

云南城投置业股份有限公司

备考审阅报告

大华核字[2017]002063 号

大华会计师事务所(特殊普通合伙)

DaHuaCertifiedPublicAccountants (SpecialGeneralPartnership)

云南城投置业股份有限公司
备考审阅报告及备考合并财务报表
(2015年1月1日至2016年12月31日止)

目 录		页次
一、	备考审阅报告	1-2
二、	备考合并财务报表	
	备考合并资产负债表	1-2
	备考合并利润表	3
	备考合并财务报表附注	1-118

备考审阅报告



大华核字[2017]002063号

云南城投置业股份有限公司全体股东：

我们审阅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)按照备考合并财务报表附注四所述的编制基础编制的备考合并财务报表，包括 2016 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日的备考合并资产负债表，2016 年度、2015 年度的备考合并利润表以及备考合并财务报表附注。

一、管理层对备考合并财务报表的责任

按照备考合并财务报表附注四所述的编制基础编制备考合并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备考合并财务报表，并使其实现公允反映；（2）设计、执行和维护必要的内部控制，以使备考合并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

我们的责任是在实施审阅工作的基础上对备考合并财务报表发表审阅意见。我们按照《中国注册会计师审阅准则第 2101 号—财务报表审阅》的规定执行了审阅工作。该准则要求我们遵守职业道德守则，计划和实施审阅工作以对备考合并财务报表是否不存在重大错报获取有限保证。

审阅主要限于询问有关人员和财务数据实施分析程序，提供的保证程度低于审计。我们没有实施审计，因而不发表审计意见。

三、审阅意见

根据我们的审阅，我们没有注意到任何事项使我们相信上述备考合并财务报表没有在所有重大方面按照备考合并财务报表附注四所述的编制基础编制，以及未能在所有重大方面公允反映城投置业公司2016年12月31日、2015年12月31日的备考合并财务状况以及2016年度、2015年度的备考合并经营成果。

四、对报告使用者和使用目的的限定

本报告仅供城投置业公司向上海证券交易所报送重大资产重组审核事宜使用。因使用不当造成的后果与本注册会计师和所在会计师事务所无关。

大华会计师事务所(特殊普通合伙)

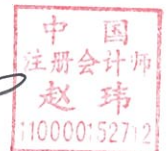
中国·北京



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇一七年四月二十日



备考合并资产负债表

编制单位：云南城投置业股份有限公司

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

资产	附注十	2016年12月31日	2015年12月31日
流动资产：			
货币资金	注释1	7,570,234,774.59	4,770,566,828.16
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	注释2	500,000.00	
应收账款	注释3	1,563,151,991.33	1,308,188,701.98
预付款项	注释4	254,035,204.38	252,145,717.62
应收利息	注释5	155,430,061.11	322,305,648.02
应收股利			
其他应收款	注释6	3,982,537,122.95	4,956,358,272.20
存货	注释7	54,804,008,941.01	51,730,347,380.14
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	注释8	881,766,593.63	883,158,060.15
流动资产合计		69,211,664,689.00	64,223,070,608.27
非流动资产：			
可供出售金融资产	注释9	160,825,000.00	16,640,678.00
持有至到期投资			
长期应收款	注释10	2,048,052,581.77	3,809,951,262.56
长期股权投资	注释11	879,973,243.97	758,704,164.55
投资性房地产	注释12	8,932,725,640.51	7,064,276,395.95
固定资产	注释13	815,111,984.17	365,890,077.95
在建工程	注释14	1,201,274,634.13	304,568,391.12
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	注释15	7,687,042.01	6,482,099.21
开发支出			
商誉	注释16	449,939.66	449,939.66
长期待摊费用	注释17	214,544,936.89	170,412,938.47
递延所得税资产	注释18	789,470,521.42	490,307,685.72
其他非流动资产			
非流动资产合计		15,050,115,524.53	12,987,683,633.19
资产总计		84,261,780,213.53	77,210,754,241.46

（后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分）

企业法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



备考合并资产负债表（续）

编制单位：云南城投置业股份有限公司

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和股东权益	附注十	2016年12月31日	2015年12月31日
流动负债：			
短期借款	注释20	660,000,000.00	1,322,962,920.00
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	注释21	11,268,196.01	147,147,921.74
应付账款	注释22	7,304,890,171.23	6,515,038,800.64
预收款项	注释23	9,620,203,267.68	10,096,754,950.82
应付职工薪酬	注释24	88,993,025.59	34,187,642.96
应交税费	注释25	1,223,209,285.64	642,927,254.81
应付利息	注释26	324,883,219.52	200,704,972.07
应付股利	注释27	21,058,082.24	21,058,082.24
其他应付款	注释28	7,603,253,991.86	10,717,028,299.45
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债	注释29	16,605,709,100.99	9,804,385,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		43,463,468,340.76	39,502,195,844.73
非流动负债：			
长期借款	注释30	24,348,693,800.00	25,655,461,938.06
应付债券	注释31	6,000,000,000.00	3,000,000,000.00
其中：优先股			
其中：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	注释32	5,880,947.80	1,980,367.14
递延收益	注释33	65,610,292.46	47,487,454.34
递延所得税负债	注释18	1,182,630,742.01	1,057,580,946.13
其他非流动负债			
非流动负债合计		31,602,815,782.27	29,762,510,705.67
负债合计		75,066,284,123.03	69,264,706,550.40
股东权益：			
股本	注释34	1,070,457,939.00	1,070,457,939.00
其他权益工具			
其中：优先股			
其中：永续债			
资本公积	注释35	1,921,955,653.79	1,835,739,085.89
减：库存股			
其他综合收益	注释36	69,662,988.91	69,926,773.04
专项储备			
盈余公积	注释37	185,167,545.59	164,763,294.35
未分配利润	注释38	2,472,707,789.82	1,804,284,428.67
归属于母公司股东权益合计		5,719,951,917.11	4,945,171,520.95
少数股东权益		3,475,544,173.39	3,000,876,170.11
股东权益合计		9,195,496,090.50	7,946,047,691.06
负债和股东权益总计		84,261,780,213.53	77,210,754,241.46

（后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分）

企业法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：

朱勇



备考合并利润表

编制单位：云南投资置业股份有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项目	附注十	2016年度	2015年度
一、营业收入	注释39	15,884,313,088.11	6,414,202,827.63
减：营业成本	注释39	11,733,431,831.62	4,440,879,905.20
税金及附加	注释40	1,505,402,130.87	673,997,271.12
销售费用	注释41	444,254,939.79	356,681,973.56
管理费用	注释42	470,200,977.06	357,836,094.33
财务费用	注释43	1,167,286,915.57	737,002,695.62
资产减值损失	注释44	279,782,903.75	130,392,370.71
加：公允价值变动收益	注释45	949,034,991.05	1,333,723,188.19
投资收益	注释46	-135,147,952.45	-62,239,346.61
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	注释46	-99,574,293.06	-62,254,767.53
二、营业利润		1,097,840,428.05	988,896,358.67
加：营业外收入	注释47	488,735,646.64	370,892,547.98
其中：非流动资产处置利得	注释47	1,529,166.89	50,836.43
减：营业外支出	注释48	42,699,927.66	17,769,687.23
其中：非流动资产处置损失	注释48	290,473.09	47,559.51
三、利润总额		1,543,876,147.03	1,342,019,219.42
减：所得税费用	注释49	487,624,191.10	414,076,236.47
四、净利润		1,056,251,955.93	927,942,982.95
归属于母公司所有者的净利润		688,827,612.39	780,272,545.91
少数股东损益		367,424,343.54	147,670,437.04
五、其他综合收益的税后净额		-501,204.90	114,373,961.46
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-263,784.13	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) 以后能重分类进损益的其他综合收益		-263,784.13	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. 一揽子交易处置对子公司股权投资在丧失控制权之前产生的投资收益			
7. 作为存货的房地产转换为采用公允价值模式计量的投资性房地产	注释36	-263,784.13	69,926,773.04
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	注释36	-237,420.77	44,447,188.42
六、综合收益总额		1,055,750,751.03	1,042,316,944.41
归属于母公司所有者的综合收益总额		688,563,828.26	850,199,318.95
归属于少数股东的综合收益总额		367,186,922.77	192,117,625.46
七、每股收益：			
(一) 基本每股收益		0.64	0.73
(二) 稀释每股收益		0.64	0.73

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)

企业法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：

(Handwritten signature)

云南城投置业股份有限公司

2016 年度、2015 年度备考合并财务报表附注

一、公司基本情况

(一)公司注册地、组织形式和总部地址

云南城投置业股份有限公司(以下简称本公司或公司)的前身为云南光明啤酒股份有限公司,于 1992 年 12 月以定向募集方式成立,1998 年 10 月 23 日在云南省工商行政管理局变更名称为云南红河光明股份有限公司,2007 年 10 月 24 日变更名称为云南城投置业股份有限公司,企业法人营业执照注册号:530000000004673,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年根据公司5月19日股东会决议和修改后章程的规定，按每10股送红股3股的比例，以未分配利润向全体股东转增股份总额247,028,755股，每股面值1元，合计增加股本247,028,755.00元，转增完成后公司的总股本为人民币1,070,457,939.00元。

注册地址：云南省昆明市民航路869号融城金阶广场A座，办公地址：云南省昆明市民航路869号融城金阶广场A座，本公司母公司为云南省城市建设投资集团有限公司。

(二)经营范围

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。

(三)公司业务性质和主要经营活动

本公司属房地产行业，主要产品或服务为房地产开发。

(四)财务报表的批准报出

本财务报表业经公司董事会于2017年4月20日批准报出。

二、被收购方情况

本次收购的被收购方情况如下：

名称	成立日期	类型	注册资本 (万元)	经营期限	法定代表人	住所	统一社会信用代码	经营范围
宁波银泰置业有限公司	2013年12月13日	有限责任公司(法人独资)	30,000	2013年12月13日至2033年12月12日	沈君升	宁波市鄞州区邱隘镇横泾村	91330212084762749T	房地产开发经营；企业管理信息咨询；市场调查；企业形象策划；展览展示服务；针纺织品、日用百货、五金交电、化工产品、计算机软硬件、木材、机械设备的批发、零售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
杭州西溪银盛置地有限公司	2014年10月22日	其他有限责任公司	40,000	2014年10月22日至长期	王立勇	杭州市西湖区文二西路820号3栋2034室	91330106311271377T	服务：房地产开发，企业管理咨询，投资管理（未经金融等监管部门批准，不得从事向公众融资存款，融资担保，代客户理财等金融服务），酒店管理，工程项目咨询（涉及资质凭证经营），市场调查，经济信息咨询（除商品中介），企业形象策划，承办会展，设计、制作、代理、发布国内广告（除网络广告发布），计算机软硬件的技术开发、技术咨询、成果转让，成年人的非证书劳动职业技能培训（涉及前置审批项目除外）；批发、零售：针织用品，日用百货，五金交电，化工产品（除化学危险品及第一类易制毒化学品），计算机软硬件，木材，普通机械。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
台州银泰置业有限公司	2013年9月16日	有限责任公司(法人独资)	10,000	2013年9月16日至2033年9月15日	郑勇强	台州市椒江区洪家街道昌平路1号洪家街道办事处大楼802室	913310020786770547	房地产开发；经济信息咨询、企业形象策划；展览服务；针纺织品、百货、五金交电、化工产品、计算机软硬件、木材、机械设备销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
台州银泰商业有限公司	2013年7月23日	有限责任公司(法人独资)	10,000	2013年7月23日至2033年7月22日	郑勇强	台州市椒江区洪家街道昌平路1号洪家街道办事处大楼801室	91331002074031774E	房地产开发；经济信息咨询、企业形象策划；展览服务；针纺织品、百货、五金交电、化工产品、计算机软硬件、木材、机械设备销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

名称	成立日期	类型	注册资本 (万元)	经营期限	法定代表 人	住所	统一社会信用代码	经营范围
哈尔滨银旗房地产开发有限公司	2012年 6月15日	其他有限责任公司	20,000	长期	郑勇强	哈尔滨市道里区通江街27号	912301005919479404	房地产开发与经营；自有房屋租赁；建筑装饰；会议及展览服务；制作、代理、发布国内广告业务；工程管理服务。法律、行政法规和国务院决定的前置审批项目除外。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
黑龙江银泰置地有限公司	2011年 10月12日	有限责任公司(自然人投资或控股)	10,000	长期	郑勇强	哈尔滨市道里区群力大道与融江路交汇处1号门市	912301025838056193	房地产开发与经营；自有房屋租赁；室内外装修；会议及展览服务；设计制作、代理、发布国内广告业务；工程管理服务；停车场经营；汽车美容服务；写字楼开发；酒店经营管理；商业管理；洗衣服务；健身服务；销售：建筑材料、装饰材料、百货。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
名尚银泰城（淄博）商业发展有限公司	2011年 10月28日	有限责任公司（中外合资）	15,666	2011年10月28日至2051年10月27日	张凯	淄博高新区鲁泰大道以北西六路以东（淄博名尚国际社区商业楼）	91370300584546030G	商业项目的投资、规划、设计、及运营管理；受委托进行经营管理服务、营销策划；商业地产策划；商业信息技术开发应用服务；店铺招商与租赁；房屋租赁；商业地产中介；物业管理；代理国内外广告业务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。
杭州理想银泰购物中心有限公司	2013年 3月18日	有限责任公司	20,000	2013年3月18日至2033年3月17日	王立勇	杭州市余杭区南苑街道世纪大道168号1单元1209-1212室	91330110063954098L	房地产开发、经营、物业管理、酒店管理、室内外装修、房屋租赁；建筑材料、装饰材料、百货的批发、零售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

三、重大资产重组交易方案

公司拟以不超过 27 亿现金收购中国银泰投资有限公司、北京银泰置地商业有限公司和精英国际有限公司 3 家交易对方（以下简称“交易对方”）旗下的 8 家公司股权资产组成的资产包。本次交易的标的资产为交易对方持有的 8 家公司股权资产，包括宁波银泰置业有限公司 70%股权、黑龙江银泰置地有限公司 70%股权、名尚银泰城（淄博）商业发展有限公司 70%股权、哈尔滨银旗房地产开发有限公司 70%股权、台州银泰商业有限公司 70%股权、台州银泰置业有限公司 70%股权、杭州西溪银盛置地有限公司 70%股权、杭州理想银泰购物中心有限公司 20%股权。

本次交易前 12 个月内，公司已于 2016 年 11 月完成收购天津银润投资有限公司 100%股权、苍南银泰置业有限公司 70%的股权、杭州海威房地产开发有限公司 70%的股权、平阳银泰置业有限公司 70%的股权、杭州理想银泰购物中心有限公司 50%的股权、奉化银泰置业有限公司 19%的股权、成都银城置业有限公司 19%的股权、宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司 19%的股权（其中天津银润投资有限公司持有成都银城置业有限公司 51%股权、持有奉化银泰置业有限公司 51%股权、持有宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司 51%股权）。

鉴于前次收购资产与本次收购资产实际控制人相同，根据《重组管理办法》等相关规定，前次收购的银泰资产与本次收购的资产为相关资产，在计算本次交易是否构成重大资产重组时，需纳入累计计算的范围。

四、备考合并报表的编制基础

本备考合并财务报表系为本公司筹划申请重大资产重组之目的而编制，仅作为本公司向上海证券交易所报送重大资产重组申报文件之用，因此不适用于任何其他目的。

本备考合并财务报表是基于如下编制基础：

1. 假设本次交易的交易方案已获本公司股东大会批准，并已获相关政府部门及监管机构批准且能顺利实施。

2. 为给使用者提供更相关的信息，本备考财务报表之编制系假定本次交易于备考合并财务报表列报之最早期初 2015 年 1 月 1 日已完成，本公司于该日已持有本次收购相关资产，包括宁波银泰置业有限公司 70%股权、黑龙江银泰置地有限公司 70%股权、名尚银泰城（淄博）商业发展有限公司 70%股权、哈尔滨银旗房地产开发有限公司 70%股权、台州银泰商业有限公司 70%股权、台州银泰置业有限公司 70%股权、杭州西溪银盛置地有限公司 70%股权、杭州理想银泰购物中心有限公司 20%股权，以及 2016 年度收购交易对方持有的天津银润投资有限公司 100%股权、成都银城置业有限公司 19%股权、宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司 19%股权、奉化银泰置业有限公司 19%股权（其中天津银润投资有限公司持有成都银

城置业有限公司 51%股权、持有奉化银泰置业有限公司 51%股权、持有宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司 51%股权)、平阳银泰置业有限公司 70%股权、苍南银泰置业有限公司 70%股权、杭州海威房地产开发有限公司 70%股权、杭州理想银泰购物中心有限公司 50%股权(以下简称“重组公司”),以此假定的公司架构为会计主体(包括本公司及本公司子公司以及重组公司(以下简称“本集团”)编制而成。

本备考合并财务报表系根据相关期间的本公司合并财务报表与重组公司经审计的财务报表,以持续经营为基础,根据非同一控制下企业合并的处理方法,按照附注七所述的会计政策与估计编制而成。本公司和重组公司相关期间的合并财务报表采用的各项会计政策系按照财政部颁布的《企业会计准则—基本准则》以及其后颁布及修订的具体会计准则、应用指南、解释以及其他相关规定(统称“企业会计准则”)编制。本公司和重组公司于相关备考期间及资产负债表日的重大交易及往来余额已予抵消。合并范围内的各子公司、合营企业和联营企业在报告期内所采用的会计政策不存在重大差异。

重组公司相关期间财务报表审计报告包括:信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)出具本次收购被收购方的XYZH/2017YCMCS10024、XYZH/2017YCMCS10025、XYZH/2017YCMCS10026、XYZH/2017JNA40147、XYZH/2017JNA40148、XYZH/2017JNA40149、XYZH/2017HZAT10050号,以及大华会计师事务所(特殊普通合伙)出具的本次收购被收购方的大华审字[2017]005251号审计报告;大华会计师事务所(特殊普通合伙)出具的2016年已完成的被收购方的大华审字[2017]005470、大华审字[2017]005471、大华审字[2017]005472、大华审字[2017]004323、大华审字[2017]005166、大华审字[2017]005175、大华审字[2017]005474号审计报告。

3. 公司根据上海东洲资产评估有限公司出具的东洲评报字[2017]第0208号、东洲评报字[2017]第0209号、东洲评报字[2017]第0210号、东洲评报字[2017]第0214号、东洲评报字[2017]第0215号、东洲评报字[2017]第0216号、东洲评报字[2017]第0217号、东洲评报字[2017]第0218号中以资产基础法评估的本次收购被收购方2016年12月31日净资产价值,假设其中涉及开发房地产的增值计人民币1,797,251,620.49元(以下简称“增值额”)于2015年1月1日已经存在;公司根据北京亚超资产评估有限公司出具的北京亚超评报字(2017)A047-2、北京亚超评报字(2017)A047-3号、北京亚超评报字(2017)A047-4号、北京亚超评报字(2017)A047-5号、北京亚超评报字(2017)A047-6号、北京亚超评报字(2017)A047-7号评估报告以资产基础法评估的2016年度已完成收购的被收购方2016年11月30日净资产价值,假设其中涉及开发房地产的增值计人民币827,430,268.07元(以下简称“增值额”)于2015年1月1日已经存在,并将该增值额与重组公司2015年1月1日净资产账面价值的合计数确认为购买可辨认净资产2015年1月1日公允价值。

4. 假设于 2015 年 1 月 1 日，本公司以支付现金的方式实现购买重组公司的相关股权，将取得的 2015 年 1 月 1 日重组公司可辨认净资产公允价值份额，即人民币 2,557,686,447.93 元作为模拟收购对价，于本备考合并财务报表中确认为“其他应付款”，该金额并非未来本公司实际支付的金额。

5. 由本次交易而产生的费用、税收等影响未在备考合并财务报表中反映。

6. 由于本备考合并财务报表是为本公司筹划申请重大资产重组之目的而编制，本公司管理当局认为，相关期间的备考合并现金流量表，备考合并股东权益变动表相关信息对作为特定用途的本备考合并财务报表的使用者无实质意义，因此，本备考合并财务报表并未编制备考合并现金流量表、备考合并股东权益变动表相关信息。

7. 本备考合并财务报表假设本附注三所述的合并已于 2015 年 1 月 1 日完成，并按此架构基于本附注四所述的编制基础编制。该编制基础具有某些能够影响信息可靠性的固有限制，未必真实反映如果本次合并已于 2015 年 1 月 1 日完成的情况下本集团于 2016 年 12 月 31 日合并财务状况以及截至 2016 年度的合并经营成果。

五、合并财务报表范围

本期纳入合并财务报表范围的主体共 63 户，具体包括：

子公司名称	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%
云南城投海东方物业服务有限公司	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	全资	二级	100%	100%
云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司	全资	二级	70%	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	100%	100%

子公司名称	子公司类型	级次	持股比例	表决权比例
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%	100%
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%	100%
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%
西安东智房地产有限公司	全资	二级	100%	100%
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%
宁陕县云海房地产开发有限公司	控股	二级	51%	51%
北京房开创意港投资有限公司	控股	二级	90%	90%
天津银润投资有限公司	控股	二级	100%	100%
成都银城置业有限公司	控股	三级	70%	70%
奉化银泰置业有限公司	控股	三级	70%	70%
奉化银泰城商业经营管理有限公司	全资	四级	100%	100%
宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司	控股	三级	70%	70%
宁波北仑泰悦商业经营管理有限公司	全资	四级	100%	100%
宁波市北仑区银泰一迦培训中心	全资	四级	100%	100%
平阳银泰置业有限公司	控股	二级	70%	70%
苍南银泰置业有限公司	控股	二级	70%	70%
杭州海威房地产开发有限公司	控股	二级	70%	70%
昆明七彩云南城市建设投资有限公司	控股	二级	70%	70%
杭州理想银泰购物中心有限公司	控股	二级	70%	70%
台州银泰置业有限公司	控股	二级	70%	70%
台州银泰商业有限公司	控股	二级	70%	70%
宁波银泰置业有限公司	控股	二级	70%	70%
宁波银泰城商业管理有限公司	全资	三级	100%	100%
哈尔滨银旗房地产开发有限公司	控股	二级	70%	70%

子公司名称	子公司类型	级次	持股比例	表决权比例
黑龙江银泰置地有限公司	控股	二级	70%	70%
哈尔滨银悦商业管理有限公司	全资	三级	100%	100%
杭州西溪银盛置地有限公司	控股	二级	70%	70%
名尚银泰城（淄博）商业发展有限公司	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，增加三户，减少六户，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
宁陕县云海房地产开发有限公司	设立
北京房开创意港投资有限公司	收购股权
昆明七彩云南城市建设投资有限公司	增资控股

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
云南温泉山谷房地产开发（集团）有限公司	转让股权
昆明翠谷温泉户外运动有限公司	转让股权
云南温泉山谷物业管理有限公司	转让股权
昆明温泉山谷国际度假酒店有限公司	转让股权
安宁温泉山谷旅游开发有限公司	转让股权
安宁盛达兴资源利用管理有限公司	转让股权

合并范围变更主体的具体信息详见“附注十一、合并范围的变更”。

六、财务报表的编制基础

(一)财务报表的编制基础

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。

(二)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。

七、重要会计政策、会计估计

(一)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、完整地反映了报告期公司的财务状况、经营成果、现金流量等有关信息。

(二)会计期间

自公历1月1日至12月31日止为一个会计年度。

(三)记账本位币

采用人民币为记账本位币。

(四)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。

(五)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

（1）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。

(2) 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。

(3) 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。

(4) 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。

(六)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。

(七)现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。将同时具备期限短（一般从购买日起，三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

(八)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。

(九)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

本公司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，在初始确认时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；应收款项；可供出售金融资产；其他金融负债等。

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

应收款项是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。

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

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；活跃市场的报价包括易于且可定期从交易所、交易商、经纪人、行业集团、定价机构或监管机构等获得相关资产或负债的报价，且能代表在公平交易基础上实际并经常发生的市场交易。

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权益工具投资单独进行检查，判断该权益工具投资是否发生减值。

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。

(十) 应收款项

1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项的确认标准：单项金额在 200 万元以上。

单项金额重大的应收款项坏账准备的计提方法：单独进行减值测试，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，计入当期损益。单独测试未发生减值的应收款项，将其归入相应组合计提坏账准备。

2. 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

(1) 信用风险特征组合的确定依据

对于单项金额不重大的应收款项，与经单独测试后未减值的单项金额重大的应收款项一起按信用风险特征划分为若干组合，根据以前年度与之具有类似信用风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定应计提的坏账准备。

确定组合的依据：

账龄分析法组合	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

(2) 根据信用风险特征组合确定的计提方法

①采用账龄分析法计提坏账准备的

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
1年以内	5	5
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

②采用其他方法计提坏账准备的

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. 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由为：存在客观证据表明本公司将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为：根据应收款项的预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额进行计提。

(十一) 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。

(十二)划分为持有待售资产

1. 划分为持有待售确认标准

本公司将同时满足下列条件的企业组成部分(或非流动资产)确认为持有待售组成部分：

- (1) 该组成部分必须在其当前状况下仅根据出售此类组成部分的惯常条款即可立即出售；
- (2) 企业已经就处置该组成部分作出决议，如按规定需得到股东批准的，已经取得股东大会或相应权力机构的批准；
- (3) 企业已经与受让方签订了不可撤销的转让协议；
- (4) 该项转让将在一年内完成。

2. 划分为持有待售核算方法

本公司对于持有待售的固定资产，调整该项固定资产的预计净残值，使该固定资产的预计净残值反映其公允价值减去处置费用后的金额，但不超过符合持有待售条件时该项固定资产的原账面价值，原账面价值高于调整后预计净残值的差额，应作为资产减值损失计入当期损益。持有待售的固定资产不计提折旧或摊销，按照账面价值与公允价值减去处置费用后的净额孰低进行计量。

符合持有待售条件的权益性投资、无形资产等其他非流动资产，比照上述原则处理，但不包括递延所得税资产、《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》规范的金融资产、以公允价值计量的投资性房地产和生物资产、保险合同中产生的合同权利。

(十三)长期股权投资

1. 初始投资成本的确定

(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四 / (四) 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。

(十四)投资性房地产

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。

(十五) 固定资产

1. 固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、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。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

- (1) 与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- (2) 该固定资产的成本能够可靠地计量。

2. 固定资产初始计量

本公司固定资产按成本进行初始计量。其中，外购的固定资产的成本包括买价、进口关税等相关税费，以及为使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该资产的其他支出。自行建造固定资产的成本，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。投资者投入的固定资产，按投资合同或协议约定的价值作为入账价值，但合同或协议约定价值不公允的按公允价值入账。购买固定资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除应予资本化的以外，在信用期间内计入当期损益。

3. 固定资产后续计量及处置

(1) 固定资产折旧

固定资产折旧按其入账价值减去预计净残值后在预计使用寿命内计提。对计提了减值准备的固定资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值及依据尚可使用年限确定折旧额。

本公司根据固定资产的性质和使用情况，确定固定资产的使用寿命和预计净残值。并在年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。

各类固定资产的折旧方法、折旧年限和年折旧率如下：

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
酒店设备	直线法	5	3	19.40

（2）固定资产的后续支出

与固定资产有关的后续支出，符合固定资产确认条件的，计入固定资产成本；不符合固定资产确认条件的，在发生时计入当期损益。

（3）固定资产处置

当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、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。

4. 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。

(十六)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。

(十七)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。

借款存在折价或者溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额，调整每期利息金额。

(十八)无形资产与开发支出

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产，包括土地使用权、软件。

1. 无形资产的初始计量

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以该无形资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的无形资产公允价值之间的差额，计入当期损益。

在非货币性资产交换具备商业实质且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无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，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无形资产的成本，不确认损益。

以同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按公允价值确定其入账价值。

内部自行开发的无形资产，其成本包括：开发该无形资产时耗用的材料、劳务成本、注册费、在开发过程中使用的其他专利权和特许权的摊销以及满足资本化条件的利息费用，以及为使该无形资产达到预定用途前所发生的其他直接费用。

2. 无形资产的后继计量

本公司在取得无形资产时分析判断其使用寿命，划分为使用寿命有限和使用寿命不确定的无形资产。

使用寿命有限的无形资产

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销。使用寿命有限的无形资产预计寿命及依据如下：

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

每期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。

经复核，本期期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

3. 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。

4. 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：

- (1) 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；
- (2) 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- (3) 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；
- (4) 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；
- (5) 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。

(十九)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。

(二十)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。

(二十一)职工薪酬

职工薪酬，是指本公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

1. 短期薪酬

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

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

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

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。

(二十二) 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：

该义务是本公司承担的现时义务；
履行该义务很可能导致经济利益流出本公司；
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。

(二十三)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. 会计处理方法

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。

(二十四)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的合同义务；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。

(二十五)收入

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，收入和成本能够可靠地计量和估计，按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。

(二十六)政府补助

1. 类型

政府补助，是本公司从政府无偿取得的货币性资产与非货币性资产，但不包括政府作为企业所有者投入的资本。根据相关政府文件规定的补助对象，将政府补助划分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

2. 政府补助的确认

对期末有证据表明公司能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金的，按应收金额确认政府补助。除此之外，政府补助均在实际收到时确认。

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额（人民币1元）计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

3. 会计处理方法

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，按照所建造或购买的资产使用年限分期计入营业外收入；

与收益相关的政府补助，用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，在确认相关费用的期间计入当期营业外收入；用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，取得时直接计入当期营业外收入。

已确认的政府补助需要返还时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

(二十七)递延所得税资产和递延所得税负债

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。

(二十八)租赁

如果租赁条款在实质上将与租赁资产所有权有关的全部风险和报酬转移给承租人，该租赁为融资租赁，其他租赁则为经营租赁。

1. 经营租赁会计处理

(1) 公司租入资产所支付的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，计入当期费用。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用。

资产出租方承担了应由公司承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分摊，计入当期费用。

(2) 公司出租资产所收取的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，确认为租赁收入。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用；如金额较大的，则予以资本化，在整个租赁期间内按照与租赁收入确认相同的基础分期计入当期收益。

公司承担了应由承租方承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金收入总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分配。

2. 融资租赁会计处理

(1) 融资租入资产：公司在承租开始日，将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认的融资费用。融资租入资产的认定依据、计价和折旧方法详见本附注四 / (十五) 固定资产。

公司采用实际利率法对未确认的融资费用，在资产租赁期间内摊销，计入财务费用。

(2) 融资租出资产：公司在租赁开始日，将应收融资租赁款，未担保余值之和与其现值的差额确认为未实现融资收益，在将来收到租金的各期间内确认为租赁收入，公司发生的与出租交易相关的初始直接费用，计入应收融资租赁款的初始计量中，并减少租赁期内确认的收益金额。

(二十九)重要会计政策、会计估计的变更

1. 会计政策变更

本报告期重要会计政策未变更。

2. 会计估计变更

本报告期主要会计估计未发生变更。

八、财务报表列报项目变更说明

财政部于2016年12月3日发布了《增值税会计处理规定》(财会〔2016〕22号)。

《增值税会计处理规定》规定：全面试行营业税改征增值税后，“营业税金及附加”科目名称调整为“税金及附加”科目，该科目核算企业经营活动发生的消费税、城市维护建设税、资源税、教育费附加及房产税、土地使用税、车船使用税、印花税等相关税费；利润表中的“营业税金及附加”项目调整为“税金及附加”项目。

《增值税会计处理规定》还明确要求“应交税费”科目下的“应交增值税”、“未交增值税”、“待抵扣进项税额”、“待认证进项税额”、“增值税留抵税额”等明细科目期末借方余额应根据情况，在资产负债表中的“其他流动资产”或“其他非流动资产”项目列示；“应交税费——待转销项税额”等科目期末贷方余额应根据情况，在资产负债表中的“其他流动负债”或“其他非流动负债”项目列示。

本公司已根据《增值税会计处理规定》，对于2016年5月1日至该规定施行之间发生的交易由于该规定而影响的资产、负债和损益等财务报表列报项目金额进行了调整，包括将2016年5月1日之后发生的房产税、土地使用税、车船使用税和印花税从“管理费用”调整至“税金及附加”56,810,783.50元；从“应交税费”重分类至“其他流动资产”86,188,441.53元；对于2016年财务报表中可比期间的财务报表也不予追溯调整。

九、税项

公司主要税种和税率

税种	计税依据	税率
增值税	销售货物、应税销售服务收入、无形资产或者不动产	17%、13%、11%、6%、5%、3%
营业税	营改增之前的应纳税营业额	5%
城市维护建设税	实际流转税税额	7%、5%
教育费附加	实际流转税税额	3%
地方教育附加	实际流转税税额	2%
土地增值税(注)	增值额	30%-60%
企业所得税	应纳税所得额	25%
文化事业建设费	营业收入	3%

注：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。

十、合并财务报表主要项目注释

（以下金额单位若未特别注明者均为人民币元）

注释1. 货币资金

项目	2016年12月31日	2015年12月31日
库存现金	905,458.58	909,924.78
银行存款	5,521,826,254.83	3,127,909,264.25
其他货币资金	2,047,503,061.18	1,641,747,639.13
合计	7,570,234,774.59	4,770,566,828.16

其中受限制的货币资金明细如下：

项目	2016年12月31日	2015年12月31日
诉讼冻结		900,000.00
银行承兑汇票保证金	6,000,029.17	
履约保证金	4,125,500.08	
用于担保的定期存款或活期存款	2,037,377,531.93	1,219,757,469.63
合计	2,047,503,061.18	1,220,657,469.63

用于担保的定期存款或活期存款说明：

- （1）本公司以人民币 1,707,500,000.00 元银行定期存单为质押向银行借款；
- （2）本公司为购房客户提供阶段性按揭担保冻结银行存款 136,067,189.33 元；
- （3）本公司为偿还贷款冻结银行存款 193,810,342.60 元。

注释2. 应收票据

种类	2016年12月31日	2015年12月31日
银行承兑汇票	500,000.00	

说明：期末不存在未到期已贴现的银行承兑汇票。

注释3. 应收账款

1. 应收账款分类披露

种类	2016年12月31日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	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	51,948,039.00	3.13	51,948,039.00	100.00	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	1,600,404,182.27	96.64	37,252,190.94	2.33	1,563,151,991.33
其中：账龄组合	563,069,989.99	34.00	37,252,190.94	6.62	525,817,799.05
无风险组合	1,037,334,192.28	62.64			1,037,334,192.28
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的应收账款	3,758,211.60	0.23	3,758,211.60	100.00	
合计	1,656,110,432.87	100.00	92,958,441.54	5.61	1,563,151,991.33

续：

种类	2015年12月31日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	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	1.72	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	1,326,777,795.39	98.22	18,589,093.41	1.40	1,308,188,701.98
其中：账龄组合	208,565,213.94	15.44	18,589,093.41	8.91	189,976,120.53
无风险组合	1,118,212,581.45	82.78			1,118,212,581.45
单项金额虽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	
合计	1,350,857,366.99	100.00	42,668,665.01	3.16	1,308,188,701.98

应收账款分类的说明：

(1) 期末单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款

单位名称	2016年12月31日			
	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
李姓自然人	12,368,738.00	12,368,738.00	100.00	预计无法收回
徐姓自然人	11,355,941.00	11,355,941.00	100.00	预计无法收回
胡姓自然人	4,920,000.00	4,920,000.00	100.00	预计无法收回
合计	51,948,039.00	51,948,039.00	—	—

(2) 期末单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的应收账款

单位名称	2016年12月31日			
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
许姓自然人	1,895,000.00	1,895,000.00	100.00	预计无法收回
白姓自然人	1,087,000.00	1,087,000.00	100.00	预计无法收回
张姓自然人	373,000.00	373,000.00	100.00	预计无法收回
钱姓自然人	108,000.00	108,000.00	100.00	预计无法收回
陈姓自然人	105,000.00	105,000.00	100.00	预计无法收回
刘姓自然人	95,211.60	95,211.60	100.00	预计无法收回
曾姓自然人	95,000.00	95,000.00	100.00	预计无法收回
合计	3,758,211.60	3,758,211.60	—	—

(3) 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	2016年12月31日		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内	504,831,338.95	25,241,566.94	5.00
1至2年	5,147,494.04	514,749.40	10.00
2至3年	51,769,103.00	10,353,820.60	20.00
3至4年	300,000.00	120,000.00	40.00
4至5年			80.00
5年以上	1,022,054.00	1,022,054.00	100.00
合计	563,069,989.99	37,252,190.94	—

续:

账龄	2015年12月31日		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内	71,105,533.46	3,555,276.67	5.00
1至2年	132,757,626.48	13,275,762.74	10.00
2至3年	3,680,000.00	736,000.00	20.00
3至4年			40.00
4至5年			80.00
5年以上	1,022,054.00	1,022,054.00	100.00
合计	208,565,213.94	18,589,093.41	—

(4) 组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款

组合名称	2016年12月31日		
	应收账款	坏账准备	计提比例(%)
无风险组合	1,037,334,192.28		

续：

组合名称	2015年12月31日		
	应收账款	坏账准备	计提比例(%)
无风险组合	1,118,212,581.45		

无风险组合明细如下：

组合名称	2016年12月31日		
	应收账款	坏账准备	计提比例(%)
购房客户	791,827,397.55		
昆明招金房地产开发有限公司	106,140,000.00		
昆明市土地矿产储备中心	125,800,000.46		
其他	13,566,794.27		
合计	1,037,334,192.28		

续：

组合名称	2015年12月31日		
	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		
其他	349,854.57		
合计	1,118,212,581.45		

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建项目应收款。

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 58,037,454.00 元，不存在收回或转回坏账准备的情况。

3. 按欠款方归集的期末余额前五名应收账款

单位名称	2016年12月31日	占应收账款期末余额的比例(%)	已计提坏账准备
云南省城市建设投资集团有限公司	275,163,546.00	16.62	
成都平安蓉城置业有限公司	205,008,755.00	12.38	
昆明市土地矿产储备中心	125,800,000.46	7.60	
昆明招金房地产开发有限公司	106,140,000.00	6.41	
杜姓自然人	73,434,516.00	4.43	
合计	785,546,817.46	47.44	

4. 应收账款其他说明

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	2016年12月31日		2015年12月31日	
	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	275,163,546.00		222,767,260.00	

注释4. 预付款项

1. 预付款项按账龄列示

账龄	2016年12月31日		2015年12月31日	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	84,411,733.82	33.23	151,260,342.11	59.99
1至2年	81,772,226.41	32.19	34,478,123.65	13.67
2至3年	28,357,165.29	11.16	9,922,497.96	3.94
3年以上	59,494,078.86	23.42	56,484,753.90	22.40
合计	254,035,204.38	100.00	252,145,717.62	100.00

2. 账龄超过一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	2016年12月31日	账龄	未及时结算原因
昆明市盘龙区建设投资有限公司	50,000,000.00	1至2年	尚未完工结算
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	尚未完工结算
云南电网公司昆明供电局	46,342,362.25	1至2年、2至3年	尚未完工结算
云南宝盛拆迁有限公司	12,066,324.80	1至2年、3至4年	尚未完工结算
关上街道办事处	7,196,407.68	1至2年、2至3年	尚未完工结算
合计	165,605,094.73	—	—

3. 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	2016年 12月31日	占预付账款总 额的比例(%)	账龄	未结算原因
昆明市盘龙区建设投资有限公司	50,000,000.00	19.68	1至2年	尚未完工结算
昆明市官渡区国有资产监督管理办公室	50,000,000.00	19.68	3年以上	尚未完工结算
云南电网公司昆明供电局	46,414,688.33	18.27	1年以内、1 至2年、2 至3年	尚未完工结算
云南师范大学基础教育集团	35,750,000.00	14.07	1年以内	尚未完工结算
云南宝盛拆迁有限公司	17,248,480.80	6.79	1年以内、1 至2年、3 至4年	尚未完工结算
合计	199,413,169.13	78.49	—	—

4. 预付款项的其他说明

年末预付款项中不含预付持本公司5%（含5%）以上表决权股份的股东单位款项。

注释5. 应收利息

1. 应收利息分类

项目	2016年12月31日	2015年12月31日
定期存款利息	5,009,612.04	
对外借款应收利息	150,420,449.07	322,305,648.02
合计	155,430,061.11	322,305,648.02

2. 应收利息的说明

年末应收利息余额中不存在逾期情况。

注释6. 其他应收款

1. 其他应收款分类披露

种类	2016年12月31日				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	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	26,756,213.00	0.67	22,739,013.00	84.99	4,017,200.00
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	3,986,361,027.90	99.09	7,841,104.95	0.20	3,978,519,922.95
其中：账龄组合	66,948,909.59	1.66	7,841,104.95	11.71	59,107,804.64
无风险组合	3,919,412,118.31	97.43			3,919,412,118.31
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	9,825,096.23	0.24	9,825,096.23	100.00	
合计	4,022,942,337.13	100.00	40,405,214.18	1.00	3,982,537,122.95

续：

种类	2015年12月31日				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	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	0.85	38,511,113.47	90.55	4,017,200.00
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	4,956,885,108.29	98.96	4,544,036.09	0.09	4,952,341,072.20
其中：账龄组合	35,958,660.88	0.72	4,544,036.09	12.64	31,414,624.79
无风险组合	4,920,926,447.41	98.24			4,920,926,447.41
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	9,513,138.95	0.19	9,513,138.95	100.00	
合计	5,008,926,560.71	100.00	52,568,288.51	1.05	4,956,358,272.20

其他应收款分类的说明：

(1) 期末单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款

单位名称	2016年12月31日			
	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
龙马社区第四居民小组	2,456,213.00	2,456,213.00	100.00	预计无法收回
深圳穗丰投资有限公司	2,300,000.00	2,300,000.00	100.00	预计无法收回
合计	26,756,213.00	22,739,013.00	—	—

(2) 单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的其他应收款

单位名称	2016年12月31日			
	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	1,000,000.00	1,000,000.00	100.00	预计无法收回
梦幻银泰城	828,000.00	828,000.00	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	100.00	预计无法收回
违约利息	192,595.76	192,595.76	100.00	预计无法收回
鲁姓自然人	127,725.86	127,725.86	100.00	预计无法收回
段姓自然人	50,000.00	50,000.00	100.00	预计无法收回

单位名称	2016年12月31日			
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
宏发石材经营部	36,303.00	36,303.00	100.00	预计无法收回
云景林纸股份有限公司工会	33,086.61	33,086.61	100.00	预计无法收回
杨姓自然人	32,677.00	32,677.00	100.00	预计无法收回
昆明鑫威商贸有限公司	20,600.00	20,600.00	100.00	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	100.00	预计无法收回
昆明煤气(集团)控股有限公司	10,000.00	10,000.00	100.00	预计无法收回
昆明和泰物业管理有限公司	4,807.20	4,807.20	100.00	预计无法收回
西山区丽昕玻璃经营部	3,000.00	3,000.00	100.00	预计无法收回
昆明荣成房地产公司	800.00	800.00	100.00	预计无法收回
昆明马街建筑公司	433.00	433.00	100.00	预计无法收回
个人借款	1,044,250.85	1,044,250.85	100.00	预计无法收回
合计	9,825,096.23	9,825,096.23	—	—

(3) 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	2016年12月31日		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内	35,259,639.72	1,762,981.98	5.00
1至2年	17,478,473.75	1,747,847.38	10.00
2至3年	10,033,983.11	2,006,796.64	20.00
3至4年	2,873,963.23	1,149,585.29	40.00
4至5年	644,780.58	515,824.46	80.00
5年以上	658,069.20	658,069.20	100.00
合计	66,948,909.59	7,841,104.95	—

续：

账龄	2015年12月31日		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内	16,944,126.30	847,206.30	5.00
1至2年	13,095,879.28	1,309,587.93	10.00
2至3年	3,506,577.56	701,315.51	20.00
3至4年	1,010,744.99	404,298.00	40.00
4至5年	598,522.00	478,817.60	80.00
5年以上	802,810.75	802,810.75	100.00
合计	35,958,660.88	4,544,036.09	—

(4) 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	2016年12月31日		
	其他应收款	坏账准备	计提比例(%)
无风险组合	3,919,412,118.31		

续:

组合名称	2015年12月31日		
	其他应收款	坏账准备	计提比例(%)
无风险组合	4,915,968,456.11		

其他方法计提坏账准备的其他应收款明细

单位名称	2016年12月31日	账龄	款项性质
宁波银泰投资有限公司	978,500,000.00	1年以内、1至2年	往来款
北京银泰置地商业有限公司	691,312,256.81	1至2年	往来款
云南温泉山谷房地产开发(集团)有限公司	520,785,035.10	1年以内	往来款
云南柏丰投资控股(集团)有限公司	304,881,791.55	1至2年	往来款
慈溪银泰置业有限公司	200,000,000.00	1至2年	往来款
杭州银泰购物中心有限公司	174,000,000.00	1年以内	往来款
理想四维地产集团有限公司	100,000,000.00	1年以内	往来款
昆明市西苑房地产开发经营有限公司	94,000,000.00	1年以内	往来款
兰州市土地登记交易信息中心	80,500,000.00	3至4年	土地预申请保证金
昆明市规划局	59,678,177.83	1至2年、2至3年	保证金
黑龙江盛丰投资有限公司	55,500,000.00	1年以内、2至3年、4至5年	往来款
中国银泰投资有限公司	50,000,000.00	1至2年	往来款
云南商厦住房置业担保有限公司	40,817,700.00	1至2年	保证金
昆明市建设工程质量安全监督管理总站	39,458,057.70	1年以内、1至2年	安全文明措施费
浙江纬翰投资管理有限公司	37,000,000.00	1年以内	往来款
重庆小天鹅投资控股(集团)有限公司	33,600,000.00	1年以内、1至2年、3至4年	往来款
云南城投健康产业投资有限公司	31,881,297.00	1年以内	出售股权款
中国建筑第八工程局有限公司	27,548,530.64	1至2年、2至3年	代垫款
昆明市人力资源和社会保障劳动监察支队	26,460,642.71	1至2年	农民工工资保障金
昆明市住房公积金管理中心	26,103,700.00	1年以内、1至2年	购房保证金
盘龙区政府	21,311,843.74	5年以上	代垫失地农民保障金
杭州滨江区住房和城乡建设局	18,797,531.65	1年以内	保证金
农银金融租赁有限公司	18,532,742.60	2至3年	保证金

单位名称	2016年 12月31日	账龄	款项性质
杭州余杭城市建设集团有限公司	15,389,769.50	1年以内	保证金
云南城投铜都置地有限公司	14,322,000.00	3至4年	往来款
浙江中联建设集团有限公司	12,348,107.04	1年以内	代垫费
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	4至5年	代垫征地拆迁费
呈贡区乌龙办事处(工程征地)	10,593,992.16	4至5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	2至3年	履约保证金
宁波市东部新城开发建设指挥部	10,000,000.00	2至3年	保证金
淄博万琳经贸有限公司	10,000,000.00	1年以内	往来款
杭州临平新城开发建设有限公司	10,000,000.00	2至3年	保证金
云南城投众和建设集团有限公司	9,145,982.72	1年以内	往来款
云南艺术家园物业服务有限公司	6,884,684.40	1年以内、1至2年、2至3年、3至4年	往来款
哈尔滨市房地产交易中心	6,707,642.00	1年以内	保证金
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
中国建筑第二工程局有限公司	6,296,118.00	1至2年、2至3年	代垫款
杭州市余杭区房地产管理处	6,266,213.58	1年以内	代垫款
昆明市西山区财政局(A1地块回迁安置房建设保证金)	6,150,407.07	1年以内	保证金
淄博银泰百货有限公司	6,051,076.58	1年以内	往来款
奉化市房管中心	5,692,704.00	1年以内、1至2年	维修基金
奉化银泰百货有限公司	5,000,000.00	1年以内	预付股权转让权
公共维修基金	4,838,912.60	1年以内	代垫款
交房应收补差款	4,813,913.00	1年以内	其他
龙泉街道办事处	4,500,000.00	1至2年	履约保证金
代垫款	4,011,209.19	1年以内	代垫款
黑龙江龙唐电力投资有限公司群力供热分公司	3,780,261.33	1年以内	代垫款
平阳县物业维修资金管理中心	3,722,578.00	1年以内	维修基金
哈尔滨市房屋置业担保有限责任公司驻道里公积金部	3,698,700.00	1年以内	保证金
贵州宅学房地产开发有限公司	3,600,000.00	1年以内、1至2年	往来款
上海纬翰融资租赁有限公司	3,308,800.00	2至3年	保证金
云南城投兴坤房地产开发有限公司	3,100,000.00	4至5年	往来款
昆明市官渡区住房和城乡建设局住宅专项维修资金	3,038,483.84	3至4年	专项存款
平阳县墙体材料改革办	2,884,300.00	1至2年、2至3年	维修基金

单位名称	2016年 12月31日	账龄	款项性质
杭州市散装水泥办公室（杭州市新型墙体材料管理办公室）	2,638,119.32	1年以内	往来款
哈尔滨供排水集团有限责任公司专户	2,520,000.00	1至2年、2至3年	代垫款
哈尔滨市房屋置业担保有限责任公司	2,391,750.00	1年以内、1至2年、2至3年	保证金
哈尔滨市财政局非税收入归集专户（代总包缴纳费用）	2,355,317.00	1至2年	代垫款
昆明市西山区人力资源和社会保障局（农民工工资保障金）	2,270,000.00	1年以内	保障金
西双版纳傣族自治州住房和城乡建设局	2,012,450.45	1年以内	房屋维修基金
昆明市官渡区加快推进城中村改造办公室	2,000,000.00	4至5年	保证金
其他单项金额在200万以下共计351户	58,830,626.12	1至5年	往来款
合计	3,919,412,118.31	—	—

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-3,072,939.80元；本期收回或转回坏账准备金额15,772,100.47元。

其中：本期坏账准备转回或收回金额重要的其他应收款如下：

单位名称	转回或收回金额	转回或收回方式	备注
深圳穗丰投资有限公司	15,772,100.47	转回计提的坏账准备	见说明

本期坏账准备转回或收回金额重要的情况说明：

深圳穗丰投资有限公司为本公司之子公司中建穗丰置业有限公司另一股东，2016年本公司同深圳穗丰投资有限公司签订《协议书》，就本公司之子公司中建穗丰置业有限公司费用承担问题达成一致，故转回部分原计提的坏账准备。

3. 本报告期实际核销的其他应收款

项目	核销金额
实际核销的其他应收款	1,454.12

4. 其他应收款按款项性质分类情况

项目	2016年12月31日	2015年12月31日
保证金	417,233,890.85	584,950,618.17
押金	6,349,019.69	6,467,914.20
备用金	4,798,227.90	5,566,777.34
往来款	3,509,432,105.58	4,318,506,248.60
代垫款	85,129,093.11	88,477,011.10
合计	4,022,942,337.13	5,003,968,569.41

5. 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	2016年12月31日	账龄	占其他应收款期末余额的比例(%)	坏账准备期末余额
宁波银泰投资有限公司	往来款	978,500,000.00	1年以内、1至2年	24.32	
北京银泰置地商业有限公司	往来款	691,312,256.81	1年以内	17.18	
云南温泉山谷房地产开发(集团)有限公司	往来款	520,785,035.10	1年以内	12.95	
云南柏丰投资控股(集团)有限公司	往来款	304,881,791.55	1至2年	7.58	
慈溪银泰置业有限公司	往来款	200,000,000.00	1至2年	4.97	
合计	—	2,695,479,083.46	—	67.00	

6. 其他应收款其他说明

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。

注释7. 存货

1. 存货分类

项目	2016年12月31日			2015年12月31日		
	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	51,803.63		51,803.63	66,005,141.88		66,005,141.88
库存商品	4,582,074.66		4,582,074.66	2,186,518.71		2,186,518.71
周转材料	2,141,777.34		2,141,777.34	2,769,420.56		2,769,420.56
工程施工	2,917,350.62		2,917,350.62	914,974.47		914,974.47
开发成本	43,848,771,506.04	81,622,486.32	43,767,149,019.72	46,798,204,765.17	68,984,792.06	46,729,219,973.11
开发产品	11,186,189,041.20	159,022,126.16	11,027,166,915.04	4,949,764,581.11	20,513,229.70	4,929,251,351.41
合计	55,044,653,553.49	240,644,612.48	54,804,008,941.01	51,819,845,401.90	89,498,021.76	51,730,347,380.14

2. 存货跌价准备

存货种类	2015年12月31日	增加金额		减少金额			2016年12月31日
		计提	其他	转回	转销	其他	
开发成本	68,984,792.06	81,622,486.32				68,984,792.06	81,622,486.32
开发产品	20,513,229.70	158,968,003.70			5,528,340.59	14,930,766.65	159,022,126.16
合计	89,498,021.76	240,590,490.02			5,528,340.59	83,915,558.71	240,644,612.48

3. 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

项目	2015年12月31日	增加金额	减少金额		2016年12月31日
			出售减少	其他减少	
房地产开发	5,203,546,741.04	2,592,336,757.39	895,799,434.35	532,361,874.91	6,367,722,189.17

存货中借款费用的其他减少为开发成本转为固定资产以及云南温泉山谷房地产开发(集团)有限公司不再纳入合并范围转出。

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)	2016年 12月31日	2015年 12月31日
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	1,551,404,819.02	1,386,432,051.27
融城昆明湖	2013年	2017年	1,277,940.00	4,455,723,403.66	4,786,549,901.55
融城昆明湖中坝片区 土地一级开发	2010年	2016年	199,400.00	3,814,877,382.31	2,332,201,899.44
融城昆明湖上坝片区 土地一级开发	2009年	2016年	125,000.00	1,332,165,306.62	1,143,766,212.59
滨江春城	2013年	2016年	167,381.00	85,560,038.42	321,820,367.80
融城优郡二期	2014年	2016年	156,130.00		523,087,623.82
雨林澜山	2013年	2017年	245,700.00	339,072,005.09	300,316,803.25
星海半岛项目	2014年		469,482.00	2,431,544,022.39	2,129,060,373.10
海东方	2013年	2017年	385,869.00	1,080,239,960.12	768,398,630.42
温泉山谷	2013年	2017年	152,317.00		1,367,088,574.21
融城云谷	2013年	2016年	91,605.00	543,739,245.45	436,458,011.74
黄河春城一级开发	2014年	2017年	287,400.00	1,930,172,502.30	1,901,840,267.88
关坡村城中村改造项目	2009年	2016年	172,158.00	2,292,082,211.68	1,914,147,417.08
茶马花街项目	2015年	2016年	31,426.00	184,439,031.41	132,472,644.75
融城东海	2012年	2016年	60,488.00		368,953,079.18
春城十八里	2014年	2018年	198,289.00	807,772,451.05	652,082,790.20
艺术家园		2016年	329,411.00		3,184,583,070.10
呈贡项目	2016年			2,227,355,458.83	1,970,290,759.86
东方首座	2013年			126,679,070.80	117,095,378.90
上东大道	2011年	2016年		775,852,458.90	2,252,980,546.90
时光汇	2016年			3,746,213,918.66	
七彩云南	2016年			1,224,948,515.68	
宁陕云海	2016年			352,081,281.97	
成都银泰中心	2014年	2016年			1,128,663,614.13
平阳银泰城	2013年	2016年			1,056,559,855.26
苍南银泰城	2014年	2016年		2,341,573,482.42	4,671,802,594.81
理想银泰城	2013年	2017年		1,336,635,400.00	1,794,460,957.52
海威国际	2013年	2016年			1,015,040,851.43
台州置业银泰项目	2014年	2017年		1,591,060,000.00	1,152,192,644.16
台州商业银泰项目	2014年	2016年	120,889.47		425,154,267.84
宁波东部新城银泰项目	2014年	2017年		5,008,295,400.00	4,092,229,055.76
哈尔滨银泰城 13#地块 项目	2014年			1,334,926,600.00	1,103,597,993.96
西溪银泰城	2014年	2017年	294,631.58	2,406,176,800.00	1,876,299,955.26
其他				296,025,577.62	260,421,409.36
合计	—	—	—	43,848,771,506.04	46,798,204,765.17

5. 开发产品

项目名称	竣工时间	2015年 12月31日	增加金额	减少金额	2016年 12月31日
融城昆明湖	2014年起陆续竣工	376,106,049.74	1,185,176,525.67	777,133,678.48	784,148,896.93
融城金阶	2013年	366,443,942.16		-1,213,899.78	367,657,841.94
融城优郡一期	2013年	62,583,757.06	-33,330,369.11	-21,258,249.02	50,511,636.97
融城优郡二期	2016年		1,362,991,892.54	264,474,161.66	1,098,517,730.88
雨林澜山	2014年起陆续竣工	446,480,892.80		33,369,138.97	413,111,753.83
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
海东方	2013年起陆续竣工	311,976,073.58		119,056,113.91	192,919,959.67
温泉山谷	2013年	109,814,966.85	-18,718,846.68	91,096,120.17	
君悦黄金海岸	2013年起陆续竣工	545,451,684.59		142,428,428.61	403,023,255.98
融城云熙	2013年	286,901,680.28		2,340,633.24	284,561,047.04
滨江春城一期	2015年	235,867,401.81	219,885,520.13	156,657,905.61	299,095,016.33
海璟印象城	2015年	190,132,998.35	162,418,323.36	55,581,707.23	296,969,614.48
上东大道			1,322,637,992.22	1,006,333,849.55	316,304,142.67
艺术家园	2016年		3,199,411,846.99	1,892,723,301.74	1,306,688,545.25
融城东海	2016年		561,663,285.24	293,253,496.48	268,409,788.76
天麓小区	2016年		272,302,316.40		272,302,316.40
海威国际	2015年起陆续竣工	25,421,967.28	697,310,602.42	169,167,201.67	553,565,368.03
平阳银泰城	2016年		1,647,164,594.56	1,216,826,164.18	430,338,430.38
苍南银泰城	2016年		1,409,437,742.79	1,247,637,775.80	161,799,966.99
泰悦湾	2013年	43,410,804.44	67,423,838.09	30,275,318.69	80,559,323.84
成都银泰中心	2016年		3,873,257,810.05	2,355,241,444.43	1,518,016,365.62
北仑银泰城	2014年	750,361,820.86	140,791,283.20	13,792,407.09	877,360,696.97
奉化银泰城	2012年	355,858,463.34	13,361,651.56	253,386,595.68	115,833,519.22
青云林海			81,541,518.80		81,541,518.80
理想银泰城	2016年起陆续竣工		1,467,733,864.54	1,194,771,264.54	272,962,600.00
哈尔滨银泰城一期	2015年	788,462,373.75	31,841,261.64	134,803,635.39	685,500,000.00
淄博名尚银泰城	2014年	52,120,000.00			52,120,000.00
合计	—	4,949,764,581.11	17,664,302,654.41	11,427,878,194.32	11,186,189,041.20

说明：本期云南温泉山谷房地产开发（集团）有限公司不再纳入合并范围，开发产品予以转出。

注释8. 其他流动资产

项目	2016年12月31日	2015年12月31日
预收款申报待结转税金	702,619,569.58	883,158,060.15
待抵扣进项税	86,188,441.53	
待摊担保费	92,300,000.00	
待摊费用办公室租赁费	658,582.52	
合计	881,766,593.63	883,158,060.15

预收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。

注释9. 可供出售金融资产

1. 可供出售金融资产情况

项目	2016年12月31日			2015年12月31日		
	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	100,000,000.00		100,000,000.00	115,678.00		115,678.00
按公允价值计量						
按成本计量	100,000,000.00		100,000,000.00	115,678.00		115,678.00
其他	60,825,000.00		60,825,000.00	16,525,000.00		16,525,000.00
合计	160,825,000.00		160,825,000.00	16,640,678.00		16,640,678.00

说明:截止至2016年12月31日,本公司持有的可供出售金融资产由信托保障基金6,082.50万元及云南省土地储备运营有限公司注册资本金1亿元构成。

2. 期末按成本计量的权益工具

被投资单位	在被投资单位持股比例(%)	账面余额			
		2015年12月31日	增加金额	减少金额	2016年12月31日
安宁市农村信用合作联社		115,678.00		115,678.00	
云南省土地储备运营有限公司	10.00		100,000,000.00		100,000,000.00
合计		115,678.00	100,000,000.00	115,678.00	100,000,000.00

续:

被投资单位	减值准备				本期现金红利
	2015年12月31日	增加金额	减少金额	2016年12月31日	
安宁市农村信用合作联社					12,441.84
云南省土地储备运营有限公司					
合计					12,441.84

注释10. 长期应收款

款项性质	2016年12月31日			2015年12月31日		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
实质上构成对被投资单位净投资的长期债权	2,096,656,585.19	48,604,003.42	2,048,052,581.77	3,901,144,096.30	91,192,833.74	3,809,951,262.56

说明：长期应收款坏账准备包含云南城投华商之家投资开发有限公司超额亏损14,047,942.74元及云南中海城投房地产开发有限公司超额亏损34,556,060.68元。

注释11. 长期股权投资

被投资单位	2015年 12月31日	增减变动							2016年 12月31日	减值准备 2016年12月 31日金额
		追加投资	减少投资	权益法确认的 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. 子公司										
淄博银泰百货有限公司	10,000,000.00		10,000,000.00							
一. 合营企业										
云南城投华商之家投资开发有限公司	66,413,028.32			-66,413,028.32						
二. 联营企业										
云南万科城投房地产有限公司	5,433,539.73			48,435.18					5,481,974.91	
云南华侨城实业有限公司	596,611,136.00			-66,460,765.97					137,603,969.31	667,754,339.34
云南中海城投房地产开发有限公司										
鞍山市云投高铁新城置业有限公司	3,989,103.83			-3,989,103.83						
云南招商城投房地产开发有限公司				21,439,298.08						21,439,298.08
云南温泉山谷房地产开发(集团)有限公司		118,416,246.00								118,416,246.00
云南金澜湄国际旅游投资开发有限公司		17,500,000.00		-69,222.37						17,430,777.63
安宁市润泉供水有限公司	3,314,327.78			33,011.37					-3,347,339.15	
成都民生喜神投资有限公司	40,944,136.63			-4,921,546.70						36,022,589.93
青岛蔚蓝天地置业有限公司	30,537,748.25		8,916,040.28	-9,449,419.00						12,172,288.97
淄博名尚银泰城喜悦体育文化发展有限公司	1,461,144.01			-205,414.90						1,255,729.11
小计	682,291,136.23	135,916,246.00	8,916,040.28	-63,574,728.14					134,256,630.16	879,973,243.97
合计	758,704,164.55	135,916,246.00	18,916,040.28	-129,987,756.46					134,256,630.16	879,973,243.97

说明：子公司淄博银泰百货有限公司未纳入本次合并范围。

注释12. 投资性房地产

1. 投资性房地产情况

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一. 2015年12月31日金额	7,064,276,395.95			7,064,276,395.95
二. 增减变动	1,868,449,244.56			1,868,449,244.56
1. 外购增加	17,106,300.00			17,106,300.00
2. 存货\固定资产\在建工程转入	910,244,553.51			910,244,553.51
3. 非同一控制下企业合并				
4. 股东投入增加				
5. 其他增加				
6. 处置减少	7,936,600.00			7,936,600.00
7. 其他转出减少				
8. 公允价值变动	949,034,991.05			949,034,991.05
三. 2016年12月31日金额	8,932,725,640.51			8,932,725,640.51

2. 期末未办妥产权证书的投资性房地产

项目	2016年12月31日账面价值	未办妥产权证书的原因
台州银泰城项目A区	1,749,570,181.96	尚在办理过程中

3. 投资性房地产的说明

投资性房地产抵押情况见附注十、注释20、29、30。

注释13. 固定资产原值及累计折旧

1. 固定资产情况

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	办公设备	酒店设备	合计
一. 账面原值						
1. 2015年12月31日余额	374,144,030.44	10,854,309.51	67,335,756.68	48,768,997.47		501,103,094.10
2. 增加金额	681,275,246.53	16,080,989.81	2,342,156.45	23,483,387.33	4,866,954.72	728,048,734.84
购置	3,686,336.00	16,080,989.81	2,342,156.45	22,241,740.43	4,866,954.72	49,218,177.41
在建工程转入						
非同一控制下企业合并				1,241,646.90		1,241,646.90
股东投入	106,705,333.42					106,705,333.42
融资租入						
其他转入	570,883,577.11					570,883,577.11
3. 减少金额	280,334,177.21	8,569,726.27	19,560,502.60	6,001,839.63		314,466,245.71
处置或报废		2,300.00	8,260,549.60	1,181,244.45		9,444,094.05
融资租出						
其他转出	280,334,177.21	8,567,426.27	11,299,953.00	4,820,595.18		305,022,151.66
4. 2016年12月31日余额	775,085,099.76	18,365,573.05	50,117,410.53	66,250,545.17	4,866,954.72	914,685,583.23
二. 累计折旧						
1. 2015年12月31日余额	58,836,940.60	7,992,135.36	43,674,050.84	24,709,889.35		135,213,016.15
2. 增加金额	24,685,585.74	996,554.55	8,558,571.25	11,621,520.46	471,393.32	46,333,625.32
计提	24,685,585.74	996,554.55	8,558,571.25	11,331,219.25	471,393.32	46,043,324.11
非同一控制下企业合并				290,301.21		290,301.21

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	办公设备	酒店设备	合计
其他转入						
3. 减少金额	57,314,804.19	7,591,490.80	14,239,018.87	2,827,728.55		81,973,042.41
处置或报废		2,231.00	5,165,138.45	1,036,935.27		6,204,304.72
融资租出						
其他转出	57,314,804.19	7,589,259.80	9,073,880.42	1,790,793.28		75,768,737.69
4. 2016年12月31日余额	26,207,722.15	1,397,199.11	37,993,603.22	33,503,681.26	471,393.32	99,573,599.06
三. 减值准备						
1. 2015年12月31日余额						
2. 增加金额						
计提						
非同一控制下企业合并						
其他转入						
3. 减少金额						
处置或报废						
融资租出						
其他转出						
4. 2016年12月31日余额						
四. 账面价值						
1. 2016年12月31日账面价值	748,877,377.61	16,968,373.94	12,123,807.31	32,746,863.91	4,395,561.40	815,111,984.17
2. 2015年12月31日账面价值	315,307,089.84	2,862,174.15	23,661,705.84	24,059,108.12		365,890,077.95

2. 期末未办妥产权证书的固定资产

项目	2016年12月31日账面价值	未办妥产权证书的原因
房屋及建筑物	595,725,017.79	尚在办理过程中

注释14. 在建工程

1. 在建工程情况

项目	2016年12月31日			2015年12月31日		
	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	400,503,359.61		400,503,359.61	282,327,907.15		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				7,894,848.26		7,894,848.26
成都华尔道夫酒店	800,771,274.52		800,771,274.52			
合计	1,201,274,634.13		1,201,274,634.13	304,568,391.12		304,568,391.12

2. 重要在建工程项目本期变动情况

工程项目名称	2015年12月31日	增加金额	转入固定资产	其他减少	2016年12月31日
梦云南·深航酒店	282,327,907.15	118,175,452.46			400,503,359.61
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	7,894,848.26	688,090.45		8,582,938.71	
成都华尔道夫酒店		800,771,274.52			800,771,274.52
合计	304,568,391.12	919,634,817.43		22,928,574.42	1,201,274,634.13

注：其他减少为本期云南温泉山谷房地产开发（集团）有限公司不再纳入合并范围，故在建工程予以转出。

注释15. 无形资产

项目	土地使用权	计算机软件	合计
一. 账面原值			
1. 2015年12月31日余额	2,625,195.68	9,403,682.69	12,028,878.37
2. 增加金额		5,585,713.54	5,585,713.54
购置		5,456,913.54	5,456,913.54
内部研发			
非同一控制下企业合并		128,800.00	128,800.00
股东投入			
其他转入			
3. 减少金额	2,625,195.68	1,265,605.26	3,890,800.94
处置		51,850.00	51,850.00
其他转出	2,625,195.68	1,213,755.26	3,838,950.94
4. 2016年12月31日余额		13,723,790.97	13,723,790.97
二. 累计摊销			
1. 2015年12月31日余额	612,544.46	4,934,234.70	5,546,779.16
2. 增加金额	131,259.78	1,746,094.20	1,877,353.98
计提	131,259.78	1,720,262.57	1,851,522.35
非同一控制下企业合并		25,831.63	25,831.63
其他转入			
3. 减少金额	743,804.24	643,579.94	1,387,384.18
处置		49,159.68	49,159.68
其他转出	743,804.24	594,420.26	1,338,224.50
4. 2016年12月31日余额		6,036,748.96	6,036,748.96
三. 减值准备			
1. 2015年12月31日余额			
2. 增加金额			
计提			
非同一控制下企业合并			
其他转入			
3. 减少金额			
处置			
其他转出			
4. 2016年12月31日余额			
四. 账面价值			
1. 2016年12月31日账面价值		7,687,042.01	7,687,042.01
2. 2016年12月31日账面价值	2,012,651.22	4,469,447.99	6,482,099.21

注释16. 商誉

被投资单位名称或形成商誉的事项	2015年 12月31日	增加额		减少额		2016年 12月31日
		企业合并形成	其他	处置	其他	
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

注释17. 长期待摊费用

项目	2015年 12月31日	增加额	摊销额	减少额	2016年 12月31日
待摊融资费	131,457,034.04	60,792,000.00	13,004,866.68		179,244,167.36
石林花海项目	19,784,909.75		19,784,909.75		
装修改造费	18,527,285.99	37,381,898.22	16,997,075.72	3,967,772.65	34,944,335.84
租金	643,708.69	67,032.20	354,307.20		356,433.69
合计	170,412,938.47	98,240,930.42	50,141,159.35	3,967,772.65	214,544,936.89

注释18. 递延所得税资产和递延所得税负债

1. 未经抵销的递延所得税资产

项目	2016年12月31日		2015年12月31日	
	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	368,610,166.98	92,152,541.76	90,771,479.21	22,692,869.83
已计提未发放的职工薪酬	30,523,147.60	7,630,786.90	14,472,077.76	3,618,019.44
可抵扣亏损	943,037,025.37	235,759,256.32	642,180,338.44	160,545,084.62
广告及业务宣传费	4,847,073.40	1,211,768.35	12,753,880.50	3,188,470.13
内部交易未实现利润	116,175,816.51	29,043,954.13	144,288,088.32	36,072,022.08
房地产预售收入预计利润	398,690,700.85	99,672,675.21	420,090,332.84	105,022,583.20
预提土地增值税	894,125,373.61	223,531,343.40	398,463,190.48	99,615,797.62
预提开发成本	336,809,099.68	84,202,274.92	134,701,395.04	33,675,348.76
投资性房地产公允价值调整	57,674,700.00	14,418,675.00	96,256,850.04	24,064,212.51
其他	7,388,981.72	1,847,245.43	7,253,110.10	1,813,277.53
合计	3,157,882,085.72	789,470,521.42	1,961,230,742.73	490,307,685.72

2. 未经抵销的递延所得税负债

项目	2016年12月31日		2015年12月31日	
	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
非同一控制下企业合并资产评估增值	3,387,460,698.67	668,587,887.28	2,666,555,707.50	554,903,250.22
投资性房地产公允价值调整	1,567,090,592.66	391,772,648.16	1,290,617,285.16	322,654,321.29
会籍卡分期确认收入			22,115,797.15	5,528,949.29
合伙企业利润	94,670,288.20	23,667,572.05	448,065,034.47	112,016,258.62
其他	394,410,538.10	98,602,634.52	249,912,666.87	62,478,166.71
合计	5,443,632,117.63	1,182,630,742.01	4,677,266,491.15	1,057,580,946.13

3. 未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异明细

项目	2016年12月31日	2015年12月31日
资产减值准备	109,292,485.35	93,198,400.60
预计负债		1,180,367.14
房地产预售收入计算的预计利润		2,740,646.05
广告及业务宣传费		3,908,390.30
可抵扣亏损	784,012,939.96	435,628,869.58
合计	893,305,425.31	536,656,673.67

对于部分子公司未来能否获得足够的应纳税所得额具有不确定性，因此对部分子公司没有确认递延所得税资产。

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

项目	2016年12月31日	2015年12月31日	备注
2016年		1,583,953.74	
2017年	6,052,246.80	6,948,180.66	
2018年	6,668,623.27	13,307,089.93	
2019年	89,254,143.43	144,817,762.97	
2020年	211,570,906.94	268,971,882.28	
2021年	470,467,019.52		
合计	784,012,939.96	435,628,869.58	

注释19. 资产减值准备

项目	2015年12月31日	增加额		
		计提额	合并增加额	其他原因增加额
一、坏账准备	186,429,787.26	39,192,413.73	16,842.26	
二、存货跌价准备	89,498,021.76	240,590,490.02		
合计	275,927,809.02	279,782,903.75	16,842.26	

续：

项目	减少额				合计	2016年 12月31日
	转回额	转销额	合并 减少额	其他原因减少额		
一、坏账准备		1,454.12	1,081,099.67	42,588,830.32	43,671,384.11	181,967,659.14
二、存货跌价准备		5,528,340.59	83,915,558.71		89,443,899.30	240,644,612.48
合计		5,529,794.71	84,996,658.38	42,588,830.32	133,115,283.41	422,612,271.62

注释20. 短期借款

项目	2016年12月31日	2015年12月31日
质押借款	400,000,000.00	217,962,920.00
抵押借款	20,000,000.00	690,000,000.00
保证借款	240,000,000.00	15,000,000.00
信用借款		400,000,000.00
合计	660,000,000.00	1,322,962,920.00

1. 质押借款

借款单位	贷款发放机构	2016年12月31日	质押物
本公司之子公司	信托 14	400,000,000.00	定期存单质押

2. 抵押借款

借款单位	贷款发放机构	2016年12月31日	质押物
本公司之子公司	银行 16	20,000,000.00	房产、国有土地使用权抵押

3. 保证借款

借款单位	贷款发放机构	2016年12月31日	担保人
本公司之子公司	信托 12	120,000,000.00	宁波市诺佰仕贸易有限公司、中国银泰投资有限公司、宁波银泰置业有限公司提供保证担保
本公司之子公司	银行 14	120,000,000.00	宁波市诺佰仕贸易有限公司、中国银泰投资有限公司、宁波银泰置业有限公司提供保证担保
合计	—	240,000,000.00	—

注释21. 应付票据

种类	2016年12月31日	2015年12月31日
银行承兑汇票	6,000,000.00	8,000,000.00
商业承兑汇票	5,268,196.01	139,147,921.74
合计	11,268,196.01	147,147,921.74

注释22. 应付账款

项目	2016年12月31日	2015年12月31日
应付工程款	7,243,450,635.97	6,324,224,666.82
应付土地拆迁款	20,389,521.66	161,860,298.10
应付销售佣金	19,549,367.69	19,530,614.36
其他	21,500,645.91	9,423,221.36
合计	7,304,890,171.23	6,515,038,800.64
其中：账龄在一年以上的应付账款	1,890,427,920.83	1,980,425,868.47

1. 账龄超过一年的重要应付账款

单位名称	2016年12月31日	未偿还或结转原因
昆明市官渡区六甲街道办事处	304,115,676.51	工程未结算
中字建设集团股份有限公司	89,446,777.00	工程未结算
昆明市呈贡新区管委会	67,192,955.70	工程未结算
官渡区官渡镇人民政府	56,615,504.89	工程未结算
浙江宝业建设集团有限公司	51,948,982.13	工程未结算
合计	569,319,896.23	—

2. 应付账款的其他说明

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。

注释23. 预收款项

1. 预收账款情况

项目	2016年12月31日	2015年12月31日
商品房预售款	9,555,027,461.51	10,052,664,227.90
物业租金	18,515,063.16	13,150,713.79
会员储值卡		1,718,634.55
物业费	25,487,814.64	16,732,137.80
其他	21,172,928.37	12,489,236.78
合计	9,620,203,267.68	10,096,754,950.82
其中：账龄在一年以上的预收款项	2,446,844,163.14	2,678,552,318.03

商品房预售款明细如下：

项目名称	2016年12月31日	2015年12月31日	预计竣工时间	预售比例(%)
融城昆明湖	1,273,682,097.26	783,250,233.06	2014年起陆续竣工	80.10
滨江春城一期	49,048,791.88	67,316,292.00	2015年起陆续竣工	71.39
融城优郡一期	5,348,305.22	2,265,009.77	已竣工	94.84

项目名称	2016年12月31日	2015年12月31日	预计竣工时间	预售比例(%)
雨林澜山	23,398,159.72	24,980,330.00	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	20,845,737.00	11,775,413.05	2013年起陆续竣工	70.51
温泉山谷		54,812,921.00	2015年起陆续竣工	88.36
君悦黄金海岸	193,496,949.57	119,237,980.93	已竣工	72.68
融城云熙	340,793.86		已竣工	39.97
融城云谷	56,055,857.01	7,855,125.00	2016年	7.41
融城东海		2,130,709.00	2016年	68.64
艺术家园区		1,003,026,493.55	2016年	60.16
上东大道	594,715,703.84	1,198,245,917.80	2016年	
奉化银泰城	17,802,607.00		已竣工	
成都银泰中心	825,590,513.06	946,571,459.63	2016年	
泰悦豪庭	121,205.59	40,800,508.00	已竣工	
海威国际写字楼	139,879,094.08	88,171,647.87	2016年	
春城十八里	68,077,863.00		2018年	12.55
平阳银泰城	7,706,394.42	1,136,968,176.24	2015年起陆续竣工	
苍南银泰城	6,961,207.00	1,258,134,479.00	2015年起陆续竣工	
理想银泰城	211,144,641.00	1,137,073,945.00	2016年起陆续竣工	
台州置业银泰项目	1,167,514,402.00	635,135,116.00	2017年	
宁波东部新城项目	3,362,743,684.00	1,412,322,406.00	2017年	
哈尔滨银泰城 13#地块项目	332,809,694.00	8,200,000.00	2017年	
哈尔滨银泰城一期	54,686,126.00	112,014,945.00	2015年起陆续竣工	
西溪银泰城	1,140,682,535.00		2017年	62.06
淄博银泰城项目	1,360,000.00	1,360,020.00	2014年	66.86
合计	9,555,027,461.51	10,052,664,227.90	—	—

注：本期云南温泉山谷房地产开发（集团）有限公司不再纳入合并范围。

2. 账龄超过一年的重要预收款项

单位名称	2016年12月31日	未偿还或结转原因
宁波雅戈尔服饰有限公司	57,000,000.00	未达到交房条件
吴姓自然人、黄姓自然人	33,287,486.00	未达到交房条件
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
合计	117,109,442.00	—

3. 预收账款其他说明

年末预收款项中不含预收持本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位款项。

注释24. 应付职工薪酬

1. 应付职工薪酬列示

项目	2015年 12月31日	增加金额	减少金额	2016年 12月31日
短期薪酬	33,829,941.05	481,280,472.02	426,996,210.34	88,114,202.73
离职后福利-设定提存计划	357,701.91	32,253,662.26	31,732,541.31	878,822.86
辞退福利				
一年内到期的其他福利				
合计	34,187,642.96	513,534,134.28	458,728,751.65	88,993,025.59

2. 短期薪酬列示

项目	2015年 12月31日	增加金额	减少金额	2016年 12月31日
工资、奖金、津贴和补贴	33,026,141.22	406,535,163.78	353,035,140.14	86,526,164.86
职工福利费		34,560,651.64	34,560,651.64	
社会保险费	153,191.49	17,964,846.30	17,688,372.11	429,665.68
其中：基本医疗保险费	134,610.17	15,676,772.01	15,442,695.32	368,686.86
补充医疗保险		175,407.45	175,407.45	
工伤保险费	9,288.89	941,245.81	919,672.76	30,861.94
生育保险费	9,292.43	1,171,421.03	1,150,596.58	30,116.88
住房公积金	1,695.00	18,863,395.50	18,543,051.41	322,039.09
工会经费和职工教育经费	648,913.34	3,356,414.80	3,168,995.04	836,333.10
短期累积带薪缺勤				
短期利润（奖金）分享计划				
其他短期薪酬				
合计	33,829,941.05	481,280,472.02	426,996,210.34	88,114,202.73

3. 设定提存计划列示

项目	2015年 12月31日	增加金额	减少金额	2016年 12月31日
基本养老保险	279,387.22	30,481,876.17	29,932,165.94	829,097.45
失业保险费	78,314.69	1,771,786.09	1,800,375.37	49,725.41
企业年金缴费				
合计	357,701.91	32,253,662.26	31,732,541.31	878,822.86

注释25. 应交税费

税费项目	2016年12月31日	2015年12月31日
增值税	158,064,412.50	333,864.72
消费税	107,500.80	137,882.93
营业税	24,792,625.81	103,055,119.09
企业所得税	756,527,685.48	332,972,436.86
城市维护建设税	12,782,727.14	8,621,772.21
房产税	25,998,133.27	12,877,173.33
土地使用税	11,551,937.46	10,171,457.38
个人所得税	1,937,811.77	1,766,970.16
教育费附加	4,069,566.75	2,616,482.30
地方教育费附加	5,071,397.01	3,618,923.32
土地增值税	157,199,904.89	95,133,892.29
契税	46,116,774.99	34,528,051.38
耕地占用税	8,088,280.16	15,641,498.06
印花税	6,331,659.71	4,426,022.35
文化事业建设费		26,035.56
代扣工程税金	3,994,581.29	16,627,819.80
其他	574,286.61	371,853.07
合计	1,223,209,285.64	642,927,254.81

注释26. 应付利息

项目	2016年12月31日	2015年12月31日
分期付息到期还本的借款利息	98,856,796.30	77,458,297.67
企业债券利息	110,019,394.97	29,925,000.00
短期借款应付利息	249,333.35	552,428.41
非金融机构借款应付利息	115,757,694.90	92,769,245.99
合计	324,883,219.52	200,704,972.07

注释27. 应付股利

项目	2016年12月31日	2015年12月31日	超过一年未支付原因
重庆同恒投资有限公司	21,058,082.24	21,058,082.24	股东协商暂不支付

注释28. 其他应付款

1. 按款项性质列示的其他应付款

款项性质	2016年12月31日	2015年12月31日
质保金		2,979,355.65
押金及保证金	284,832,721.76	263,489,982.27
关联方资金	202,666,809.35	827,334,916.20
代收款	279,190,299.12	202,687,967.43
非金融机构借款	411,039,475.00	716,568,430.96
项目合作款	400,000,000.00	400,000,000.00
其他往来款	1,791,490,445.93	4,337,079,663.99
认购金	978,119,039.67	879,078,492.51
租赁意向金	27,752,496.00	2,348,740.00
拆迁补偿款	38,600,000.00	38,600,000.00
预提费用	993,644,099.71	489,174,302.51
应付股权收购款-第一批银泰	391,709,025.69	753,476,868.30
应付股权收购款-第二批银泰	1,804,209,579.63	1,804,209,579.63
合计	7,603,253,991.86	10,717,028,299.45
其中：账龄超过一年的其他应付款	3,132,753,993.93	4,271,970,073.42

2. 账龄超过一年的重要其他应付款

单位名称	2016年12月31日	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	273,139,475.00	股东借款未到期
云南省文化厅	90,000,000.00	股东借款未到期
云南融智资本管理有限公司	77,000,000.00	借款正在办理展期
五华区妇幼保健院	38,600,000.00	拆迁补偿款未结算
合计	878,739,475.00	—

3. 年末金额较大的其他应付款

单位名称	2016年12月31日	账龄	款项性质
北京银泰置地商业有限公司	1,167,438,105.02	1年以内	收购股权款
中国银泰投资有限公司	1,016,773,707.10	1年以内	收购股权款
北京国俊投资有限公司	583,048,322.16	1年以内	往来款
华能澜沧江水电股份有限公司	570,307,447.00	1年以内	认购金
云南澜沧江实业有限公司	400,000,000.00	3年以上	项目合作款
合计	3,737,567,581.28	—	—

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 83,599,328.99 元。

注释29. 一年内到期的非流动负债

项目	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
一年内到期的长期借款	16,544,096,200.00	9,804,385,000.00
一年内到期的应付债券		
一年内到期的长期应付款	61,612,900.99	
一年内到期的其他长期负债		
合计	16,605,709,100.99	9,804,385,000.00

一年内到期的长期借款

项目	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
质押借款	2,212,870,000.00	2,328,885,000.00
抵押借款	5,724,976,200.00	5,225,500,000.00
保证借款	5,062,550,000.00	2,050,000,000.00
信用借款	3,543,700,000.00	200,000,000.00
合计	16,544,096,200.00	9,804,385,000.00

1. 质押借款

借款单位	贷款发放机构	2016 年 12 月 31 日	质押物
本公司	信托 1	200,000,000.00	子公司股权质押，云南省城市建设投资集团有限公司担保
本公司	信托 2	386,000,000.00	存单质押
本公司	银行 2	466,000,000.00	存单质押
本公司之子公司	保理 1	30,000,000.00	应收款质押，北京银泰置地商业有限公司、中国银泰投资有限公司提供保证担保
本公司之子公司	银行 12	155,870,000.00	股权质押，中国银泰投资有限公司和沈姓自然人提供保证担保
本公司之子公司	银行 18	975,000,000.00	股权质押，北京国俊投资有限公司、北京银泰置地商业有限公司与自然人沈国军、陈立强提供担保
合计	—	2,212,870,000.00	—

2. 抵押借款

借款单位	贷款发放机构	2016 年 12 月 31 日	抵押物
本公司子公司	银行 11	150,000,000.00	88275.99 m ² 房产抵押，子公司租金收入抵押，宁波溪口银泰旅游开发有限公司、中国银泰投资有限公司提供保证担保

借款单位	贷款发放机构	2016年12月31日	抵押物
本公司子公司	银行 11	50,000,000.00	85046.25 平方米 14 套商业抵押
本公司子公司	银行 15	800,000,000.00	地下停车位，办公楼抵押，北京银泰置地商业有限公司提供保证担保
本公司子公司	银行 15	400,000,000.00	地下停车位，办公楼抵押，北京银泰置地商业有限公司提供保证担保
本公司子公司	银行 13	119,500,000.00	50330.87 平方米在建工程抵押，中国银泰投资有限公司、宁波银泰投资有限公司、沈姓自然人提供保证担保
本公司子公司	银行 14	40,000,000.00	房产抵押，宁波银泰投资有限公司、中国银泰投资有限公司提供保证担保
本公司子公司	银行 3	960,000,000.00	国有土地使用权抵押，云南城投置业股份有限公司提供保证担保
本公司子公司	银行 3	108,500,000.00	国有土地使用权抵押，云南城投置业股份有限公司提供保证担保
本公司子公司	银行 4	5,000,000.00	国有土地使用权抵押，云南省城市建设投资集团有限公司提供保证担保
本公司子公司	银行 5	35,000,000.00	325140.47 平方米国有土地使用权抵押，云南城投置业股份有限公司提供保证担保
本公司子公司	银行 6	3,120,000.00	国有土地使用权抵押
本公司子公司	银行 7	68,000,000.00	100951.88 平方米房产抵押，北京国俊投资有限公司、中国银泰投资有限公司提供保证担保
本公司子公司	银行 8	100,000,000.00	21.80 亩国有土地使用权抵押，134,459.77 m ² 在建工程抵押、云南城投置业股份有限公司、朱姓等 4 名自然人提供保证担保；
本公司子公司	银行 8	70,000,000.00	109329 平方米国有土地使用权抵押，云南城投置业股份有限公司、朱姓等 4 名自然人提供保证担保
本公司子公司	银行 8	55,000,000.00	在建工程抵押，云南城投置业股份有限公司、朱姓等 4 名自然人提供保证担保
本公司子公司	银行 9	10,000,000.00	房产、国有土地使用权抵押，云南柏丰投资（集团）有限公司，林姓夫妇提供连带担保责任
本公司子公司	资产管理 2	215,000,000.00	国有土地使用权抵押，云南城投置业股份有限公司、云南文化产业投资控股集团有限责任公司提供保证担保
本公司子公司	资产管理 2	15,400,000.00	房产抵押
本公司子公司	租赁 1	65,056,200.00	国有土地使用权、在建工程抵押，云南城投置业股份有限公司提供保证担保
本公司之子公司	信托 16	30,000,000.00	地下停车位抵押，中国银泰投资有限公司提供保证担保
本公司之子公司	资产管理 3	1,215,400,000.00	国有土地使用权、在建工程抵押，北京银泰置地商业有限公司持有本公司 100%股权质押，北京国俊投资有限公司和沈国军提供担保
本公司之子公司	银行 19	750,000,000.00	国有土地使用权抵押
本公司之子公司	银行 20	460,000,000.00	国有土地使用权抵押
合计	—	5,724,976,200.00	—

3. 保证借款

借款单位	贷款发放机构	2016年12月31日	担保人
本公司	信托 11	200,000.00	云南省城市建设投资集团有限公司
本公司	信托 3	610,000,000.00	云南省城市建设投资集团有限公司
本公司	信托 4	1,800,000,000.00	云南省城市建设投资集团有限公司
本公司	信托 4	600,000,000.00	云南省城市建设投资集团有限公司
本公司	银行 1	500,000,000.00	云南省城市建设投资集团有限公司
本公司之子公司	银行 2	500,000,000.00	云南省城市建设投资集团有限公司
本公司之子公司	银行 7	247,000,000.00	云南省城市建设投资集团有限公司
本公司之子公司	资产管理 1	305,350,000.00	云南省城市建设投资集团有限公司
本公司之子公司	资产管理 1	300,000,000.00	云南省城市建设投资集团有限公司
本公司之子公司	资产管理 1	200,000,000.00	云南省城市建设投资集团有限公司
合计	—	5,062,550,000.00	—

4. 信用借款

借款单位	贷款发放机构	2016年12月31日
本公司之子公司	信托 6	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	银行 5	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

注释30. 长期借款

长期借款分类

借款类别	2016年12月31日	2015年12月31日
质押借款	2,030,000,000.00	3,597,000,000.00
抵押借款	10,968,903,800.00	12,372,411,938.06
保证借款	10,949,790,000.00	6,142,350,000.00
信用借款	400,000,000.00	3,543,700,000.00
合计	24,348,693,800.00	25,655,461,938.06

1. 质押借款

借款单位	贷款发放机构	2016年12月31日	质押物
本公司	信托 1	1,500,000,000.00	子公司股权质押，云南省城市建设投资集团有限公司担保
本公司之子公司	信托 6	280,000,000.00	股权质押，云南城投置业股份有限公司提供保证担保
本公司之子公司	银行 12	250,000,000.00	股权质押，中国银泰投资有限公司和沈姓自然人提供保证担保
合计	—	2,030,000,000.00	—

2. 抵押借款

借款单位	贷款发放机构	2016年12月31日	抵押物
本公司	信托 6	750,000,000.00	919 亩国有土地使用权抵押
本公司之子公司	信托 13	7,500,000.00	273 亩国有土地使用权抵押, 本公司持有子公司 65%股权质押, 云南城投置业股份有限公司提供保证责任担保
本公司之子公司	银行 10	2,720,000,000.00	国有土地使用权抵押
本公司之子公司	银行 11	395,000,000.00	88275.99 m ² 房产抵押, 子公司租金收入抵押, 宁波溪口银泰旅游开发有限公司、中国银泰投资有限公司提供保证担保
本公司之子公司	银行 11	340,000,000.00	以 85046.25 平方米 14 套自持商业抵押
本公司之子公司	银行 15	1,100,000,000.00	地下停车位、办公楼抵押, 北京银泰置地商业有限公司提供保证担保
本公司之子公司	银行 13	81,220,000.00	50330.87 平方米在建工程抵押, 中国银泰投资有限公司、宁波银泰投资有限公司、沈姓自然人提供保证担保
本公司之子公司	银行 14	360,000,000.00	房产抵押, 宁波银泰投资有限公司、中国银泰投资有限公司提供保证担保
本公司之子公司	银行 4	640,000,000.00	国有土地使用权抵押, 云南省城市建设投资集团有限公司提供保证担保
本公司之子公司	银行 4	670,000,000.00	国有土地使用权抵押, 云南省城市建设投资集团有限公司提供保证担保
本公司之子公司	银行 5	365,000,000.00	325140.47 平方米国有土地使用权抵押, 云南城投置业股份有限公司提供保证担保
本公司之子公司	银行 6	31,240,000.00	国有土地使用权抵押
本公司之子公司	银行 7	544,000,000.00	100951.88 m ² 房产抵押, 北京国俊投资有限公司、中国银泰投资有限公司提供保证担保
本公司之子公司	银行 8	200,000,000.00	21.80 亩国有土地使用权抵押、134,459.77 m ² 在建工程抵押, 云南城投置业股份有限公司提供保证担保
本公司之子公司	银行 8	100,000,000.00	国有土地使用权抵押, 云南城投置业股份有限公司、朱姓等 4 名自然人提供保证担保
本公司之子公司	银行 9	40,000,000.00	房产, 国有土地使用权抵押, 云南柏丰投资(集团)有限公司, 林姓夫妇提供连带担保责任
本公司之子公司	租赁 1	134,943,800.00	国有土地使用权、在建工程抵押, 云南城投置业股份有限公司提供保证担保
本公司之子公司	信托 15	300,000,000.00	国有土地使用权、部分商业用房和住宅抵押, 北京银泰置地商业有限公司和中国银泰投资有限公司及其合法继承人提供担保
本公司之子公司	信托 15	500,000,000.00	自持商业、国有土地使用权抵押, 北京银泰置地商业有限公司和中国银泰投资有限公司及其合法继承人提供担保
本公司之子公司	信托 15	200,000,000.00	部分国有土地使用权及在建工程未售部分抵押, 北京银泰置地商业有限公司和中国银泰投资有限公司及其合法继承人提供担保

借款单位	贷款发放机构	2016年12月31日	抵押物
本公司之子公司	投资 1	1,000,000,000.00	在建工程、国有土地使用权抵押，北京银泰置地商业有限公司、北京国俊投资有限公司、中国银泰投资有限公司股权及其派生权益质押，北京银泰置地商业有限公司、北京国俊投资有限公司、黑龙江银泰置地有限公司、成都银城置业有限公司提供保证担保
本公司之子公司	信托 16	490,000,000.00	地下停车位抵押，中国银泰投资有限公司提供保证担保
合计	—	10,968,903,800.00	—

3. 保证借款

借款单位	贷款发放机构	2016年12月31日	担保人
本公司	保险 1	700,000,000.00	云南省城市建设投资集团有限公司
本公司	信托 10	1,000,000,000.00	云南省城市建设投资集团有限公司
本公司	信托 11	359,800,000.00	云南省城市建设投资集团有限公司
本公司	信托 12	800,000,000.00	云南省城市建设投资集团有限公司
本公司	信托 3	390,000,000.00	云南省城市建设投资集团有限公司
本公司	信托 4	2,400,000,000.00	云南省城市建设投资集团有限公司
本公司	信托 5	299,990,000.00	云南省城市建设投资集团有限公司
本公司	信托 7	600,000,000.00	云南省城市建设投资集团有限公司
本公司	信托 8	2,000,000,000.00	云南省城市建设投资集团有限公司
本公司	信托 9	2,000,000,000.00	云南省城市建设投资集团有限公司
本公司之子公司	银行 2	400,000,000.00	云南省城市建设投资集团有限公司
合计	—	10,949,790,000.00	—

4. 信用借款

借款单位	贷款发放机构	2016年12月31日
本公司之子公司	信托 6	400,000,000.00

注释31. 应付债券

1. 应付债券类别

借款类别	2016年12月31日	2015年12月31日
优先股		
永续债		
可转换公司债券		
其他应付债券	6,000,000,000.00	3,000,000,000.00
减：一年到期的应付债券		
合计	6,000,000,000.00	3,000,000,000.00

2. 应付债券的增减变动

债券名称	简称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	2015年 12月31日
2015年非公开发行公司债券	15 滇投 01	3,000,000,000.00	2015年 10月29日	3年	3,000,000,000.00	3,000,000,000.00
2016年非公开发行公司债券	16 滇投 01	1,500,000,000.00	2016年 6月15日	5年	1,500,000,000.00	
2016年非公开发行公司债券	16 滇投 03	1,500,000,000.00	2016年 9月5日	5年	1,500,000,000.00	
合计	—	6,000,000,000.00	—	—	6,000,000,000.00	3,000,000,000.00

续：

债券名称	发行金额	按面值 计提利息	溢折价摊销	偿还金额	2016年 12月31日
2015年非公开发行公司债券		200,983,561.64		171,000,000.00	3,000,000,000.00
2016年非公开发行公司债券	1,500,000,000.00	51,666,666.67			1,500,000,000.00
2016年非公开发行公司债券	1,500,000,000.00	28,369,166.66			1,500,000,000.00
合计	3,000,000,000.00	281,019,394.97		171,000,000.00	6,000,000,000.00

注释32. 预计负债

项目	2016年12月31日	2015年12月31日	形成原因
其他	5,880,947.80	1,980,367.14	见说明

预计负债说明：

(1) 本公司控股子公司陕西普润达投资发展有限公司预计延期交房赔偿金 306,620.00 元。

(2) 本公司控股子公司杭州西溪银盛置地有限公司因违规施工处以行政处罚 5,574,327.80 元。

注释33. 递延收益

项目	2015年 12月31日	增加金额	减少金额	2016年 12月31日
政府补助	47,487,454.34	23,763,150.00	5,640,311.88	65,610,292.46

政府补助情况说明：

项目	2015年 12月31日	新增补助 金额	计入营业外收 入金额	其他 变动	2016年 12月31日	与资产相关 /与收益相 关
经营模式财政奖励	36,907,204.49		1,010,158.04		35,897,046.45	与资产相关

项目	2015年 12月31日	新增补助 金额	计入营业外收 入金额	其他 变动	2016年 12月31日	与资产相关 /与收益相 关
财政扶持款	7,468,810.65	8,000,000.00	799,052.58		14,669,758.07	与资产相关
退税款		7,210,000.00	535,294.16		6,674,705.84	与资产相关
契税返还款		8,553,150.00	184,367.90		8,368,782.10	与资产相关
淄博高新技术产业 开发区管委会返还 的城市建设综合配 套费	3,111,439.20		3,111,439.20			与资产相关
合计	47,487,454.34	23,763,150.00	5,640,311.88		65,610,292.46	—

递延收益说明：

(1) 2010年9月，本公司之子公司宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司（以下简称“泰悦置业公司”）与北仑区人民政府签订投资协议书，协议约定为支持泰悦置业公司引入先进的百货经营管理模式，北仑区人民政府同意给予泰悦置业公司共6000万元人民币的财政奖励。其中，北仑区人民政府在项目按土地合同约定的时间内开工后10个工作日内财政奖励泰悦置业公司2000万元人民币；在商业综合体部分按土地合同约定的时间内全部建成且土地合同中约定的四大主力店开业后10个工作日内财政奖励泰悦置业公司2000万元人民币；在百货主力店持续经营5年后财政奖励泰悦置业公司2000万元人民币。截止至2016年12月31日，泰悦置业公司共收到4000万元财政奖励款。

(2) 2014年6月，本公司之子公司宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司（以下简称“泰悦置业公司”）与宁波经济技术开发区管委会（以下简称“宁波管委会”）签订项目投资补充协议书，协议约定为支持并督促泰悦置业公司扩大招商、做强主力业态，尽早成长为北仑的商业中心，在满足自开业起前三年，北仑银泰城整体商业开业率分别不低于60%、70%和80%，营业收入逐年增长，第二年、第三年的营业收入分别比上年增长10%以上的条件下，宁波管委会给予泰悦置业公司每年800万元的财政扶持，扶持年限为三年。截止至2016年12月31日，泰悦置业公司共收到1600万元财政奖励款。

(3) 2014年6月，本公司之子公司宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司（以下简称“泰悦置业公司”）与宁波经济技术开发区管委会（以下简称“宁波管委会”）签订项目投资补充协议书，协议约定宁波管委会对泰悦置业公司开发项目内所有商业项目，第一至第五财政年度内所产生的税收的地方留成部分予以全额奖励，第六至第八财政年度内所产生的税收的地方留成部分予以50%的奖励。该奖励由宁波管委会向泰悦置业公司或其投资方设立的商业管理公司兑付，项目内出租或出售场地所形成的商业项目的奖励由泰悦置业公司自行处理。上述税收仅指泰悦置业公司或其投资方设立的商业管理公司以及入驻商业综合体的企业缴纳的营业税、所得税、增值税。截止至2016年12月31日，累计退税721万元。

(4) 2016 年度，本公司之子公司奉化银泰置业有限公司（以下简称“奉化银泰”）向其子公司泰悦银泰置业有限公司商业管理有限公司转让投资性房地产，转让价格为 57,021.00 万元，按照受让价缴纳契税 17,106,300.00 元，政府给予返还 50% 契税的优惠。截止至 2016 年 12 月 31 日，累计退税 8,553,150.00 元。

(5) 2010 年度，本公司之子公司名尚银泰城（淄博）商业发展有限公司（以下简称“淄博银泰公司”）与淄博高新技术产业开发区管理委员会签订城市建设综合开发配套费补充协议，协议约定淄博银泰公司交纳项目所涉及的城市建设综合开发配套费 9334.32 万元，淄博高新技术产业开发区管理委员会收到上述资金后以财政扶持形式给予淄博银泰公司同等金额的奖励扶持，该扶持资金专款专用，双方共同监管，只能用于本项目商业部分的建设。截止至 2016 年 12 月 31 日，累计共收到奖励扶持资金 9334.32 万元。

注释34. 股本

项目	2015 年 12 月 31 日	变动增 (+) 减 (-)					2016 年 12 月 31 日
		发行新股	送股	公积金 转股	其他	小计	
股份总数	1,070,457,939.00						1,070,457,939.00

注释35. 资本公积

项目	2015 年 12 月 31 日	增加金额	减少金额	2016 年 12 月 31 日
股本溢价	1,834,427,023.81		737,486.40	1,833,689,537.41
其他资本公积	1,312,062.08	86,954,054.30		88,266,116.38
合计	1,835,739,085.89	86,954,054.30	737,486.40	1,921,955,653.79

资本公积的说明：

(1) 本公司收购昆明市官渡区城中村改造置业有限公司 5% 的股权，收购价款与少数股东权益差额减少资本公积 737,486.40 元；

(2) 本公司之子公司云南安盛创享投资管理公司另一股东鼎新绿碳（天津）股权投资基金合伙企业（有限合伙）放弃其在云南安盛创享投资管理公司的收益权，本公司根据其放弃的收益金额增加资本公积 46,253,054.30 元；

(3) 本公司之子公司中建穗丰置业有限公司根据协议，向本公司单方支付股利 13,567 万元，上述股利支付完毕后，股东按持股比例分享利润。本公司按其他股东放弃的分配股利的金额增加资本公积 40,701,000.00 元。

注释36. 其他综合收益

项目	2015年 12月31日	发生额					2016年 12月31日
		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							
1、重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动							
2、权益法核算的在被投资单位以后会计期间不能重分类进损益的其他综合收益中所享有的份额							
二、以后将重分类进损益的其他综合收益	69,926,773.04		-668,273.20	-167,068.30	-263,784.13	-237,420.77	69,662,988.91
1、权益法核算的在被投资单位以后会计期间在满足规定条件时将重分类进损益的其他综合收益中所享有的份额							
2、可供出售金融资产公允价值变动形成的利得或损失							
3、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产的利得或损失							
4、现金流量套期利得或损失的有效部分							
5、外币报表折算差额							
6、存货转换为采用公允价值模式计量的投资性房地产	69,926,773.04		-668,273.20	-167,068.30	-263,784.13	-237,420.77	69,662,988.91
其他综合收益合计	69,926,773.04		-668,273.20	-167,068.30	-263,784.13	-237,420.77	69,662,988.91

注释37. 盈余公积

项目	2015年12月31日	增加金额	减少金额	2016年12月31日
法定盈余公积	147,373,544.67	20,404,251.24		167,777,795.91
任意盈余公积	17,389,749.68			17,389,749.68
合计	164,763,294.35	20,404,251.24		185,167,545.59

注释38. 未分配利润

项目	金额	提取或分配比例(%)
调整前上期末未分配利润	1,804,284,428.67	—
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	1,804,284,428.67	—
加: 本期归属于母公司所有者的净利润	688,827,612.39	—
减: 提取法定盈余公积	20,404,251.24	10.00
提取任意盈余公积		
应付普通股股利		
转为股本的普通股股利		
优先股股利		
对其他股东的分配		
利润归还投资		
其他利润分配		
加: 盈余公积弥补亏损		
结转重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动		
所有者权益其他内部结转		
期末未分配利润	2,472,707,789.82	—

注释39. 营业收入和营业成本

1. 营业收入、营业成本

项目	2016年度		2015年度	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	15,581,910,394.10	11,604,268,329.72	4,933,032,089.73	3,325,794,061.99
其他业务	302,402,694.01	129,163,501.90	1,481,170,737.90	1,115,085,843.21
合计	15,884,313,088.11	11,733,431,831.62	6,414,202,827.63	4,440,879,905.20

2. 主营业务--按行业分类

项目	2016年度		2015年度	
	收入	成本	收入	成本
房地产收入	15,581,910,394.10	11,604,268,329.72	4,933,032,089.73	3,325,794,061.99

3. 主营业务--按产品分类

项目	2016 年度		2015 年度	
	收入	成本	收入	成本
房地产	15,300,115,197.32	11,344,586,280.70	4,741,535,402.70	3,134,023,717.00
物业服务	281,795,196.78	259,682,049.02	191,496,687.03	191,770,344.99
合计	15,581,910,394.10	11,604,268,329.72	4,933,032,089.73	3,325,794,061.99

4. 主营业务--按物业类型分类

项目	2016 年度		2015 年度	
	收入	成本	收入	成本
住宅销售	10,709,023,412.69	8,600,307,206.15	1,821,064,538.95	1,455,726,333.71
办公楼销售	2,819,133,359.07	1,953,159,794.15	22,460,139.04	17,319,770.82
商铺销售	1,339,583,492.20	555,802,775.97	2,715,518,047.14	1,575,094,390.95
车位销售	209,604,872.04	201,447,638.73	97,293,185.00	82,351,878.51
物业服务	281,795,196.78	259,682,049.02	191,496,687.03	191,770,344.99
酒店收入	47,937,282.64	25,217,416.15		
商品房租赁	174,832,778.68	8,651,449.55	85,199,492.57	3,531,343.01
合计	15,581,910,394.10	11,604,268,329.72	4,933,032,089.73	3,325,794,061.99

5. 主营业务--按地区分类

项目	2016 年度		2015 年度	
	收入	成本	收入	成本
昆明地区	3,429,869,864.70	2,993,699,751.65	1,273,742,556.18	867,307,816.99
大理地区	376,922,541.16	265,004,508.35	727,575,871.97	483,299,145.39
版纳地区	51,175,930.86	33,369,138.97	143,535,363.00	127,296,583.08
四川地区	3,632,844,254.10	2,399,184,454.38	175,636,531.09	94,951,176.12
重庆地区	202,017,259.61	152,910,687.52	393,317,987.07	318,575,687.30
陕西地区	1,644,923,478.58	1,355,169,053.26		
浙江地区	6,017,674,763.54	4,235,540,436.28	873,352,444.54	577,116,563.79
黑龙江地区	187,168,420.65	138,458,509.79	1,227,138,387.66	808,302,086.17
山东地区	39,313,880.90	30,931,789.52	118,732,948.22	48,945,003.15
合计	15,581,910,394.10	11,604,268,329.72	4,933,032,089.73	3,325,794,061.99

注释40. 税金及附加

项目	2016 年度	2015 年度
营业税	444,840,955.94	287,828,433.71
城市维护建设税	52,318,027.97	20,209,149.69
教育费附加	23,926,120.81	8,635,569.89
地方教育费附加	15,746,367.05	5,738,560.18
土地增值税	884,110,666.87	345,105,542.06
房产税	40,701,207.77	4,126,259.03
土地使用税	19,058,116.70	
价格调节基金	599,054.97	125,108.99
资源税	3,360.00	
印花税	14,740,828.11	
车船使用税	56,884.80	
水利基金	7,235,912.24	779,857.00
残疾人保障金	565,872.47	
消费税	1,223,143.02	1,091,037.39
文化建设事业税	266,840.89	
其他	8,771.26	357,753.18
合计	1,505,402,130.87	673,997,271.12

注释41. 销售费用

项目	2016 年度	2015 年度
广告宣传费	133,397,584.07	152,161,711.61
代理费及佣金	80,496,737.15	36,135,655.59
职工薪酬	106,737,135.55	60,857,694.82
租赁费	3,132,129.73	7,871,100.37
办公费	14,206,232.89	15,676,599.69
中介费	7,408,167.60	11,393,783.44
差旅费	3,442,311.10	3,768,898.72
长期待摊费用摊销	5,385,720.53	2,127,468.57
折旧费	2,396,058.91	2,064,912.93
销售策划费	63,834,568.49	43,303,640.72
物业管理费	19,092,937.92	9,914,576.38
其他	4,725,355.85	11,405,930.72
合计	444,254,939.79	356,681,973.56

注释42. 管理费用

项目	2016 年度	2015 年度
职工薪酬	266,032,831.03	180,539,097.71
税金		42,308,162.58
业务招待费	11,939,605.42	11,464,639.66
办公费	31,949,145.04	21,631,658.63
中介机构服务费	28,993,473.42	18,943,822.71
租赁及物业管理费	21,919,704.82	12,917,702.77
摊销费	25,584,221.41	8,463,488.51
折旧	29,201,181.43	13,864,770.64
交通费	1,818,649.14	3,737,452.06
车辆费用	5,158,637.63	6,394,300.76
差旅费	16,776,360.55	17,316,048.26
咨询费	22,448,108.48	10,166,434.12
会议费	772,064.52	1,636,792.69
董事会费	507,630.68	411,375.25
其他	7,099,363.49	8,040,347.98
合计	470,200,977.06	357,836,094.33

注释43. 财务费用

类别	2016 年度	2015 年度
利息支出	1,170,826,197.26	617,107,753.15
减：利息收入	56,033,480.82	25,742,176.12
汇兑损益	371.34	457.96
其他	52,493,827.79	145,636,660.63
合计	1,167,286,915.57	737,002,695.62

注释44. 资产减值损失

项目	2016 年度	2015 年度
坏账损失	39,192,413.73	57,946,871.92
存货跌价损失	240,590,490.02	72,445,498.79
合计	279,782,903.75	130,392,370.71

注释45. 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	2016 年度	2015 年度
按公允价值计量的投资性房地产	949,034,991.05	1,333,723,188.19

注释46. 投资收益

项目	2016 年度	2015 年度
权益法核算的长期股权投资收益	-99,574,293.06	-62,254,767.53
处置长期股权投资产生的投资收益	-55,190,894.35	
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	19,477.84	16,420.92
其他	19,597,757.12	-1,000.00
合计	-135,147,952.45	-62,239,346.61

注释47. 营业外收入

项目	2016 年度	2015 年度	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	1,529,166.89	50,836.43	1,529,166.89
其中：固定资产处置利得	1,529,166.89	50,836.43	1,529,166.89
政府补助	21,815,839.50	10,796,194.19	21,815,839.50
接受捐赠		20,000.00	
盘盈利得	0.71	10.83	0.71
违约赔偿收入	9,406,423.30	4,432,501.77	9,406,423.30
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	448,225,175.59	352,541,254.75	448,225,175.59
其他	7,759,040.65	3,051,750.01	7,759,040.65
合计	488,735,646.64	370,892,547.98	488,735,646.64

1. 计入当期损益的政府补助

补助项目	2016 年度	2015 年度	与资产相关 / 与收益相关
递延收益摊销	5,640,311.88	6,513,796.97	与资产相关
海东开发区委员会纳税贡献奖	160,000.00	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
昆明经开区财政分局 2013 年高管生活补助		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
昆明市官渡区税务局奖励	4,000.00		与收益相关
企业扶持资金及法人奖励金	407,000.00		与收益相关
呈贡内培外引工作指挥部奖励	912,500.00		与收益相关
成都高新技术产业开发区经贸发展局服务业发展引导资金	700,000.00		与收益相关
收 2016 年企业监测数据采集费（省经济信息中心）政府补贴	400.00		与收益相关
土地使用税、水利基金的税收返还	80,226.00		与收益相关

补助项目	2016 年度	2015 年度	与资产相关 /与收益相关
特色餐饮示范街奖励经费	94,339.62		与收益相关
企划活动政府补贴款	130,000.00		与收益相关
购物节补助	260,000.00	75,000.00	与收益相关
2015 年政府纳税奖励	30,000.00		与收益相关
昆明市盘龙区人民政府龙泉街道办事处选举经费选举经费	2,500.00		与收益相关
专项考核奖	125,300.00		与收益相关
功勋企业奖	100,000.00		与收益相关
经济发展奖励政策奖	200,000.00	530,000.00	与收益相关
开业奖励款	10,000,000.00		与收益相关
稳增促调专项资金	449,262.00		与收益相关
政府返还的拆迁补偿费	460,000.00		与收益相关
淄博高新技术产业开发区财政局的税款返还	100,000.00	2,653,800.00	与收益相关
淄博商务局奖励款		300,000.00	与收益相关
高新区财政局旅游厕所奖励款	1,110,000.00		与收益相关
补贴拨款	850,000.00		与收益相关
服务业专项奖励		75,000.00	与收益相关
统计调查经费		50,000.00	与收益相关
减免税金		3,135.01	与收益相关
奉化市商务局（商务检测统计企业补助资金）		1,500.00	与收益相关
个人所得税手续费返还		2,267.92	与收益相关
合计	21,815,839.50	10,796,194.19	—

2. 营业外收入的其他说明

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 448,225,175.59 元，具体情况见附注十一（一）非同一控制下企业合并；

注释48. 营业外支出

项目	2016 年度	2015 年度	计入本期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	290,473.09	47,559.51	290,473.09
其中：固定资产处置损失	290,473.09	47,559.51	290,473.09
对外捐赠	710,000.00	14,821,900.00	710,000.00
罚款支出	3,963,641.73		3,963,641.73
赔偿金、违约金	32,851,686.01	1,352,251.55	32,851,686.01
其他	4,884,126.83	1,547,976.17	4,884,126.83
合计	42,699,927.66	17,769,687.23	42,699,927.66

注释49. 所得税费用

1. 所得税费用表

项目	2016 年度	2015 年度
当期所得税费用	718,373,625.88	159,459,910.28
递延所得税费用	-230,749,434.78	254,616,326.19
合计	487,624,191.10	414,076,236.47

2. 会计利润与所得税费用调整过程

项目	2016 年度
利润总额	1,543,876,147.03
按法定/适用税率计算的所得税费用	385,969,036.76
子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	-54,123,497.86
非应税收入的影响	16,451,930.16
不可抵扣的成本、费用和损失影响	5,998,873.33
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-17,315,400.84
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	150,643,249.55
所得税费用	487,624,191.10

注释50. 所有权或使用权受到限制的资产

项目	2016 年 12 月 31 日	受限原因
货币资金	2,047,503,061.18	为金融机构借款以及客户按揭提供担保
应收账款	23,251,804.89	为金融机构借款提供担保
存货	17,593,248,488.24	为金融机构借款提供担保
投资性房地产	7,898,323,991.80	为金融机构借款提供担保
固定资产	3,418,963.36	为金融机构借款提供担保
在建工程	400,503,359.61	为金融机构借款提供担保
合计	27,966,249,669.08	—

其他说明：

使用自有资产为金融机构借款提供抵、质押担保情况详见注释 20、29、30。

十一、合并范围的变更

(一)非同一控制下企业合并

1. 本期发生的非同一控制下企业合并

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
北京房开创意港投资有限公司	2016年1月8日	26,345,329.58	65%	收购股权	2016年1月8日	股权变更过户已完成	54,054.05	-7,821,318.30
昆明七彩云南城市建设投资有限公司	2016年12月23日	84,000,000.00	70%	增资	2016年12月23日	股权变更过户已完成		

2. 合并成本及商誉

合并成本	北京房开创意港投资有限公司	昆明七彩云南城市建设投资有限公司
现金	26,345,329.58	84,000,000.00
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	26,345,329.58	84,000,000.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	22,385,519.47	532,225,175.59
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	3,959,810.11	-448,225,175.59

(1) 本公司根据北京亚超资产评估有限公司出具的评估基准日为2015年5月31日的《云南城投置业股份有限公司拟收购北京创意港商务服务有限公司和北京天地方中资产管理有限公司分别持有的北京房开创意港投资有限公司5%和60%股权项目评估报告》(北京亚超评报字(2015)A072号)(该报告已经云南省国资委复核)净资产评估值,考虑到评估基准日至购买日项目无明显增减值因素,所以本公司以2015年5月31日净资产评估值为基础,结合评估基准日至购买日账面净资产的变动,确定合并取得的北京房开创意港投资有限公司购买日可辨认净资产公允价值份额。本公司原持有北京创意港商务服务有限公司25%股权,所以在购买日,本公司将本次增加投资成本大于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额,抵减了原持股成本小于该股权购买日公允价值的差额,抵减后的净额记入投资收益。

(2) 本公司根据北京亚超资产评估有限公司出具的《昆明七彩云南城市建设投资有限公司购买日可辨认资产负债公允价值评估项目评估报告》(北京亚超评报字(2017)A033号)评估报告,以2016年12月31日昆明七彩云南城市建设投资有限公司(以下简称“七彩云南公司”)净资产评估值,确定合并中取得的七彩云南公司购买日可辨认净资产公允价值份额。

本公司已对合并中取得的七彩云南公司购买日可辨认资产负债的公允价值进行了复核，由于本公司将为项目推进提供资金支持，本次收购对价参考七彩云南公司收购基准日账面净资产份额确定，所以本次重点复核七彩云南公司购买日净资产账面价值与公允价值之间的差额。

复核结果表明，七彩云南公司购买日净资产公允价值较账面值增加原因为：2012年12月，七彩云南公司原股东昆明七彩云南古滇王国投资发展有限公司与政府签订了“七彩云南古滇王国文化旅游名城”项目投资协议，根据相关约定，由昆明七彩云南古滇王国投资发展有限公司进行公共设施及基础设施项目、公益性、古滇文化旅游核心项目、半公益性经营、高投资、长线投资、低收益文化旅游配套项目、民生工程项目、运动康体休闲园等项目的建设。由于该项目社会公益性占主要成分，针对该项目，政府减免了部分费用，而七彩云南公司作为昆明七彩云南古滇王国投资发展有限公司全资子公司，通过挂牌所获得的1171.03亩土地使用权享受了上述政策，本次土地使用权取得成本低于市场价格水平。所以本公司认为，评估确定的七彩云南公司各项可辨认资产和负债的公允价值是恰当的，故将合并成本小于取得的购买日可辨认净资产公允价值份额的差额记入本期的营业外收入。

3. 被购买方于购买日可辨认资产、负债

项目	北京房开创意港投资有限公司		昆明七彩云南城市建设投资有限公司	
	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
货币资金	993,054.29	993,054.29	9,093,074.26	9,093,074.26
应收款项				
预付账款				
其他应收款	222,549.14	222,549.14		
存货	3,419,902,737.69	3,372,246,164.76	1,224,948,515.68	370,747,103.62
其他流动资产			1,122.50	1,122.50
投资性房地产				
固定资产	916,786.76	916,786.76		
无形资产	102,968.37	102,968.37		
商誉				
长期待摊费用	804,921.13	804,921.13		
递延所得税资产				
资产合计	3,422,943,017.38	3,375,286,444.45	1,234,042,712.44	379,841,300.38
减：短期借款				
应付票据				
应付账款	2,244,032.70	2,244,032.70		
预收账款				

项目	北京房开创意港投资有限公司		昆明七彩云南城市建设投资有限公司	
	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
应付职工薪酬	1,043,897.07	1,043,897.07		
应交税费	241,627.17	241,627.17		
应付利息	5,333,055.56	5,333,055.56		
其他应付款	2,077,293,462.24	2,077,293,462.24	260,170,680.00	260,170,680.00
长期借款	1,300,000,000.00	1,300,000,000.00		
递延收益				
递延所得税负债	11,914,143.23		213,550,353.02	
负债合计	3,398,070,217.97	3,386,156,074.74	473,721,033.02	260,170,680.00
净资产	24,872,799.41	-10,869,630.29	760,321,679.42	119,670,620.38
减：少数股东权益				9,093,074.26
取得的净资产	24,872,799.41	-10,869,630.29	760,321,679.42	110,577,546.12

可辨认资产、负债公允价值的确定方法见附注十一（一）2。

（二）其他原因的合并范围变动

2016 年度，本公司以现金出资 289,489,097.07 元，陕西秦岭皇冠实业有限公司以实物出资 278,701,199.19 元共同设立宁陕县云海房地产开发有限公司，本公司持股比例为 51%，将其纳入合并范围。

十二、在其他主体中的权益

（一）在子公司中的权益

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

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	100		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	70		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	100		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	设立
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有限公司	昆明	昆明	投资	50.00		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
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

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	
云南城投天堂岛置业有限公司	昆明	昆明	房地产	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
宁陕县云海房地产开发有限公司	安康	安康	房地产	51		设立
北京房开创意港投资有限公司	北京	北京	房地产	90		非同一控制下企业合并
天津银润投资有限公司	天津	天津	房地产	100		非同一控制下企业合并
成都银城置业有限公司	成都	成都	房地产	19	51	非同一控制下企业合并
奉化银泰置业有限公司	宁波	宁波	房地产	19	51	非同一控制下企业合并
奉化银泰城商业经营管理有限公司	宁波	宁波	商业管理		100	非同一控制下企业合并
宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司	宁波	宁波	房地产	19	51	非同一控制下企业合并
宁波北仑泰悦商业经营管理有限公司	宁波	宁波	商业管理		100	非同一控制下企业合并
宁波市北仑区银泰一迦培训中心	宁波	宁波	培训		100	非同一控制下企业合并
平阳银泰置业有限公司	温州	温州	房地产	70		非同一控制下企业合并
苍南银泰置业有限公司	温州	温州	房地产	70		非同一控制下企业合并
杭州海威房地产开发有限公司	杭州	杭州	房地产	70		非同一控制下企业合并
昆明七彩云南城市建设投资有限公司	昆明	昆明	房地产	70		非同一控制下企业合并
杭州理想银泰购物中心有限公司	杭州	杭州	房地产	70		非同一控制下企业合并
台州银泰置业有限公司	台州	台州	房地产	70		非同一控制下企业合并
台州银泰商业有限公司	台州	台州	商业管理	70		非同一控制下企业合并
宁波银泰置业有限公司	宁波	宁波	房地产	70		非同一控制下企业合并
宁波银泰城商业管理有限公司	宁波	宁波	商业管理		100	非同一控制下企业合并
哈尔滨银旗房地产开发有限公司	哈尔滨	哈尔滨	房地产	70		非同一控制下企业合并
黑龙江银泰置地有限公司	哈尔滨	哈尔滨	房地产	70		非同一控制下企业合并
哈尔滨银悦商业管理有限公司	哈尔滨	哈尔滨	商业管理		100	非同一控制下企业合并
杭州西溪银盛置地有限公司	杭州	杭州	房地产	70		非同一控制下企业合并

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	
名尚银泰城（淄博）商业发展有限公司	淄博	淄博	房地产	70		非同一控制下企业合并

(1) 子公司的持股比例不同于表决权比例的原因

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。向项目股权投资 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。

本报告期内，平安证券有限责任公司同意向公司下属子公司龙瑞公司提供 40 亿元资金用于项目开发建设，其中，750 万元用于平安证券收购龙瑞公司 5%的股权，融资期限届满后，公司按照转让价款向平安证券回购龙瑞公司 5%的股权；剩余 39.93 亿元资金平安证券通过银行向龙瑞公司提供委托贷款。本期股权变更工商登记已完成，本公司已取得 750 万元股权款。此股权转让行为实质为融资行为，故本公司实际享有龙瑞公司 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。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。故本公司实际享有项目公司 100%的表决权。

③本公司与鼎新绿碳（天津）股权投资基金合伙企业（有限合伙）（以下简称“鼎新绿碳”）分别持有本公司之子公司云南安盛创享投资管理有限公司（以下简称“安盛公司”）50%股权，2016 年度，鼎新绿碳自愿放弃在安盛公司之股东权利，包括无条件放弃除知情权、收回对安盛公司股权投资本金 1000 万元外其他依据《中华人民共和国公司法》和《云南安盛创享投资管理有限公司章程》所享有的全部股东权利。故本公司对安盛公司享有 100%表决权。

(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

有限合伙企业。2016 年度，云南安盛创享旅游产业投资合伙企业（有限合伙）提前归还中航信托股份有限公司 30 亿元及云南省水务产业投资有限公司出资款 1 亿元。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。

（3）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

子公司名称	少数股东持股比例(%)	本期归属于少数股东损益	本期向少数股东支付股利	期末累计少数股东权益	备注
昆明市官渡区城中村改造置业有限公司		-685,595.33			
昆明云城尊龙房地产开发有限公司	26.00	-2,196,819.27		55,332,130.56	
昆明云城西山旅游投资开发有限公司	30.00	-449,762.76		13,246,687.74	
云南融城股权投资基金管理有限公司	40.00	-678,754.66		8,666,663.25	
云南城投晟发房地产开发有限公司	40.00	-1,230,108.33		17,697,392.61	
中建穗丰置业有限公司	30.00	-24,375,506.14		83,771,553.79	
昆明城海房地产开发有限公司	47.37	-28,972,740.94		87,007,821.56	
重庆城海实业发展有限公司	41.00	-4,921,652.64		72,001,300.90	
云南安盛创享投资管理公司	50.00	58,539,322.77		10,000,000.00	
云南安盛创享旅游产业投资合伙企业（有限合伙）	9.82	11,577,042.22	43,331,538.50		
西安云城置业有限公司	49.00	-2,607,770.51		28,385,484.45	
兰州云城小天鹅房地产开发有限公司	40.00	-4,474,186.59		34,186,469.50	
云南温泉山谷房地产开发（集团）有限公司	40.00	-22,736,272.35			
云南艺术家园房地产开发经营有限公司	49.00	-51,072,221.99		-19,183,824.73	
陕西安得房地产开发有限公司	30.00	-9,301,291.64		155,524,964.88	
云南东方柏丰投资有限责任公司	49.00	-37,246,084.03		216,908,546.41	
北京房开创意港投资有限公司	10.00	-782,131.83		1,705,148.11	

子公司名称	少数股东持股比例(%)	本期归属于少数股东损益	本期向少数股东支付股利	期末累计少数股东权益	备注
宁陕县云海房地产开发有限公司	49.00	-936,565.83		277,764,633.36	
杭州海威房地产开发有限公司	30.00	5,881,389.65		5,473,742.71	
平阳银泰置业有限公司	30.00	103,956,822.10		167,289,546.80	
苍南银泰置业有限公司	30.00	126,686,392.22		280,467,301.29	
成都银城置业有限公司	30.00	121,567,782.56		446,317,849.53	
宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司	30.00	-28,621,815.30		78,520,625.54	
奉化银泰置业有限公司	30.00	-11,047,296.06		37,061,886.14	
昆明七彩云南城市建设投资有限公司	30.00			228,096,503.83	
杭州理想银泰购物中心有限公司	30.00	106,189,051.22		85,632,238.38	
台州银泰置业有限公司	30.00	-6,287,585.63		73,547,529.47	
台州银泰商业有限公司	30.00	118,433,846.54		84,296,510.19	
宁波银泰置业有限公司	30.00	-8,927,293.22		287,589,598.73	
哈尔滨银旗房地产开发有限公司	30.00	-20,217,060.96		61,772,807.61	
黑龙江银泰置地有限公司	30.00	-6,391,533.62		31,955,164.93	
杭州西溪银盛置地有限公司	30.00	-10,635,665.24		362,102,343.94	
名尚银泰城（淄博）商业发展有限公司	30.00	-611,590.87		202,405,551.91	
合计	—	367,424,343.54	43,331,538.50	3,475,544,173.39	

3. 重要非全资子公司的主要财务信息

金额单位：万元人民币

子公司名称	期末余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
昆明城海房地产开发有限公司	144,801.23	44,672.66	189,473.89	97,736.55	66,169.51	163,906.06
昆明云城尊龙房地产开发有限公司	141,678.83	1,520.78	143,199.61	54,918.02	67,000.00	121,918.02
云南城投晟发房地产开发有限公司	19,444.54	206.31	19,650.85	15,226.50		15,226.50
云南安盛创享投资管理公司	1,081.82	2,045.59	3,127.41	196.18		196.18
云南安盛创享旅游产业投资合伙企业（有限合伙）	299,132.92	3,372.24	302,505.16	234,247.96	60,000.00	294,247.96
中建穗丰置业有限公司	40,036.63	38,885.54	78,922.17	49,238.73	20,000.00	69,238.73
昆明市官渡区城中村改造置业有限公司						

子公司名称	期末余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
昆明云城西山旅游投资开发有限公司	36,009.64	4,953.06	40,962.70	15,182.72	3,124.00	18,306.72
云南艺术家园房地产开发经营有限公司	144,701.28	7,651.98	152,353.26	131,593.64	24,674.69	156,268.33
陕西安得房地产开发有限公司	153,570.68	13,903.58	167,474.26	93,199.99	22,432.61	115,632.60
云南东方柏丰投资有限责任公司	45,781.19	66,579.89	112,361.08	54,905.32	13,188.71	68,094.03
北京房开创意港投资有限公司	689,481.54	80.61	689,562.15	414,665.59	273,191.41	687,857.00
宁陕县云海房地产开发有限公司	45,961.64	10,821.87	56,783.51	96.86		96.86
杭州海威房地产开发有限公司	77,704.51	64,675.98	142,380.49	97,369.06	43,186.85	140,555.91
平阳银泰置业有限公司	70,289.52	105,004.83	175,294.35	47,631.47	71,899.70	119,531.17
苍南银泰置业有限公司	31,934.92	151,392.30	183,327.22	67,874.74	21,963.37	89,838.11
成都银城置业有限公司	628,003.05	109,748.44	737,751.49	463,469.12	125,509.76	588,978.88
宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司	91,641.85	148,365.46	240,007.31	82,477.95	131,355.82	213,833.77
奉化银泰置业有限公司	21,616.56	57,458.88	79,075.44	26,143.06	40,578.41	66,721.47
昆明七彩云南城市建设投资有限公司	123,404.27		123,404.27	26,017.07	21,355.04	47,372.11
杭州理想银泰购物中心有限公司	265,166.79	1,095.76	266,262.55	193,003.36	5,143.84	198,147.20
台州银泰置业有限公司	214,491.29	192.00	214,683.30	160,167.46	30,000.00	190,167.46
台州银泰商业有限公司	22,816.18	140,936.48	163,752.66	65,653.82	97,033.78	162,687.60
宁波银泰置业有限公司	643,997.71	1,759.41	645,757.12	428,353.92	121,540.00	549,893.92
哈尔滨银旗房地产开发有限公司	260,536.99	1.60	260,538.60	139,947.66	100,000.00	239,947.66
黑龙江银泰置地有限公司	188,173.00	154.80	188,327.80	177,676.08		177,676.08
杭州西溪银盛置地有限公司	381,219.30	3,152.45	384,371.75	142,113.54	121,000.00	263,113.54
名尚银泰城(淄博)商业发展有限公司	59,596.80	171,239.17	230,835.97	111,367.45	123,362.93	234,730.38

续：

子公司名称	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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
杭州海威房地产开发有 限公司	163,674.62	4,675.89	168,350.51	60,499.27	107,977.83	168,477.10
平阳银泰置业有限公司	133,797.31	84,447.99	218,245.30	191,304.78	2,247.11	193,551.89
苍南银泰置业有限公司	192,249.91	121,056.44	313,306.35	199,107.08	56,242.66	255,349.74
成都银城置业有限公司	605,658.53	7,385.19	613,043.72	219,957.80	293,261.58	513,219.38
宁波北仑泰悦商业经营 管理有限公司	132,248.98	156,472.92	288,721.90	100,133.06	146,381.03	246,514.09
奉化银泰置业有限公司	52,764.68	51,002.95	103,767.63	42,859.51	38,125.78	80,985.29
昆明七彩云南城市建设 投资有限公司						
杭州理想银泰购物中心 有限公司	263,612.07	387.83	263,999.90	133,331.84	132,351.35	265,683.19
台州银泰置业有限公司	158,395.74	257.56	158,653.30	102,041.59	30,000.00	132,041.59
台州银泰商业有限公司	83,702.02	-34,278.91	49,423.11	24,319.04	36,483.11	60,802.15
宁波银泰置业有限公司	488,324.18	882.90	489,207.09	223,828.12	166,540.00	390,368.12
哈尔滨银旗房地产开 发有限公司	144,276.61	2.36	144,278.97	116,949.01		116,949.01
黑龙江银泰置地有限公 司	225,640.33	217.35	225,857.68	213,075.44		213,075.44
杭州西溪银盛置地有限 公司	188,179.07	106.56	188,285.63	64,039.62		64,039.62
名尚银泰城（淄博）商 业发展有限公司	8,959.80	158,998.56	167,958.36	49,342.37	66,500.81	115,843.18

续：

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	营业收入	净利润	综合收益总额
昆明城海房地产开发有限公司	21,671.14	-6,116.26	-6,166.38	52,896.01	-2,972.22	6,410.77
昆明云城尊龙房地产开发有限公司	28,830.44	-844.93	-844.93	8,482.70	-259.26	-259.26
云南城投晟发房地产开发有限公司		-307.53	-307.53		-118.02	-118.02
云南安盛创享投资管理公司	390.00	-5.25	-5.25	1,560.00	631.84	631.84
云南安盛创享旅游产业投资合伙企业（有限合伙）	16,053.12	12,688.98	12,688.98	24,716.63	-10,447.97	-10,447.97
中建穗丰置业有限公司	19,744.08	-8,125.17	-8,125.17	50,099.81	3,913.25	3,913.25
昆明市官渡区城中村改造置业有限公司					-100.14	-100.14
昆明云城西山旅游投资开发有限公司		-4,513.63	-4,513.63		-116.64	-116.64
云南艺术家园房地产开发经营有限公司	199,530.12	-10,422.90	-10,422.90		-388.72	-388.72
陕西安得房地产开发有限公司	111,560.71	-3,100.43	-3,100.43			
云南东方柏丰投资有限责任公司	1,793.84	-7,601.24	-7,601.24			
北京房开创意港投资有限公司	5.41	-782.13				
宁陕县云海房地产开发有限公司		-191.14	-191.14			
杭州海威房地产开发有限公司	30,207.00	2,381.06	2,381.06	292.25	-1,680.36	-1,680.36
平阳银泰置业有限公司	164,341.17	35,017.80	35,017.80	129.60	13,137.53	13,137.53
苍南银泰置业有限公司	176,664.10	64,295.32	64,295.32	58.08	18,577.73	18,577.73
成都银城置业有限公司	362,132.76	62,122.33	62,122.33	16,150.02	-12,833.68	-12,833.68
宁波北仑泰悦商业经营管理有限公司	23,171.37	-9,425.80	-9,425.80	54,746.87	5,793.85	5,793.85
奉化银泰置业有限公司	28,276.14	-3,269.02	-3,269.02	33,563.37	-14,811.15	-14,811.15
昆明七彩云南城市建设投资有限公司						
杭州理想银泰购物中心有限公司	180,533.74	35,396.35	35,396.35	7.89	-2,668.00	-2,668.00
台州银泰置业有限公司	3.72	-2,095.86	-2,095.86	1.20	-3,226.81	-3,226.81
台州银泰商业有限公司	106.05	39,477.95	39,477.95	4.05	-397.77	-397.77
宁波银泰置业有限公司	7.30	-2,975.76	-2,975.76	14.48	-3,399.05	-3,399.05
哈尔滨银旗房地产开发有限公司	3.25	-6,739.02	-6,739.02	-	-6,674.26	-6,674.26
黑龙江银泰置地有限公司	18,716.84	-2,130.51	-2,130.51	122,713.84	15,996.46	15,996.46

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	营业收入	净利润	综合收益总额
杭州西溪银盛置地有限公司		-2,987.79	-2,987.79		-2,150.21	-2,150.21
名尚银泰城(淄博)商业发展有限公司	5,367.55	-203.86	-203.86	12,447.64	65,999.12	65,999.12

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。

(二)在子公司的所有者权益份额发生变化但仍控制子公司的交易

1. 在子公司所有者权益份额发生变化的情况说明

本公司本年度收购控股子公司昆明市官渡区城中村改造置业有限公司少数股东所持 5% 股权，收购完成后本公司享有昆明市官渡区城中村改造置业有限公司全部权益。

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

项目	昆明市官渡区城中村改造置业有限公司
现金	5,000,000.00
非现金资产的公允价值	
购买成本/处置对价合计	5,000,000.00
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	4,262,513.60
差额	737,486.40
其中：调整资本公积	737,486.40
调整盈余公积	
调整未分配利润	

(三)在合营安排或联营企业中的权益

1. 重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		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
云南温泉山谷房地产开发(集团)有限公司	昆明	昆明	房地产	39		权益法

2. 重要合营企业的主要财务信息

项目	云南城投华商之家投资有限公司	
	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
流动资产	4,389,225,736.19	3,197,177,656.94
其中:现金和现金等价物	284,771,566.32	245,938,352.30
非流动资产	1,544,524,406.93	1,797,247,012.67
资产合计	5,933,750,143.12	4,994,424,669.61
流动负债	3,918,012,730.42	3,728,784,971.26
非流动负债	1,920,880,000.00	961,238,983.94
负债合计	5,838,892,730.42	4,690,023,955.20
少数股东权益	33,849,588.32	53,232,193.49
归属于母公司股东权益	61,007,824.38	251,168,520.92
按持股比例计算的净资产份额	24,403,129.75	100,467,408.37
调整事项	-24,403,129.75	-28,085,199.44
—商誉		
—内部交易未实现利润	-24,403,129.75	-28,085,199.44
—其他		
对合营企业权益投资的账面价值		66,413,028.32
存在公开报价的权益投资的公允价值		
营业收入	221,090,612.35	280,343,470.37
财务费用	130,711,603.51	31,317,220.99
所得税费用	6,031,331.99	67,147.70
净利润	-190,160,696.54	-29,433,322.40
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	-190,160,696.54	-29,433,322.40
企业本期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

项目	2016年12月31日/2016年度			
	云南华侨城实业有限公司	云南招商城投房地产开发 开发有限公司	云南温泉山谷房地产开发 (集团)有限公司	成都民生喜神投资 有限公司
流动资产	624,032,711.92	1,464,867,112.71	1,665,861,035.58	1,111,196,720.76
非流动资产	1,460,398,551.85	684,494.37	234,270,515.08	747,949.48
资产合计	2,084,431,263.77	1,465,551,607.08	1,900,131,550.66	1,111,944,670.24
流动负债	703,724,281.24	1,223,463,122.04	1,667,734,240.27	643,098,090.39
非流动负债	730,000,000.00	130,000,000.00	4,395,318.30	470,000,000.00
负债合计	1,433,724,281.24	1,353,463,122.04	1,672,129,558.57	1,113,098,090.39
少数股东权益				
归属于母公司股东权益	650,706,982.53	112,088,485.04	228,001,992.09	-1,153,420.15
按持股比例计算的净资产份额	195,212,094.76	44,835,394.02	88,920,776.92	-553,641.67
调整事项	472,542,244.58	-23,396,095.94	29,495,469.08	36,131,944.23
—商誉				
—内部交易未实现利润	-42,256,404.13	-23,396,095.94		-1,502,952.81
—其他	514,798,648.71		29,495,469.08	37,634,897.04
对联营企业权益投资的账面价值	667,754,339.34	21,439,298.08	118,416,246.00	35,578,302.56
存在公开报价的权益投资的公允价值				
营业收入	428,274,974.53	1,303,321,090.70	66,633,907.84	
净利润	-80,681,206.12	107,612,643.34	-47,453,096.74	-7,122,070.62
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	-80,681,206.12	107,612,643.34	-47,453,096.74	-7,122,070.62
企业本期收到的来自联营企业的股利				

续：

项目	2015年12月31日/2015年度			
	云南华侨城实业有限公司	云南招商城投房地产开发 开发有限公司	云南温泉山谷房地产开发 (集团)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
非流动资产	1,505,678,165.56	1,035,083.83		1,085,906.29
资产合计	2,272,475,697.58	2,169,528,285.95		984,793,049.61
流动负债	370,841,905.75	2,165,052,444.25		978,824,399.14
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
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
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
调整事项	375,620,998.45	-1,790,336.69		
—商誉				
—内部交易未实现利润		-23,396,095.95		-4,044,997.33
—其他	375,620,998.45	21,605,759.26		42,124,181.73
对联营企业权益投资的账面价值	596,611,136.00			40,944,136.63
存在公开报价的权益投资的公允价值				
营业收入	123,549,562.51	493,541,758.00		
净利润	-158,322,636.89	61,733,792.87		-1,464,211.92
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
企业本期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

项目	2016年12月31日/2016年度	2015年12月31日/2015年度
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	35,695,465.24	44,090,558.22
下列各项按持股比例计算的合计数	—	—
净利润	-41,395,601.09	-18,133,849.15
其他综合收益		
综合收益总额	-41,395,601.09	-18,133,849.15

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

除鞍山市云投高铁新城置业有限公司外，其他合营及联营企业发生的超额亏损已调整债权投资价值。因本公司未对鞍山市云投高铁新城置业有限公司进行债权投资，故未确认超额亏损 7,176,478.47 元。

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 312,090.00 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。

十三、与金融工具相关的风险披露

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。除附注十三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 2016 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：

项目	2016 年 12 月 31 日							
	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	7,570,234,774.59	7,570,234,774.59	7,570,234,774.59					
应收票据	500,000.00	500,000.00		500,000.00				
应收账款	1,563,151,991.33	1,656,110,432.87		1,656,110,432.87				
其他应收款	3,982,537,122.95	4,022,942,337.13		4,022,942,337.13				
长期应收款	2,048,052,581.77	2,096,656,585.19		2,096,656,585.19				
可供出售金融资产	160,825,000.00	160,825,000.00		160,825,000.00				
金融资产小计	15,325,301,470.64	15,507,269,129.78	7,570,234,774.59	7,937,034,355.19				
短期借款	660,000,000.00	660,000,000.00			660,000,000.00			
应付票据	11,268,196.01	11,268,196.01			11,268,196.01			
应付账款	7,304,890,171.23	7,304,890,171.23		7,304,890,171.23				
其他应付款	7,603,253,991.86	7,603,253,991.86		7,603,253,991.86				
长期借款	40,892,790,000.00	40,892,790,000.00			16,544,096,200.00	12,194,933,800.00	9,874,760,000.00	2,279,000,000.00
长期应付款	61,612,900.99	61,612,900.99			61,612,900.99			
应付债券	6,000,000,000.00	6,000,000,000.00				3,000,000,000.00	3,000,000,000.00	
金融负债小计	62,533,815,260.09	62,533,815,260.09		14,908,144,163.09	17,276,977,297.00	15,194,933,800.00	12,874,760,000.00	2,279,000,000.00

续：

项目	2015年12月31日							
	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	4,770,566,828.16	4,770,566,828.16	4,770,566,828.16					
应收账款	1,308,188,701.98	1,350,857,366.99		1,350,857,366.99				
其他应收款	4,956,358,272.20	5,008,926,560.71		5,008,926,560.71				
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	16,640,678.00	16,640,678.00		16,640,678.00				
金融资产小计	14,861,705,742.90	15,048,135,530.16	4,770,566,828.16	10,277,568,702.00				
短期借款	1,322,962,920.00	1,322,962,920.00			1,322,962,920.00			
应付票据	147,147,921.74	147,147,921.74			147,147,921.74			
应付账款	6,515,038,800.64	6,515,038,800.64		6,515,038,800.64				
其他应付款	10,717,028,299.45	10,717,028,299.45		10,717,028,299.45				
长期借款	35,459,846,938.06	35,459,846,938.06			9,804,385,000.00	23,350,461,938.06	1,699,000,000.00	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	57,162,024,879.89	57,162,024,879.89		17,232,067,100.09	11,274,495,841.74	23,350,461,938.06	4,699,000,000.00	606,000,000.00

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。

十四、公允价值

（一）以公允价值计量的金融工具

本公司按公允价值三个层次列示了以公允价值计量的金融资产工具于 2015 年 12 月 31 日的账面价值。公允价值整体归类于三个层次时，依据的是公允价值计量时使用的各重要输入值所属三个层次中的最低层次。三个层次的定义如下：

第 1 层次：是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；

第 2 层次：是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；

第 2 层次输入值包括：1) 活跃市场中类似资产或负债的报价；2) 非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价；3) 除报价以外的其他可观察输入值，包括在正常报价间隔期间可观察的利率和收益率曲线、隐含波动率和信用利差等；4) 市场验证的输入值等。

第 3 层次：是相关资产或负债的不可观察输入值。

（二）期末公允价值计量

项目	2016 年 12 月 31 日公允价值			
	第 1 层次	第 2 层次	第 3 层次	合计
投资性房地产				
出租的建筑物		8,932,725,640.51		8,932,725,640.51

（三）持续和非持续第二层次公允价值计量的项目采用的估值技术

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。

（四）持续的公允价值计量项目，本期内发生各层次之间的转换的，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。

(五) 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。

(六) 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。

十五、关联方及关联交易

(一) 本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	对本公司的 持股比例 (%)	对本公司的 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

本公司最终控制人为云南省国有资产监督管理委员会。

(二) 本公司的子公司情况详见附注十二（一）在子公司中的权益

(三) 本公司的合营和联营企业情况

本公司重要的合营或联营企业详见附注十二（三）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：

合营或联营企业名称	与本公司关系
云南城投华商之家投资开发有限公司	合营企业
云南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
云南金澜湄国际旅游投资开发有限公司	联营企业
云南温泉山谷房地产开发（集团）有限公司	联营企业
淄博名尚银泰城喜悦体育文化发展有限公司	联营企业

(四) 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
昆明未来城开发有限公司	受同一控股股东控制
云南城际物流有限公司	受同一控股股东控制
景洪城投物业管理有限公司	受同一控股股东控制
景洪市城投管道燃气有限公司	受同一控股股东控制
景洪市城市投资开发有限公司	受同一控股股东控制
腾冲玛御谷温泉投资有限公司悦椿温泉村	受同一控股股东控制
云南城投众和建设集团有限公司（原昆明一建建设集团有限公司）	受同一控股股东控制
云南城投教育投资管理有限公司	受同一控股股东控制
云南城投项目管理有限公司	受同一控股股东控制
云南城投甘美医疗投资管理有限公司	受同一控股股东控制
云南城投健康产业投资有限公司	受同一控股股东控制
云南城投健康医药有限公司	受同一控股股东控制
瑞滇投资管理有限公司	受同一控股股东控制
云南一乘驾驶培训有限公司	受同一控股股东控制
云南城投大理城市综合开发有限公司	受同一控股股东控制
大理水务产业投资有限公司	受同一控股股东控制
云南海埂酒店管理有限公司	受同一控股股东控制
云南城投碧水源水务科技有限责任公司	受同一控股股东控制
云南融智资本管理有限公司	受同一控股股东控制
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）	受同一控股股东控制

(五) 关联方交易

1. 存在控制关系且已纳入本公司合并财务报表范围的子公司，其相互间交易及母子公司交易已作抵销。

2. 购买商品、接受劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	2016 年度	2015 年度
云南城投众和建设集团有限公司	接受工程施工服务	1,068,682,778.80	761,896,237.66
云南省城市建设投资集团有限公司	接受担保	280,801,550.00	22,923,000.00
景洪城投物业管理有限公司	接受物业服务	3,950,911.74	3,646,498.98
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	744,101.35	2,665,794.76
景洪市城投管道燃气有限公司	接受管道安装服务		158,800.00
云南海埂酒店管理有限公司	接受酒店劳务	733,481.93	459,958.75
腾冲玛御谷温泉投资有限公司悦椿温泉村	接受会务服务	90,816.00	51,503.60
云南澄江老鹰地旅游度假区有限公司	接受酒店劳务	366,858.35	
云南城投甘美医疗投资管理有限公司	接受医疗服务	102,000.00	
云南华侨城实业有限公司	购买物业	398,520,000.00	
合计	—	1,753,992,498.17	791,801,793.75

3. 销售商品、提供劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	2016 年度	2015 年度
云南省城市建设投资集团有限公司	销售商品房	524,127,853.33	445,534,520.00
云南省城市建设投资集团有限公司	提供物业服务	964,668.27	362,114.39
云南城投众和建设集团有限公司	提供物业服务	336,132.22	63,029.35
昆明未来城开发有限公司	提供物业服务	101,324.40	52,874.64
云南城投教育投资管理有限公司	提供物业服务	68,360.38	51,694.58
云南城投项目管理有限公司	提供物业服务	113,973.48	184,082.89
云南城际物流有限公司	提供物业服务	42,249.60	21,926.40
云南城投健康产业投资有限公司	提供物业服务	175,488.84	
云南城投健康医药有限公司	提供物业服务	600.00	
瑞滇投资管理有限公司	提供物业服务	50,000.00	
云南一乘驾驶培训有限公司	提供物业服务	1,500.00	
景洪市城市投资开发有限公司	提供服务	96,575.99	
云南城投大理城市综合开发有限公司	提供服务	10,830.00	
大理水务产业投资有限公司	提供服务	61,414.00	
合计	—	526,150,970.51	446,270,242.25

4. 关联租赁情况

本公司作为出租方

承租方名称	租赁资产种类	本期确认租赁收入	上期确认的租赁收入
云南融智资本管理有限公司	房屋	1,395,503.86	2,323,513.92

5. 关联担保情况

(1) 本公司作为担保方

金额单位：万元人民币

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
云南省城市投资集团有限公司	50,000.00	2015/4/15	2018/4/15	否
云南省城市投资集团有限公司	100,000.00	2015/4/22	2017/4/22	否
云南省城市投资集团有限公司	100,000.00	2015/11/26	2017/11/26	否
云南省城市投资集团有限公司	20,000.00	2016/3/8	2017/3/8	否
云南省城市投资集团有限公司	140,000.00	2016/4/28	2017/4/28	否
云南省城市投资集团有限公司	40,000.00	2016/5/31	2017/5/31	否
云南省城市投资集团有限公司	60,000.00	2016/6/21	2018/6/21	否
北京房开创意港投资有限公司	272,000.00	2016/6/23	2019/7/11	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
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

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
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
云南城投龙江房地产开发有限公司	96,000.00	2014/8/29	2017/8/29	否
云南城投龙江房地产开发有限公司	80,000.00	2015/12/14	2018/3/16	否
陕西普润达投资发展有限公司	28,000.00	2016/2/2	2018/2/2	否
中建穗丰置业有限公司	20,000.00	2016/11/23	2018/11/23	否
云南艺术家园房地产开发经营有限公司	17,200.00	2015/12/8	2017/12/8	否
西安云城置业有限公司	15,300.00	2015/12/8	2018/12/8	否
重庆城海实业发展有限公司	11,050.00	2014/4/22	2017/4/22	否
西安东智房地产有限公司	8,670.00	2015/2/11	2018/2/8	否
云南澄江老鹰地旅游度假村有限公司	90,000.00	2016/4/27	2024/4/27	否
云南温泉山谷房地产开发(集团)有限公司	56,000.00	2016/12/29	2017/6/29	否
云南城投华商之家投资开发有限公司	55,000.00	2016/6/7	2019/11/15	否
成都民生喜神投资有限公司	31,960.00	2016/10/11	2018/10/11	否
云南城投华商之家投资开发有限公司	21,600.00	2016/12/30	2019/11/15	否
云南中海城投房地产开发有限公司	16,030.00	2014/12/19	2017/12/19	否
云南华侨城实业有限公司	14,400.00	2015/4/22	2017/4/22	否
云南华侨城实业有限公司	6,900.00	2015/9/16	2025/9/16	否
云南华侨城实业有限公司	15,000.00	2016/10/25	2021/10/25	否
云南招商城投房地产有限公司	5,200.00	2016/6/30	2019/11/15	否
宁波北仑泰悦商业经营管理有限公司	12,000.00	2016/1/29	2017/1/27	否
奉化银泰城商业经营管理有限公司	12,000.00	2016/1/26	2017/1/25	否
哈尔滨银旗房地产开发有限公司	100,000.00	2016/6/7	2019/6/7	否
合计	1,808,680.00	—	—	—

(2) 本公司作为被担保方

金额单位：万元人民币

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
云南省城市建设投资集团有限公司	24,700.00	2014/3/17	2017/3/17	否
云南省城市建设投资集团有限公司	64,500.00	2014/12/19	2026/12/19	否
云南省城市建设投资集团有限公司	90,000.00	2014/12/30	2018/1/30	否
云南省城市建设投资集团有限公司	180,000.00	2015/8/31	2017/8/27	否
云南省城市建设投资集团有限公司	300,000.00	2015/10/29	2017/10/29	否
云南省城市建设投资集团有限公司	50,000.00	2015/11/3	2017/11/3	否
云南省城市建设投资集团有限公司	100,000.00	2015/11/23	2018/3/30	否
云南省城市建设投资集团有限公司	30,535.00	2015/12/22	2017/12/22	否
云南省城市建设投资集团有限公司	30,000.00	2015/12/22	2017/12/22	否

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
云南省城市建设投资集团有限公司	20,000.00	2015/12/22	2017/12/22	否
云南省城市建设投资集团有限公司	300,000.00	2016/1/29	2018/2/29	否
云南省城市建设投资集团有限公司	29,999.00	2016/2/4	2017/8/4	否
云南省城市建设投资集团有限公司	170,000.00	2016/4/17	2018/6/5	否
云南省城市建设投资集团有限公司	40,000.00	2016/6/13	2020/6/13	否
云南省城市建设投资集团有限公司	300,000.00	2016/6/15	2021/6/15	否
云南省城市建设投资集团有限公司	200,000.00	2016/9/9	2018/9/9	否
云南省城市建设投资集团有限公司	60,000.00	2016/9/14	2018/11/28	否
云南省城市建设投资集团有限公司	200,000.00	2016/10/11	2019/10/11	否
云南省城市建设投资集团有限公司	100,000.00	2016/11/10	2018/11/10	否
云南省城市建设投资集团有限公司	36,000.00	2016/11/23	2019/11/23	否
云南省城市建设投资集团有限公司	80,000.00	2016/12/8	2021/12/8	否
云南省城市建设投资集团有限公司	67,000.00	2016/12/9	2021/12/9	否
云南省城市建设投资集团有限公司	70,000.00	2016/12/15	2019/12/15	否
宁波银泰置业有限公司	12,000.00	2016/1/29	2017/1/27	否
黑龙江银泰置地有限公司	100,000.00	2016/6/7	2019/6/7	否
成都银城置业有限公司	100,000.00	2016/6/7	2019/6/7	否
合计	2,754,734.00	—	—	—

6. 关联方资金拆借

(1) 向关联方拆入资金

关联方	拆入金额	起始日	到期日	说明
云南省城市建设投资集团有限公司	83,599,328.99			
云南融智资本管理有限公司	77,193,626.16	2015/12/28	2016/12/27	
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）	2,500,000,000.00	2014/6/19	2017/6/19	
合计	2,660,792,955.15	—	—	

关联方拆入资金说明：

①本年度本公司偿还云南省城市建设投资集团有限公司本金及利息 564,110,671.01 元；
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 47,779,562.60 元；

②本年度本公司偿还云南融智资本管理有限公司本金 520,000,000.00 元；
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 73,684,053.78 元；

③本年度本公司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 13.50 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 339,810,625.00 元。

（2）向关联方拆出资金

关联方	拆出金额	起始日	到期日	说明
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
云南城投华商之家投资开发有限公司	6,000,000.00	2016/7/22	2017/7/21	按照股比提供债权投资
云南中海城投房地产有限公司	248,322,873.75	2012/12/31	2018/12/31	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	319,991,245.00	2014/5/1	2017/12/25	按照股比提供债权投资
云南澄江老鹰地旅游度假区有限公司	200,000,000.00	2014/11/10	2017/11/9	向关联方提供借款
成都民生喜神投资有限公司	84,000,000.00	2016/10/1	2017/12/31	向联营企业进行债权投资，利率 10%。
成都民生喜神投资有限公司	56,000,000.00	2016/10/1	2017/12/31	向联营企业进行债权投资，利率 10%。
成都民生喜神投资有限公司	20,000,000.00	2016/10/1	2017/12/31	向联营企业进行债权投资，利率 10%。
成都民生喜神投资有限公司	20,000,000.00	2016/10/1	2017/12/31	向联营企业进行债权投资，利率 10%。
成都民生喜神投资有限公司	180,000,000.00	2016/10/1	2017/12/31	向联营企业进行债权投资，利率 10%。
青岛蔚蓝天地置业有限公司	191,320,000.00	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	1,946,656,585.19	—	—	—

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 189,979,304.60 元。

7. 关联方资产转让、债务重组情况

关联方	关联交易内容	2016 年度	2015 年度
云南城投健康产业投资有限公司	购买本公司持有的云南温泉山谷房地产开发（集团）有限公司 21%股权	63,762,594.00	
云南融智资本管理有限公司	购买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）持有的重庆天安云城两山投资开发有限公司债权	689,928,600.00	
合计	—	753,691,194.00	

8. 关键管理人员薪酬（单位：万元）

项目	2016 年度	2015 年度
关键管理人员薪酬	753.06	649.38

9. 关联方应收应付款项

(1) 本公司应收关联方款项

项目名称	关联方	2016 年度		2015 年度	
		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	275,163,546.00		222,767,260.00	
	云南城投大理城市综合开发有限公司	4,762.00			
	大理水务产业投资有限公司	11,348.00			
预付账款					
	云南城投众和建设集团有限公司			7,105,580.02	
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	44,226.05		11,281,700.00	
	云南新世纪滇池国际文化旅游会展管理有限公司	2,494.84			
	云南温泉山谷房地产开发(集团)有限公司	520,785,035.10			
	云南城投健康产业投资有限公司	31,881,297.00			
	云南城投众和建设集团有限公司	9,145,982.72			
	淄博名尚银泰城喜悦体育文化发展有限公司	1,120,954.33		1,086,386.73	
长期应收款					
	云南城投华商之家投资开发有限公司	293,342,466.44	12,078,944.89	287,342,466.44	
	北京房开创意港投资有限公司			930,487,511.11	23,557,567.23
	云南华侨城实业有限公司			50,000,000.00	
	云南中海城投房地产有限公司	248,322,873.75	34,556,060.68	423,322,873.75	46,029,507.25
	云南招商城投房地产开发有限公司	319,991,245.00		499,991,245.00	21,605,759.26
	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	360,000,000.00		160,000,000.00	
	青岛蔚蓝天地置业有限公司	525,000,000.00		600,000,000.00	

项目名称	关联方	2016 年度		2015 年度	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收利息					
	云南城投华商之家投资开发有限公司	87,723,284.87		50,186,331.94	
	北京房开创意港投资有限公司			83,927,000.38	
	云南华侨城实业有限公司			1,633,333.33	
	云南招商城投房地产开发有限公司			32,030,689.15	
	云南澄江老鹰地旅游度假村有限公司	1,816,527.78		6,497,193.33	
	成都民生喜神投资有限公司	21,905,333.31		51,961,666.67	
	青岛蔚蓝天地置业有限公司	21,105,000.00		24,811,111.10	

(2) 本公司应付关联方款项

项目名称	关联方	2016 年度	2015 年度
短期借款			
	云南融智资本管理有限公司		520,000,000.00
应付账款			
	云南城投众和建设集团有限公司	286,314,092.95	431,600,677.26
	云南城投碧水源水务科技有限责任公司	1,953,147.91	2,515,353.15
	大理水务产业投资有限公司	950,499.12	
预收账款			
	云南城投众和建设集团有限公司	445,945.95	
其他应付款			
	云南澄江老鹰地旅游度假村有限公司	339,801.00	
	昆明未来城开发有限公司	1,292,938.64	1,292,938.64
	云南城投众和建设集团有限公司	40,241,114.56	40,141,114.56
	云南融智资本管理有限公司	77,193,626.16	77,000,000.00
	云南省城市建设投资集团有限公司	83,599,328.99	696,719,766.39
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)	18,302,083.33	12,172,083.33
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)	2,500,000,000.00	3,850,000,000.00

十六、承诺及或有事项

(一) 重要承诺事项

截至 2016 年 12 月 31 日止，本公司无应披露未披露的重要承诺事项。

(二) 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

(1) 为关联方提供担保详见“附注十五、关联方交易之关联方担保情况”

(2) 本公司为商品房承购人向银行提供抵押贷款担保的情况如下：

本公司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 2016 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 5,974,763,459.03 元。

(3) 本公司之子公司宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司以北仑银泰城商业房地产 8255.62 平方米为攀枝花银泰商业管理有限公司进行抵押担保，担保金额 40,000 万元。

(4) 本公司之子公司奉化银泰置业有限公司为宁波溪口泰悦新农村开发建设有限公司提供保证担保，担保金额 3,000 万元。

(5) 本公司之子公司成都银城置业有限公司为芜湖汇德柴号投资中心（有限合伙）提供保证担保，担保金额 10 亿元。

(6) 本公司之子公司名尚银泰城（淄博）商业发展有限公司为淄博名尚物业管理有限公司提供保证担保，担保金额 500 万元；为淄博银泰百货有限公司提供保证担保，担保金额 500 万元；为北京国俊投资有限公司提供保证担保，担保金额 2.5 亿元。

(7) 本公司之子公司哈尔滨银旗房地产开发有限公司及本公司之子公司黑龙江银泰置地有限公司共同为浙江富强置业有限公司提供保证担保，担保金额 5 亿元。

2. 未决诉讼

(1) 本公司之子公司哈尔滨银旗房地产开发有限公司（以下简称“哈尔滨银旗”）拖欠上海太德励拓互联网科技股份有限公司（原用名上海德沪公共关系顾问有限公司）（以下简称“上海太德”）服务费 574,000 元，2016 年 5 月上海太德对哈尔滨银旗提起诉讼，要求哈尔滨银旗支付服务费、按照同期贷款利率计算的利息费用以及本案诉讼费。截止至 2016 年 12 月 31 日，案件尚在审理中。

(2) 本公司之子公司黑龙江银泰置地有限公司（以下简称“黑龙江银泰”）项目的商铺存在设计变更问题，购房客户乔知行要求黑龙江银泰退还全部房款共计 2,773,053.00 元，赔偿其因影响正常经营产生的损失 100,000.00 元，双倍返还定金 400,000.00 元，并自 2013

年 8 月 29 日起按同期银行贷款利率支付相应利息至实际收到退房款为止，诉讼费由黑龙江银泰承担。截止至 2016 年 12 月 31 日，案件尚在审理中。

(3) 本公司之子公司黑龙江银泰置地有限公司（以下简称“黑龙江银泰”）延迟交房，购房客户姜宗祯要求黑龙江银泰承担延迟交付房屋产生的违约金 46,499.00 元、采暖费 2,397.00 元、物业费 2,407.00 元及电梯费 1,504.00 元，共计 52,810.00 元以及全部诉讼费用。截止至 2016 年 12 月 31 日，案件尚在审理中。

(4) 本公司之子公司黑龙江银泰置地有限公司（以下简称“黑龙江银泰”）东南亚风情街项目实际开发情况与广告宣传及承诺不相符，购房客户李明岩要求退还所交房款 6,033,083.00 元，并索赔相应利息（利息标准未在起诉书中明确）。截止至 2016 年 12 月 31 日，案件尚在审理中。

(5) 本公司之子公司黑龙江银泰置地有限公司（以下简称“黑龙江银泰”）东南亚风情街项目实际开发情况与广告宣传及承诺不相符，购房客户姜懿要求黑龙江银泰赔偿经济损失 500,000.00 元及全部诉讼费。截止至 2016 年 12 月 31 日，案件尚在审理中。

(6) 本公司之子公司黑龙江银泰置地有限公司（以下简称“黑龙江银泰”）东南亚风情街项目实际开发情况与广告宣传及承诺不相符，购房客户姜圆要求黑龙江银泰赔偿经济损失 1,000,000.00 元及全部诉讼费。截止至 2016 年 12 月 31 日，案件尚在审理中。

(7) 本公司之子公司黑龙江银泰置地有限公司（以下简称“黑龙江银泰”）拖欠北京高策房地产经纪有限公司（以下简称“北京高策”）代理服务费，北京高策对黑龙江银泰提起诉讼，要求黑龙江银泰支付代理服务费 3,505,133.00 元，并于 2015 年 11 月 6 日起至实际支付之日止，以 3,505,133.00 元为基数按日 0.30% 的标准向原告支付违约金及全部诉讼费。截止至 2016 年 12 月 31 日，案件尚在审理中。

3. 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）

(1) 本公司之子公司陕西普润达投资发展有限公司预计延期交房赔偿金额 306,620.00 元，已作为预计负债列报。

(2) 本公司控股子公司杭州西溪银盛置地有限公司因违规施工处以行政处罚 5,574,327.80 元，已作为预计负债列报。

(3) 2016 年 6 月 7 日芜湖汇德柴号投资中心（有限合伙）委托华夏银行股份有限公司北京望京支行贷款 10 亿给本公司之子公司哈尔滨银旗房地产开发有限公司（以下简称“哈尔滨银旗”），借款期限自 2016 年 6 月 7 日起至 2019 年 6 月 7 日（以下简称“《委托贷款借款合同 A》”）；2017 年 1 月 9 日芜湖鑫德玖号投资中心（有限合伙）委托大连银行股份有限公司北京分行贷款 5 亿元给浙江富强置业有限公司（以下简称“浙江富强”），借款期限自 2017 年 1 月 9 日起至 2019 年 7 月 9 日（以下简称“《委托贷款借款合同 B》”）。为了保障芜湖鑫德

玖号投资中心和芜湖汇德柒号投资中心在这两项贷款下债权的实现，哈尔滨银旗与其他各方共同签署了《不可撤销承诺函》，编号为 2016 年银泰承诺字第 1229-3 号。全体承诺人不可撤销地作出承诺：如浙江富强违反了《委托贷款借款合同 B》之约定，即视为哈尔滨银旗违反了《委托贷款借款合同 A》之约定，芜湖汇德柒号投资中心有权宣布《委托贷款借款合同 A》项下委托贷款全部到期，有权要求哈尔滨银旗立即清偿《委托贷款借款合同 A》项下的贷款本金、利息及其它相关权益，并支付《委托贷款借款合同 A》约定的补偿金、违约金等；同时，芜湖汇德柒号投资中心有权处置抵（质）押物，并追索保证人。

除存在上述或有事项外，截至 2016 年 12 月 31 日止，本公司无其他应披露未披露的重要或有事项。

十七、资产负债表日后事项

（一）重要的非调整事项

自资产负债表日至报告日止，本公司无影响报告期间财务状况、经营成果和现金流量的资产负债表日后重要非调整事项。

（二）利润分配情况

2017 年 3 月 10 日，本公司董事会审议通过 2016 年度利润分配预案，现拟以 2016 年 12 月 31 日公司总股本 1,070,457,939 股为基数，按每 10 股转增 5 股的比例，每 10 股送现金股利 1.14 元（含税）。此预案已经 2017 年 4 月 5 日召开的 2016 年度股东大会审议通过。

（三）其他资产负债表日后事项说明

本公司之子公司杭州西溪银盛置地有限公司需要修改建设规划，原建设规划总面积 286,752.10 平方米，新建设规划总面积 314,212.10 平方米，新增建设规划面积 27,460.00 平方米。截至审计报告日止，更新后的建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证尚未取得。因修改建设规划，1#楼尚未进行预测绘，分摊开发成本时采用总平面图所标注的面积；2#楼、3#楼分摊开发成本时采用预售证面积。

除存在上述资产负债表日后事项外，截至财务报告日止，本公司无其他应披露未披露的重要资产负债表日后事项。

十八、其他重要事项说明

（一）前期会计差错

1. 追溯重述法

本报告期未发现采用追溯重述法的前期差错。

2. 未来适用法

本报告期未发现采用未来适用法的前期会计差错。

(二) 分部信息

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。

(三) 其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

(1) 本公司之子公司台州银泰商业有限公司（以下简称“台州商业”）之原母公司北京银泰置地商业有限公司（以下简称“北京银泰”）于 2013 年 12 月 12 日与台州商贸核心区暨洪家片区道路建设指挥部（以下简称指挥部）与签署了《台州商贸核心区城市综合体项目建设经营合同》，合同约定台州商业所属 F0205-A 地块的股权不得向非北京银泰控股的关联公司整体或分割转让，并在其公司章程中明确载明。如果股权向非北京银泰控股的关联公司转让或者向北京银泰控股的关联公司转让后自正式开业之日起 10 年内北京银泰丧失控制权，北京银泰需向指挥部支付违约金 10,000 万元；F0205-A 地块的产权不得分割转让；F0205-A 地块的地下机动车停车泊位为城市综合体配套设施，不得转让、不得分割、不得移作他用。

(2) 本公司之子公司宁波银泰置业有限公司（以下简称“宁波银泰”）与宁波市东部新城开发建设指挥部签署的《投资协议书》约定，宁波银泰应作为唯一开发主体负责整个 D3 区块项目的开发建设，不得以股权转让等任何方式引入其他合作伙伴，如确因融资需要转让部分股权，需经指挥部书面认可。若违反，指挥部有权联合国土部门无偿收回 D3 区块国有建设用地使用权。

(3) 本公司之子公司名尚银泰城(淄博)商业发展有限公司(以下简称“淄博银泰”)因 41 户业主拖欠其房屋租金、水电费等向法院提起诉讼,案件尚在审理中。截止至 2016 年 12 月 31 日,淄博银泰账面确认与之相关的应收账款金额共计 6,567,863.10 元,该款项由其股东精英国际有限公司作出承诺,自承诺之日 2017 年 3 月 31 日起一年半内收回上述款项,并就差额部分予以补足。

十九、补充资料

(一) 当期非经常性损益明细表

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	-49,998,673.48	
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)	21,815,839.50	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	153,178,444.32	
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	448,225,175.59	
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	15,772,100.47	
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	949,034,991.05	
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	-25,148,168.08	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
所得税影响额	-379,210,837.82	
少数股东权益影响额(税后)	-225,077,356.91	
合计	908,591,514.64	

(二) 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	12.39%	0.64	0.64
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-3.95%	-0.21	-0.21





营业执照

(副本) (5-1)

统一社会信用代码 91110108590676050Q

名称 大华会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

主要经营场所 北京市海淀区西四环中路16号院7号楼1101

执行事务合伙人 梁春

成立日期 2012年02月09日

合伙期限 2012年02月09日至 长期

经营范围 审查企业会计报表, 出具审计报告; 验证企业资本, 出具验资报告; 办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务, 出具有关报告; 基本建设年度财务决算审计; 代理记账; 会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训; 法律、法规规定的其他业务。无(企业依法自主选择经营项目, 开展经营活动; 依法须经批准的项目, 经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动; 不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

此件仅用于年报
告专用, 复印无效。



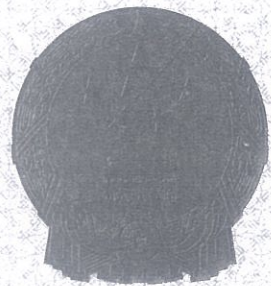
在线扫码获取详细信息

登记机关



2017年01月13日

提示: 每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。



会计师事务所 执业证书

名称： 大华会计师事务所（特殊普通合伙）

主任会计师： 梁春

办公场所： 北京市海淀区西四环中路16号院7号楼12层

组织形式： 特殊普通合伙

会计师事务所编号： 11010148

注册资本(出资额)： 1330万元

批准设立文号： 京财会许可[2011]0101号

批准设立日期： 2011-11-03



**此件仅用于业务报
告专用，复印无效。**

证书序号：NO. 019861

说明

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



中华人民共和国财政部制



证书序号：000191

会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

经财政部 中国证券监督管理委员会审查，批准

大华会计师事务所（特殊普通合伙）

执行证券、期货相关业务。

首席合伙人：梁春

此件仅用于业务报
告专用，复印无效。

证书号：01

发证时间：二〇一六年九月十六日

证书有效期至：二〇一八年九月十六日



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2011年3月1日

年度检验登记

2017-3-31
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



2012年2月15日



THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
北京注册会计师协会

姓名: 考宁
Sex: 男
出生日期: 1973-09-14
工作单位: 立信大华会计师事务所有限公司
身份证号码: 110303730914091

同意调出
Agree the holder to be transferred to

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2012年12月25日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2013年12月25日

同意调出
Agree the holder to be transferred from

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2012年2月15日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

合格, 发
2015-03-21
2015-04-01

合格, 发
2016-03-21
2016-04-01

合格, 发
2017-03-31
2017-04-01

证书编号: 110001610033
批准注册协会: 北京注册会计师协会
发证日期: 一九九九年十月九日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2009年3月24日

记
ration



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



2010年3月24日

转出协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2008年11月27日

同意
Agree the holder to be transferred to

注册
Registration

同意
Agree the holder to be transferred to

转出协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2008年11月27日

同意
Agree the holder to be transferred to

注册
Registration

同意
Agree the holder to be transferred to

转出协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2008年11月27日

注意
Notes

1. 注册会计师执业业务在变更时必须向委托方出示本证书。
2. 本证书只限用于执行北京注册会计师协会注册业务，不得用于其他任何业务。
3. 注册证书发生变更时，应及时向北京注册会计师协会报告，并办理变更登记。
4. 本证书如遗失，应立即向北京注册会计师协会报告，并办理挂失手续。

NOTES

1. When practicing, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration is allowed.
3. The CPA shall report any change of the competent Institute of CPAs when the CPA's statutory business registration changes to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of renewal after making an announcement of loss on the newspaper.
4. In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of renewal after making an announcement of loss on the newspaper.

姓名 赵瑞
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1979-8-30
Date of birth
工作单位 会计师事务所有限责任公司
Working unit
身份证号码 110103197908300911
Identity card No.



北京注册会计师协会
2007年度任职资格证书

证书编号 110000152712
No. of Certificate

批准注册协会
Authorized Institute of Certified Public Accountants

发证日期 2006-4-16
Date of Issuance