完成后，公司股本总额为290,521,376.00元。

2009年2月经中国证券监督管理委员会证监许可[2009]149号文《关于核准云南城投置业股份有限公司非公开发行股票批复》核准，公司向上海世讯会展服务有限公司等10名特定对象发行131,750,000.00股的人民币普通股，公司增发完成后的股本总额为人民币422,271,376.00元。

2009年6月1日股东会通过《关于公司2008年度利润分配及资本公积转增股本的预案》的决议，按每10股转增5股的比例，以资本公积向全体股东转增股份总额211,135,688.00股，转增完成后公司的总股本为人民币633,407,064.00元。

2011年根据公司5月18日股东会决议和修改后章程的规定，按每10股转增3股的比例，以未分配利润向全体股东转增股份总额190,022,120股，每股面值1元，合计增加股本190,022,120.00元，转增完成后公司的总股本为人民币823,429,184.00元。

2015年5月19日，经公司2014年度股东大会审议通过，以公司总股本823,429,184股为基数，向全体股东每10股送红股3股，共计247,028,755股；同时向全体股东每10股派发现金股利0.6元（含税），共计派发股利296,434,506.04元。派发红股后，公司总股本为人民币1,070,457,939.00元。

公司主要经营业务为房地产开发与经营；商品房销售；房屋租赁；基础设施建设投资；土地开发；项目投资与管理。

公司母公司为云南省城市建设投资集团有限公司。

2. 合并财务报表范围

本期纳入合并财务报表范围的主体共46户，包括：

公司名称	子公司类型	级次	持股比例	表决权比例
云南城投置业股份有限公司		母公司		
云南城投海东投资开发有限公司	全资	二级	100%	100%
云南城投洱海置业有限公司	全资	三级	100%	100%
云南城投海东园林绿化有限公司	全资	三级	100%	100%
云南城投海东物业服务服务有限公司	全资	三级	100%	100%
云南城投置地有限公司	全资	二级	100%	100%
云南城投物业服务服务有限公司	全资	二级	100%	100%
云南红河房地产开发有限公司	全资	二级	100%	100%
云南南亚汽车商城有限公司	全资	三级	100%	100%
云南城投大理置地有限公司	全资	二级	100%	100%
昆明市盘龙区城中村改造置业有限公司	全资	二级	80%	100%
昆明市官渡区城中村改造置业有限公司	控股	二级	95%	95%
云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司	全资	二级	75%	100%
昆明云城尊龙房地产开发有限公司	控股	二级	74%	74%
西双版纳云城置业有限公司	全资	二级	100%	100%
昆明云城西山旅游投资开发有限公司	控股	二级	70%	70%
云南融城股权投资基金管理有限公司	控股	二级	60%	60%
云南融城投资合伙企业（有限合伙）	控股	二级	1%	43%
云南城投园林园艺有限公司	全资	二级	100%	100%
云南城投龙江房地产开发有限公司	全资	二级	77%	100%
云南城投晟发房地产开发有限公司	控股	二级	60%	60%
中建穗丰置业有限公司	控股	二级	70%	70%
大理洱海天域物业管理有限公司	全资	三级	100%	100%
大理洱海天域酒店管理有限公司	全资	三级	100%	100%
昆明城海房地产开发有限公司	控股	二级	52.63%	52.63%
云南金航线商业管理有限公司	全资	三级	100%	100%
重庆城海实业发展有限公司	控股	三级	59%	59%
重庆城之海物业管理有限公司	全资	四级	100%	100%
云南安盛创享投资管理公司	控股	二级	50%	50%
云南安盛创享旅游产业投资合伙企业（有限合伙）	控股	二级	0.64%	60%
西安云城置业有限公司	控股	三级	51%	51%
兰州云城小天鹅房地产开发有限公司	控股	三级	60%	60%
云南温泉山谷房地产开发（集团）有限公司	控股	三级	60%	60%
昆明翠谷温泉户外运动有限公司	全资	四级	100%	100%
云南温泉山谷物业管理有限公司	全资	四级	100%	100%
昆明温泉山谷国际度假酒店有限公司	全资	四级	100%	100%
安宁温泉山谷旅游开发有限公司	全资	四级	100%	100%
安宁温泉山谷商贸有限公司	全资	四级	100%	100%
西安东智房地产有限公司	全资	二级	100%	100%

公司名称	子公司类型	级次	持股比例	表决权比例
陕西普润达投资发展有限公司	全资	二级	100%	100%
成都鼎云房地产开发有限公司	全资	二级	100%	100%
成都城鼎物业服务有限公司	全资	三级	100%	100%
云南城投天堂岛置业有限公司	全资	二级	100%	100%
云南艺术家园房地产开发经营有限公司	控股	二级	51%	51%
云南东方柏丰投资有限责任公司	控股	二级	51%	51%
陕西安得房地产开发有限公司	控股	二级	70%	70%

子公司的持股比例不同于表决权比例的原因、以及持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位的依据说明详见“附注九、在其他主体中的权益（一）在子公司中权益”。

本期纳入合并财务报表范围的主体较上期相比，增加 5 户，减少 1 户，其中：

1. 本期新纳入合并范围的子公司、特殊目的主体、通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体

名称	变更原因
大理洱海天域酒店管理有限公司	投资设立
云南城投天堂岛置业有限公司	投资设立
云南艺术家园房地产开发经营有限公司	增资控股
云南东方柏丰投资有限责任公司	增资控股
陕西安得房地产开发有限公司	收购股权

2. 本期不再纳入合并范围的子公司、特殊目的主体、通过委托经营或出租等方式丧失控制权的经营实体

名称	变更原因
兰州长光小天鹅实业有限公司	注销

合并范围变更主体的具体信息详见“附注八、合并范围的变更”。

四、财务报表的编制基础

1. 编制基础

本公司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——基本准则》和具体企业会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定(以下合称“企业会计准则”)进行确认和计量，在此基础上，结合中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》(2014 年修订)的规定，编制财务报表。

2. 持续经营

本公司对报告期末起 12 个月的持续经营能力进行了评价，未发现对持续经营能力产生重大怀疑的事项或情况。因此，本财务报表系在持续经营假设的基础上编制。

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：

本公司根据实际生产经营特点针对应收账款坏账准备计提、固定资产折旧、无形资产摊销、收入确认等交易或事项制定了具体会计政策和会计估计。

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、完整地反映了公司的财务状况、经营成果、股东权益变动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

本公司的经营周期从房地产开发至销售变现，一般在 12 个月以上，具体周期根据开发项目情况确认，并以其经营周期作为资产和负责流动性划分标准。

4. 记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

(1) (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。

(2) 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，按照合并日在被合并方资产、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。

(3) 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。

(4) 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。

6. 合并财务报表的编制方法

(1) 合并范围

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，所有子公司（包括本公司所控制的单独主体）均纳入合并财务报表。

本公司为投资性主体的会计政策：本公司仅将为本公司投资活动提供相关服务的子公司

纳入合并财务报表。

(2) 合并程序

本公司以自身和各子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，编制合并财务报表。本公司编制合并财务报表，将整个企业集团视为一个会计主体，依据相关企业会计准则的确认、计量和列报要求，按照统一的会计政策，反映本企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。

所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间与本公司一致，如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并财务报表时，按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。

合并财务报表时抵销本公司与各子公司、各子公司相互之间发生的内部交易对合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表、合并股东权益变动表的影响。如果站在企业集团合并财务报表角度与以本公司或子公司为会计主体对同一交易的认定不同时，从企业集团的角度对该交易予以调整。

子公司所有者权益、当期净损益和当期综合收益中属于少数股东的份额分别在合并资产负债表中所有者权益项目下、合并利润表中净利润项目下和综合收益总额项目下单独列示。子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额而形成的余额，冲减少数股东权益。

对于同一控制下企业合并取得的子公司，以其资产、负债（包括最终控制方收购该子公司而形成的商誉）在最终控制方财务报表中的账面价值为基础对其财务报表进行调整。

对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整

(3) 增加子公司或业务

在报告期内，若因同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则调整合并资产负债表的期初数；将子公司或业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；将子公司或业务合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资方实施控制的，视同参与合并的各方在最终控制方开始控制时即以目前的状态存在进行调整。在取得被合并方控制权之前持有的股权投资，在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益以及其他净资产变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

在报告期内，若因非同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则不调整合并资产负债

表期初数；将该子公司或业务自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务自购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资方实施控制的，对于购买日之前持有的被购买方的股权，本公司按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益。购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益以及除净损益、其他综合收益和利润分配之外的其他所有者权益变动的，与其相关的其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

（4）处置子公司或业务

1) 一般处理方法

在报告期内，本公司处置子公司或业务，则该子公司或业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对被投资方控制权时，对于处置后的剩余股权投资，本公司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与商誉之和的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益或除净损益、其他综合收益及利润分配之外的其他所有者权益变动，在丧失控制权时转为当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

2) 分步处置子公司

通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

- A.这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- B.这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- C.一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- D.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。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，本公司将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易不属于一揽子交易的，在丧失控制权

之前，按不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资的相关政策进行会计处理；在丧失控制权时，按处置子公司一般处理方法进行会计处理。

（5）购买子公司少数股权

本公司因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的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。

（6）不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的长期股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的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。

7. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

（1）合营安排的分类

本公司根据合营安排的结构、法律形式以及合营安排中约定的条款、其他相关事实和情况等因素，将合营安排分为共同经营和合营企业。

未通过单独主体达成的合营安排，划分为共同经营；通过单独主体达成的合营安排，通常划分为合营企业；但有确凿证据表明满足下列任一条件并且符合相关法律法规规定的合营安排划分为共同经营：

- 1) 合营安排的法律形式表明，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务。
- 2) 合营安排的合同条款约定，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务。
- 3) 其他相关事实和情况表明，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务，如合营方享有与合营安排相关的几乎所有产出，并且该安排中负债的清偿持续依赖于合营方的支持。

（2）共同经营会计处理方法

本公司确认共同经营中利益份额中与本公司相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：

- 1) 确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；
- 2) 确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；
- 3) 确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- 4) 按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；
- 5) 确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

本公司向共同经营投出或出售资产等（该资产构成业务的除外），在该资产等由共同经营出售给第三方之前，仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。投出或出售的资产发生符合《企业会计准则第8号——资产减值》等规定的资产减值损失的，本公司全额确认该损失。

本公司自共同经营购买资产等（该资产构成业务的除外），在将该资产等出售给第三方之前，仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。购入的资产发生符合《企业会计准则第8号——资产减值》等规定的资产减值损失的，本公司按承担的份额确认该部分损失。

本公司对共同经营不享有共同控制，如果本公司享有该共同经营相关资产且承担该共同经营相关负债的，仍按上述原则进行会计处理，否则，应当按照相关企业会计准则的规定进行会计处理。

8. 现金及现金等价物的确定标准

现金等价物是指企业持有的期限短（一般指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

9. 外币业务和外币报表折算

（1）外币业务

外币业务交易在初始确认时，采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率折合成人民币记账。资产负债表日，外币货币性项目按资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理外，均计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。

以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，由此产生的汇兑差额作为公允价值变动损益计入当期损益。如属于可供出售外币非货币性项目的，形成的汇兑差额计入其他综合收益。

（2）外币财务报表的折算

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额计入其他综合收益。

处置境外经营时，将资产负债表中其他综合收益项目中列示的、与该境外经营相关的外币财务报表折算差额，自其他综合收益项目转入处置当期损益；在处置部分股权投资或其他原因导致持有境外经营权益比例降低但不丧失对境外经营控制权时，与该境外经营处置部分相关的外币报表折算差额将归属于少数股东权益，不转入当期损益。在处置境外经营为联营企业或合营企业的部分股权时，与该境外经营相关的外币报表折算差额，按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

10. 金融工具

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

（1）金融工具的分类

管理层根据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合取得持有金融资产和承担金融负债的目的，将金融资产和金融负债分为不同类别：以公允价

值计量且其变动计入当期损益的金融资产（或金融负债）；持有至到期投资；贷款及应收款项；可供出售金融资产等。

（2）金融工具的确认依据和计量方法

1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，包括交易性金融资产或金融负债和直接指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债。

交易性金融资产或金融负债是指满足下列条件之一的金融资产或金融负债：

- ①取得该金融资产或金融负债的目的是为了在短期内出售、回购或赎回；
- ②属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明本公司近期采用短期获利方式对该组合进行管理；
- ③属于衍生金融工具，但是被指定为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。

只有符合以下条件之一，金融资产或金融负债才可在初始计量时指定为以公允价值计量且其变动计入损益的金融资产或金融负债：

- ①该项指定可以消除或明显减少由于金融资产或金融负债的计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况；
- ②风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，该金融资产组合、该金融负债组合、或该金融资产和金融负债组合，以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告；
- ③包含一项或多项嵌入衍生工具的混合工具，除非嵌入衍生工具对混合工具的现金流量没有重大改变，或所嵌入的衍生工具明显不应当从相关混合工具中分拆；
- ④包含需要分拆但无法在取得时或后续的资产负债表日对其进行单独计量的嵌入衍生工具的混合工具。

本公司对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，在取得时以公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）作为初始确认金额，相关的交易费用计入当期损益。持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益，期末将公允价值变动计入当期损益。处置时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

2) 应收款项

本公司对外销售商品或提供劳务形成的应收债权，以及公司持有的其他企业的不包括在活跃市场上有报价的债务工具的债权，包括应收账款、其他应收款、应收票据、预付账款、长期应收款等，以向购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额；具有融资性质的，按其现值进行初始确认。

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

3) 持有至到期投资

持有至到期投资是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且本公司有明确意图和能力持有至到期的非衍生性金融资产。

本公司对持有至到期投资，在取得时按公允价值（扣除已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。持有期间按照摊余成本和实际利率计算确认利息收入，计入投资收益。实际利率在取得时确定，在该预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

如果持有至到期投资处置或重分类为其他类金融资产的金额，相对于本公司全部持有至到期投资在出售或重分类前的总额较大，在处置或重分类后应立即将其剩余的持有至到期投资重分类为可供出售金融资产；重分类日，该投资的账面价值与其公允价值之间的差额计入其他综合收益，在该可供出售金融资产发生减值或终止确认时转出，计入当期损益。但是，遇到下列情况可以除外：

①出售日或重分类日距离该项投资到期日或赎回日较近(如到期前三个月内)，且市场利率变化对该项投资的公允价值没有显著影响。

②根据合同约定的偿付方式，企业已收回几乎所有初始本金。

③出售或重分类是由于企业无法控制、预期不会重复发生且难以合理预计的独立事件所引起。

4) 可供出售金融资产

可供出售金融资产，是指初始确认时即指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除其他金融资产类别以外的金融资产。

本公司对可供出售金融资产，在取得时按公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益。可供出售金融资产的公允价值变动形成的利得或损失，除减值损失和外币货币性金融资产形成的汇兑差额外，直接计入其他综合收益。处置可供出售金融资产时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额，计入投资损益；同时，将原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入投资损益。

本公司对在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本计量。

5) 其他金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

(3) 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司发生金融资产转移时，如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，则终止确认该金融资产；如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。

公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

1) 所转移金融资产的账面价值；

2) 因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

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，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

1) 终止确认部分的账面价值；

2) 终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权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为可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

(4) 金融负债终止确认条件

金融负债的的现时义务全部或部分已经解除的，则终止确认该金融负债或其一部分；本公司若与债权人签定协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，则终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。对现存金融负债全部或部分合同条款作出实质性修改的，则终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认时，终止确认的金融负债账面价值与支付对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

本公司若回购部分金融负债的，在回购日按照继续确认部分与终止确认部分的相对公允价值，将该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

(5) 金融资产和金融负债公允价值的确定方法

本公司采用公允价值计量的金融资产和金融负债存在活跃市场的金融资产或金融负债，以活跃市场的报价确定其公允价值；初始取得或衍生的金融资产或承担的金融负债，以市场交易价格作为确定其公允价值的基础；不存在活跃市场的金融资产或金融负债，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可观察输入值。

(6) 金融资产（不含应收款项）减值准备计提

资产负债表日对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进行检查，如有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。

金融资产发生减值的客观证据，包括但不限于：

- 1) 发行方或债务人发生严重财务困难；
- 2) 债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；
- 3) 债权人出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；
- 4) 债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；
- 5) 因发行方发生重大财务困难，该金融资产无法在活跃市场继续交易；
- 6) 无法辨认一组金融资产中的某项资产的现金流量是否已经减少，但根据公开的数据对其进行总体评价后发现，该组金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量确已减少且可计量，如该组金融资产的债务人支付能力逐步恶化，或债务人所在国家或地区失业率提高、担保物在其所在地区的价格明显下降、所处行业不景气等；
- 7) 权益工具发行方经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化，使权益工具投资人可能无法收回投资成本；
- 8) 权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌；

金融资产的具体减值方法如下：

1) 可供出售金融资产的减值准备

本公司于资产负债表日对各项可供出售金融资产采用个别认定的方式评估减值损失。

可供出售金融资产发生减值时，即使该金融资产没有终止确认，本公司将原直接计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失从其他综合收益转出，计入当期损益。该转出

的累计损失，等于可供出售金融资产的初始取得成本扣除已收回本金和已摊余金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回计入当期损益；对于可供出售权益工具投资发生的减值损失，在该权益工具价值回升时通过权益转回；但在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生的减值损失，不得转回。

2) 持有至到期投资的减值准备

对于持有至到期投资，有客观证据表明其发生了减值的，根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间差额计算确认减值损失；计提后如有证据表明其价值已恢复，原确认的减值损失可予以转回，记入当期损益，但该转回的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

(7) 金融资产及金融负债的抵销

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，没有相互抵销。但是，同时满足下列条件的，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。

11. 应收款项

(1) 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	将单项金额超过 200 万元的应收款项视为重大应收款项
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	对于单项金额重大的应收款项，应当单独进行减值测试，有客观证据表明其发生了减值的，应当根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。单项测试已确认减值损失的应收款项，不再包括在具有类似风险特征的应收款项组合中进行减值测试。

(2) 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项：

按信用风险特征组合计提坏账准备的计提方法（账龄分析法、余额百分比法、其他方法）	
确定组合的依据：	
组合名称	依据
账龄组合	本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，参考应收款项的账龄进行信用风险组合分类
无风险组合	根据业务性质，认定无信用风险，包括：押金、保证金、集团内关联方等
按组合计提坏账准备的计提方法	
组合名称	计提方法
账龄组合	账龄分析法
无风险组合	不计提坏账准备

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的

√适用 □不适用

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
1年以内(含1年)	5	5
其中：1年以内分项，可添加行		
1—2年	10	10
2—3年	20	20
3—4年	40	40
4—5年	80	80
5年以上	100	100

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的

□适用 √不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的

√适用 □不适用

组合名称	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
无风险组合		

(3) 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项：

单项计提坏账准备的理由	存在客观证据表明本公司将可能无法按应收款项的原有条款收回款项。
坏账准备的计提方法	按个别认定法根据其未来现金流量低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。

12. 存货

(1) 存货的分类

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、拟开发土地等。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。

(2) 存货的计价方法

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。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

(3) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

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

直接用于出售的开发产品，其可变现净值按该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定；用于生产而持有的材料存货，其可变现净值按所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定。以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

(4) 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

(5) 低值易耗品和包装物的摊销方法

- 1) 低值易耗品采用一次转销法；
- 2) 包装物采用一次转销法。
- 3) 其他周转材料采用一次转销法摊销。

(6) 开发用土地的核算方法

纯土地开发项目，其费用支出单独构成土地开发成本；

连同房产整体开发的项目，其费用可分清负担对象的，一般按实际面积分摊计入商品房成本。

(7) 公共配套设施费用的核算方法

不能有偿转让的公共配套设施：按受益比例确定标准分配计入商品房成本；

能有偿转让的公共配套设施：以各配套设施项目作为成本核算对象，归集所发生的成本。

13. 长期股权投资

(1) 投资成本的确定

1) 企业合并形成的长期股权投资，具体会计政策详见本附注五 / 5 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

2) 其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包括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。

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初始投资成本；发行或取得自身权益工具时发生的交易费用，可直接归属于权益性交易的从权益中扣减。

在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值为基础确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

(2) 后续计量及损益确认

1) 成本法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算，并按照初始投资成本计价，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。

除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，本公司按照享有被投资单位宣告分派的现金股利或利润确认为当期投资收益。

2) 权益法

本公司对联营企业和合营企业的长期股权投资采用权益法核算；对于其中一部分通过风险投资机构、共同基金、信托公司或包括投连险基金在内的类似主体间接持有的联营企业的权益性投资，采用公允价值计量且其变动计入损益。

长期股权投资的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份额的差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；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份额的差额，计入当期损益。

本公司取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；并按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

本公司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，对被投资单位的净利润进行调整后确认。本公司与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。

本公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，经过上述处理，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。

被投资单位以后期间实现盈利的，公司在扣除未确认的亏损分担额后，按与上述相反的顺序处理，减记已确认预计负债的账面余额、恢复其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益及长期股权投资的账面价值后，恢复确认投资收益。

（3）长期股权投资核算方法的转换

1) 公允价值计量转权益法核算

本公司原持有的对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的按金融工具确认和计量准则进行会计处理的权益性投资，因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的，按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有的股权投资的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。

原持有的股权投资分类为可供出售金融资产的，其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转入改按权益法核算的当期损益。

按权益法核算的初始投资成本小于按照追加投资后全新的持股比例计算确定的应享有被投资单位在追加投资日可辨认净资产公允价值份额之间的差额，调整长期股权投资的账面价值，并计入当期营业外收入。

2) 公允价值计量或权益法核算转成本法核算

本公司原持有的对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的按金融工具确认和计量准则进行会计处理的权益性投资，或原持有对联营企业、合营企业的长期股权投资，因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，在编制个别财务报表时，按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。

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。

购买日之前持有的股权投资按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理的，原计入其他综合收益的累计公允价值变动在改按成本法核算时转入当期损益。

3) 权益法核算转公允价值计量

本公司因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。

原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，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。

4) 成本法转权益法

本公司因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整。

5) 成本法转公允价值计量

本公司因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

(4) 长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款之间的差额，应当计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，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，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。

处置对子公司股权投资的各项交易的条款、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。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，不属于一揽子交易的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

1) 在个别财务报表中，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款之间的差额计入当期损益。处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

2) 在合并财务报表中，对于在丧失对子公司控制权以前的各项交易，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积（股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益；在丧失对子公司控制权时，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收益，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收益。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

1) 在个别财务报表中，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

2) 在合并财务报表中，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

(5) 共同控制、重大影响的判断标准

如果本公司按照相关约定与其他参与方集体控制某项安排，并且对该安排回报具有重大影响的活动决策，需要经过分享控制权的参与方一致同意时才存在，则视为本公司与其他参与方共同控制某项安排，该安排即属于合营安排。

合营安排通过单独主体达成的，根据相关约定判断本公司对该单独主体的净资产享有权利时，将该单独主体作为合营企业，采用权益法核算。若根据相关约定判断本公司并非对该单独主体的净资产享有权利时，该单独主体作为共同经营，本公司确认与共同经营利益份额相关的项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理。

重大影响，是指投资方对被投资单位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。本公司通过以下一种或多种情形，并综合考虑所有事实和情况后，判断对被投资单位具有重大影响。1) 在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表；2) 参与被投资单位财务和经营政策制定过程；3) 与被投资单位之间发生重要交易；4) 向被投资单位派出管理人员；5) 向被投资单位提供关键技术资料。

14. 投资性房地产

(1) 如果采用公允价值计量模式的：

选择公允价值计量的依据

本公司对投资性房地产采用公允模式进行后续计量，采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产，会计政策选择的依据为：

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。

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。

本公司的投资性房地产按其成本作为入账价值，外购投资性房地产的成本包括购买价款、

相关税费和可直接归属于该资产的其他支出；自行建造投资性房地产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

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。

本公司有确凿证据表明房地产用途发生改变，将投资性房地产转换为自用房地产时，以其转换当日的公允价值作为自用房地产的账面价值，公允价值与原账面价值的差额计入当期损益。自用房地产或存货转换为采用公允价值模式计量的投资性房地产时，投资性房地产按照转换当日的公允价值计价，转换当日的公允价值小于原账面价值的，其差额计入当期损益；转换当日的公允价值大于原账面价值的，其差额计入其他综合收益。

当投资性房地产被处置，或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

15. 固定资产

(1) 确认条件

固定资产是指为生产商品、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 5000 元的有形资产。

固定资产以取得时的实际成本入账，并从其达到预定可使用状态的次月起，采用直线法(年限平均法)提取折旧。

(2) 折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	直线法	30	3	3.23
机器设备	直线法	10	3	9.70
运输设备	直线法	6	3	16.17
办公设备	直线法	5	3	19.40

(3) 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

当本公司租入的固定资产符合下列一项或数项标准时，确认为融资租入固定资产：

- (1) 在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给本公司。
- (2) 本公司有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定本公司将会行使这种选择权。
- (3) 即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分。
- (4) 本公司在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值。
- (5) 租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有本公司才能使用。

融资租赁租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者，作为入账价值。最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的手续费、律师费、差旅费、印花税等初始直接费用，计入租入资产价值。未确认融资费用在租赁期内各个期间采用实际利率法进行分摊。

本公司采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提融资租入固定资产折旧。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使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

16. 在建工程

(1) 在建工程的类别

本公司自行建造的在建工程按实际成本计价，实际成本由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成，包括工程用物资成本、人工成本、交纳的相关税费、应予资本化的借款费用以及应分摊的间接费用等。本公司的在建工程以项目分类核算。

(2) 在建工程结转为固定资产的标准和时点

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的全部支出，作为固定资产的入账价值。所建造的在建工程已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

17. 借款费用

(1) 借款费用资本化的确认原则

公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，在符合资本化条件的情况下开始资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间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固定资产、投资性房地产和存货等资产。

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

- 1) 资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；
- 2) 借款费用已经发生；
- 3) 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

(2) 借款费用资本化期间

资本化期间，指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。

当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。

购建或者生产的资产的各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或可对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

(3) 暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过3个月的，则借款费用暂停资本化；该项中断如是所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态必要的程序，则借款费用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

(4) 借款费用资本化金额的计算方法

专门借款的利息费用（扣除尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或者进行暂时性投资取得的投资收益）及其辅助费用在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态前，予以资本化。

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，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

18. 无形资产

(1) 计价方法、使用寿命、减值测试

本公司无形资产包括土地使用权、计算机软件等，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。

土地使用权从出让起始日起，按其出让年限平均摊销；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。在每个会计期间对使用寿命不确定的无形资产的预计使用寿命进行复核，如有证据表明无形资产的使用寿命是有限的，则估计其使用寿命并在预计使用寿命内摊销。

(2) 内部研究开发支出会计政策

2) 划分公司内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

研究阶段：为获取并理解新的科学或技术知识等而进行的独创性的有计划调查、研究活动的阶段。

开发阶段：在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等活动的阶段。

内部研究开发项目研究阶段的支出，在发生时计入当期损益。

2) 开发阶段支出符合资本化的具体标准

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件时确认为无形资产：

- A、完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- B、具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- C、无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；
- D、有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；
- E、归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

不满足上述条件的开发阶段的支出，于发生时计入当期损益。以前期间已计入损益的开发支出不在以后期间重新确认为资产。已资本化的开发阶段的支出在资产负债表上列示为开发支出，自该项目达到预定用途之日起转为无形资产。

19. 长期资产减值

本公司在资产负债表日判断长期资产是否存在可能发生减值的迹象。如果长期资产存在减值迹象的，以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

资产可收回金额的估计，根据其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较高者确定。

可收回金额的计量结果表明，长期资产的可收回金额低于其账面价值的，将长期资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

资产减值损失确认后，减值资产的折旧或者摊销费用在未来期间作相应调整，以使该资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的资产账面价值（扣除预计净残值）。

因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

在对商誉进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失。

20. 长期待摊费用

长期待摊费用，是指本公司已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在 1 年以上的各项费用。长期待摊费用在受益期内按直线法分期摊销。

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。

21. 职工薪酬

(1) 短期薪酬的会计处理方法

短期薪酬是指本公司在职工提供相关服务的年度报告期间结束后十二个月内需要全部予以支付的职工薪酬，离职后福利和辞退福利除外。本公司在职工提供服务的会计期间，将应付的短期薪酬确认为负债，并根据职工提供服务的受益对象计入相关资产成本和费用。

(2) 离职后福利的会计处理方法

离职后福利是指本公司为获得职工提供的服务而在职工退休或与企业解除劳动关系后，提供的各种形式的报酬和福利，短期薪酬和辞退福利除外。

本公司的离职后福利计划全部为设定提存计划。

离职后福利设定提存计划主要为参加由各地劳动及社会保障机构组织实施的社会基本养老保险、失业保险等。在职工为本公司提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

本公司按照国家规定的标准定期缴付上述款项后，不再有其他的支付义务。

(3) 辞退福利的会计处理方法

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。

(4) 其他长期职工福利的会计处理方法

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。

对符合设定提存计划条件的其他长期职工福利，在职工为本公司提供服务的会计期间，将应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本；除上述情形外的其他长期职工福利，在资产负债表日由使用预期累计福利单位法进行精算，将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。

22. 预计负债

(1) 预计负债的确认标准

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司确认为预计负债：

- 1) 该义务是本公司承担的现时义务；
- 2) 履行该义务很可能导致经济利益流出本公司；
- 3) 该义务的金额能够可靠地计量。

(2) 预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

本公司在确定最佳估计数时，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。对于货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

最佳估计数分别以下情况处理：

所需支出存在一个连续范围（或区间），且该范围内各种结果发生的可能性相同的，则最佳估计数按照该范围的中间值即上下限金额的平均数确定。

所需支出不存在一个连续范围（或区间），或虽然存在一个连续范围但该范围内各种结果发生的可能性不相同的，如或有事项涉及单个项目的，则最佳估计数按照最可能发生金额确定；如或有事项涉及多个项目的，则最佳估计数按各种可能结果及相关概率计算确定。本公司清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

23. 股份支付

(1) 股份支付的种类

本公司的股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

(2)权益工具公允价值的确定方法

对于授予的存在活跃市场的期权等权益工具，按照活跃市场中的报价确定其公允价值。对于授予的不存在活跃市场的期权等权益工具，采用期权定价模型等确定其公允价值，选用的期权定价模型考虑以下因素：1) 期权的行权价格；2) 期权的有效期；3) 标的股份的现行价格；4) 股价预计波动率；5) 股份的预计股利；6) 期权有效期内的无风险利率。

在确定权益工具授予日的公允价值时，考虑股份支付协议规定的可行权条件中的市场条件和非可行权条件的影响。股份支付存在非可行权条件的，只要职工或其他方满足了所有可行权条件中的非市场条件（如服务期限等），即确认已得到服务相对应的成本费用。

(3)确定可行权权益工具最佳估计的依据

等待期内每个资产负债表日，根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息作出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量。在可行权日，最终预计可行权权益工具的数量与实际可行权数量一致。

(4)实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

以权益结算的股份支付，按授予职工权益工具的公允价值计量。授予后立即可行权的，在授予日按照权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应增加资本公积。在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按照权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用和资本公积。在可行权日之后不再对已确认的相关成本或费用和所有者权益总额进行调整。

以现金结算的股份支付，按照本公司承担的以股份或其他权益工具为基础计算确定的负债的公允价值计量。授予后立即可行权的，在授予日以本公司承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债。在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权的以现金结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按照本公司承担负债的公允价值金额，将当期取得的服务计入成本或费用和相应的负债。在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

(5)对于存在修改条款和条件的情况的，本期的修改情况及相关会计处理

若在等待期内取消了授予的权益工具，本公司对取消所授予的权益性工具作为加速行权处理，将剩余等待期内应确认的金额立即计入当期损益，同时确认资本公积。职工或其他方能够选择满足非可行权条件但在等待期内未满足的，本公司将其作为授予权益工具的取消处理。

24. 优先股、永续债等其他金融工具

本公司按照金融工具准则的规定，根据所发行优先股、永续债等金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合金融负债和权益工具的定义，在初始确认时将该金融工具或其组成部分分类为金融负债或权益工具：

(1)符合下列条件之一，将发行的金融工具分类为金融负债：

- 1) 向其他方交付现金或其他金融资产合同义务；
- 2) 在潜在不利条件下，与其他方交换金融资产或金融负债合同义务；
- 3) 将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的非衍生工具合同，且企业根据该合同将交付可变数量的自身权益工具；
- 4) 将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的衍生工具合同，但以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产的衍生工具合同除外。

(2)同时满足下列条件的，将发行的金融工具分类为权益工具：

- 1) 该金融工具不包括交付现金或其他金融资产给其他方，或在潜在不利条件下与其他方交换金融资产或金融负债合同义务；
- 2) 将来须用或可用企业自身权益工具结算该金融工具的，如该金融工具为非衍生工具，不包括交付可变数量的自身权益工具进行结算合同义务；如为衍生工具，企业只能通过以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产结算该金融工具。

(3) 会计处理方法

对于归类为权益工具的金融工具，其利息支出或股利分配都应当作为发行企业的利润分配，其回购、注销等作为权益的变动处理，手续费、佣金等交易费用从权益中扣除；

对于归类为金融负债的金融工具，其利息支出或股利分配原则上按照借款费用进行处理，其回购或赎回产生的利得或损失等计入当期损益，手续费、佣金等交易费用计入所发行工具的初始计量金额。

25. 收入

(1) 收入确认原则：本公司的营业收入主要包括房地产开发产品销售收入、土地一级开发收入、物业管理费收入、体育休闲收入和让渡资产使用权收入，收入确认原则如下：

1) 房地产开发产品在满足以下条件时确认收入：

- ① 买卖双方签订销售合同并在产权部门备案；
- ② 房地产开发产品已竣工并验收合格；
- ③ 公司收到客户的一定比例购房款或取得收取全部购房款权利（如银行同意发放按揭款的书面承诺函等）；
- ④ 办理了交房手续，或者可以根据购房合同约定的条件视同客户接收时。

2) 土地一级开发收入：对于土地一级开发收入，与土地一级开发相关的经济利益能够流入企业，收入和成本的金额能够可靠地计量和估计，合同或协议约定的条件达到时，确认收入。

3) 物业管理费收入：在已经提供物业管理服务，与物业管理服务相关的经济利益能够流入企业，相关的收入和成本能够可靠地计量时，确认物业管理收入的实现。

4) 体育休闲收入：已经提供了相关服务，与服务相关的经济利益能够流入企业，相关的收入和成本能够可靠地计量时，确认体育休闲收入的实现。申请入会费和会员费只允许取得会籍，所有其他服务或商品都要另行收费的，在款项收回不存在重大不确定性时，确认收入的实现。

5) 让渡资产使用权收入：与交易相关的经济利益能够流入企业；收入的金额能够可靠地计量。利息收入根据合同或协议规定的存、贷款利率确定；使用费收入按公司与其资产使用者签订的合同或协议确定。

26. 政府补助

(1) 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

政府补助在本公司能够满足其所附的条件以及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，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确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配计入当期损益。

(2) 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间计入当期损益；用于补偿已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

27. 递延所得税资产/递延所得税负债

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的差额(暂时性差异)计算确认。在资产负债表日，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。

(1) 确认递延所得税资产的依据

本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减的应纳税所得额为限，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。但是，同时具有下列特征的交易中因资产或负债的初始确认所产生的递延所得税资产不予确认：1) 该交易不是企业合并；2) 交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损。对于与联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且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。

(2) 确认递延所得税负债的依据

公司将当期与以前期间应交未交的应纳税暂时性差异确认为递延所得税负债。但不包括：

1) 商誉的初始确认所形成的暂时性差异；

2) 非企业合并形成的交易或事项，且该交易或事项发生时既不影响会计利润，也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）所形成的暂时性差异；

3) 对于与子公司、联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

28. 租赁

(1) 经营租赁的会计处理方法

经营租赁是指除融资租赁以外的其他租赁。本公司作为承租方的租金在租赁期内的各个期间按直线法计入相关资产成本或当期损益，本公司作为出租方的租金在租赁期内的各个期间按直线法确认为收入。

(2) 融资租赁的会计处理方法

融资租赁是指实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁。本公司作为承租方时，在租赁开始日，按租赁开始日租赁资产的公允价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者，作为融资租入的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，将两者的差额记录为未确认融资费用。

29. 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

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注(受重要影响的报表项目名称和金额)
为了更准确地反映公司持有投资性房地产的价值，增强公司财务信息的准确性，能够及时反映公司资产价值的变化，便于管理层及投资者及时了解公司的财务状况及经营成果，为其决策提供更真实的信息。同时，公司所持物业满足“投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场”“企业能够从房地产交易市场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”两个条件，因此公司将投资性房地产的计量模式由成本计量模式变更为公允价值计量模式，并作为会计政策变更处理。	第七届董事会第二十五次会议通过	存货、投资性房地产

(2) 重要会计估计变更

适用 不适用

会计估计变更的内容和原因	审批程序	开始适用的时点	备注(受重要影响的报表项目名称和金额)
根据《企业会计准则》的相关规定，结合公司实际情况，公司对应收款项的分类标准、减值测试、固定资产的确认标准等会计估计进行变更。变更原因为：公司自重组以来，房地产市场情况发生了较大的变化，产品售价较公司重组时有了大幅的提升，本着客观性原则，以及更加公允、恰当地反映公司的财务状况和经营成果，公司	第七届董事会第二十二次会议通过	2015年1月1日	应收账款、其他应收款、固定资产

对应收款项单项金额重大的认定标准、各类应收款项的减值测试方式、固定资产的认定标准及分类的会计估计予以变更。			

六、税项

1. 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
营业税	按税法规定	5%
城市维护建设税	按税法规定	7%
企业所得税	应纳税所得额	25%
土地增值税	增值额	30%-60%
教育费附加	应纳流转税	3%
文化事业建设费	营业收入	3%
地方教育费附加	应纳流转税	2%

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

2. 其他

对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）及各省市的预缴比例进行预缴。

七、合并财务报表项目注释

1、货币资金

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	607,875.47	439,376.19
银行存款	2,307,930,461.80	3,339,116,796.52
其他货币资金	1,152,947,569.17	503,450,000.00
合计	3,461,485,906.44	3,843,006,172.71
其中：存放在境外的款项总额		

其他说明

其中受限制的货币资金明细如下：

项目	期末余额	期初余额
诉讼冻结	900,000.00	
银行承兑汇票保证金		3,450,000.00
用于担保的定期存款或活期存款	1,152,047,569.17	500,000,000.00
合计	1,152,947,569.17	503,450,000.00

用于担保的定期存款或活期存款说明：

(1) 本公司以人民币 11.11 亿元银行定期存单为质押，向银行借款，参见附注七、注释 18、28。

(2) 本公司为购房客户提供阶段性按揭担保冻结银行存款 41,047,569.17 元。

2、应收账款

(1) 应收账款分类披露

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 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	23,303,360.00	1.74	23,303,360.00	100.00						
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	1,315,991,052.40	98.20	17,992,838.28	1.37	1,297,998,214.12	2,843,264,807.16	99.97	1,166,295.43	0.04	2,842,098,511.73
其中：账龄组合	198,128,325.52	14.78	17,992,838.28	9.08	180,135,487.24	16,935,341.61	0.60	1,166,295.43	6.89	15,769,046.18
无风险组合	1,117,862,726.88	83.42			1,117,862,726.88	2,826,329,465.55	99.37			2,826,329,465.55
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	776,211.60	0.06	776,211.60	100.00		776,211.60	0.03	776,211.60	100.00	
合计	1,340,070,624.00	/	42,072,409.88	/	1,297,998,214.12	2,844,041,018.76	/	1,942,507.03	/	2,842,098,511.73

期末单项金额重大并单项计提坏帐准备的应收账款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

应收账款 (按单位)	期末余额			
	应收账款	坏账准备	计提比例	计提理由
陈姓自然人	23,303,360.00	23,303,360.00	100.00	预计无法收回
合计	23,303,360.00	23,303,360.00	/	/

单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款

单位名称	期末余额			
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
曾姓自然人	95,000.00	95,000.00	100	预计无法收回
张姓自然人	373,000.00	373,000.00	100	预计无法收回

单位名称	期末余额			
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
钱姓自然人	108,000.00	108,000.00	100	预计无法收回
刘姓自然人	95,211.60	95,211.60	100	预计无法收回
陈姓自然人	105,000.00	105,000.00	100	预计无法收回
合计	776,211.60	776,211.60		

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

√适用□不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
1年以内			
其中：1年以内分项			
1年以内小计	62,156,857.52	3,107,842.88	5%
1至2年	131,269,414.00	13,126,941.40	10%
2至3年	3,680,000.00	736,000.00	20%
3年以上			
3至4年			40%
4至5年			80%
5年以上	1,022,054.00	1,022,054.00	100%
合计	198,128,325.52	17,992,838.28	

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款：

组合名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
无风险组合	1,117,862,726.88		

无风险组合明细如下：

组合名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
购房客户	561,621,246.42		
昆明招金房地产开发有限公司	430,441,480.00		
昆明市土地矿产储备中心	125,800,000.46		
合计	1,117,862,726.88		

应收昆明招金房地产开发有限公司为本公司下属子公司转让在施项目应收款。

应收昆明市土地矿产储备中心款为本公司从事的环湖东路土地一级开发应收项目款。

应收购房客户款为购房人向银行办理按揭贷款尚未发放导致，因尚未给购房客户办理房屋所有权证，故无坏账风险。

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况：

本期计提坏账准备金额 40,129,902.85 元；本期收回或转回坏账准备金额 0 元。

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

(3) 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况：

单位名称	与本公司关系	期末余额	占应收账款期末余额的比例(%)	坏账准备
昆明招金房地产有限公司	非关联方	430,441,480.00	32.12	
昆明市土地矿产储备中心	非关联方	125,800,000.46	16.62	
云南省城市建设投资集团有限公司	最终控制人	222,767,260.00	9.39	
杜姓自然人	非关联方	103,434,516.00	7.72	
盘龙区中坝社区居委会	非关联方	59,990,615.00	4.48	
合计	—	942,433,871.46	70.33	—

其他说明：

(5) 年末应收账款中含应收持本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位欠款情况如下：

单位名称	期末余额		期初余额	
	应收账款	坏账准备	应收账款	坏账准备
云南省城市建设投资集团有限公司	222,767,260.00			

3、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

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	129,670,593.65	56.51	133,317,355.94	66.19
1 至 2 年	33,367,051.66	14.54	10,124,522.30	5.03
2 至 3 年	9,922,497.96	4.32	1,164,745.97	0.58
3 年以上	56,484,753.90	24.63	56,815,714.02	28.20
合计	229,444,897.17	100.00	201,422,338.23	100.00

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

单位名称	期末余额	账龄	未及时结算原因
昆明市官渡区国有资产监督管理办公室	50,000,000.00	3 年以上	工程未完结
云南电网公司昆明供电局	19,642,945.41	1-2 年	工程未完结
云南宝盛拆迁有限公司	8,066,324.80	2-3 年	工程未完结
合计	77,709,270.21		

(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况：

债务单位	期末余额	账龄	未结算的原因
昆明市盘龙区建设投资有限公司	50,000,000.00	1 年以内	工程未完结
昆明市官渡区国有资产监督管理办公室	50,000,000.00	3 年以上	工程未完结
云南电网公司昆明供电局	46,342,362.25	1-2 年、1 年以内	工程未完结
重庆利源巨能实业有限公司	12,614,208.22	1 年以内	工程未完结
云南宝盛拆迁有限公司	12,066,324.80	1 年以内、2-3 年	工程未完结
小计	171,022,895.27		

其他说明

年末预付款项中不含预付持本公司 5%（含 5%）以上表决股份的股东单位款项。

4、应收利息

√适用 □不适用

(1) 应收利息分类

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
定期存款		
委托贷款		

债券投资		
对外借款应收利息	322,305,648.02	169,639,281.08
合计	322,305,648.02	169,639,281.08

(2) 重要逾期利息

适用 不适用

其他说明：

年末应收利息余额中不存在逾期情况。

5、其他应收款

(1) 其他应收款分类披露

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 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	42,528,313.47	3.68	38,511,113.47	90.55	4,017,200.00	5,051,124.25	0.86	5,051,124.25	100.00	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	1,104,276,900.40	95.57	4,128,780.92	0.37	1,100,148,119.48	583,175,329.28	99.04	3,483,202.72	0.60	579,692,126.56
其中：账龄组合	27,653,557.23	2.39	4,128,780.92	14.93	23,524,776.31	23,066,746.54	3.92	3,483,202.72	15.10	19,583,543.82
无风险组合	1,076,623,343.17	93.17			1,076,623,343.17	560,108,582.74	95.12			560,108,582.74
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	8,685,138.95	0.75	8,685,138.95	100		588,140.56	0.10	588,140.56	100.00	
合计	1,155,490,352.82	/	51,325,033.34	/	1,104,165,319.48	588,814,594.09	/	9,122,467.53	/	579,692,126.56

期末单项金额重大并单项计提坏帐准备的其他应收款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

其他应收款 (按单位)	期末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例	计提理由
昆明市政基础设施开发公司	22,000,000.00	17,982,800.00	81.74	预计无法收回
深圳穗丰投资有限公司	18,072,100.47	18,072,100.47	100	预计无法收回
龙马社区第四居民小组	2,456,213.00	2,456,213.00	100	预计无法收回
合计	42,528,313.47	38,511,113.47	/	/

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

单位名称	期末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
昆明吉辉房地产开发有限公司	1,999,455.19	1,999,455.19	100.00	预计无法收回
昆明市规划局	1,210,432.24	1,210,432.24	100.00	预计无法收回
昆明市勤利电子有限公司	1,167,250.75	1,167,250.75	100.00	预计无法收回
云南美术研究院	1,000,000.00	1,000,000.00	100.00	预计无法收回
云南创意文化产业投资有限公司	734,595.00	734,595.00	100.00	预计无法收回
香格里拉云建天逸置业发展有限责任公司	673,986.07	673,986.07	100.00	预计无法收回
戴姓自然人	376,504.70	376,504.70	100	预计无法收回
违约利息	154,589.36	154,589.36	100	预计无法收回
鲁姓自然人	127,725.86	127,725.86	100	预计无法收回
段姓自然人	50,000.00	50,000.00	100	预计无法收回
宏发石材经营部	36,303.00	36,303.00	100	预计无法收回
云景林纸股份有限公司工会	33,086.61	33,086.61	100	预计无法收回
杨姓自然人	32,677.00	32,677.00	100	预计无法收回
成都军区房产管理局贵州分局	13,188.00	13,188.00	100	预计无法收回
昆明鑫威商贸有限公司	20,600.00	20,600.00	100	预计无法收回
昆明和泰物业管理有限公司	4,807.20	4,807.20	100	预计无法收回
西山区丽昕玻璃经营部	3,000.00	3,000.00	100	预计无法收回
云南裕锦建筑装饰工程有限公司	1,454.12	1,454.12	100	预计无法收回
昆明荣成房地产公司	800.00	800.00	100	预计无法收回
昆明马街建筑公司	433.00	433.00	100	预计无法收回

单位名称	期末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
个人借款	1,044,250.85	1,044,250.85	100	预计无法收回
合计	8,685,138.95	8,685,138.95		

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1年以内			
其中：1年以内分项			
1年以内小计	8,639,022.65	431,951.13	5%
1至2年	13,095,879.28	1,309,587.93	10%
2至3年	3,506,577.56	701,315.51	20%
3至4年	1,010,744.99	404,298.00	40%
4至5年	598,522.00	478,817.60	80%
5年以上	802,810.75	802,810.75	100%
合计	27,653,557.23	4,128,780.92	

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：

√适用 □不适用

组合名称	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
无风险组合	1,076,623,343.17		
合计	1,076,623,343.17		

其他方法计提坏账准备的其他应收款明细

单位名称	账面余额	账龄	款项性质
云南柏丰投资控股（集团）有限公司	304,881,791.55	1年以内	往来款
北京创意港商务服务有限公司	133,838,729.58	1年以内	保证金
兰州市土地登记交易信息中心	80,500,000.00	2至3年	土地预申请保证金
芜湖文祥投资中心（有限合伙）	60,792,000.00	1至2年	保证金
昆明市规划局	59,678,177.83	1年以内、1-2年	保证金
云南商厦住房置业担保有限公司	35,943,200.00	1年以内	保证金
重庆小天鹅投资控股（集团）有限公司	31,800,000.00	1年以内、2至3年	往来款
安宁温泉旅游度假区管理委员会	30,551,675.53	1年以内、3至4年、5年以上	借款及拆迁安置保证金

单位名称	账面余额	账龄	款项性质
安宁温泉镇人民政府	30,307,836.85	2至3年、3至4年、4至5年、5年以上	借款
温泉镇拆迁安置办公室	28,318,900.10	4至5年、5年以上	借款
昆明市建设工程质量安全监督管理总站	27,920,457.70	1年以内	安全文明措施费
盘龙区政府	21,311,843.74	5年以上	代垫失地农民保障金、
云南晋隆装饰工程有限公司	19,012,129.36	1年以内、1至2年、2至3年	往来款
云南城投铜都置地有限公司	17,010,000.00	2至3年	往来款
安宁市财政局	14,417,482.00	1至2年	政府借款
成都民生喜神投资有限公司	11,281,700.00	1至2年	往来款
官渡区推进重点项目征地拆迁工作领导小组	11,078,693.08	3至4年	代垫征地拆迁费
昆明市人力资源和社会保障劳动监察支队	11,070,642.71	1年以内	农民工工资保障金
北京东瑞龙腾投资管理有限公司	10,640,000.00	1年以内、1-2年	往来款
呈贡区乌龙办事处（工程征地）	10,593,992.16	3至4年	代垫征地拆迁费
昆明市盘龙区城市更新改造局	10,000,000.00	1至2年	履约保证金
云南艺术家园物业服务有限公司	9,073,588.40	1年以内、1至2年、2至3年	往来款
安宁市土地储备交易中心	8,530,000.00	3至4年	政府借款
昆明市五华区住房和城乡建设局	6,500,000.00	5年以上	保证金
大理海东开发管理委员会	6,304,223.26	1年以内、1至2年	农民工保证金和安全文明保证金
个人	5,733,764.83	1年以内	按揭款
安宁市旅游投资开发有限公司	5,000,000.00	5年以上	借款
云南景城建筑工程有限公司	5,000,000.00	1至2年	借款
安宁荣品晟商贸有限公司	4,782,755.55	1至2年	往来款
昆明市规划局	4,760,608.00	1年以内、1至2年	往来款
龙泉街道办事处	4,500,000.00	1年以内	履约保证金
昆明市住房公积金管理中心	3,625,700.00	1年以内	购房保证金
昆明市人力资源和社会保障劳动监察支队	3,310,000.00	1年以内	农民工工资保证金
云南城投兴坤房地产开发有限公司	3,100,000.00	3至4年	往来款
昆明市官渡区住房和城乡建设局	3,038,483.84	2至3年	专项存款
云南九州建设集团第十三分公司	3,000,000.00	2至3年	往来款
安宁市财政局预算外专户（安宁劳保办）	2,850,000.00	2至3年、3至4年	农民工保证金
昆明市官渡区加快推进城中村改造办公室	2,000,000.00	3至4年	保证金
其他单项金额在200万以下共计99户	34,564,967.10		
合计	1,076,623,343.17		

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况:

本期计提坏账准备金额 42,202,565.81 元; 本期收回或转回坏账准备金额 0 元。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的:

适用 不适用

(3) 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

(4) 其他应收款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	510,413,909.19	195,717,117.43
押金	3,414,047.96	3,565,078.10
备用金	4,085,938.09	2,798,514.33
往来款	616,307,478.64	386,733,884.23
代垫款	21,268,978.94	
合计	1,155,490,352.82	588,814,594.09

(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	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
云南柏丰投资控股(集团)有限公司	往来款	304,881,791.55	1年以内	26.39	
北京创意港商务服务有限公司	保证金	133,838,729.58	1年以内	11.58	
兰州市土地登记交易信息中心	土地预申请保证金	80,500,000.00	2至3年	6.97	
芜湖文祥投资中心(有限合伙)	保证金	60,792,000.00	1至2年	5.26	
昆明市规划局	保证金	59,678,177.83	1年以内、1-2年	5.16	
合计	/	639,690,698.96	/	55.36	

其他说明:

年末其他应收款中不含应收持本公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位款项。

6、 存货

(1) 存货分类

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	66,005,141.88		66,005,141.88	66,046,501.88		66,046,501.88
在产品						
库存商品	1,538,229.24		1,538,229.24	311,278.54		311,278.54
周转材料	2,591,986.26		2,591,986.26	1,405,197.30		1,405,197.30
消耗性生物资产						
建造合同形成的已完工未结算资产						
工程施工	914,974.47		914,974.47	786,830.22		786,830.22
开发成本	28,482,202,975.04	68,984,792.06	28,413,218,182.98	17,835,559,218.93		17,835,559,218.93
开发产品	2,934,129,151.44	20,513,229.70	2,913,615,921.74	3,176,453,571.58	17,052,522.97	3,159,401,048.61
合计	31,487,382,458.33	89,498,021.76	31,397,884,436.57	21,080,562,598.45	17,052,522.97	21,063,510,075.48

(2) 存货跌价准备

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	
原材料						
在产品						
库存商品						
周转材料						
消耗性生物资产						
建造合同形成的已完工未结算资产						
开发产品	17,052,522.97	3,460,706.73				20,513,229.70
开发成本		68,984,792.06				68,984,792.06
合计	17,052,522.97	72,445,498.79				89,498,021.76

(3) 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明:

项目	期初余额	本期增加	本期减少		期末余额
			出售减少	其他减少	
存货利息资本化	2,734,281,667.95	2,463,128,663.81	191,790,650.20	64,539,564.28	4,941,080,117.28

存货中借款费用的其他减少为开发产品转为投资性房地产。

(4) 开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额(万元)	期末余额	期初余额
金海新区	2013年			232,155,161.64	232,155,161.64
关坡片区二期	2011年	2016年	117,657.00	1,386,432,051.27	1,152,525,002.07
融城昆明湖	2013年	2017年	1,154,902.00	4,786,549,901.55	3,482,072,656.07
融城昆明湖中坝片区土地一级开发	2010年	2016年	199,400.00	2,332,201,899.44	1,699,317,372.11
融城昆明湖上坝片区土地一级开发	2009年	2016年	125,000.00	1,143,766,212.59	940,986,957.01
滨江春城一期	2013年	2016年	71,100.00	321,820,367.80	639,430,611.52
融城优郡二期	2014年	2016年	64,185.00	523,087,623.82	403,233,725.29
雨林澜山	2013年	2017年	245,700.00	300,316,803.25	443,258,290.31
星海半岛项目	2014年		469,482.00	2,129,060,373.10	2,775,567,412.74
海东方	2013年	2017年	385,869.00	768,398,630.42	736,536,579.15
温泉山谷	2013年	2017年	152,317.00	1,367,088,574.21	1,148,007,602.22
融城云谷	2013年	2016年	88,767.00	436,458,011.74	279,791,943.74
黄河春城一级开发	2014年	2017年	287,400.00	1,901,840,267.88	896,249,169.16
洱海天域	2012年	2015年	159,097.00		387,116,325.97
关坡村城中村改造项目	2009年	2016年	172,158.00	1,914,147,417.08	1,686,393,805.07
茶马花街项目	2015年	2016年	20,533.00	132,472,644.75	68,429,575.29
融城东海	2012年	2016年	54,853.00	368,953,079.18	222,867,254.03
春城十八里	2014年	2018年	198,289.00	652,082,790.20	375,485,651.60
艺术家园		2016年	311,797.00	3,184,583,070.10	
天堂岛				1,970,290,759.86	
东方首座	2013年			117,095,378.90	
上东大道	2011年	2016年		2,252,980,546.90	
其他				260,421,409.36	266,134,123.94
合计				28,482,202,975.04	17,835,559,218.93

(5)开发产品

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
四季客栈	2015年		15,636,555.25	15,636,555.25	
融城昆明湖	2014年起 陆续竣工	959,296,350.75	93,355,512.38	676,545,813.39	376,106,049.74
融城金阶	2013年	795,395,457.52		428,951,515.36	366,443,942.16
滨江春城一期	2015年		553,859,828.33	317,992,426.52	235,867,401.81
城投大厦	2007年	361,238.75			361,238.75
森林湖	2008年	2,008,465.47			2,008,465.47
融城优郡一期	2013年	101,928,495.79		39,344,738.73	62,583,757.06
雨林澜山	2014年起 陆续竣工	97,672,664.19	476,104,811.69	127,296,583.08	446,480,892.80
融城云熙	2013年	582,461,119.88	-1,660,492.67	293,898,946.93	286,901,680.28
温泉山谷	2013年	158,312,896.11	-15,644,030.14	32,853,899.12	109,814,966.85
洱海天域	2013年起 陆续竣工	371,844,823.58	497,766,425.01	324,159,564.00	545,451,684.59
海东方	2013年起 陆续竣工	107,172,059.54	343,325,011.62	138,520,997.58	311,976,073.58
海环印象城	2015年		190,132,998.35		190,132,998.35
合计		3,176,453,571.58	2,152,876,619.8 2	2,395,201,039.9 6	2,934,129,151.4 4

(6) 期末建造合同形成的已完工未结算资产情况:

适用 不适用

7、其他流动资产

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预售款申报待结转税金	284,251,397.20	98,535,206.05
合计	284,251,397.20	98,535,206.05

其他说明

预售款申报待结转税金为公司房地产二级开发项目收到预售房款,按规定预缴房地产预售收入的相关税金及附加。

8、可供出售金融资产

√适用 □不适用

(1) 可供出售金融资产情况

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
可供出售债务工具：						
可供出售权益工具：	115,678.00		115,678.00	4,115,678.00		4,115,678.00
按公允价值计量的						
按成本计量的	115,678.00		115,678.00	4,115,678.00		4,115,678.00
其他	11,025,000.00		11,025,000.00			
合计	11,140,678.00		11,140,678.00	4,115,678.00		4,115,678.00

(2) 期末按公允价值计量的可供出售金融资产

□适用 √不适用

(3) 期末按成本计量的可供出售金融资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	账面余额				减值准备				在被投资单位持股比例(%)	本期现金红利
	期初	本期增加	本期减少	期末	期初	本期增加	本期减少	期末		
安宁市农村信用合作联社	115,678.00			115,678.00						16,420.92
云南融城优创股权投资基金合伙企业(有限合伙)	4,000,000.00		4,000,000.00							
合计	4,115,678.00		4,000,000.00	115,678.00					/	16,420.92

(4) 报告期内可供出售金融资产减值的变动情况

适用 不适用

(5) 可供出售权益工具期末公允价值严重下跌或非暂时性下跌但未计提减值准备的相关说明：

适用 不适用

9、长期应收款

适用 不适用

(1) 长期应收款情况：

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	
融资租赁款							
其中： 未实现融资 收益							
分期收款销 售商品							
分期收款提 供劳务							
实质上构成 对被投资单 位净投资的 长期债权	3,901,144,096.30	91,192,833.74	3,809,951,262.56	3,070,246,585.19	75,689,632.73	2,994,556,952.46	
合计	3,901,144,096.30	91,192,833.74	3,809,951,262.56	3,070,246,585.19	75,689,632.73	2,994,556,952.46	/

10、长期股权投资

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初 余额	本期增减变动								期末 余额	减值 准备 期末 余额
		追 加 投 资	减 少 投 资	权益法下确认的投 资损益	其他综 合收益 调整	其他权 益变动	宣告发 放现金 股利或 利润	计 提 减 值 准 备	其 他		
一、合营企业											
云南城投华商 之家投资有限	91,293,560.89			-24,880,532.57						66,413,028.32	

公司											
小计	91,293,560.89			-24,880,532.57						66,413,028.32	
二、联营企业											
云南万科城投 房地产有限公 司	5,343,073.49			90,466.24						5,433,539.73	
云南华侨城实 业有限公司	652,928,260.21			-56,317,124.21						596,611,136.00	
云南中海城投 房地产开发有 限公司											
鞍山市云城高 铁新城开发有 限责任公司	4,350,611.25			-361,507.42						3,989,103.83	
北京房开创意 港投资有限公 司											
云南招商城投 房地产开发有 限公司											
安宁市润泉供 水有限公司	3,640,877.52			-326,549.74						3,314,327.78	
成都民生喜神 投资有限公司	43,872,611.69			-2,928,475.06						40,944,136.63	
青岛蔚蓝天地 置业有限公司	38,945,609.42			-8,407,861.17						30,537,748.25	
小计	749,081,043.58			-68,251,051.36						680,829,992.22	
合计	840,374,604.47			-93,131,583.93						747,243,020.54	

11、投资性房地产

√适用 □不适用

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				
二、本期变动	1,449,872,295.95			1,449,872,295.95
加：外购				
存货\固定资产\ 在建工程转入	618,202,699.32			618,202,699.32
企业合并增加	677,866,349.91			677,866,349.91
减：处置				
其他转出				
公允价值变动	153,803,246.72			153,803,246.72
三、期末余额	1,449,872,295.95			1,449,872,295.95

(2) 未办妥产权证书的投资性房地产情况：

适用 不适用

其他说明

投资性房地产抵押情况见附注七、注释 27、28。

12、 固定资产

(1) 固定资产情况

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	办公设备	合计
一、账面原值：					
1. 期初余额	349,942,641.31	8,276,324.36	38,954,288.47	19,499,344.49	416,672,598.63
2. 本期增加金额	24,201,389.13	346,694.91	16,669,666.01	6,408,463.76	47,626,213.81
(1) 购置	614,754.00	310,021.91	1,417,413.82	3,611,041.61	5,953,231.34
(2) 在建工程转入					
(3) 企业合并增加	20,998,008.07	36,673.00	15,252,252.19	2,797,422.15	39,084,355.41
(4) 其他转入	2,588,627.06				2,588,627.06
3. 本期减少金额		10,620.00	146,532.00	432,840.24	589,992.24
(1) 处置或报废		10,620.00	146,532.00	432,840.24	589,992.24
4. 期末余额	374,144,030.44	8,612,399.27	55,477,422.48	25,474,968.01	463,708,820.20
二、累计折旧					
1. 期初余额	46,512,973.05	6,881,712.00	23,533,504.63	8,692,505.64	85,620,695.32
2. 本期增加金额	12,323,967.55	639,483.30	14,650,480.51	5,414,630.99	33,028,562.35
(1) 计提	11,733,877.53	618,838.54	5,463,610.06	3,216,379.51	21,032,705.64
(2) 企业合并增加	590,090.02	20,644.76	9,186,870.45	2,198,251.48	11,995,856.71

3. 本期减少金额		1, 291. 64	132, 684. 03	173, 221. 47	307, 197. 14
(1) 处置或报废		1, 291. 64	132, 684. 03	173, 221. 47	307, 197. 14
4. 期末余额	58, 836, 940. 60	7, 519, 903. 66	38, 051, 301. 11	13, 933, 915. 16	118, 342, 060. 53
三、减值准备					
1. 期初余额				131, 650. 42	131, 650. 42
2. 本期增加金额					
(1) 计提					
3. 本期减少金额				131, 650. 42	131, 650. 42
(1) 处置或报废				131, 650. 42	131, 650. 42
4. 期末余额					
四、账面价值					
1. 期末账面价值	315, 307, 089. 84	1, 092, 495. 61	17, 426, 121. 37	11, 541, 052. 85	345, 366, 759. 67
2. 期初账面价值	303, 429, 668. 26	1, 394, 612. 36	15, 420, 783. 84	10, 675, 188. 43	330, 920, 252. 89

(2) 暂时闲置的固定资产情况

适用 不适用

(3) 通过融资租赁租入的固定资产情况

适用 不适用

(4) 通过经营租赁租出的固定资产

适用 不适用

(5) 未办妥产权证书的固定资产情况

不适用

单位：元 币种：人民币

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
房屋及建筑物	46, 420, 894. 25	尚在办理过程中

13、 在建工程

适用 不适用

(1) 在建工程情况

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
梦云南·深航酒店	282, 327, 907. 15		282, 327, 907. 15	165, 580, 629. 07		165, 580, 629. 07
温泉山谷温泉森林 SPA	14, 345, 635. 71		14, 345, 635. 71	14, 345, 635. 71		14, 345, 635. 71
温泉山谷 2 号运动球场	7, 894, 848. 26		7, 894, 848. 26	5, 939, 848. 26		5, 939, 848. 26
合计	304, 568, 391. 12		304, 568, 391. 12	185, 866, 113. 04		185, 866, 113. 04

(2) 重要在建工程项目本期变动情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额	工程累计投入占预算比例(%)	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率(%)	资金来源
梦云南·深航酒店		165,580,629.07	116,747,278.08			282,327,907.15						
温泉山谷温泉森林 SPA		14,345,635.71				14,345,635.71						
温泉山谷 2 号运动球场		5,939,848.26	1,955,000.00			7,894,848.26						
合计		185,866,113.04	118,702,278.08			304,568,391.12	/	/			/	/

(3) 本期计提在建工程减值准备情况：

□适用 √不适用

14、无形资产

(1) 无形资产情况

单位：元 币种：人民币

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	计算机软件	合计
一、账面原值					
1. 期初余额	2,625,195.68			6,090,285.61	8,715,481.29
2. 本期增加金额				1,542,890.63	1,542,890.63
(1) 购置				1,111,510.00	1,111,510.00
(2) 内部研发					
(3) 企业合并增加				431,380.63	431,380.63
3. 本期减少金额					
(1) 处置					
4. 期末余额	2,625,195.68			7,633,176.24	10,258,371.92
二、累计摊销					
1. 期初余额	481,284.74			3,052,678.04	3,533,962.78
2. 本期增加金额	131,259.72			1,385,137.81	1,516,397.53
(1) 计提	131,259.72			1,116,270.17	1,247,529.89

(2) 企业合并增加				268,867.64	268,867.64
3. 本期减少金额					
(1) 处置					
4. 期末余额	612,544.46			4,437,815.85	5,050,360.31
三、减值准备					
1. 期初余额					
2. 本期增加金额					
(1) 计提					
3. 本期减少金额					
(1) 处置					
4. 期末余额					
四、账面价值					
1. 期末账面价值	2,012,651.22			3,195,360.39	5,208,011.61
2. 期初账面价值	2,143,910.94			3,037,607.57	5,181,518.51

(2) 未办妥产权证书的土地使用权情况:

适用 不适用

15、商誉

适用 不适用

(1) 商誉账面原值

单位：元 币种：人民币

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		企业合并形成的		处置		
云南城投置地有限公司	345,932.12					345,932.12
云南城投大理置地有限公司	104,007.54					104,007.54
合计	449,939.66					449,939.66

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
石林花海项目	20,573,977.85		789,068.10		19,784,909.75
城投大厦广告牌改造费用	69,979.71		69,979.71		
展厅装饰	917,054.40		917,054.40		

待摊融资费	149,030,834.04		17,573,800.00		131,457,034.04
预缴费用	1,329,607.46		1,329,607.46		
装修改造费	11,404,571.36	6,738,844.73	6,713,012.73		11,430,403.36
合计	183,326,024.82	6,738,844.73	27,392,522.40		162,672,347.15

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
资产减值准备	90,324,558.24	22,581,139.58	24,982,881.52	6,245,720.38
内部交易未实现利润	144,288,088.32	36,072,022.08	154,657,989.16	38,664,497.29
可抵扣亏损	488,416,774.82	122,104,193.71	197,341,161.71	49,335,290.43
已计提未发放的职工薪酬	14,472,077.76	3,618,019.44	29,573,746.96	7,393,436.74
广告及业务宣传费	12,753,880.50	3,188,470.13	4,533,830.52	1,133,457.63
房地产预售收入计算的预计利润	223,176,409.19	55,794,102.29	128,954,484.52	32,238,621.13
预提土地增值税	54,200,321.93	13,550,080.48		
其他	5,532,393.50	1,383,098.38	1,351,552.32	337,888.08
合计	1,033,164,504.26	258,291,126.09	541,395,646.71	135,348,911.68

(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	1,116,292,168.81	279,073,042.21		
可供出售金融资产公允价值变动				
会籍卡分期确认收入	22,115,797.15	5,528,949.29	30,745,928.93	7,686,482.23
合伙企业利润	448,065,034.47	112,016,258.62	356,974,348.40	89,243,587.10
投资性房地产公允价值变动	532,359,724.29	133,089,931.07		
合计	2,118,832,724.72	529,708,181.19	387,720,277.33	96,930,069.33

(3) 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	100,400,310.23	3,266,266.43
可抵扣亏损	221,833,922.98	6,954,037.04
合计	322,234,233.21	10,220,303.47

(4) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

√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
2015		1,062,135.80	
2016	1,583,953.74	107,695.53	
2017	6,946,071.00	65,606.40	
2018	13,303,418.59		
2019	114,422,143.26	5,718,599.31	
2020	85,578,336.39		
合计	221,833,922.98	6,954,037.04	/

18、短期借款

√适用 □不适用

(1) 短期借款分类

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款	200,000,000.00	
抵押借款	520,000,000.00	
保证借款	15,000,000.00	320,000,000.00
信用借款	400,000,000.00	
合计	1,135,000,000.00	320,000,000.00

短期借款分类的说明：

1. 质押借款

借款单位	贷款发放机构	借款余额	质押物
本公司之子公司	信托公司 1	200,000,000.00	定期存单

2. 抵押借款

借款单位	贷款发放机构	借款余额	抵押物
本公司之子公司	资产管理公司 1	520,000,000.00	土地及地上建筑物

3. 保证借款

借款单位	贷款发放机构	借款余额	担保人
本公司之子公司	银行 1	15,000,000.00	本公司按股比提供担保

4. 信用借款

借款单位	贷款发放机构	借款余额
本公司之子公司	资产管理公司 2	400,000,000.00

(2) 已逾期未偿还的短期借款情况

适用 不适用

19、应付票据

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票		
银行承兑汇票		3,450,000.00
合计		3,450,000.00

本期末已到期未支付的应付票据总额为 0 元。

20、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
应付材料款		122,566.00
应付工程款	2,810,416,927.23	2,184,478,733.66
应付土地拆迁款	137,847,000.00	
合计	2,948,263,927.23	2,184,601,299.66

(2) 账龄超过 1 年的重要应付账款

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
昆明市官渡区六甲街道办事处	304,115,676.51	工程未结算
浙江中联建设集团有限公司	79,381,500.00	工程未结算
昆明一建建设集团有限公司	78,177,217.84	工程未结算
昆明市呈贡新区管委会	67,192,955.70	工程未结算
陕西建工第八建筑工程有限公司	50,369,015.20	工程未结算
合计	579,236,365.25	/

其他说明

年末应付账款中不含应付持本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位款项。

21、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
商品房预售款	3,275,911,525.16	1,073,480,899.81
会员储值卡	1,718,634.55	2,862,927.00
物业费	5,641,103.32	8,024,608.33
物业租金	7,452,075.27	
合计	3,290,723,338.30	1,084,368,435.14

(2) 账龄超过 1 年的重要预收款项

√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
陈姓自然人	9,526,005.00	未达到交房条件
李姓自然人	9,246,466.00	未达到交房条件
戴姓自然人	8,049,485.00	未达到交房条件
赵姓自然人	7,950,000.00	未达到交房条件
罗姓自然人	5,000,000.00	未达到交房条件
合计	39,771,956.00	/

其他说明

项目名称	期末余额	期初余额	预计竣工时间	预售比例(%)
河豚古道		17,884,500.00	已竣工	
融城昆明湖	783,250,233.06	312,726,163.00	2014年起陆续竣工	56.00
滨江春城一期	67,316,292.00	272,241,784.00	2015年起陆续竣工	18.00
融城优郡一期	2,265,009.77	4,040,000.00	已竣工	90.00
雨林澜山	24,980,330.00	78,859,283.00	2014年起陆续竣工	46.00
森林湖	1,015,100.00	1,015,100.00	已竣工	
海东方	11,775,413.05	10,887,870.00	2013年起陆续竣工	49.00
温泉山谷	54,812,921.00	47,966,800.00	2015年起陆续竣工	87.00
洱海天域	119,237,980.93	320,251,766.00	已竣工	64.00
融城云熙		7,607,633.81	已竣工	23.00
融城云谷	7,855,125.00		2016年	5.00
融城东海	2,130,709.00		2016年	1.00
艺术家园区	1,003,026,493.55		2016年	40.00
上东大道	1,198,245,917.80		2016年	
合计	3,275,911,525.16	1,073,480,899.81		

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	34,964,073.06	183,265,798.69	194,962,158.36	23,267,713.39
二、离职后福利-设定提存计划	140,735.53	10,321,557.98	10,343,144.70	119,148.81
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
合计	35,104,808.59	193,587,356.67	205,305,303.06	23,386,862.20

(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	34,489,526.94	149,442,134.70	161,268,306.90	22,663,354.74
二、职工福利费		19,442,351.29	19,442,351.29	
三、社会保险费	29,375.47	6,917,674.45	6,933,982.72	13,067.20
其中: 医疗保险费	27,736.42	5,779,205.49	5,795,831.29	11,110.62
补充医疗保险	488.52	298,533.57	299,022.09	
工伤保险费	617.99	459,633.24	459,055.43	1,195.80
生育保险费	532.54	380,302.15	380,073.91	760.78
四、住房公积金	139,716.70	5,853,135.19	5,992,851.89	
五、工会经费和职工教育经费	305,453.95	1,610,503.06	1,324,665.56	591,291.45
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
合计	34,964,073.06	183,265,798.69	194,962,158.36	23,267,713.39

(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	100,574.64	9,568,095.65	9,588,719.61	79,950.68
2、失业保险费	40,160.89	753,462.33	754,425.09	39,198.13
3、企业年金缴费				
合计	140,735.53	10,321,557.98	10,343,144.70	119,148.81

23、 应交税费

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
增值税	26,250.76	-427.29
消费税		
营业税	82,069,952.79	75,242,988.46
企业所得税	326,990,863.03	411,387,693.84
个人所得税	1,052,814.12	780,118.20
城市维护建设税	7,299,891.76	5,268,191.09
教育费附加	2,003,256.97	2,253,905.08
地方教育费附加	3,209,805.21	1,477,751.33
土地增值税	94,188,757.54	34,530,781.56
房产税	433,918.05	-365,934.67
土地使用税	6,958,397.08	-329,507.92
契税	34,528,051.38	-7,019,100.00
耕地占用税	15,641,498.06	19,713,518.36
印花税	2,423,014.84	1,843,920.36
文化事业建设费	26,035.56	134,497.20
代扣工程税金	16,543,337.53	13,684,294.35
价格调控基金	1,862.34	48,314.43
其他税费	340,141.16	
合计	593,737,848.18	558,651,004.38

24、 应付利息

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	70,814,409.16	90,253,115.42
企业债券利息	29,925,000.00	
短期借款应付利息		
划分为金融负债的优先股\永续债利息		
企业间资金拆借利息	84,908,126.54	2,491,576.17
合计	185,647,535.70	92,744,691.59

重要的已逾期未支付的利息情况：

适用 不适用

25、应付股利

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	21,058,082.24	21,058,082.24
划分为权益工具的优先股\永续债股利		
合计	21,058,082.24	21,058,082.24

其他说明，包括重要的超过1年未支付的应付股利，应披露未支付原因：
为了公司的持续发展，股东协商暂不支付。

26、其他应付款

(1) 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
押金及保证金	114,320,637.69	263,357,566.94
关联方资金	827,334,916.20	2,181,633,923.36
代收款	195,890,360.00	100,544,301.56
非金融机构借款	716,568,430.96	200,535,786.10
项目合作款	400,000,000.00	472,600,000.00
其他往来款	1,172,743,751.06	333,534,308.07
认购金	846,471,308.74	
拆迁补偿款	38,600,000.00	
合计	4,311,929,404.65	3,552,205,886.03

(2) 账龄超过1年的重要其他应付款

√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
云南澜沧江实业有限公司	400,000,000.00	项目合作款未结算
云南文化产业投资控股集团 有限责任公司	171,500,000.00	股东借款未到期
新疆立兴股权投资管理有限 公司	158,270,063.88	股东借款未到期
云南省文化厅	90,000,000.00	借款未到期
昆明市五华区中医院	38,600,000.00	拆迁补偿款未结算
合计	858,370,063.88	/

(3) 年末金额较大的其他应付款

单位名称	期末余额	账龄	款项性质
云南省城市建设投资集团有限公司	696,719,766.39	1年以内	往来款
华能澜沧江水电股份有限公司	419,630,000.00	1年以内	往来款
云南澜沧江实业有限公司	400,000,000.00	3至4年	项目合作款
西安海荣房地产集团有限公司	281,026,779.99	1年以内	往来款
云南文化产业投资控股集团有限责任公司	273,139,475.00	1年以内、1-2年	股东借款
合计	2,070,516,021.38	—	—

(4) 其他应付款说明

年末其他应付款中包含应付持本公司5%（含5%）以上表决权股份的股东单位款项金额为696,719,766.39元。

27、1年内到期的非流动负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1年内到期的长期借款	7,641,385,000.00	5,856,630,000.00
1年内到期的应付债券		
1年内到期的长期应付款		
合计	7,641,385,000.00	5,856,630,000.00

其他说明：

1年内到期的长期借款

项目	期末余额	期初余额
质押借款	2,328,885,000.00	1,784,230,000.00
抵押借款	3,062,500,000.00	2,200,400,000.00
保证借款	2,050,000,000.00	1,872,000,000.00
信用借款	200,000,000.00	
合计	7,641,385,000.00	5,856,630,000.00

(1) 质押借款

借款单位	贷款发放机构	借款余额	质押物
本公司	信托公司2	1,878,885,000.00	子公司股权质押、集团公司连带责任担保
本公司	资产管理公司3	270,000,000.00	全资子公司股权质押、集团公司连带责任担保
本公司	资产管理公司3	180,000,000.00	全资子公司股权质押、集团公司连带责任担保
合计	—	2,328,885,000.00	—

(2) 抵押借款

借款单位	贷款发放机构	借款余额	抵押物
本公司	资产管理公司 4	1,000,000,000.00	控股子公司土地抵押、在建工程抵押、集团公司连带责任担保
本公司	信托公司 3	464,200,000.00	项目土地抵押
本公司之子公司	银行 2	400,000,000.00	全资子公司土地抵押、本公司连带责任担保
本公司之子公司	资产管理公司 5	378,200,000.00	联营企业土地抵押，本公司提供连带责任担保
本公司之子公司	银行 3	5,000,000.00	控股子公司 26,487.18 平方米物业抵押、全资子公司 24,529.63 平方米物业抵押、集团公司连带责任担保
本公司之子公司	银行 4	35,500,000.00	土地及地上建筑物抵押
本公司之子公司	银行 5	10,000,000.00	房屋所有权、建设用地使用权、云南柏丰集团提供连带责任担保
本公司之子公司	信托公司 4	176,000,000.00	房屋所有权
本公司之子公司	资产管理公司 2	56,000,000.00	房屋所有权
本公司之子公司	资产管理公司 2	6,600,000.00	房屋所有权
本公司之子公司	资产管理公司 2	96,000,000.00	土地使用权
本公司之子公司	银行 6	155,000,000.00	土地使用权及在建工程
本公司之子公司	信托公司 5	250,000,000.00	洱海天域 4764.05 平方米商铺和深航酒店在建工程
本公司之子公司	银行 6	30,000,000.00	土地使用权
合计	—	3,062,500,000.00	—

(3) 保证借款

借款单位	贷款发放机构	借款余额	担保人
本公司	资产管理公司 5	750,000,000.00	集团公司连带责任担保
本公司	资产管理公司 6	100,000,000.00	集团公司连带责任担保
本公司	银行 7	200,000,000.00	集团公司连带责任担保
本公司之子公司	信托公司 6	1,000,000,000.00	集团公司连带责任担保
合计	—	2,050,000,000.00	—

(4) 信用借款

借款单位	贷款发放机构	借款余额
本公司之子公司	资产管理公司 5	200,000,000.00

28、长期借款

√适用 □不适用

(1) 长期借款分类

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款	1,602,000,000.00	2,046,070,000.00
抵押借款	4,635,880,448.33	5,087,400,000.00
保证借款	6,142,350,000.00	3,877,000,000.00
信用借款	3,543,700,000.00	3,700,000,000.00
合计	15,923,930,448.33	14,710,470,000.00

长期借款分类的说明：

1) 质押借款

借款单位	贷款发放机构	借款余额	质押物
本公司	银行 8	466,000,000.00	存单质押
本公司	信托 7	386,000,000.00	存单质押
本公司	资产管理公司 3	450,000,000.00	全资子公司股权质押、集团公司连带责任担保
本公司	资产管理公司 3	300,000,000.00	全资子公司股权质押、集团公司连带责任担保
合计	—	1,602,000,000.00	—

2) 抵押借款

借款单位	贷款发放机构	借款余额	抵押物
本公司之子公司	基金 1	1,350,000,000.00	土地使用权
本公司之子公司	银行 2	1,010,000,000.00	土地使用权
本公司之子公司	银行 3	645,000,000.00	房屋建筑物
本公司之子公司	银行 4	120,500,000.00	土地及在建工程
本公司之子公司	银行 9	700,000,000.00	土地使用权抵押担保；连带责任担保；子公司股权质押
本公司之子公司	资产管理公司 2	224,000,000.00	土地使用权
本公司之子公司	银行 5	50,000,000.00	房屋所有权、建设土地使用权、云南柏丰集团提供连带责任担保
本公司之子公司	资产管理公司 2	15,400,000.00	房屋所有权
本公司之子公司	银行 6	60,000,000.00	土地使用权及在建工程
本公司之子公司	银行 6	170,000,000.00	土地使用权
本公司之子公司	银行 6	25,000,000.00	土地使用权及在建工程
本公司	资产管理公司 5	265,980,448.33	土地使用权、集团公司提供连带责任担保
合计	—	4,635,880,448.33	—

3) 保证借款

借款单位	贷款发放机构	借款余额	担保人
------	--------	------	-----

借款单位	贷款发放机构	借款余额	担保人
本公司	资产管理公司 6	280,000,000.00	集团公司提供连带责任担保
本公司	信托公司 8	610,000,000.00	集团公司提供连带责任担保
本公司	银行 7	1,800,000,000.00	集团公司提供连带责任担保
本公司	基金 2	500,000,000.00	集团公司提供连带责任担保
本公司之子公司	资产管理公司 5	305,350,000.00	集团公司提供连带责任担保
本公司之子公司	资产管理公司 5	200,000,000.00	集团公司提供连带责任担保
本公司之子公司	资产管理公司 5	300,000,000.00	集团公司提供连带责任担保
本公司之子公司	信托公司 6	1,000,000,000.00	集团公司提供连带责任担保
本公司之子公司	银行 10	247,000,000.00	集团公司提供连带责任担保
本公司之子公司	银行 11	900,000,000.00	集团公司提供连带责任担保
合计	—	6,142,350,000.00	—

4) 信用借款

借款单位	贷款发放机构	借款余额
本公司之子公司	信托公司 9	400,000,000.00
本公司之子公司	基金 1	1,000,000,000.00
本公司之子公司	信托 7	643,700,000.00
本公司之子公司	基金 1	1,500,000,000.00
合计		3,543,700,000.00

其他说明，包括利率区间：

本公司自银行及非银行金融机构取得的借款，利率区间为：5.6%--13%

29、应付债券

适用 不适用

(1) 应付债券

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
其他应付债券	3,000,000,000.00	
合计	3,000,000,000.00	

(2) 应付债券的增减变动：（不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具）

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
公司债券第一期	3,000,000,000.00	2015年10月29日	3年	3,000,000,000.00		3,000,000,000.00	29,925,000.00			3,000,000,000.00
合计	/	/	/	3,000,000,000.00		3,000,000,000.00	29,925,000.00			3,000,000,000.00

30、专项应付款

√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
基础设施补助款	12,760,000.00		12,760,000.00		见说明
合计	12,760,000.00		12,760,000.00		/

其他说明：

专项应付款余额为本公司全资子公司云南城投海东投资开发有限公司收到的大理海东悦榕酒店项目基础设施配套建设费。

31、预计负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	期末余额	形成原因
对外提供担保			
未决诉讼			
产品质量保证			
重组义务			
待执行的亏损合同			
其他	2,151,552.31	1,980,367.14	
合计	2,151,552.31	1,980,367.14	/

其他说明，包括重要预计负债的相关重要假设、估计说明：

(1) 控股子公司中建穗丰置业有限公司拟对“洱海天域”项目进行整改，截止2015年12月31日，整改支出余额800,000.00元；

(2) 控股子公司云南温泉山谷房地产（集团）有限公司预计延期交房赔偿金1,180,367.14元。

32、股本

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	823,429,184.00		247,028,755.00			247,028,755.00	1,070,457,939.00

其他说明：

2015年5月19日，经本公司2014年度股东大会审议通过，以2014年12月31日公司总股本823,429,184股为基数，每10股送红股3股，共计送红股247,028,755股。

33、资本公积

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）	1,865,082,845.28		30,655,821.47	1,834,427,023.81
其他资本公积	1,312,062.08			1,312,062.08
合计	1,866,394,907.36		30,655,821.47	1,835,739,085.89

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

(1) 本公司收购云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司5%的股权，收购价款与少数股东权益差额减少资本公积9,998,646.00元；

(2) 本公司收购西安东智房地产有限公司49%的股权，收购价款与少数股东权益差额减少资本公积20,657,175.47元。

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：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、以后不能重分类进损益的其他综合收益							
其中：重新计算设定受益计划净负债和净资产的变动							
权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额							

二、以后将重分类进损益的其他综合收益		152,498,615.27		38,124,653.81	69,926,773.04	44,447,188.42	69,926,773.04
其中：权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额							
可供出售金融资产公允价值变动损益							
持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益							
现金流量套期损益的有效部分							
外币财务报表折算差额							
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和损失		152,498,615.27		38,124,653.81	69,926,773.04	44,447,188.42	69,926,773.04
其他综合收益合计		152,498,615.27		38,124,653.81	69,926,773.04	44,447,188.42	69,926,773.04

35、 盈余公积

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	147,373,544.67			147,373,544.67
任意盈余公积	17,389,749.68			17,389,749.68
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合计	164,763,294.35			164,763,294.35

36、未分配利润

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	1,176,028,533.03	852,094,583.91
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	1,176,028,533.03	852,094,583.91
加：本期归属于母公司所有者的净利润	278,648,620.59	440,736,573.71
减：提取法定盈余公积		17,991,122.51
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	49,405,751.04	98,811,502.08
转作股本的普通股股利	247,028,755.00	
期末未分配利润	1,158,242,647.58	1,176,028,533.03

2015年5月19日，经本公司2014年度股东大会审议通过，以2014年12月31日公司总股本823,429,184股为基数，每10股送红股3股，每10股派发现金股利0.60元（含税），共计送红股247,028,755股，分配利润49,405,751.04元。

37、营业收入和营业成本

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	2,552,458,100.31	1,808,409,654.69	3,286,363,561.05	2,100,931,656.23
其他业务	1,460,451,797.72	1,115,042,222.11	661,108,103.24	272,550,307.02
合计	4,012,909,898.03	2,923,451,876.80	3,947,471,664.29	2,373,481,963.25

(1) 主营业务--按行业分类

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
房地产收入	2,552,458,100.31	1,808,409,654.69	3,286,363,561.05	2,100,931,656.23

(2) 主营业务--按产品分类

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
房地产	2,515,683,285.32	1,774,409,713.59	3,261,337,387.45	2,076,398,375.28
物业服务	36,774,814.99	33,999,941.10	25,026,173.60	24,533,280.95
合计	2,552,458,100.31	1,808,409,654.69	3,286,363,561.05	2,100,931,656.23

(3) 主营业务--按物业类型分类

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
住宅销售	1,502,434,083.80	1,190,888,591.98	1,224,140,389.99	1,076,734,474.46
办公楼销售	22,460,139.04	17,319,770.82	542,117,951.65	285,280,377.96
商铺销售	909,584,757.48	495,157,550.20	809,675,234.11	473,129,730.63
车位销售	81,204,305.00	71,043,800.59	275,639,324.00	241,253,792.23
一级开发			409,764,487.70	
物业服务	36,774,814.99	33,999,941.10	25,026,173.60	24,533,280.95
合计	2,552,458,100.31	1,808,409,654.69	3,286,363,561.05	2,100,931,656.23

(4) 主营业务--按地区分类

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
昆明地区	1,273,742,556.18	867,307,816.99	2,901,840,031.88	1,845,219,792.21
大理地区	727,575,871.97	483,299,145.39	118,239,831.68	66,620,075.99
版纳地区	143,535,363.00	127,296,583.08	81,526,655.00	89,300,857.85
成都地区	14,286,322.09	11,930,421.93	184,757,042.49	99,790,930.18
重庆地区	393,317,987.07	318,575,687.30		
合计	2,552,458,100.31	1,808,409,654.69	3,286,363,561.05	2,100,931,656.23

(5) 公司前五名客户的营业收入情况

客户名称	营业收入	占全部营业收入的比例
客户 1	1,099,629,244.89	27.40
客户 2	445,534,520.00	11.10
客户 3	194,509,056.00	4.85
客户 4	139,910,143.00	3.49
客户 5	98,483,760.40	2.45
合计	1,978,066,724.29	49.29

38、营业税金及附加

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
消费税		
营业税	174,346,363.10	192,921,291.17
城市维护建设税	12,142,105.29	13,245,369.65
教育费附加	5,177,128.77	5,801,090.84
资源税		
地方教育费附加	3,432,932.64	3,858,425.82
土地增值税	55,780,455.13	64,167,186.84
价格调节基金	12,065.13	135,411.60
其他	187,290.26	409,211.01
合计	251,078,340.32	280,537,986.93

39、销售费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
广告宣传费	49,943,212.86	55,084,896.36
代理费及佣金	12,383,292.96	19,207,039.06
职工薪酬	20,533,114.23	9,999,354.18
租赁费	2,081,638.61	1,741,613.05
办公费	3,354,011.52	2,172,129.64
中介费	2,294,318.64	1,155,424.00
差旅费	1,263,499.99	997,554.62
长期待摊费用摊销	524,372.03	508,296.72
折旧费	820,200.80	531,900.76
销售策划费	13,777,955.24	14,029,733.43
其他	9,038,977.49	8,677,622.57
合计	116,014,594.37	114,105,564.39

40、管理费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	97,119,236.25	89,798,218.36
税金	10,906,380.32	7,930,467.64
业务招待费	4,266,525.84	5,759,522.43
办公费	5,260,985.68	5,111,505.95
中介机构服务费	12,730,859.80	8,425,258.40
租赁及物业管理费	7,889,047.70	9,465,870.34
摊销费	7,341,481.02	9,377,304.83
折旧	9,034,638.33	9,722,095.19
交通费	3,041,855.52	3,106,545.98
车辆费用	4,446,787.57	4,745,385.84
差旅费	2,054,842.95	2,598,320.22
会议费	747,662.35	1,194,434.83
董事会费	411,375.25	543,380.60
其他	7,065,308.79	7,893,616.35
合计	172,316,987.37	165,671,926.96

41、财务费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	376,896,086.42	439,529,563.50
利息收入	-17,205,478.21	-8,987,637.68
其他	4,420,850.83	3,420,760.80
合计	364,111,459.04	433,962,686.62

42、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、坏账损失	56,456,675.69	-3,717,676.41
二、存货跌价损失	72,445,498.79	16,057,567.78
三、可供出售金融资产减值损失		
四、持有至到期投资减值损失		
五、长期股权投资减值损失		
六、投资性房地产减值损失		
七、固定资产减值损失		
八、工程物资减值损失		
九、在建工程减值损失		
十、生产性生物资产减值损失		
十一、油气资产减值损失		
十二、无形资产减值损失		
十三、商誉减值损失		
十四、其他		
合计	128,902,174.48	12,339,891.37

43、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
以公允价值计量的且其变动计入当期损益的金融资产		
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益		
以公允价值计量的且其变动计入当期损益的金融负债		
按公允价值计量的投资性房地产	853,635.03	
合计	853,635.03	

44、投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-62,372,039.01	-36,763,970.97
处置长期股权投资产生的投资收益		211,001,623.51
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		
持有至到期投资在持有期间的投资收益		
可供出售金融资产等取得的投资收益	16,420.92	21,697.22
处置可供出售金融资产取得的投资收益		
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
合计	-62,355,618.09	174,259,349.76

45、营业外收入

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	50,836.43	6,203.33	50,836.43
其中：固定资产处置利得	50,836.43	6,203.33	50,836.43
无形资产处置利得			
债务重组利得			
非货币性资产交换利得			
接受捐赠			
政府补助	591,694.29	3,010,585.00	591,694.29
违约赔偿收入	1,607,590.33	239,900.00	1,607,590.33
企业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	352,541,254.75		352,541,254.75
其他	2,201,207.87	2,673,860.88	2,201,207.87
合计	356,992,583.67	5,930,549.21	356,992,583.67

计入当期损益的政府补助

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

补助项目	本期发生金额	上期发生金额	与资产相关/与收益相关
海东开发区委员会纳税贡献奖	350,000.00		与收益相关
2014年度经济工作先进单位奖金	200,000.00		与收益相关
2014年度经济工作先进单位奖金	26,694.29		与收益相关
大理镇人民政府2014年度纳税十强奖	15,000.00		与收益相关
昆明市盘龙区政府扶持资金		311,585.00	与收益相关
昆明市经济技术开发区政府扶持资金		2,699,000.00	与收益相关
合计	591,694.29	3,010,585.00	/

其他说明：

企业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本期发生额 352,541,254.75 元，具体情况见附注八（一）非同一控制下企业合并。

46、营业外支出

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	24,502.41	98,043.65	24,502.41
其中：固定资产处置损失	24,502.41	98,043.65	24,502.41
无形资产处置损失			
债务重组损失			
非货币性资产交换损失			
对外捐赠	21,900.00	206,000.00	21,900.00
盘亏损失		356,120.81	
资产报废、毁损损失		132,779.85	
罚款支出		24,067,586.42	
赔偿金、违约金	943,455.66	1,993,407.65	943,455.66
其他	1,341,211.27	462,004.09	1,341,211.27
合计	2,331,069.34	27,315,942.47	2,331,069.34

47、所得税费用

(1) 所得税费用表

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	159,340,429.57	306,828,624.11
递延所得税费用	-20,475,241.55	-83,048,722.47
合计	138,865,188.02	223,779,901.64

(2) 会计利润与所得税费用调整过程：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额
利润总额	350,193,996.92
按法定/适用税率计算的所得税费用	87,548,499.23
子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	12,249,269.40
非应税收入的影响	-63,976,029.00
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	2,084,334.30
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-1,072,908.50
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	102,032,022.59
其他	
所得税费用	138,865,188.02

48、其他综合收益

详见附注七.34

49、现金流量表项目

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
往来款	830,820,371.21	322,974,105.20
收投标及履约保证金	24,676,130.06	71,735,989.50
基础设施建设资金		144,002,600.00
暂收款	8,245,054.21	73,290,000.00
契税、维修基金等购房代收款项	33,524,130.46	96,530,482.11
存款利息	13,581,090.43	15,063,858.49
其他	11,267,362.37	26,481,199.48
合计	922,114,138.74	750,078,234.78

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
往来款	264,873,686.12	227,453,426.60
管理费用支出	58,589,147.17	48,130,225.51
营业费用支出	82,687,038.08	84,545,941.41
营业外支出	1,550,091.20	26,123,039.58
支付各类暂收款	149,233,164.71	107,847,602.10
支付的备用金	1,483,236.73	571,316.30
银行手续费	1,223,331.26	711,768.67
其他	14,505,270.57	21,261,895.42
合计	574,144,965.84	516,645,215.59

(3) 收到的其他与投资活动有关的现金

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收回云南招商城投房地产开发有限公司借款		34,445,500.00
收回昆明西苑房地产有限公司借款		10,000,000.00
收回云南城投华商之家投资开发有限公司借款	80,000,000.00	
收回云南华侨城实业有限公司借款	50,000,000.00	
收到企业间借款利息	278,802,089.18	207,019,381.33
合计	408,802,089.18	251,464,881.33

(4) 支付的其他与投资活动有关的现金

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
支付云南城投华商之家投资开发有限公司债权投资款	100,000,000.00	85,339,800.00
支付北京房开创意港投资有限公司债权投资款	677,317,511.11	253,170,000.00
支付云南华侨城实业有限公司债权投资款	50,000,000.00	50,000,000.00
支付云南中海城投房地产有限公司债权投资款		52,500,000.00
支付云南招商城投房地产开发有限公司债权投资款		43,525,985.00
支付云南澄江老鹰地旅游度假村有限公司债权投资款		200,000,000.00
本期处置子公司云南城投铜都置地有限公司的现金净支出		418,081.12
合计	827,317,511.11	684,953,866.12

(5) 收到的其他与筹资活动有关的现金

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
重庆城海实业有限公司收回保证金	3,450,000.00	
收到云南融智资本管理有限公司借款	77,000,000.00	
收到云南省城市建设投资集团有限公司借款		314,098,800.00
云南温泉山谷房地产开发（集团）有限公司收到其他股东借款		50,000,000.00
昆明云城尊龙房地产有限公司收到其他借款		6,500,000.00
合计	80,450,000.00	370,598,800.00

(6) 支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
重庆城海实业发展有限公司归还外部股东借款		42,000,000.00
偿还云南省城市建设投资集团有限公司借款本金	1,360,000,000.00	332,635,919.45
云南融城投资合伙企业（有限合伙）归还外部借款		461,300,000.00
支付融资担保费	13,923,000.00	8,500,000.00
支付融资服务费	4,548,100.00	209,900,000.00
支付银行承兑汇票保证金		3,450,000.00
购买信托保障基金	11,025,000.00	
定期存单用于借款质押	611,900,000.00	
合计	2,001,396,100.00	1,057,785,919.45

50、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	211,328,808.90	496,465,699.63
加：资产减值准备	128,902,174.48	7,708,077.45
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	21,032,705.64	26,485,988.72
无形资产摊销	1,247,529.89	1,169,116.44
长期待摊费用摊销	27,392,522.40	10,385,237.46
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）	-26,334.02	91,840.32
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		132,779.85
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-853,635.03	
财务费用（收益以“-”号填列）	376,896,086.42	439,529,563.50
投资损失（收益以“-”号填列）	62,355,618.09	-461,044,894.11
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-41,696,961.91	-68,892,470.83
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	20,782,763.58	-14,156,251.64
存货的减少（增加以“-”号填列）	-4,138,605,760.06	-6,966,776,816.71
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	2,177,215,760.55	2,709,503,619.09
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	300,941,090.36	1,252,687,337.69
其他	-352,541,254.75	
经营活动产生的现金流量净额	-1,205,628,885.46	-2,566,711,173.14
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	2,308,538,337.27	3,339,556,172.71
减：现金的期初余额	3,339,556,172.71	1,179,300,888.88
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	-1,031,017,835.44	2,160,255,283.83

(2) 本期支付的取得子公司的现金净额

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	金额
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	331,754,046.45
其中：云南艺术家园房地产开发经营有限公司	35,172,413.80
云南东方柏丰投资有限责任公司	104,081,632.65
陕西安得房地产开发有限公司	192,500,000.00
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	103,437,656.88
其中：云南艺术家园房地产开发经营有限公司	13,192,560.37
云南东方柏丰投资有限责任公司	4,666,892.73
陕西安得房地产开发有限公司	85,578,203.78
加：以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	72,600,000.00
其中：中建穗丰置业有限公司	72,600,000.00
取得子公司支付的现金净额	300,916,389.57

(3) 本期收到的处置子公司的现金净额

□适用 √不适用

(4) 现金和现金等价物的构成

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	2,308,538,337.27	3,339,556,172.71
其中：库存现金	607,875.47	439,376.19
可随时用于支付的银行存款	2,307,930,461.80	3,339,116,796.52
可随时用于支付的其他货币资金		
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	2,308,538,337.27	3,339,556,172.71
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物	1,152,947,569.17	503,450,000.00

51、所有权或使用权受到限制的资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	1,152,947,569.17	为金融机构借款以及客户按揭提供担保以及诉讼冻结
应收票据		
应收账款	134,950,537.95	为金融机构借款提供担保
存货	8,811,911,037.50	为金融机构借款提供担保
固定资产	21,868,739.84	为金融机构借款提供担保
投资性房地产	1,352,737,195.95	为金融机构借款提供担保
在建工程	270,763,661.14	为金融机构借款提供担保
合计	11,745,178,741.55	/

其他说明：

使用自有资产为金融机构借款提供抵、质押担保情况详见附注七、注释 18、27、28。

八、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

√适用 □不适用

(1) 本期发生的非同一控制下企业合并

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例 (%)	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
云南艺术家园房地产开发经营有限公司	2015年9月22日	35,172,413.80	51%	增资	2015年9月22日	股权变更过户已完成		-3,887,155.49
云南东方柏丰投资有限责任公司	2015年12月28日	104,081,632.65	51%	增资	2015年12月28日	股权变更过户已完成		
陕西安得房地产开发有限公司	2015年12月25日	192,500,000.00	70%	收购股权	2015年12月25日	股权变更过户已完成		

(2) 合并成本及商誉

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

合并成本	云南艺术家园房地产开发经营有限公司	云南东方柏丰投资有限责任公司	陕西安得房地产开发有限公司
--现金	35,172,413.80	104,081,632.65	192,500,000.00
--非现金资产的公允价值			
--发行或承担的债务的公允价值			
--发行的权益性证券的公允价值			
--或有对价的公允价值			
--购买日之前持有的股权于购买日的公允价值			
--其他			
合并成本合计	35,172,413.80	104,081,632.65	192,500,000.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	35,172,413.80	264,528,288.83	384,594,598.57
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额		-160,446,656.18	-192,094,598.57

其他说明：

1) 本公司根据北京亚超资产评估有限公司出具的《云南城投置业股份有限公司拟对云南东方柏丰投资有限责任公司增资扩股涉及云南东方柏丰投资有限责任公司股东全部权益价值评估项目评估报告》(北京亚超评报字(2015)A169号)(该报告已经云南省国资委复核)评估确定的净资产,以及评估日至合并日净资产的变动,确定合并中取得的云南东方柏丰投资有限责任公司可辨认净资产公允价值份额。本公司已对合并中取得的资产、负债的公允价值进行了复核,复核结果表明所确定的各项可辨认资产和负债的公允价值确定是恰当的,故将合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额记入本期的营业外收入。

2) 本公司根据北京亚超资产评估有限公司出具的《云南城投置业股份有限公司拟收购陕西安得房地产开发有限公司70%部分股东权益评估项目评估报告》(北京亚超评报字(2015)A187号)(该报告已经云南省国资委复核)评估确定的净资产,以及评估日至合并日净资产的变动,确定合并中取得的陕西安得房地产开发有限公司可辨认净资产公允价值份额。本公司已对合并中取得的资产、负债的公允价值进行了复核,复核结果表明所确定的各项可辨认资产和负债的公允价值确定是恰当的,故将合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额记入本期的营业外收入。

被购买方于购买日可辨认资产、负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	云南艺术家园房地 产 开发经营有限公司		云南东方柏丰投资 有限责任公司		陕西安得房地产开 发有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
资 产：	3,233,250,318.82	3,014,262,642.05	1,263,309,183.41	1,252,813,521.93	2,830,664,601.15	2,384,337,571.95
货币 资金	13,192,560.37	13,192,560.37	4,666,892.73	4,666,892.73	85,578,203.78	85,578,203.78
应收 款项	162,000.00	162,000.00	9,150,537.49	9,150,537.49	4,656,254.60	4,656,254.60
预付 账款	36,705,977.49	36,705,977.49				
其他 应收 款	49,224,665.17	40,151,076.77	405,726,813.74	405,726,813.74	182,500,000.00	182,500,000.00
存货	3,102,210,433.42	2,893,449,911.10	117,095,378.90	117,095,378.90	2,443,113,545.25	2,025,569,056.67
其他 流动 资产					86,034,056.90	86,034,056.90
投资 性房 地产			678,317,346.33	678,317,346.33		
固定 资产	4,814,261.40	3,705,555.98	22,274,237.30	11,778,575.82		
无形 资产	106,973.35	62,112.72	55,539.64	55,539.64		
递延 所得 税资 产	26,833,447.62	26,833,447.62	26,022,437.28	26,022,437.28	28,782,540.62	
负 债：	3,164,284,801.56	3,109,537,882.36	744,626,264.14	714,626,264.14	2,281,243,746.05	2,073,898,458.42
应付 款项	407,907,082.97	407,907,082.97	64,619,659.15	34,619,659.15	85,534,976.23	85,534,976.23
预收	438,788,758.61	438,788,758.61	4,452,834.92	4,452,834.92	1,198,245,917.80	1,198,245,917.80

账款						
借款	50,000,000.00	50,000,000.00	314,000,000.00	314,000,000.00	215,000,000.00	215,000,000.00
应付职工薪酬					483,654.56	483,654.56
应交税费	-119,377,571.19	-119,377,571.19	89,960,514.61	89,960,514.61	93,667,961.13	99,195,223.14
应付利息	68,548,069.45	68,548,069.45			458,333.33	458,333.33
其他应付款	2,263,671,542.52	2,263,671,542.52	176,841,386.96	176,841,386.96	463,526,779.99	474,980,353.36
递延所得税负债	54,746,919.20		94,751,868.50	94,751,868.50	224,326,123.01	
净资产	68,965,517.26	-95,275,240.31	518,682,919.27	538,187,257.79	549,420,855.10	310,439,113.53
减：少数股东权益						
取得的净资产	68,965,517.26	-95,275,240.31	518,682,919.27	538,187,257.79	549,420,855.10	310,439,113.53

可辨认资产、负债公允价值的确定方法：

可辨认资产、负债公允价值的确定方法见附注八、1（2）。

2、反向购买

适用 不适用

交易基本信息、交易构成反向购买的依据、上市公司保留的资产、负债是否构成业务及其依据、合并成本的确定、按照权益性交易处理时调整权益的金额及其计算：

3、处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

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

一揽子交易
适用 不适用

非一揽子交易
适用 不适用

4、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：

2015 年度本公司出资 10,000 万元设立云南城投天堂岛置业有限公司，持股比例 100%；

本公司子公司中建穗丰置业有限公司出资 300 万元设立大理洱海天域酒店管理有限公司，持股比例 100%。

2015 年度兰州长光小天鹅实业有限公司已办理完成工商注销手续，不再纳入合并范围。

九、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

适用 不适用

(1) 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
云南城投海东投资开发有限公司	大理	大理	房地产	100		同一控制下企业合并
云南城投洱海置业有限公司	大理	大理	房地产		100	同一控制下企业合并
云南城投海东园林绿化有限公司	大理	大理	绿化施工		100	同一控制下企业合并
云南城投海东方物业服务有限公司	大理	大理	物业管理		100	同一控制下企业合并
云南城投置地有限公司	昆明	昆明	房地产	100		非同一控制下企业合并
云南城投物业服务有限公司	昆明	昆明	物业管理	100		设立
云南红河房地产开发有限公司	昆明	昆明	房地产	100		非同一控制下企业合并
云南南亚汽车商城有限公司	昆明	昆明	房地产		100	非同一控制下企业合并
云南城投大理置地有限公司	昆明	昆明	房地产	100		非同一控制下企业合并
昆明市盘龙区城中村改造置业有限公司	昆明	昆明	房地产	80		设立
昆明市官渡区城中村改造置业有限公司	昆明	昆明	房地产	95		设立
云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司	昆明	昆明	房地产	75		设立
昆明云城尊龙房地产开发有限公司	昆明	昆明	房地产	74		设立
西双版纳云城置业有限公司	西双版纳	西双版纳	房地产	100		设立
昆明云城西山旅游投资开发有限公司	昆明	昆明	房地产	70		设立
云南融城股权投资基金管理有限公司	昆明	昆明	投资	60		设立
云南融城投资合伙企业（有限合伙）	昆明	昆明	投资	1		设立
云南城投园林园艺有限公司	石林	石林	园林园艺	100		设立
云南城投龙江房地产开发有限公司	昆明	昆明	房地产	77		设立
云南城投晟发房地产开发有限公司	昆明	昆明	房地产	60		设立

中建穗丰置业有限公司	大理	大理	房地产	70		非同一控制下企业合并
大理洱海天域物业管理有限公司	大理	大理	物业管理		100	非同一控制下企业合并
大理洱海天域酒店管理有限公司	大理	大理	酒店管理		100	非同一控制下企业合并
昆明城海房地产开发有限公司	昆明	昆明	房地产	52.63		同一控制下企业合并
云南金航线商业管理有限公司	昆明	昆明	投资管理		100	设立
重庆城海实业发展有限公司	重庆	重庆	房地产		59	设立
重庆城之海物业管理有限公司	重庆	重庆	物业管理		100	设立
云南安盛创享投资管理公司	昆明	昆明	投资	50		设立
云南安盛创享旅游产业投资合伙企业（有限合伙）	昆明	昆明	投资	0.64		设立
西安云城置业有限公司	西安	西安	房地产		51	非同一控制下企业合并
兰州云城小天鹅房地产开发有限公司	兰州	兰州	房地产		60	非同一控制下企业合并
云南温泉山谷房地产开发（集团）有限公司	昆明	昆明	房地产		60	非同一控制下企业合并
昆明翠谷温泉户外运动有限公司	昆明	昆明	商贸		100	非同一控制下企业合并
云南温泉山谷物业管理有限公司	昆明	昆明	物业管理		100	非同一控制下企业合并
昆明温泉山谷国际度假酒店有限公司	昆明	昆明	酒店管理		100	非同一控制下企业合并
安宁温泉山谷旅游开发有限公司	昆明	昆明	房地产		100	非同一控制下企业合并
安宁温泉山谷商贸有限公司	昆明	昆明	商贸		100	非同一控制下企业合并
西安东智房地产有限公司	西安	西安	房地产	100		非同一控制下企业合并
陕西普润达投资发展有限公司	西安	西安	房地产	100		非同一控制下企业合并
成都鼎云房地产开发有限公司	成都	成都	房地产	100		非同一控制下企业合并
成都城鼎物业服务有限公司	成都	成都	物业管理		100	设立
云南艺术家园房地产开发经营有限公司	昆明	昆明	房地产	51%		非同一控制下企业合并
云南东方柏丰投资有限责任公司	昆明	昆明	房地产	51%		非同一控制下企业合并
陕西安得房地产开发有限公司	西安	西安	房地产	70%		非同一控制下企业合并

1) 在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明:

①重庆两江新区彩云之南城镇化发展基金合伙企业（有限合伙）向本公司的子公司云南城投龙江房地产开发有限公司以股权及股东借款方式向其提供资金。本期向项目投资 6000 万元，占 23%的股权。增资扩股协议约定，其获得固定投资收益，不参与项目公司的利润分配。故本公司实际享有项目公司 100%的表决权。

②重庆两江新区彩云之南城镇化发展基金合伙企业（有限合伙）向本公司的子公司云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司以股权及股东借款方式向其提供资金。本期向项目投资 3750 万元，占 25%的股权。增资扩股协议约定，其获得固定投资收益，不参与项目公司的利润分配。故本公司实际享有项目公司 100%的表决权。

③重庆两江新区彩云之南城镇化发展基金合伙企业（有限合伙）向本公司的子公司昆明市盘龙区城中村改造置业有限公司以股权及股东借款方式向其提供资金。本

期向项目股权投资 4000 万元，占 20%的股权。增资扩股协议约定，其获得固定投资收益，不参与项目公司的利润分配。故本公司年末实际享有项目公司 100%的表决权

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：

2) 持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位的依据

①公司控股子公司云南安盛创享投资管理有限公司持有云南安盛创享旅游产业投资合伙企业（有限合伙）0.64%的股权，该企业全体合伙人的认缴出资总额为人民币 31.2 亿元，其中：云南安盛创享投资管理有限公司作为普通合伙人（GP），认缴出资份额为人民币 2000 万元；中航信托·天启 330 号云南城投旅游产业投资集合资金信托计划作为有限合伙人（LP），认缴份额为人民币 30 亿元；云南省水务产业投资有限公司作为有限合伙人（LP），认缴份额为人民币 1 亿元。该合伙企业投资决策委员会组成成员 5 人，云南安盛创享投资管理有限公司委派 3 人，持有表决权比例 60%。出资人协议约定有限合伙企业由普通合伙人执行合伙事务，执行事务合伙人负责企业日常运营，对外代表有限合伙企业。因实质控制该合伙企业，纳入合并范围。

②本公司控股子公司云南融城股权投资基金管理有限公司持有云南融城投资合伙企业（有限合伙）1.00%的股权，该企业全体合伙人的实缴出资总额为人民币 626,880,000.00 元，其中：云南融城股权投资基金管理有限公司作为普通合伙人（GP），认缴出资份额为人民币 7,080,000.00 元；中投·云城保障房建设基金集合资金信托计划作为有限合伙人（LP），认缴份额为人民币 619,800,000.00 元。出资人协议约定有限合伙企业由普通合伙人执行合伙事务，执行事务合伙人负责企业日常运营，对外代表有限合伙企业。本期该合伙企业已进行分配清算，但尚未办理注销手续，因实质控制该合伙企业，纳入合并范围。

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：

见 2)

(2) 重要的非全资子公司

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
云南城投龙瑞房地产开发有限公司		-11,461.06		
昆明市官渡区城中村改造置业有限公司	5.00	-50,069.66		4,948,108.92
昆明云城尊龙房地产开发有限公司	26.00	-674,081.80		54,148,949.84
昆明云城西山旅游投资开发有限公司	30.00	-349,922.94		13,696,450.50
云南融城股权投资基金管理有限公司	40.00	-146,334.02		9,345,417.91
云南城投晟发房地产开发有限公司	40.00	-472,070.16		18,927,500.94
中建穗丰置业有限公司	30.00	11,739,764.43		148,848,059.92
昆明城海房地产开发有限公司	47.37	-16,885,264.40		116,217,983.26
重庆城海实业发展有限公司	41.00	5,923,313.83		76,922,953.54
云南安盛创享投资管理公司	50.00	3,159,220.66	6,537,936.64	14,682,410.95
云南安盛创享旅游产业投资合伙企业(有限合伙)	9.82	-4,315,807.01		114,785,816.87
西安云城置业有限公司	49.00	-3,075,327.04		30,993,254.96
兰州云城小天鹅房地产开发有限公司	40.00	-624,320.41		38,660,656.09
云南温泉山谷房地产开发(集团)有限公司	40.00	-56,837,267.89		193,372,068.40
西安东智房地产有限公司		-2,795,478.03		
云南艺术家园房地产开发经营有限公司	49.00	-1,904,706.19		31,888,397.26
陕西安得房地产开发有限公司	30.00			164,826,256.53
云南东方柏丰投资有限责任公司	49.00			254,154,630.44

(3) 重要非全资子公司的主要财务信息

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
昆明城海房地产开发有限公司	176,030.39	47,967.30	223,997.69	112,076.88	79,694.42	191,771.30	244,406.29	1,558.60	245,964.89	90,829.27	129,320.00	220,149.27
昆明云城尊龙房地产开发有限公司	70,504.61	690.62	71,195.23	50,368.71		50,368.71	73,757.17	62.10	73,819.27	52,733.49		52,733.49
云南城投晟发房地产开发有限公司	16,231.17	113.57	16,344.74	11,612.86		11,612.86	15,450.06	98.96	15,549.02	10,699.13		10,699.13
云南安盛创享投资管理公司	1,124.70	2,066.26	3,190.96	254.48		254.48	1,710.47	2,087.14	3,797.61	185.39		185.39
云南安盛创享旅游产业投资合伙企业(有限合伙)	440,495.70	187,016.54	627,512.24	245,082.44	329,072.56	574,155.00	373,714.10	175,908.70	549,622.80	103,289.42	384,528.16	487,817.58
中建穗丰置业有限公司	75,461.72	28,970.36	104,432.08	54,736.06	80.00	54,816.06	105,858.98	17,461.34	123,320.32	47,537.56	30,080.00	77,617.56
昆明市官渡区城中村改造置业有限公司	201,990.32	8.88	201,999.20	162,102.98	30,000.00	192,102.98	177,093.96	8.41	177,102.37	167,106.02		167,106.02
昆明云城西山旅游投资开发有限公司	14,583.03	159.67	14,742.70	10,177.21		10,177.21	12,809.35	130.40	12,939.75	8,257.62		8,257.62
云南艺术家园房地产开发经营有限公司	344,802.64	3,291.29	348,093.93	313,711.40	27,874.70	341,586.10						
陕西安得房地产开发有限公司	280,188.21	2,878.25	283,066.46	199,691.76	28,432.61	228,124.37						
云南东方柏丰投资有限责任公司	53,663.96	72,666.96	126,330.92	55,447.44	19,015.19	74,462.63						

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
昆明城海房地产开发有限公司	52,896.01	-2,972.22	6,410.77	10,435.64	75,944.88	7,278.57	7,278.57	15,373.25
昆明云城尊龙房地产开发有限公司	8,482.70	-259.26	-259.26	31,832.40	33,931.18	2,433.42	2,433.42	-22,042.15
云南城投晟发房地产开发有限公司		-118.02	-118.02	1.26		-141.88	-141.88	-9,793.62
云南安盛创享投资管理公司	1,560.00	631.84	631.84	2,241.84	3,163.33	1,452.87	1,452.87	11,134.61
云南安盛创享旅游产业投资合伙企业（有限合伙）	24,716.63	-10,447.97	-10,447.97	1,314.16	42,374.52	19,794.40	19,794.40	112,533.75
中建穗丰置业有限公司	50,099.81	3,913.25	3,913.25	-31.16	10,475.98	-1,284.71	-1,284.71	-21,100.52
昆明市官渡区城中村改造置业有限公司		-100.14	-100.14	-32.42		1.26	1.26	-41,176.27
昆明云城西山旅游投资开发有限公司		-116.64	-116.64	-28.98		-108.82	-108.82	-2,924.00
云南艺术家园房地产开发经营有限公司		-388.72	-388.72	-2,483.04				
陕西安得房地产开发有限公司								
云南东方柏丰投资有限责任公司								

(4) 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制：

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：

本公司未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

(1) 在子公司所有者权益份额的变化情况的说明：

1) 本公司本年度收购控股子公司云南城投龙瑞房地产开发有限公司少数股东所持 5%股权，收购完成后本公司享有云南城投龙瑞房地产开发有限公司全部权益。

(2) 本公司本年度收购控股子公司西安东智房地产有限公司少数股东所持 49%股权，收购完成后西安东智房地产有限公司成为本公司全资子公司。

(2) 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:

单位:元 币种:人民币

	西安东智房地产有限公司	云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司
购买成本/处置对价	66,402,295.00	17,500,000.00
--现金	66,402,295.00	17,500,000.00
--非现金资产的公允价值		
购买成本/处置对价合计	66,402,295.00	17,500,000.00
减:按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	45,745,119.53	7,501,354.00
差额	20,657,175.47	9,998,646.00
其中:调整资本公积	-20,657,175.47	-9,998,646.00
调整盈余公积		
调整未分配利润		

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

单位:元 币种:人民币

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
云南城投华商之家投资有限公司	昆明	昆明	房地产	40		权益法
云南华侨城实业有限公司	昆明	昆明	房地产	30		权益法
云南招商城投房地产开发有限公司	昆明	昆明	房地产	40		权益法
成都民生喜神投资有限公司	成都	成都	房地产	48		权益法

(2) 重要合营企业的主要财务信息

单位:元 币种:人民币

	期末余额/ 本期发生额	期初余额/ 上期发生额
	云南城投华商之家投资有限公司	云南城投华商之家投资有限公司
流动资产	3,197,177,656.94	3,173,643,253.92
其中:现金和现金等价物	245,938,352.30	64,696,813.51
非流动资产	1,797,247,012.67	1,037,833,075.35
资产合计	4,994,424,669.61	4,211,476,329.27
流动负债	3,728,784,971.26	3,425,435,434.95
非流动负债	961,238,983.94	450,000,000.00
负债合计	4,690,023,955.20	3,875,435,434.95

少数股东权益	53,232,193.49	55,439,051.00
归属于母公司股东权益	251,168,520.92	280,601,843.32
按持股比例计算的净资产份额	100,467,408.37	112,240,737.33
调整事项	-28,085,199.44	-14,977,995.84
--商誉		
--内部交易未实现利润	-28,085,199.44	-14,977,995.84
--其他		
对合营企业权益投资的账面价值	66,413,028.32	91,293,560.89
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值		
营业收入	280,343,470.37	804,680,072.47
财务费用	31,317,220.99	27,658,883.22
所得税费用	67,147.70	24,247,089.92
净利润	-29,433,322.40	88,490,767.80
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	-29,433,322.40	88,490,767.80
本年度收到的来自合营企业的股利		

(3) 重要联营企业的主要财务信息

单位：元 币种：人民币

	期末余额/ 本期发生额			期初余额/ 上期发生额		
	云南华侨城实业有限公司	云南招商城投房地产开发有限公司	成都民生喜神投资有限公司	云南华侨城实业有限公司	云南招商城投房地产开发有限公司	成都民生喜神投资有限公司
流动资产	766,797,532.02	2,168,493,202.12	983,707,143.32	679,887,152.38	1,893,610,127.48	861,186,132.89
非流动资产	1,505,678,165.56	1,035,083.83	1,085,906.29	1,515,367,859.89	1,248,031.60	1,442,861.67
资产合计	2,272,475,697.58	2,169,528,285.95	984,793,049.61	2,195,255,012.27	1,894,858,159.08	862,628,994.56
流动负债	370,841,905.75	2,165,052,444.25	978,824,399.14	1,300,298,583.55	1,952,117,740.25	855,196,132.17
非流动负债	1,165,000,000.00					
负债合计	1,535,841,905.75	2,165,052,444.25	978,824,399.14	1,300,298,583.55	1,952,117,740.25	855,196,132.17

少数股东权益						
归属于母公司股东权益	736,633,791.83	4,475,841.70	5,968,650.47	894,956,428.72	-57,259,581.17	7,432,862.39
按持股比例计算的净资产份额	220,990,137.55	1,790,336.68	2,864,952.23	268,486,928.62	-22,903,832.47	3,567,773.95
调整事项	375,620,998.45	-1,790,336.69	38,079,184.41	384,441,331.59	22,903,832.47	40,304,837.74
—商誉						
—内部交易未实现利润		-23,396,095.95	-4,044,997.33	-561,000.00	-23,522,726.80	-1,819,344.00
—其他	375,620,998.45	21,605,759.26	42,124,181.74	385,002,331.59	46,426,559.27	42,124,181.74
对联营企业权益投资的账面价值	596,611,136.00		40,944,136.63	652,928,260.21		43,872,611.69
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值						
营业收入	123,549,562.51	493,541,758.00		50,396,991.43		23,273.63
净利润	-158,322,636.89	61,733,792.87	-1,464,211.92	-110,029,446.01	-40,811,673.54	-1,298,049.40
终止经营的净利润						
其他综合收益						
综合收益总额	-158,322,636.89	61,733,792.87	-1,464,211.92	-110,029,446.01	-40,811,673.54	-1,298,049.40
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

单位：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		
--其他综合收益		
--综合收益总额		
联营企业：		
投资账面价值合计	43,274,719.59	52,280,171.68
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-17,711,281.26	-12,561,566.22
--其他综合收益		
--综合收益总额	-17,711,281.26	-12,561,566.22

(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：

合营企业联营企业向本公司转移资金的能力不存在重大限制。

(6) 合营企业或联营企业发生的超额亏损

其他说明

合营及联营企业发生的超额亏损已调整股权投资价值。

(7) 与合营企业投资相关的未确认承诺

本公司无需要披露的承诺事项。

(8) 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

本公司为联营企业提供财务担保余额共计 97,700 万元，担保金额代表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、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：

本公司不存在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

十、与金融工具相关的风险

√适用 □不适用

本公司的经营活动会面临各种金融风险：信用风险、流动风险和市场风险（主要为利率风险）。本公司整体的风险管理计划针对金融市场的不可预见性，力求减少对本公司财务业绩的潜在不利影响。

（一）信用风险

本公司的信用风险主要来自货币资金、应收账款、其他应收款、长期应收款和可供出售金融资产等。管理层已制定适当的信用政策，并且不断监察这些信用风险的敞口。

本公司持有的货币资金，主要存放于国有控股银行和其他大中型商业银行等金融机构，管理层认为这些商业银行具备较高信誉和资产状况，不存在重大的信用风险，不会产生因对方单位违约而导致的任何重大损失。

对于应收账款、其他应收款和应收票据，本公司设定相关政策以控制信用风险敞口。本公司基于对客户的财务状况、从第三方获取担保的可能性、信用记录及其它因素诸如目前市场状况等评估客户的信用资质并设置相应信用期。本公司会定期对客户信用记录进行监控，对于信用记录不良的客户，本公司会采用书面催款、缩短信用期或取消信用期等方式，以确保本公司的整体信用风险在可控的范围内。

本公司所承受的最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产(包括衍生金融工具)的账面金额。除附注十二所载本公司作出的财务担保外，本公司没有提供任何其他可能令本公司承受信用风险的担保。

（二）流动性风险

流动性风险是指本公司无法及时获得充足资金,满足业务发展需要或偿付到期债务以及其他支付义务的风险。

本公司持续监控公司短期和长期的资金需求，以确保维持充裕的现金储备；同时持续监控是否符合借款协议的规定，从主要金融机构获得提供足够备用资金的承诺，以满足短期和长期的资金需求。

截至 2015 年 12 月 31 日止，本公司各项金融资产及金融负债以未折现的合同现金流量按到期日列示如下：单位：元

项目	期末余额							
	账面净值	账面原值	逾期/即时偿还	无期限	1 年以内	1-2 年	2-5 年	5 年以上
货币资金	3,461,485,906.44	3,461,485,906.44	3,461,485,906.44					
应收账款	1,297,998,214.12	1,340,070,624.00		1,340,070,624.00				
其他应收款	1,104,165,319.48	1,155,490,352.82		1,155,490,352.82				
长期应收款	3,809,951,262.56	3,901,144,096.30		3,901,144,096.30				
可供出售金融资产	11,140,678.00	11,140,678.00		11,140,678.00				
金融资产小计	9,684,741,380.60	9,869,331,657.56	3,461,485,906.44	6,407,845,751.12				
短期借款	1,135,000,000.00	1,135,000,000.00			1,135,000,000.00			
应付账款	2,948,263,927.23	2,948,263,927.23		2,948,263,927.23				
其他应付款	4,311,929,404.65	4,311,929,404.65		4,311,929,404.65				
长期借款	23,565,315,448.33	23,565,315,448.33			7,641,385,000.00	14,418,930,448.33	899,000,000.00	606,000,000.00
应付债券	3,000,000,000.00	3,000,000,000.00					3,000,000,000.00	
金融负债小计	34,960,508,780.21	34,960,508,780.21		7,260,193,331.88	8,776,385,000.00	14,418,930,448.33	3,899,000,000.00	606,000,000.00

续：

项目	期初余额							
	账面净值	账面原值	逾期/即时偿还	无期限	1年以内	1-2年	2-5年	5年以上
货币资金	3,843,006,172.71	3,843,006,172.71	3,843,006,172.71					
应收账款	2,842,098,511.73	2,844,041,018.76		2,844,041,018.76				
其他应收款	579,692,126.56	588,814,594.09		588,814,594.09				
长期应收款	2,994,556,952.46	3,070,246,585.19		3,070,246,585.19				
可供出售金融资产	4,115,678.00	4,115,678.00		4,115,678.00				
金融资产小计	10,263,469,441.46	10,350,224,048.75	3,843,006,172.71	6,507,217,876.04				
短期借款	320,000,000.00	320,000,000.00			320,000,000.00			
应付账款	2,184,601,299.66	2,184,601,299.66		2,184,601,299.66				
其他应付款	3,552,205,886.03	3,552,205,886.03		3,552,205,886.03				
长期借款	20,567,100,000.00	20,567,100,000.00			5,856,630,000.00	5,372,470,000.00	8,688,000,000.00	650,000,000.00
应付债券								
金融负债小计	26,623,907,185.69	26,623,907,185.69		5,736,807,185.69	6,176,630,000.00	5,372,470,000.00	8,688,000,000.00	650,000,000.00

说明：本公司长期应收款随项目进度逐步收回，不存在明确的到期日。

(三) 市场风险

利率风险

本公司的利率风险主要产生于银行借款等。浮动利率的金融负债使本公司面临现金流量利率风险，固定利率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。

本公司持续监控公司利率水平。利率上升会增加新增带息债务的成本以及本公司尚未付清的以浮动利率计息的带息债务的利息支出，并对本公司的财务业绩产生重大的不利影响，管理层会依据最新的市场状况及时做出调整，降低利率风险。

十一、 公允价值的披露

√适用 □不适用

1、 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

单位:元 币种:人民币

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量		1,449,872,295.95		1,449,872,295.95
(一) 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产				
1. 交易性金融资产				
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资				
(3) 衍生金融资产				
2. 指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资				
(二) 可供出售金融资产				
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资				
(3) 其他				
(三) 投资性房地产		1,449,872,295.95		1,449,872,295.95
1. 出租用的土地使用权				
2. 出租的建筑物		1,449,872,295.95		1,449,872,295.95
3. 持有并准备增值后转让的土地使用权				
(四) 生物资产				
1. 消耗性生物资产				
2. 生产性生物资产				
持续以公允价值计量的资产总额		1,449,872,295.95		1,449,872,295.95
(五) 交易性金融负债				
其中: 发行的交易性债券				
衍生金融负债				
其他				
(六) 指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
持续以公允价值计量的负债总额				
二、非持续的公允价值计量				

(一) 持有待售资产				
非持续以公允价值计量的资产总额				
非持续以公允价值计量的负债总额				

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

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

3、持续的公允价值计量项目，本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

本公司上述金融工具公允价值计量所属层次在三个层次之间在本年度无重大的变动。

4、本期内发生的估值技术变更及变更原因

本公司金融工具的公允价值估值技术在本年度未发生变更。

5、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

不以公允价值计量的金融资产和负债主要包括：应收款项、短期借款、应付款项、一年内到期的非流动负债、长期借款、应付债券、在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资。

上述不以公允价值计量的金融资产和负债的账面价值与公允价值相差很小。

十二、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

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(%)
云南省城市建设投资集团有限公司	云南昆明	投资	414,221.44	34.87	34.87

本企业最终控制方是本公司最终控制人为云南省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
附注九、1 在子公司中的权益

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

本公司重要的合营或联营企业详见附注九、3 在合营安排或联营企业中的权益。

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
北京房开创意港投资有限公司	联营企业
云南华侨城实业有限公司	联营企业
云南中海城投房地产有限公司	联营企业
云南招商城投房地产开发有限公司	联营企业
云南澄江老鹰地旅游度假村有限公司	联营企业
成都民生喜神投资有限公司	联营企业
青岛蔚蓝天地置业有限公司	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
昆明未来城开发有限公司	母公司的全资子公司
云南城际物流有限公司	母公司的控股子公司
景洪城投物业管理有限公司	母公司的控股子公司
景洪市城投管道燃气有限公司	母公司的控股子公司
景洪市城市投资开发有限公司	母公司的控股子公司
云南城投版纳投资开发有限公司	母公司的全资子公司
腾冲玛御温泉投资公司悦椿温泉村	母公司的控股子公司
昆明一建建设集团有限公司	母公司的控股子公司
云南城投教育投资管理公司	母公司的全资子公司
云南城投项目管理有限公司	母公司的全资子公司
北京云南大厦酒店有限公司	母公司的控股子公司
云南海埂酒店管理有限公司	母公司的全资子公司
云南城投碧水源水务科技有限责任公司	母公司的控股子公司
重庆两江新区彩云之南城镇化发展基金合伙企业（有限合伙）	母公司的控股子公司

5、关联交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

√适用 □不适用

采购商品/接受劳务情况表

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
昆明一建建设集团有限公司	接受工程施工服务	761,896,237.66	1,088,019,977.31
云南省城市建设投资集团有限公司	接受担保	22,923,000.00	8,000,000.00
景洪城投物业管理有限公司	接受物业服务	3,646,498.98	2,678,351.24
云南城投碧水源水务科技有限责任公司	接受工程施工服务	2,665,794.76	520,000.00
景洪市城投管道燃气有限公司	接受管道安装服务	158,800.00	323,400.00
北京云南大厦酒店有限公司	接受酒店劳务	83,716.00	132,382.22
云南海埂酒店管理有限公司	接受酒店劳务	459,958.75	441,973.12
云南城投版纳投资开发有限公司	接受施工服务	215,258.39	39,844.93
腾冲玛御温泉投资公司悦椿温泉村	接受会务服务	51,503.60	33,514.40
合计		792,100,768.14	1,100,189,443.22

出售商品/提供劳务情况表

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
昆明一建建设集团有限公司	销售商品房及车位		87,261,569.58
云南城际物流有限公司	销售车位		1,694,200.00
云南省城市建设投资集团有限公司	销售物业	445,534,520.00	
昆明一建建设集团有限公司	提供物业服务	63,029.35	
云南省城市建设投资集团有限公司	提供物业服务	362,114.39	590,519.24
云南城投教育投资管理有限公司	提供物业服务	51,694.58	63,976.76
云南城投项目管理有限公司	提供物业服务	184,082.89	48,814.53
云南城际物流有限公司	提供物业服务	21,926.4	
云南城投创业投资管理有限公司	提供物业服务	136.00	
昆明未来城开发有限公司	提供物业服务	52,874.64	
合计		446,270,378.25	89,659,080.11

(2) 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

适用 不适用

(3) 关联租赁情况

适用 不适用

本公司作为出租方：

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
云南融智资本管理有限公司	办公楼	2,323,513.92	

本公司作为承租方：

单位：元 币种：人民币

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
云南城投教育投资管理公司	房屋		2,950,000.00

(4) 关联担保情况

适用 不适用

本公司作为担保方

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
重庆城海实业发展有限公司	15,600.00	2014-4-22	2017-4-22	否
昆明城海房地产开发有限公司	20,000.00	2014-6-10	2016-6-10	否
昆明城海房地产开发有限公司	19,300.00	2014-6-13	2016-6-13	否
昆明城海房地产开发有限公司	18,520.00	2014-6-17	2016-6-17	否
云南城投龙江房地产开发有限公司	135,000.00	2014-5-29	2018-5-29	否
云南城投龙江房地产开发有限公司	141,000.00	2014-8-29	2017-8-29	否
云南城投龙江房地产开发有限公司	40,000.00	2015-12-14	2017-12-14	否
昆明市盘龙区城中村改造置业有限公司	100,000.00	2014-6-19	2017-6-19	否
昆明市盘龙区城中村改造置业有限公司	64,370.00	2015-5-26	2017-5-26	否
云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司	150,000.00	2014-6-19	2017-6-19	否
中建穗丰置业有限公司	17,500.00	2014-11-14	2016-11-14	否
西安东智房地产有限公司	10,200.00	2015-2-11	2018-2-8	否
云南城投置地有限公司	70,000.00	2015-5-21	2018-5-21	否

西双版纳云城置业有限公司	40,000.00	2015-7-21	2016-7-20	否
云南温泉山谷房地产开发(集团)有限公司	900.00	2015-4-23	2016-4-23	否
云南艺术家园房地产开发经营有限公司	25,600.00	2015-12-8	2017-12-8	否
西安云城置业有限公司	1,275.00	2015-12-8	2018-12-8	否
云南省城市建设投资集团有限公司	100,000.00	2015-4-22	2017-4-22	否
云南省城市建设投资集团有限公司	25,000.00	2014-9-24	2016-5-21	否
云南省城市建设投资集团有限公司	100,000.00	2015-11-26	2017-4-22	否
云南省城市建设投资集团有限公司	15,000.00	2015-4-8	2016-4-8	否
云南省城市建设投资集团有限公司	50,000.00	2015-4-15	2018-4-15	否
云南华侨城实业有限公司	28,650.00	2015-4-22	2017-4-22	否
云南华侨城实业有限公司	6,300.00	2015-9-16	2025-9-16	否
北京房开创意港投资有限公司	250	2014-2-19	2017-2-19	否
云南澄江老鹰地旅游度假村有限公司	45,000.00	2014-7-25	2017-7-25	否
云南中海城投房地产开发有限公司	17,500.00	2014-12-19	2017-12-19	否
合计	1,256,965.00			

本公司作为被担保方

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
云南省城市建设集团有限公司	200,000.00	2012-12-14	2017-12-14	否
云南省城市建设集团有限公司	24,700.00	2014-3-17	2017-3-14	否
云南省城市建设集团有限公司	75,000.00	2014-5-6	2016-5-6	否
云南省城市建设集团有限公司	187,888.50	2014-12-17	2016-11-20	否
云南省城市建设集团有限公司	65,000.00	2014-12-19	2016-12-19	否
云南省城市建设集团有限公司	26,598.04	2015-6-26	2017-6-26	否
云南省城市建设集团有限公司	300,000.00	2015-10-29	2017-10-29	否
云南省城市建设集团有限公司	61,000.00	2015-11-23	2017-11-25	否
云南省城市建设集团有限公司	72,000.00	2014-3-14	2017-3-14	否
云南省城市建设集团有限公司	48,000.00	2014-3-17	2017-3-17	否
云南省城市建设集团有限公司	38,000.00	2014-3-31	2017-3-31	否
云南省城市建设集团有限公司	100,000.00	2014-10-31	2016-10-31	否
云南省城市建设集团有限公司	90,000.00	2014-12-30	2018-1-30	否
云南省城市建设集团有限公司	200,000.00	2015-8-31	2017-8-27	否
云南省城市建设集团有限公司	50,000.00	2015-11-3	2017-11-3	否
云南省城市建设集团有限公司	80,535.00	2015-12-22	2017-12-22	否
合计	1,618,721.54			

(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				
云南省城市建设投资集团有限公司	647,710,000.00			
云南融智资本管理有限公司	480,000,000.00	2015/12/10	2016/12/9	本公司向其取得委托银行短期借款
云南融智资本管理有限公司	40,000,000.00	2015/12/18	2016/12/16	本公司向其取得委托银行短期借款
云南融智资本管理有限公司	77,000,000.00	2015/12/28	2016/12/27	本公司向其取得借款

重庆两江新区彩云之南城镇化基金发展合伙企业(有限合伙)	3,850,000,000.00	2014/5/29	2018/5/29	本公司向其取得长期借款
合计	5,094,710,000.00			
拆出				
云南城投华商之家投资开发有限公司	187,342,466.44	2014/1/10	2017/3/5	按照股比提供债权投资
云南城投华商之家投资开发有限公司	100,000,000.00	2015/2/25	2017/2/25	按照股比提供债权投资
北京房开创意港投资有限公司	253,170,000.00	2014/2/12	2016/1/6	按照股比提供债权投资
北京房开创意港投资有限公司	677,317,511.11	2015/2/3	2016/1/6	按照股比提供债权投资
云南华侨城实业有限公司	50,000,000.00	2015/9/25	2016/9/25	按照股比提供债权投资
云南中海城投房地产有限公司	423,322,873.75	2012/12/31	2015/12/31	按照股比提供债权投资
云南招商城投房地产开发有限公司	499,991,245.00	2014/5/1	2016/4/30	按照股比提供债权投资
云南澄江老鹰地旅游度假村有限公司	200,000,000.00	2014/11/10	2016/11/10	互相担保
成都民生喜神投资有限公司	84,000,000.00	2013/5/6	2016/12/30	向联营企业进行债权投资, 利率 15%。
成都民生喜神投资有限公司	56,000,000.00	2014/2/25	2016/5/5	向联营企业进行债权投资, 利率 15%。
成都民生喜神投资有限公司	20,000,000.00	2015/2/13	2016/5/5	向联营企业进行债权投资, 利率 15%。
青岛蔚蓝天地置业有限公司	266,320,000.00	2014/11/4	2017/11/4	向联营企业进行债权投资, 利率 14%。
青岛蔚蓝天地置业有限公司	333,680,000.00	2015/1/13	2017/11/4	向联营企业进行债权投资, 利率 14%。
合计	3,151,144,096.30			

关联方拆入资金说明:

- ① 本年度本公司为云南省城市建设投资集团有限公司拆借款项共需支付资金占用费 102,240,041.67 元;
- ② 本年度本公司为云南融智资本管理有限公司拆借款项共需支付资金占用费 1,950,000.00 元;
- ③ 本期偿还重庆两江新区彩云之南城镇化基金发展合伙企业(有限合伙) 本金 10 亿元。

本年度本公司为重庆两江新区彩云之南城镇化基金发展合伙企业(有限合伙)拆借款项共需支付资金占用费 509,372,916.66 元。

关联方拆出资金说明:

本年度本公司因对外借出资金, 应收取资金占用费 286,564,626.56 元。

(6) 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	649.38	710.77

6、关联方应收应付款项

√适用 □不适用

(1) 应收项目

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					
	云南省城市建设投资集团有限公司	222,767,260.00			
预付账款					
	昆明一建建设集团有限公司	7,105,580.02		66,714,192.38	
其他应收款					
	云南澄江老鹰地旅游度假村有限公司	182,737.00			
	成都民生喜神投资有限公司	11,281,700.00			
	云南华侨城实业有限公司			41,743.57	
长期应收款					
	云南城投华商之家投资开发有限公司	287,342,466.44		267,342,466.44	
	北京房开创意港投资有限公司	930,487,511.11	23,557,567.23	253,170,000.00	5,514,682.07
	云南华侨城实业有限公司	50,000,000.00		50,000,000.00	
	云南中海城投房地产有限公司	423,322,873.75	46,029,507.25	423,322,873.75	23,748,391.40
	云南招商城投房地产开发有限公司	499,991,245.00	21,605,759.26	499,991,245.00	46,426,559.26
	云南澄江老鹰地旅游度假村有限公司	200,000,000.00		200,000,000.00	
	成都民生喜神投资有限公司	160,000,000.00		140,000,000.00	
	青岛蔚蓝天地置业有限公司	600,000,000.00		266,320,000.00	
应收利息					
	云南城投华商之家投资开发有限公司	50,186,331.94		37,444,989.60	
	北京房开创意港投资有限公司	83,927,000.38		25,099,057.51	
	云南华侨城实业有限公司	1,633,333.33		1,870,000.01	
	云南招商城投房地产开发有限公司	32,030,689.15		854,151.73	
	云南澄江老鹰地旅游度假村有限公司	6,497,193.33		3,672,326.67	
	成都民生喜神投资有限公司	51,961,666.67		27,970,000.00	
	青岛蔚蓝天地置业有限公司	24,811,111.10		3,825,422.22	

(2) 应付项目

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
短期借款			
	云南融智资本管理有限公司	520,000,000.00	
应付账款			
	昆明一建建设集团有限公司	431,600,677.26	501,251,658.53
	云南城投碧水源水务科技有限责任公司	2,515,353.15	1,829,853.15
其他应付款			
	杭州富春硅谷投资有限公司	9,013.28	
	云南澄江老鹰地旅游度假村有限公司		500,000.00
	昆明未来城开发有限公司	1,292,938.64	1,786,938.64
	昆明一建建设集团有限公司	40,141,114.56	2,100,000.00
	云南融智资本管理有限公司	77,000,000.00	
	云南省城市建设投资集团有限公司	696,719,766.39	2,177,246,984.72
预收账款			
	云南省城市建设投资集团有限公司		130,346.73
	云南城投教育投资管理有限公司		18,868.08
	云南城投项目管理有限公司		25,114.83
应付利息			
	重庆两江新区彩云之南城镇化基金发展合伙企业(有限合伙)	12,172,083.33	15,560,416.66
长期借款			
	重庆两江新区彩云之南城镇化基金发展合伙企业(有限合伙)	3,850,000,000.00	4,850,000,000.00

十三、 承诺及或有事项

1、 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 2015 年 12 月 31 日止, 本公司无其他应披露未披露的重大承诺事项。

2、 或有事项

√适用 □不适用

(一) 资产负债表日存在的重要或有事项

(1) 对外提供债务担保形成的或有事项及其财务影响

为关联方提供担保详见“附注十二、关联方交易之关联方担保情况”

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:

本公司及本公司的控股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。截止至 2015 年 12 月 31 日, 本公司及子公司提供的阶段性担保金额共计为 416,092,496.20 人民币元。

本公司之子公司云南东方柏丰投资有限责任公司以东方首座项目东楼第 5 层共计 2616.91 平方米为黑龙江省云天商贸有限责任公司进行抵押担保,担保金额 3500 万;西楼 A04 地块“昆国用(2007)第 00339 号”为云南荣驰建设工程有限公司进行抵押担保,担保金额 5800 万元。

(2) 其他或有负债(不包括极不可能导致经济利益流出企业的或有负债)

本公司之子公司中建穗丰置业有限公司对“洱海天域”项目进行整改,截止 2015 年 12 月 31 日,整改支出余额 800,000.00 元,已作为预计负债列报。

本公司之控股子公司云南温泉山谷房地产(集团)有限公司预计延期交房赔偿金额 1,180,367.14 元,已作为预计负债列报。

除存在上述或有事项外,截至 2015 年 12 月 31 日止,本公司无其他应披露未披露的重大或有事项。

十四、资产负债表日后事项

1、重要的非调整事项

适用 不适用

2、利润分配情况

适用 不适用

3、销售退回

适用 不适用

4、其他资产负债表日后事项说明

(一) 重要的非调整事项

2016 年 1 月 8 日,本公司已完成北京创意港商务有限公司持有北京房开创意投资有限公司 65% 股权及债权的收购,并已办理完工商变更手续。

2016 年 1 月 11 日,本公司第七届董事会第三十二次会议审议通过《关于公司对外投资的议案》。本公司拟与本公司控股股东云南省城市建设投资集团有限公司(以下简称“省城投集团”)及云南省财政厅共同出资设立云南省土地储备运营有限公司(以下简称“土储公司”),作为云南省省级土地储备开发的投融资平台和运作载体,开展云南省省级土地储备相关业务。根据相关约定,土储公司注册资本为 10 亿元,其中:云南省财政厅出资 5 亿元,持有土储公司 50% 的股权;省城投集团出资 4 亿元,持有土储公司 40% 的股权;本公司出资 1 亿元,持有土储公司 10% 的股权。土储公司已于 2016 年 1 月 12 日成立。

2016 年 3 月 18 日,本公司第七届董事会第三十四次会议审议通过《关于公司拟对外投资的议案》。本公司拟与保定军安房地产开发有限公司(以下简称“军安地产”)合作,共同出资设立保定军安置业有限公司,注册资本为 5000 万元,其中:本公司认缴出资 4000 万元,持有项目公司 80% 的股权;军安地产认缴出资 1000 万元,持有项目公司 20% 的股权。注册成立后,通过“招拍挂”的方式参与保定市体育新城住宅地块项目土地的竞买,并于竞买成功后对项目进行后续开发。如未能成功竞买项目,双方终止合作,并共同解散公司。

2016年3月25日，本公司之子公司云南安盛创享旅游产业投资合伙企业（有限合伙）与陕西秦岭皇冠实业有限公司合作成立宁陕县云海房地产开发有限公司，持有该公司51%的股权。该公司将对陕西省安康市宁陕县皇冠镇朝阳沟801.26亩土地、生态小镇以及皇冠酒店进行开发与运营。

2016年4月，本公司之子公司昆明市官渡区城中村改造置业有限公司在昆明市土地和矿业权交易中心举办的国有建设用地使用权公开挂牌交易中，竞得位于昆明市官渡区关上街道办事处J2008-058-I、J两个地块的土地使用权，并签订了《成交确认书》，具体情况如下：J2008-058-I地块面积29,507.75平方米，成交金额190,899,628.00元，土地用途为城镇住宅用地，容积率 >1 且 ≤ 6.24 ，出让年限70年；J2008-058-J地块面积23,283.26平方米，成交金额150,658,021.00元，土地用途为城镇住宅用地，容积率 >1 且 ≤ 5.1 ，出让年限70年。

十五、 其他重要事项

1、 前期会计差错更正

适用 不适用

2、 债务重组

适用 不适用

3、 资产置换

适用 不适用

4、 年金计划

适用 不适用

5、 终止经营

适用 不适用

6、 分部信息

适用 不适用

（一）公司无报告分部的，或者不能披露各报告分部的资产总额和负债总额的，应说明原因

本公司以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部。本公司的经营分部是指同时满足下列条件的组成部分：

- （1）该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；
- （2）管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；
- （3）能够取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。

本公司以经营分部为基础确定报告分部，满足下列条件之一的经营分部确定为报告分部：

- （1）该经营分部的分部收入占所有分部收入合计的10%或者以上；
- （2）该分部的分部利润（亏损）的绝对额，占所有盈利分部利润合计额或者所有亏损分部亏

损合计额的绝对额两者中较大者的 10%或者以上。

本公司的业务单一，主要为房地产开发，管理层将此业务视作为一个整体实施管理、评估经营成果，因此，本财务报表不呈报分部信息。

十六、 母公司财务报表主要项目注释

1、 应收账款

(1) 应收账款分类披露：

单位：元 币种：人民币

种类	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	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款									
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	127,000,000.46	100.00			127,000,000.46	2,106,145,582.46	100.00		
其中：无风险组合	127,000,000.46	100.00			127,000,000.46	2,106,145,582.46	100.00		
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款									
合计	127,000,000.46	/		/	127,000,000.46	2,106,145,582.46	/		/

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款：

组合名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
单项金额重大经测试不减值的应收账款	127,000,000.46		

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况：

本期计提坏账准备金额 0 元；本期收回或转回坏账准备金额 0 元。

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

(3) 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

其中重要的应收账款核销情况

适用 不适用

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况:

单位名称	期末余额	占应收账款期末余额的比例(%)	已计提坏账准备
昆明市土地矿产储备中心	125,800,000.46	99.06	
购房客户	1,200,000.00	0.94	
合计	127,000,000.46	100	

2、其他应收款

(1) 其他应收款分类披露:

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(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款										
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	9,183,488,895.09	100.00	273,891.38		9,183,215,003.71	8,734,968,986.94	100.00	231,423.39		8,734,737,563.55
其中:账龄组合	455,969.30		273,891.38	60.07	182,077.92	643,735.20	0.01	231,423.39	35.95	412,311.81
无风险组合	9,183,032,925.79	100.00			9,183,032,925.79	8,734,325,251.74	99.99			8,734,325,251.74
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款										
合计	9,183,488,895.09	/	273,891.38	/	9,183,215,003.71	8,734,968,986.94	/	231,423.39	/	8,734,737,563.55

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款:

适用 不适用

组合中,按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款:

√适用□不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1年以内			
其中：1年以内分项			
1年以内小计	123,485.76	6,174.28	5
1至2年	22,561.53	2,256.15	10
2至3年	23,200.00	4,640.00	20
3至4年			40
4至5年	129,505.31	103,604.25	80
5年以上	157,216.70	157,216.70	100
合计	455,969.30	273,891.38	

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：

组合名称	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例（%）
无风险组合	9,183,032,925.79		

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款

单位名称	账面余额	账龄	款项性质
云南城投天堂岛置业有限公司	1,862,592,700.05	1年以内	往来款
云南城投置地有限公司	1,711,109,130.78	1年以内、 1至2年	往来款
昆明市官渡区城中村改造置业有限公司	1,328,295,473.55	5年以内	往来款
云南城投龙瑞房地产开发有限公司	663,436,687.81	1年以内、 1至2年	往来款
云南城投洱海置业有限公司	629,787,595.50	1年以内、 1至2年	往来款
成都鼎云房地产开发有限公司	533,042,823.70	4年以内	往来款
云南城投龙江房地产有限公司	486,570,598.93	1年以内	往来款
云南艺术家园房地产开发经营有限公司	436,841,637.55	1年以内	往来款
陕西普润达投资发展有限公司	397,083,084.08	1年以内	往来款
昆明云城尊龙房地产开发有限公司	341,651,000.80	1年以内	往来款
西双版纳云城置业有限公司	278,791,703.95	1年以内、 1至2年	往来款
北京创意港商务服务有限公司	133,838,729.58	1年以内	保证金
昆明云城西山旅游投资开发有限公司	80,211,071.95	1年以内	往来款
西安东智房地产开发有限公司	69,331,069.50	1年以内	往来款
云南城投海东投资开发有限公司	66,188,725.91	1至2年	往来款
芜湖文祥投资中心（有限合伙）	60,792,000.00	1至2年	保证金
云南城投晟发房地产开发有限公司	60,769,200.00	1年以内、 1至2年	往来款
云南城投铜都置地有限公司	17,010,000.00	2至3年	往来款
官渡区推进重点项目征地拆迁工作领导小组（工程征地）	11,078,693.08	3至4年	代垫征地拆迁费
呈贡区乌龙办事处（工程征地）	10,593,992.16	3至4年	代垫征地拆迁费
昆明市滇池度假区管委会	1,926,574.86	3至4年	代垫征地拆迁费

单位名称	账面余额	账龄	款项性质
其他单户金额 100 万以下的客户	2,090,432.05		
合计	9,183,032,925.79	—	—

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况:

本期计提坏账准备金额 42,467.99 元; 本期收回或转回坏账准备金额 0 元。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的:

适用 不适用

(3) 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

(4) 其他应收款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	210,738,739.58	5,000,000.00
押金	30,000.00	30,000.00
备用金	64,000.00	241,000.00
往来款	8,972,656,155.51	8,729,697,986.94
合计	9,183,488,895.09	8,734,968,986.94

(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	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
云南城投天堂岛置业有限公司	往来款	1,862,592,700.05	1 年以内	20.28	
云南城投置地有限公司	往来款	1,711,109,130.78	1 年以内、1 至 2 年	18.63	
昆明市官渡区城中村改造置业有限公司	往来款	1,328,295,473.55	5 年以内	14.46	
云南城投龙瑞房地产开发有限公司	往来款	663,436,687.81	1 年以内、1 至 2 年	7.22	
云南城投洱海置业有限公司	往来款	629,787,595.50	1 年以内、1 至 2 年	6.86	
合计	/	6,195,221,587.69	/	67.45	

3、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	2,729,872,625.52		2,729,872,625.52	2,064,716,284.07		2,064,716,284.07
对联营、合营企业投资	672,446,807.88		672,446,807.88	753,915,505.84		753,915,505.84
合计	3,402,319,433.40		3,402,319,433.40	2,818,631,789.91		2,818,631,789.91

(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	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
云南城投海东投资开发有限公司	349,404,356.53			349,404,356.53		
云南城投置地有限公司	48,276,535.80			48,276,535.80		
云南城投物业服务有限公司	3,000,000.00	7,000,000.00		10,000,000.00		
云南红河房地产开发有限公司	256,824,550.74			256,824,550.74		
云南城投大理置地有限公司	25,635,034.12			25,635,034.12		
昆明市盘龙区城中村改造置业有限公司	105,500,000.00	60,000,000.00		165,500,000.00		
昆明市官渡区城中村改造置业有限公司	95,000,000.00			95,000,000.00		
云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司	22,500,000.00	100,000,000.00		122,500,000.00		
昆明云城尊龙房地产开发有限公司	37,000,000.00			37,000,000.00		
成都鼎云房地产开发有限公司	138,000,000.00			138,000,000.00		
西双版纳云城置业有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00		
昆明云城西山旅游投资开发有限公司	35,000,000.00			35,000,000.00		
云南融城股权投资基金管理有限公司	12,000,000.00			12,000,000.00		
云南城投园林园艺有限公司	30,000,000.00			30,000,000.00		
云南城投龙江房地产开发有限公司	200,000,000.00			200,000,000.00		
云南城投晟发房地产开发有限公司	30,000,000.00			30,000,000.00		
中建穗丰置业有限公司	329,000,000.00			329,000,000.00		
昆明城海房地产开发有限公司	51,405,806.88			51,405,806.88		
云南安盛创享投资管理公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
西安东智房地产有限公司	52,050,000.00	66,402,295.00		118,452,295.00		
陕西普润达投资发展有限公司	214,120,000.00			214,120,000.00		
云南城投天堂岛置业有限公司		100,000,000.00		100,000,000.00		
云南艺术家园房地产开发经营有限公司		35,172,413.80		35,172,413.80		
云南东方柏丰投资有限责任公司		104,081,632.65		104,081,632.65		
陕西安得房地产开发有限公司		192,500,000.00		192,500,000.00		
合计	2,064,716,284.07	665,156,341.45		2,729,872,625.52		

(2) 对联营、合营企业投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

投资单位	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备		
一、合营企业										
云南城投华商之家投资有限公司	91,293,560.89			-24,880,532.57					66,413,028.32	
小计	91,293,560.89			-24,880,532.57					66,413,028.32	
二、联营企业										
云南万科城投房地产有限公司	5,343,073.49			90,466.24					5,433,539.73	

云南华侨城实业有限公司	652,928,260.21		-56,317,124.21					596,611,136.00
云南中海城投房地产开发有限公司								
鞍山市云城高铁新城开发有限责任公司	4,350,611.25		-361,507.42					3,989,103.83
小计	662,621,944.95		-56,588,165.39					606,033,779.56
合计	753,915,505.84		-81,468,697.96					672,446,807.88

4、营业收入和营业成本：

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	21,210,000.00	15,636,555.25	423,244,519.70	12,790,323.85
其他业务	193,642,953.26		191,093,275.34	
合计	214,852,953.26	15,636,555.25	614,337,795.04	12,790,323.85

其他说明：

(1) 主营业务--按行业分类

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
房地产收入	21,210,000.00	15,636,555.25	423,244,519.70	12,790,323.85

(2) 主营业务--按产品分类

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
房地产	21,210,000.00	15,636,555.25	423,244,519.70	12,790,323.85

(3) 主营业务--按物业类型分类

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
商业销售	21,210,000.00	15,636,555.25	13,480,032.00	12,790,323.85
一级开发收入			409,764,487.70	
合计	21,210,000.00	15,636,555.25	423,244,519.70	12,790,323.85

(4) 主营业务--按地区分类

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
昆明地区			409,764,487.70	
大理地区	21,210,000.00	15,636,555.25	13,480,032.00	12,790,323.85
合计	21,210,000.00	15,636,555.25	423,244,519.70	12,790,323.85

(5) 公司前五名客户的营业收入情况

客户名称	营业收入	占全部营业收入的比例
客户 1	58,827,942.87	27.38
客户 2	34,336,046.72	15.98
客户 3	32,768,009.01	15.25
客户 4	31,176,537.42	14.51

客户 5	25,776,908.33	12.00
合计	182,885,444.35	85.12

5、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
成本法核算的长期股权投资收益	6,537,936.64	41,110,038.21
权益法核算的长期股权投资收益	-96,971,898.97	-101,688,555.25
处置长期股权投资产生的投资收益		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		
持有至到期投资在持有期间的投资收益		4,600,101.17
可供出售金融资产在持有期间的投资收益		
处置可供出售金融资产取得的投资收益		
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
合计	-90,433,962.33	-55,978,415.87

6、其他

现金流量表补充资料

项目	本期金额	上期金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	-187,997,198.12	179,911,225.12
加：资产减值准备	42,467.99	32,283.55
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,848,389.32	1,849,112.66
无形资产摊销	677,338.13	691,297.94
长期待摊费用摊销	19,761,812.60	5,543,015.73
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)		79,827.41
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)		
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)		
财务费用(收益以“-”号填列)	228,100,309.23	187,368,725.47
投资损失(收益以“-”号填列)	90,433,962.33	-62,576,033.95
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-28,411,229.11	2,259,414.52
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)		-53,695,239.64
存货的减少(增加以“-”号填列)	-220,652,052.75	-486,638,246.36
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	464,259,109.13	824,786,172.89
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	1,781,440,105.00	6,856,478.94
其他		
经营活动产生的现金流量净额	2,149,503,013.75	606,468,034.28
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净变动情况		
现金的期末余额	825,932,062.47	1,074,614,979.63
减：现金的期初余额	1,074,614,979.63	369,926,288.08
加：现金等价物的期末余额		

项目	本期金额	上期金额
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-248,682,917.16	704,688,691.55

十七、 补充资料

1、 当期非经常性损益明细表

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	26,334.02	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	591,829.26	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	140,245,486.00	公司债权投资收益
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	352,541,254.75	
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
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		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
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	853,635.03	
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
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	1,502,096.30	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
所得税影响额	-35,797,919.61	
少数股东权益影响额	-662,587.25	
合计	459,300,128.50	

2、 净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益	
		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	6.70	0.26	0.26
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-4.35	-0.17	-0.17

第十二节 备查文件目录

备查文件目录	(一)载有法定代表人签名的年度报告全文原件； (二)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； (三)载有会计师事务所盖章、注册会计师签名的审计报告原件； (四)载有会计师事务所盖章、注册会计师签名的内部控制审计报告原件； (五)公司独立董事关于对外担保的专项说明及独立意见原件； (六)注册会计师对控股股东及其他关联方资金占用情况的专项说明原件； (七)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。
--------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

董事长：许雷

董事会批准报送日期：2016年4月22日