



云南城投置业股份有限公司

600239

2014 年半年度报告

## 重要提示

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

二、 公司全体董事出席董事会会议。

三、 公司半年度财务报告未经审计。

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

五、 经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案：本报告期内，公司严格按照《公司章程》的相关要求实施利润分配方案。根据公司利润分配政策，经公司 2014 年 5 月 16 日召开的 2013 年年度股东大会审议通过，公司 2013 年度的利润分配方案为：以 2013 年 12 月 31 日公司总股本 823,429,184 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 1.20 元（含税），共计派发股利 98,811,502.08 元（含税）。截至目前，上述利润分配方案已实施完毕。

六、 是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况？  
否

七、 是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？  
否

## 目录

第一节	释义 .....	4
第二节	公司简介 .....	5
第三节	会计数据和财务指标摘要 .....	6
第四节	董事会报告 .....	7
第五节	重要事项 .....	13
第六节	股份变动及股东情况 .....	19
第七节	优先股相关情况 .....	20
第八节	董事、监事、高级管理人员情况 .....	21
第九节	财务报告（未经审计） .....	22
第十节	备查文件目录 .....	85

# 第一节 释义

## 一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
云南城投、上市公司、公司、本公司	指	云南城投置业股份有限公司
省城投集团、集团公司	指	公司控股股东云南省城市建设投资集团有限公司
报告期	指	2014 年 1 月 1 日至 2014 年 6 月 30 日
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所、证券交易所	指	上海证券交易所

## 第二节 公司简介

### 一、 公司信息

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

### 二、 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	栗亭倩	卢育红
联系地址	云南省昆明市民航路 400 号云南城投大厦 3 楼	云南省昆明市民航路 400 号云南城投大厦 3 楼
电话	0871-67199767	0871-67199767
传真	0871-67199767	0871-67199767
电子信箱	ynczy@163.com	ynczy@163.com

### 三、 基本情况变更简介

公司注册地址	云南省昆明市民航路 400 号
公司注册地址的邮政编码	650200
公司办公地址	云南省昆明市民航路 400 号云南城投大厦 3 楼
公司办公地址的邮政编码	650200
公司网址	http://www.ynczy.com
电子信箱	ynczy@163.com

### 四、 信息披露及备置地点变更情况简介

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

### 五、 公司股票简况

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

### 六、 公司报告期内的注册变更情况

公司报告期内注册情况未变更。

## 第三节 会计数据和财务指标摘要

### 一、公司主要会计数据和财务指标

#### (一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	本报告期（1—6月）	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)
营业收入	670,432,396.54	865,834,482.98	-22.57
归属于上市公司股东的净利润	88,918,242.23	-66,022,579.89	不适用
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-194,544,839.41	-63,761,446.92	不适用
经营活动产生的现金流量净额	-2,386,694,147.69	871,150,987.59	-373.97
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减(%)
归属于上市公司股东的净资产	3,789,094,914.11	3,798,988,173.96	-0.26
总资产	30,251,136,217.53	24,181,437,575.86	25.10

公司报告期营业收入受市场影响，销售量较上年同期减少；本期经营活动产生的现金流量净额为负数，主要是本期在建项目持续投入资金。

#### (二) 主要财务指标

主要财务指标	本报告期（1—6月）	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)
基本每股收益（元/股）	0.1080	-0.0802	不适用
稀释每股收益（元/股）	0.1080	-0.0802	不适用
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元/股）	-0.2363	-0.0774	不适用
加权平均净资产收益率（%）	2.3436	-1.8775	不适用
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	-5.1276	-1.834	不适用

公司转让项目公司股权获得投资收益，使基本每股收益比上年同期增长。

### 二、非经常性损益项目和金额

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	金额	附注（如适用）
非流动资产处置损益	-27,938.24	
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	3,971,900.02	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	115,540,667.12	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-5,065.13	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	214,908,450.94	主要是本期公司股权转让收益
少数股东权益影响额	-21,817,965.43	
所得税影响额	-29,106,967.64	
合计	283,463,081.64	

## 第四节 董事会报告

### 一、 董事会关于公司报告期内经营情况的讨论与分析

2014 年上半年，在国家调整产业结构、主动放缓经济增速的背景下，房地产行业整体增速出现下降，新开工面积、土地成交面积、销售面积等三项指标均出现不同程度的负增长。

国家统计局数据显示，1 至 6 月份，全国房地产开发投资 42,019 亿元，同比名义增长 14.1%（扣除价格因素实际增长 13.1%）。房地产开发企业房屋施工面积 611,406 万平方米，同比增长 11.3%。房屋新开工面积 80,126 万平方米，同比下降 16.4%；房地产开发企业土地购置面积 14,807 万平方米，同比下降 5.8%；商品房销售面积 48,365 万平方米，同比下降 6.0%；商品房销售额 31,133 亿元，同比下降 6.7%。

公司认为：房地产市场经过限购限贷措施的调控，同时，房产税征收预期及宏观经济下滑，如今投资投机比例大幅下降，主流为首次置业和改善型自住需求。面对市场调整期，公司应保持审慎乐观的态度，实时关注政策走向，依势而为，把握好自身资源优势，拓展机会项目，加强内部管理，做好公司自身的经营工作，才能确保公司顺利度过调整期，并保持持续健康发展。公司将继续本着安全、稳健的经营原则，加大营销力度，做好去库存化的各项工作，合理安排项目开发进度，按照年初既定的“有保有压”策略，协调安排好各项目的开发节奏；继续深入探索旅游地产转型的发展契机，走出具有公司特色的发展道路。

报告期内，在公司董事会及管理层的带领下，公司坚持正确的战略导向，克服困难，抓住机遇，整合资源，进一步苦练内功，加强内部治理，创新工作方法，结合自身实际情况，全力推进项目建设，不断增强公司核心竞争力，努力为公司未来稳步健康的发展奠定坚实的基础。

截至 2014 年 6 月 30 日，公司总资产 302.51 亿元，较年初增长了 25.1%；归属于母公司的所有者权益 37.89 亿元，较年初下降了 0.26%；负债总额 254.04 亿元，较年初增长了 31.61%。

实现营业收入 6.7 亿元，比上年同期下降了 22.57%；净利润 1.02 亿元，上年同期为-0.23 亿元。2014 年上半年公司新增 1 个项目，转让 1 个项目。截止 2014 年 6 月 30 日，公司所属参控股项目共计 32 个，规划用地规模 2.4 万亩，总建筑面积约 1215 万平方米。

### (一) 主营业务分析

#### 1、 财务报表相关科目变动分析表

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	670,432,396.54	865,834,482.98	-22.57
营业成本	398,093,781.34	596,156,139.64	-33.22
销售费用	41,490,087.97	40,255,872.70	3.07
管理费用	82,424,033.03	63,102,867.38	30.62
财务费用	151,769,213.66	93,141,987.93	62.94
经营活动产生的现金流量净额	-2,386,694,147.69	871,150,987.59	-373.97
投资活动产生的现金流量净额	-133,357,685.19	-1,944,434,908.47	-93.14
筹资活动产生的现金流量净额	4,783,302,438.67	-25,076,093.26	-19,175.15

营业收入变动原因说明：受市场影响，公司本期销售量较上年同期减少；

营业成本变动原因说明：本期营业收入较上年同期减少所致；

管理费用变动原因说明：本期公司规模较上年同期扩大所致；

财务费用变动原因说明：本期借款增加，根据企业会计准则确认的费用化借款利息增加；

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明：本期中上坝项目开发支出较上年同期大幅增加；

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明：本期公司对外投资低于上年同期所致；

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明：本期公司取得借款金额高于上年同期。

## 2、 其它

### (1) 公司利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

公司本期利润较上年同期增长，主要是转让下属公司重庆天安云城两山投资开发有限公司 34% 股权，获得投资收益 20,952.90 万元。

### (2) 经营计划进展说明

2014 年计划实现营业收入 30 亿元，截至 2014 年 6 月，公司实现营业收入 6.70 亿元，完成计划目标的 22.33%；2014 年公司计划投资 72 亿元，截至 2014 年 6 月，公司完成投资 29.38 亿元，占计划投资额的 40.81%，其中：股权投资 0.95 亿元，项目投资 28.43 亿元。截至 2014 年 6 月公司完成融资 86.3 亿元。归属于母公司的所有者权益 37.89 亿元，较年初下降 0.26%。

## (二) 行业、产品或地区经营情况分析

### 1、 主营业务分行业、分产品情况

单位:元 币种:人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	毛利率比上年增减 (%)
房地产业收入	517,225,259.38	337,717,712.33	34.71	-38.18	-43.35	增加 5.17 个百分点
主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	毛利率比上年增减 (%)
房地产	511,669,279.48	329,378,659.53	35.63	-38.58	-44.45	增加 5.87 个百分点
物业服务	5,555,979.90	8,339,052.80	-50.09	52.30	155.93	减少 103.63 个百分点

(1) 本报告期受市场影响，销售量较上年同期减少导致营业收入减少。

(2) 本报告期销售毛利率比上年增加，一是销售地区毛利率的差异；二是本期销售毛利率较高的物业类型较上年同期增多。

(3) 本报告期因交房量未达到规模，成本较高，物业毛利率较上年同期下降。

### 2、 主营业务分地区情况

单位：元 币种：人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减 (%)
昆明地区	359,611,433.38	-42.66
大理地区	51,695,870.10	-55.38
东川地区	8,109,167.00	-46.63
成都地区	97,808,788.90	25.09

(1) 本报告期昆明地区"融城优郡"、"融城金阶"等项目销售进入尾盘，销售量减少；

(2) 本报告期大理地区"河豚古道"、"海东方"项目一期销售进入尾盘，销售量减少；

(3) 本报告期东川地区"九寰大道"项目已进入尾盘销售阶段，故销售收入低于上年同期；

(4) 本报告期成都地区"鼎云国际"项目销售以商业为主，销量及售价高于上年同期。

## (三) 核心竞争力分析

根据公司战略规划，通过市场化运作，充分发挥公司在土地获取、项目获取、融资创新等方面的竞争优势，并借助省城投集团的资源平台及影响力，逐步形成具有自身特色的资源整合和资本运作两方面的核心竞争力。

报告期内，公司核心竞争力未发生变化。

## (四) 投资状况分析

### 1、 对外股权投资总体分析

单位：（万元）

报告期内投资额				7,726.42
上年同期投资额				81,124.29
投资额增减变动数				-73,397.88
投资额增减幅度 (%)				-90.48
<b>被投资的公司情况</b>				
被投资的公司名称	主要经营活动	占被投资公司权益的比例 (%)	备注	
北京房开创意港投资有限公司	房地产	25.00	本期新增投资 250 万元	
成都民生喜神投资有限公司	房地产	48.00	本期新增投资 2865.516 万元	
云南城投海东投资开发有限公司	房地产	45.00	本期新增投资 6358 万元	
重庆天安云城两山投资开发有限公司	房地产	34.00	本期转让所持 34% 的股权, 减少投资成本 1747.10 万元	

## 2、 非金融类公司委托理财及衍生品投资的情况

### (1) 委托理财情况

本报告期公司无委托理财事项。

### (2) 委托贷款情况

本报告期公司无委托贷款事项。

### (3) 募集资金使用情况

报告期内, 公司无募集资金或前期募集资金使用到本期的情况。

## 3、 主要子公司、参股公司分析

公司名称	注册资本 (元)	主要经营活动	总资产 (元)	净资产 (元)	净利润 (元)	备注
云南城投龙江房地产开发有限公司	260,000,000.00	房地产开发	4,478,368,256.79	572,400,395.29	-1,239,079.92	尚处于建设期
昆明城海房地产开发有限公司	100,000,000.00	房地产开发	2,673,818,946.39	173,847,130.55	-11,523,411.02	已竣工, 本期持续销售
昆明云城尊龙房地产开发有限公司	50,000,000.00	房地产开发	760,672,317.79	212,996,240.76	26,472,657.61	已竣工, 本期持续销售
云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司	67,500,000.00	房地产开发	2,923,244,153.41	405,060,874.55	-1,788.13	尚处于建设期
云南温泉山谷房地产开发 (集团) 有限公司	160,000,000.00	房地产开发	1,493,245,046.05	333,852,144.15	-16,881,594.74	已竣工, 本期持续销售
云南城投海东投资开发有限公司	250,000,000.00	房地产开发	796,468,788.56	257,743,550.79	1,761,080.79	已竣工, 本期持续销售
昆明市盘龙区城中村改造置业有限公司	140,000,000.00	房地产开发	1,907,407,033.05	349,973,445.10	2,380.63	尚处于建设期
中建穗丰置业有限公司	50,000,000.00	房地产开发	1,010,057,240.83	462,107,139.95	-7,767,578.74	尚处于建设期

## 4、 非募集资金项目情况

单位: 万元 币种: 人民币

项目名称	项目金额	项目进度	本报告期投入金额	累计实际投入金额	项目收益情况
融城金阶	208,882	已竣工	15,587	203,950	10,837.66

关坡二期项目（一级）	289,815	在建	34,791	218,475	
雨林澜山	245,700	在建	11,181	57,008	
河豚古道	1,400	已竣工	396	1,642	
中坝城中村改造项目(绕城以南)	199,400	在建	26,733	132,583	
中坝城中村改造项目(绕城以北)	260,200			1,000	
上坝城中村改造项目(绕城以南)	125,000	在建	41,917	109,733	
上坝城中村改造项目(绕城以北)	124,500			0	
融城优郡	233,349	一期已竣工	7,869	125,739	16,890.27
滨江春城一期	81,548	在建	13,660	43,193	
茶马花街	16,081	在建	530	5,746	
融城云谷	86,482	在建	6,870	25,447	
黄河春城（一级）	287,400	在建	27,162	68,187	
温泉山谷	20,4003	在建	16,528	78,128	
融城东海	52,161	在建	6,135	12,665	
君悦黄金海岸	159,097	在建	7,813	70,216	
海东方	415,524	在建	2,444	96,995	
鼎云国际	96,323	已竣工	1,008	78,151	1,307.39
融城昆明湖	1,112,813	在建	46,046	338,272	
融城晋熙大厦	33,766	筹建	1,772	4,772	
星海半岛	469,482	筹建		8,328	
秦汉新城	200,000	在建	15,869	25,967	
合计	4,902,926	/	284,311	1,706,197	/

## 二、 利润分配或资本公积金转增预案

### （一） 报告期实施的利润分配方案的执行或调整情况

1、经公司 2014 年 5 月 16 日召开的 2013 年年度股东大会审议通过，公司 2013 年度的利润分配方案为：以 2013 年 12 月 31 日公司总股本 823,429,184 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 1.20 元（含税），共计派发股利 98,811,502.08 元（含税）。

#### 2、 实施日期

股权登记日：2014 年 7 月 9 日

除权（除息）日：2014 年 7 月 10 日

现金红利发放日：2014 年 7 月 10 日

#### 3、 分红实施办法

（1）公司股东云南省城市建设投资集团有限公司、云南省小龙潭矿务局的现金红利由公司按照有关规定直接发放；

（2）除上述两名股东以外，其他股东的现金红利委托中国证券登记结算有限责任公司上海分公司通过其资金清算系统向股权登记日登记在册并在上海证券交易所各会员单位办理了指定交易的股东发放。已办理全面指定交易的投资者可于红利发放日在其指定的证券营业部领取现金红利，未办理指定交易的股东红利暂由中国证券登记结算有限责任公司上海分公司保管，待办理指定交易后再进行发放。

截至目前，上述利润分配方案已实施完毕。

## 三、 其他披露事项

### （一） 董事会、监事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

√ 不适用

## (二) 其他披露事项

## 1、公司项目情况

## (1) 自主开发项目

序号	业务板块	开发主体	用途	权益比例	项目名称	区域(位置)	占地面积(亩)	总建筑面积(m <sup>2</sup> )	总投资(万元)	当前状态
1	城市住宅综合体	云南城投龙江房地产开发有限公司	销售	100%	融城昆明湖	云南省昆明市北部山水新城	711	2455014	1112813	在建
2	城市住宅综合体	成都鼎云房地产开发有限公司	销售	100%	鼎云国际	四川省成都市顺城大街与新华大道交汇处	9	75068	96323	已竣工在销售
3	城市住宅综合体	云南城投置地有限公司	销售	100%	星海半岛	云南省昆明市环湖东路星海半岛	674	377193	469482	筹建①
4	城市住宅综合体	陕西普润达投资发展有限公司	销售	100%	秦汉新城住宅项目	陕西省咸阳市秦汉大道	233	310000	200000	在建
5	城市住宅综合体	云南红河房地产开发有限公司	销售	100%	大渔地块	云南昆明市大渔社区居委会	166	166124	83062	筹建②
6	城市住宅综合体	云南城投铜都置地有限公司	销售	75%	九寰大道	云南省东川市铜都镇兴玉路	230	130000	33500	一期已竣工
7	城市住宅综合体	昆明云城尊龙房地产开发有限公司	销售	74%	融城优郡	云南省昆明市西园路与气象路交汇处	91	419587	233349	在建
8	城市住宅综合体	云南城投晟发房地产开发有限公司	销售	60%	融城晋熙大厦	云南省昆明市民航路	13	51130	33766	在建
9	城市住宅综合体	西安东智房地产有限公司	销售	51%	融城东海	陕西省西安市高新区丈八六路	17	108941	52161	在建
10	城市住宅综合体	昆明城海房地产开发有限公司	销售	52.63%	融城金阶	云南省昆明市民航路官渡森林公园旁	72	313444	208882	已竣工
11	旅游地产	昆明城海房地产开发有限公司	销售	52.63%	高海路白鱼口项目	云南省昆明市高海路白鱼口	85	293000	146500	筹建③
12	城市住宅综合体	重庆城海实业发展有限公司	销售	31.05%	滨江春城	重庆市江津区滨江新城	312	1708350	81548	在建
13	旅游地产	西双版纳云城置业有限公司	销售	100%	雨林澜山	云南省景洪市榕林大道	861	594966	245700	在建
14	旅游地产	云南城投置业股份有限公司	销售	100%	河赋古道	云南省大理市博爱路	60	38000	1400	已竣工
15	旅游地产	云南城投置业股份有限公司	销售	100%	小哨项目	云南省昆明市机场旁杨官庄水库	164	109663	54831	筹建④
16	旅游地产	昆明西山云城旅游投资开发有限公司	销售	70%	茶马花街	云南省昆明市西山风景区入口处	65	13553	16081	在建
17	旅游地产	中建穗丰置业有限公司	销售	70%	君悦黄金海岸	云南省大理市下关滨海大道	282	240533	159097	在建
18	旅游地产	云南城投海东投资开发有限公司	销售	45%	海东方	云南省大理市洱海东岸	1388	850144	415524	在建
19	土地一级开发	昆明市官渡区城中村改造置业有限公司	土地一级开发	95%	关城二期项目	云南省昆明市民航路	270		289815	在建
20	土地一级开发	云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司	土地一级开发	70%	中坝城中村改造项目(绕城以南二期)	云南省昆明市北部山水新城	131		48474	在建
21	土地一级开发	昆明市盘龙区城中村改造置业有限公司	土地一级开发	60%	上坝城中村改造项目(绕城以南二期)	云南省昆明市北部山水新城	169		86836	在建

## (2) 云南安盛创享旅游产业投资合伙企业(有限合伙)管理项目

序号	业务板块	开发主体	用途	权益比例	项目名称	区域（位置）	占地面积(亩)	总建筑面积 (m <sup>2</sup> )	总投资 (万元)	当前状态
22	旅游地产	云南温泉山谷房地产开发（集团）有限公司	销售	60%	温泉山谷	云南省安宁市温泉镇	634	487858	204003	在建
23	土地一级开发	兰州云城小天鹅房地产开发有限公司	土地一级开发	60%	黄河春城	甘肃省兰州市黄河北岸北滨河中路	515		287400	在建
24	旅游地产	西安云城置业有限公司	销售	51%	融城云谷	陕西省西安市高新区科技三路	22	134567	86482	在建
25	旅游地产	成都民生喜神投资有限公司	销售	48%	青城山谷	四川省都江堰市中兴镇新益村青城山景区	615	267857	183995	在建

## (3) 参股合作开发项目

序号	业务板块	开发主体	用途	权益比例	项目名称	区域（位置）	占地面积(亩)	总建筑面积 (m <sup>2</sup> )	总投资 (万元)	当前状态
26	旅游地产	云南澄江老鹰地旅游度假村有限公司	销售	36%	太阳山	云南省玉溪市抚仙湖东岸	2279	911553	765931	在建
27	城市住宅综合体	云南城投华商之家投资开发有限公	销售	40%	华商之家-星海半岛	云南省昆明市环湖东路星海半岛	168	55857	106800	在建
28	城市住宅综合体	云南招商城投房地产有限公司	销售	40%	招商海公馆	云南省昆明市环湖东路	291	310207	320099	在建
29	城市住宅综合体	云南中海城投房地产开发有限公司	销售	35%	华府半岛	云南省昆明市环湖东路	259	276216	261826	在建
30	旅游地产	云南华侨城实业有限公司	销售	30%	云南华侨城	云南省昆明市阳宗海北岸	5953	1223200	680000	在建
31	城市住宅综合体	北京房开创意港投资有限公司	销售	25%	北京房山项目	北京市主城区西南侧房山区拱辰街道办事处高教园区	69.91	237401	399299	在建
32	土地一级开发	鞍山市云投高铁新城置业有限公司	土地一级开发	20%	海城高铁新城项目	辽宁省海城市	7050	—	400085	在建

备注：1、星海半岛项目：因规划正在申报中。2、大渔地块：因政府将该土地纳入征收范围。3、小哨项目：因所在片区的控规尚在调整。4、高海路白鱼口项目：因该片区规划正处于编制阶段。

## 2、2014 年上半年房地产销售情况

物业类型	2014 年（上半年）		
	供盘面积(m <sup>2</sup> )	已销售面积(m <sup>2</sup> )	已销售均价(元/m <sup>2</sup> )
住宅	329414.87	38128.89	9965
写字楼	62692.95	9443.99	12633
车位	93337.01	2570.93	5157
商业	98127.92	11929.46	19617
酒店	0	0	/
合计	<b>583572.75</b>	<b>62073.27</b>	/

## 第五节 重要事项

### 一、 重大诉讼、仲裁和媒体普遍质疑的事项

本报告期，公司无重大诉讼、仲裁和媒体质疑事项。

### 二、 破产重整相关事项

本报告期，公司无破产重整相关事项。

### 三、 资产交易、企业合并事项

#### (一) 公司收购、出售资产和企业合并事项已在临时公告披露且后续实施无变化的

事项概述及类型	查询索引
2014 年 1 月 20 日，经公司第七届董事会第二次会议审议，通过了《关于公司参与四川旅游发展集团有限责任公司增资扩股的议案》同意公司在董事会投资权限范围内，通过西南联合产权交易所参与四川旅游发展集团有限责任公司增资扩股事宜，并授权公司总经理办公会办理相关事宜。	详见公司于 2014 年 1 月 22 日刊登在《上海证券报》、《中国证券报》、《证券时报》和上海证券交易所网站的临 2014-004 号、临 2014 年-007 号公告。
2014 年 4 月 11 日，经公司第七届董事会第四次会议审议，通过了《关于公司全资子公司转让股权的议案》，同意云南城投置地有限公司在云南产权交易所有限公司以公开挂牌的方式转让所持有的云南城投铜都置地有限公司 75% 的股权，挂牌价格不低于拟转让股权所对应的经云南省国资委备案的净资产评估值，转让价格为最终成交价格。	详见公司于 2014 年 4 月 15 日刊登在《上海证券报》、《中国证券报》、《证券时报》和上海证券交易所网站的临 2014-028 号、临 2014-029 号公告。
2014 年 4 月 11 日，经公司第七届董事会第四次会议审议，通过《关于公司收购云南城投海东投资开发有限公司部分股权的议案》，同意公司以 25176.12 万元（最终交易价格以第三方评估机构的评估结果为基础，双方协商确定，但不高于云南省国资委评估备案值）收购交易对方持有的云南城投海东投资开发有限公司（以下简称“海东公司”）55% 股权，并以 6613.88 万元受让海东公司的全部债权；公司将继续对海东公司开发的项目进行后续投资；本次交易完成后，公司将持有海东公司 100% 的股权，海东公司成为公司的全资子公司。	详见公司于 2014 年 4 月 15 日刊登在《上海证券报》、《中国证券报》、《证券时报》和上海证券交易所网站的临 2014-028 号、临 2014-030 号公告。

#### (二) 临时公告未披露或有后续进展的情况

##### 1、 收购资产情况

1) 报告期内，本公司以 2.1412 亿元收购陕西普润达投资发展有限公司 100% 股权。详见公司于 2013 年 12 月 24 日对外披露的临 2013-086 号公告。

2) 报告期内，本公司下属企业云南安盛创享旅游产业投资合伙企业（有限合伙）以人民币 2865.52 万元收购北京春光伟业控股有限公司持有成都民生喜神投资有限公司 28% 的股权。详见公司于 2014 年 2 月 14 日对外披露的临 2014-019 号、临 2014-020 号公告。

3) 报告期内，本公司与北京创意港商务服务有限公司、北京房开鼎盛投资有限公司共同出资设立北京房开创意港投资有限公司，开发位于北京市主城区西南侧房山区拱辰街道办事处良乡高教园。本报告期该公司已成立，注册资本 1000 万元，公司出资 250 万元持有其 25% 的股份。详见公司于 2014 年 1 月 22 日对外披露的临 2014-004 号、临 2014-005 号公告。

##### 2、 出售资产情况

单位:万元 币种:人民币

交易对方	被出售资产	出售日	出售价格	本年初起至出售日该资产为	出售产生的损益	是否为关联交易（如是，说明	资产出售定价原则	所涉及的资产产权	所涉及的债权债务	资产出售为上市公司贡献的净利润占利润总额	关联关系

				上市公司贡献的净利润		定价原则)		是否已全部过户	是否已全部转移	的比例(%)	
北京天安佳盈置业有限公司	重庆天安云城两山投资开发有限公司	2014 年 1 月 21 日	22,720.00		20,952.90	否	参照评估价值	否	是	156.85	

报告期内，本公司下属企业云南安盛创享旅游产业投资合伙企业（有限合伙）以 2.272 亿元的价格向北京天安佳盈置业有限公司转让所持有的重庆天安云城两山投资开发有限公司 34% 的股权。详见公司于 2014 年 1 月 22 日对外披露的临 2014-004 号、临 2014-008 号公告。

### 3、 企业合并情况

报告期内，本公司以 2.1412 亿元收购陕西普润达投资发展有限公司 100% 股权。股权变更相关的手续已完成，本期将其纳入合并范围。

### 四、 公司股权激励情况及其影响

√ 不适用

### 五、 重大关联交易

#### (一) 与日常经营相关的关联交易

##### 1、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

2013 年 12 月 24 日《云南城投置业股份有限公司关于提请股东大会对公司 2014 年日常关联交易事项进行授权的公告》，后续实施进展情况如下表：

交易类型	关联方名称	2014 年预计合同金额 (万元)	2014 年合同金额 (万元)	2014 年 1-6 月实际发生金额 (万元)
购买商品、接受劳务	云南城际物流有限公司	100,000.00		6,558.28
	昆明一建建设集团有限公司	400,000.00	68,173.44	56,167.62
	景洪市城市投资开发有限公司	1,000.00		
	景洪城投物业管理有限公司	300.00		114.75
	云南海埂酒店管理有限公司	80.00		
	云南城投版纳投资开发有限公司	60.00		
	昆明市第一人民医院	20.00		
	北京云南大厦酒店管理有限公司	40.00		3.56
提供劳务	云南省城市建设投资集团有限公司	100.00		36.22
	云南城投项目管理有限公司			
	云南城投金泰医疗投资管理有限公司			
	云南省水务产业投资有限公司			
	云南城投甘美医疗投资管理有限公司			
	云南循环经济投资有限公司			
	昆明未来城开发有限公司			
	云南新世纪滇池国际文化旅游会展投资有限公司			
	云南城投海东投资开发有限公司			
云南城投华商之家投资开发有限公司				
关联租赁	云南城投教育投资管理有限公司	295.00	295.00	295.00
	景洪城投物业管理有限公司	15.00		
关联债权债务往来	云南城投华商之家投资开发有限公司	3,400.00		
<b>合计</b>		<b>505,310.00</b>	<b>68,468.44</b>	<b>63,175.43</b>

## (二) 关联债权债务往来

## 1、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

- 1) 本公司的控股股东云南省城市建设投资集团有限公司为本公司提供资金，本期提供借款 769,098,800.00 元，期末余额 3,072,342,368.30 元。
- 2) 本公司的控股股东的下属企业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）为本公司提供借款，本期发放 4,850,000,000.00 元，期末借款余额 4,850,000,000.00 元。
- 3) 本公司的下属企业云南安盛创享旅游产业投资合伙企业（有限合伙）为其联营企业成都民生喜神投资有限公司按股比进行债权投资，本期提供借款 56,000,000.00 元，期末余额 140,000,000.00 元；
- 4) 本公司对合营企业云南城投华商之家投资开发有限公司按股比进行债权投资，本期提供借款 85,339,800.00 元，期末余额 285,339,800.00 元。
- 5) 本公司对联营企业云南招商城投房地产有限公司按股比进行债权投资，本期提供借款 32,080,485.00 元，期末余额 522,991,245.00 元。
- 6) 本公司对联营企业云南中海城投房地产开发有限公司按股比进行债权投资，期末余额 370,822,873.75 元。
- 7) 本公司对联营企业北京创意港投资有限公司按股比进行债权投资，本期提供借款 225,470,000.00 元，期末余额 225,470,000.00 元。
- 8) 本公司对联营企业云南华侨城实业有限公司按股比进行债权投资，本期提供借款 10,000,000.00 元，期末余额 10,000,000.00 元。

## 六、 重大合同及其履行情况

## (一) 托管、承包、租赁事项

√ 不适用

## (二) 担保情况

单位:元 币种:人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）													
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期(协议签署日)	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	是否存在反担保	是否为关联方担保	关联关系
昆明城海房地产开发有限公司	控股子公司	商品房承购人	124,285,745.00				一般担保	否	否		否	否	
云南城投置业股份有限公司	公司本部	商品房承购人	18,702,547.95				一般担保	否	否		否	否	
云南城投铜都置地有限公司	控股子公司	商品房承购人	68,618,775.00				一般担保	否	否		否	否	
云南红河房地产开发有限公司	全资子公司	商品房承购人	12,729,000.00				一般担保	否	否		否	否	
成都鼎云房地产开发有限公司	全资子公司	商品房承购人	7,475,200.00				一般担保	否	否		否	否	

昆明云城尊龙房地产开发有限公司	控股子公司	商品房承购人	181,459,840.00				一般担保	否	否		否	否	
中建穗丰置业有限公司	控股子公司	商品房承购人	7,128,522.84				一般担保	否	否		否	否	
云南城投海东投资开发有限公司	控股子公司	商品房承购人	14,661,000.00				一般担保	否	否		否	否	
云南城投置业股份有限公司	公司本部	云南省城市建设投资集团有限公司	1,000,000,000.00		2013年4月19日	2015年4月19日	连带责任担保	否	否		否	是	控股股东
云南城投置业股份有限公司	公司本部	云南省城市建设投资集团有限公司	250,000,000.00		2014年4月18日	2015年4月18日	连带责任担保	否	否		否	是	控股股东
云南城投置业股份有限公司	公司本部	云南华侨城实业有限公司	135,000,000.00		2013年6月26日	2016年6月26日	连带责任担保	否	否		否	是	联营公司
云南城投置业股份有限公司	公司本部	云南华侨城实业有限公司	98,700,000.00		2013年10月17日	2015年10月17日	连带责任担保	否	否		否	是	联营公司
云南城投置业股份有限公司	公司本部	北京房开创意港投资有限公司	2,500,000.00		2014年2月19日	2017年2月19日	连带责任担保	否	否		否	是	联营公司
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）										252,500,000.00			
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）										1,921,260,630.79			
公司对子公司的担保情况													
报告期内对子公司担保发生额合计										4,478,200,000.00			
报告期末对子公司担保余额合计（B）										4,678,200,000.00			
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）													
担保总额（A+B）										6,599,460,630.79			
担保总额占公司净资产的比例（%）										174.17			
其中：													
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）										1,486,200,000.00			
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额（D）										4,678,200,000.00			
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）										0			
上述三项担保金额合计（C+D+E）										6,164,400,000.00			

### （三）其他重大合同或交易

本报告期，公司无其他重大合同或交易。

## 七、 承诺事项履行情况

## (一) 上市公司、持股 5% 以上的股东、控股股东及实际控制人在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间及期限	是否履行期限	是否及时履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
与股改相关的承诺	解决同业竞争	云南省城市建设投资集团有限公司	1、云南省城市建设投资集团有限公司及云南省城市建设投资集团有限公司所控制的企业将不以任何方式（包括但不限于单独经营、通过合资经营或拥有另一公司或企业的股权及其他权益）直接或间接参与任何与上市公司主营业务构成同业竞争的业务或活动。如云南省城市建设投资集团有限公司或其所控制的企业获得的商业机会与上市公司主营业务发生同业竞争或可能发生同业竞争的，云南省城市建设投资集团有限公司将立即通知上市公司，并尽力将该商业机会给予上市公司，以确保上市公司及其全体股东利益不受损害。2、如云南省城市建设投资集团有限公司及其所控制的企业将来涉及经营性房地产业务，云南省城市建设投资集团有限公司承诺将与经营性房地产业务相关的项目、合同及业务，按其经审计的帐面净资产值转让给上市公司，确保云南省城市建设投资集团有限公司与上市公司不发生同业竞争。	2007 年 6 月 5 日	否	是		
收购或权益变动报告中作承诺	其他	云南省城市建设投资集团有限公司	云南省城市建设投资集团有限公司承诺，本次收购完成后，保证与上市公司做到人员独立、资产独立、业务独立、财务独立、机构独立。	2007 年 5 月 17 日	否	是		
	解决同业竞争	云南省城市建设投资集团有限公司	为了从根本上避免和消除控股股东及其关联企业侵占上市公司的商业机会和形成同业竞争的可能性，云南省城市建设投资集团有限公司作出以下承诺：云南省城市建设投资集团有限公司及其所控制企业今后将不以任何方式（包括但不限于单独经营、通过合资经营或拥有另一公司或企业的股份及其他权益）直接或间接参与任何与上市公司主营业务构成同业竞争的业务或活动。如云南省城市建设投资集团有限公司或其所控制的企业获得的商业机会与上市公司主营业务发生同业竞争或可能发生同业竞争的，云南省城市建设投资集团有限公司将立即通知上市公司，尽力将该商业机会给予上市公司，以确保上市公司及其全体股东利益不受损害。	2007 年 5 月 17 日	否	是		
	解决关联交易	云南省城市建设投资集团有限公司	为了规范关联交易，维护公司及中小股东的合法权益，云南省城市建设投资集团有限公司承诺，将尽量规避避免与上市公司之间的关联交易；在进行确有必要且无法规避的关联交易时，保证按市场化原则和公允价格进行公平操作，并按相关法律法规以及规范性文件的规定履行交易程序及信息披露义务。	2007 年 5 月 17 日	否	是		
与重大资产重组相关的承诺	解决同业竞争	云南省城市建设投资集团有限公司	云南省城市建设投资集团有限公司下属公司昆明未来城开发有限公司成立目的是开发位于昆明呈贡新城的未来城一天堂岛项目，该项目尚处在土地一级开发初期，不具备开展经营性房地产业务的条件，目前与上市公司不存在同业竞争。云南省城市建设投资集团有限公司承诺：如昆明未来城开发有限公司将来获得的商业机会与上市公司的主营业务发生同业竞争或可能发生竞争的，将立即通知上市公司，并尽力将该商业机会给予上市公司；如昆明未来城开发有限公司拟开发的未来城一天堂岛项目及其他项目将来涉及经营性房地产业务，承诺将昆明未来城开发有限公司与此相关的项目、合同及业务，按其经审计的帐面净资产值转让给上市公司，确保昆明未来城开发有限公司与上市公司不发生同业竞争。	2007 年 7 月 17 日	否	是		

与再融资相关的承诺	解决同业竞争	云南省城市建设投资集团有限公司	1、云南省城市建设投资集团有限公司仅承担政府交办的政策性建设项目，不从事土地一级开发业务和经营性房地产开发业务。2、待昆明未来城开发有限公司取得拟开发土地的土地使用权后，云南省城市建设投资集团有限公司所持有的昆明未来城开发有限公司股权将以经审计的账面净资产值转让给公司，同时将昆明未来城开发有限公司从事的不属于经营性房地产开发的政策性建设项目由云南省城市建设投资集团有限公司以市场价格回购。3、将继续履行重大资产重组和本次发行申请时所作出的关于避免同业竞争的承诺。	2009 年 1 月 15 日	否	是		
-----------	--------	-----------------	--	-----------------	---	---	--	--

#### 八、上市公司及其董事、监事、高级管理人员、持有 5% 以上股份的股东、实际控制人、收购人处罚及整改情况

本报告期，公司及其董事、监事、高级管理人员、持有 5% 以上股份的股东、实际控制人、收购人均未受中国证监会的稽查、行政处罚、通报批评及证券交易所的公开谴责。

#### 九、公司治理情况

报告期内，公司按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《上海证券交易所股票上市规则》和中国证监会的有关法律法规的要求，不断完善公司法人治理结构，通过建立健全内控制度，不断推进公司规范化、程序化管理，充分保障了投资者合法权益，推动了公司的持续发展。对照中国证监会颁布的《上市公司治理准则》的有关要求，公司法人治理的实际状况与中国证监会有关文件的要求不存在差异。公司将不断提高规范化运作水平，切实维护好公司利益和广大股东的合法权益。

#### 十、其他重大事项的说明

##### (一) 其他

- 1、环湖东路沿线土地一级开发项目因开发期限已届满，且实施的客观条件发生较大变化，经昆明市人民政府与公司协商，拟解除《一级开发委托合同》，公司就解除事宜正在与昆明市人民政府进行磋商（具体事宜详见公司于 2014 年 4 月 26 日在上海证券交易网站上披露的《云南城投置业股份有限公司 2013 年年度报告》）。现昆明市人民政府与公司就解除事宜已基本达成一致，双方将尽快签订解除协议，公司将根据实际进展情况及时履行披露义务。
- 2、经公司第七届董事会第一次会议审议，同意公司收购陕西普润达投资发展有限公司（下称“陕西普润达”）100% 的股权和全部债权，并通过陕西普润达对陕西省秦汉新区 233 亩居住用地项目（下称“项目”）进行投资。（具体事宜详见公司 2013 年 12 月 24 日在上海证券交易所网站和《上海证券报》、《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》上刊登的临 2013-081 号、临 2013-086 号公告）。截至目前，陕西普润达已缴清剩余土地价款，并取得项目地块 233 亩用地土地证。
- 3、公司下属公司中建穗丰置业有限公司出资设立全资子公司大理洱海天域酒店管理有限公司（下称“酒店管理公司”）。截至目前，酒店管理公司已办理完毕工商登记手续。

## 第六节 股份变动及股东情况

### 一、 股本变动情况

#### (一) 股份变动情况表

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

#### (二) 限售股份变动情况

报告期内，公司限售股份无变动情况。

### 二、 股东情况

#### (一) 截止报告期末股东总数及持有公司 5% 以上股份的前十名股东情况

单位：股

报告期末股东总数				48,967		
前十名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	持股总数	报告期内增减	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
云南省城市建设投资集团有限公司	国有法人	32.86	270,594,964	0	0	0
云南省小龙潭矿务局	国有法人	1.38	11,372,400	0	0	0
江成林	境内自然人	1.24	10,189,594	898,136	0	0
宋志刚	境内自然人	0.86	7,085,000	0	0	未知 7,085,000
陈中一	境内自然人	0.74	6,081,542	550,942	0	0
安徽安粮兴业有限公司	未知	0.74	6,058,000	0	0	0
中国工商银行股份有限公司—汇添富价值精选股票型证券投资基金	未知	0.67	5,553,416	-446,580	0	0
孙青云	境内自然人	0.67	5,540,040	-4,005,122	0	0
海燕	境内自然人	0.66	5,418,931	1,058,566	0	0
杜芳	境内自然人	0.58	4,744,999	0	0	未知 4,744,998
前十名无限售条件股东持股情况						
股东名称	持有无限售条件股份的数量		股份种类及数量			
云南省城市建设投资集团有限公司	270,594,964		人民币普通股			
云南省小龙潭矿务局	11,372,400		人民币普通股			
江成林	10,189,594		人民币普通股			
宋志刚	7,085,000		人民币普通股			
陈中一	6,081,542		人民币普通股			
安徽安粮兴业有限公司	6,058,000		人民币普通股			
中国工商银行股份有限公司—汇添富价值精选股票型证券投资基金	5,553,416		人民币普通股			
孙青云	5,540,040		人民币普通股			
海燕	5,418,931		人民币普通股			
杜芳	4,744,999		人民币普通股			
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司未知上述无限售条件股东是否属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人，也未知上述无限售条件股东之间是否存在关联关系。					

### 三、 控股股东或实际控制人变更情况

本报告期内，公司控股股东或实际控制人没有发生变更。

## 第七节 优先股相关情况

本报告期，公司无优先股事项。

## 第八节 董事、监事、高级管理人员情况

### 一、 持股变动情况

- (一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动情况  
报告期内，公司董事、监事、高级管理人员持股未发生变化。

### 二、 公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
杨崇智	副总经理	聘任	工作需要

## 第九节 财务报告（未经审计）

### 一、 财务报表

#### 合并资产负债表 2014 年 6 月 30 日

编制单位:云南城投置业股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
<b>流动资产:</b>			
货币资金		3,942,551,494.67	1,679,300,888.88
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
应收票据			1,500,000.00
应收账款		204,305,194.11	171,848,267.90
预付款项		540,993,609.70	270,203,618.22
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息		152,377,814.35	15,699,369.44
应收股利			
其他应收款		883,774,217.15	497,510,303.27
买入返售金融资产			
存货		16,264,550,148.08	13,627,080,829.75
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		4,606,380,144.30	4,463,095,615.29
流动资产合计		26,594,932,622.36	20,726,238,892.75
<b>非流动资产:</b>			
发放委托贷款及垫款			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款		2,267,784,189.93	2,091,257,137.13
长期股权投资		821,269,173.05	827,295,177.63
投资性房地产			
固定资产		290,115,086.09	296,533,530.22
在建工程		143,433,911.29	142,079,818.29
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		5,584,177.88	5,142,566.37
开发支出			

商誉		449,939.66	449,939.66
长期待摊费用		23,470,614.64	25,927,967.91
递延所得税资产		104,096,502.63	66,512,545.90
其他非流动资产			
非流动资产合计		3,656,203,595.17	3,455,198,683.11
资产总计		30,251,136,217.53	24,181,437,575.86
<b>流动负债：</b>			
短期借款		50,000,000.00	157,000,000.00
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
交易性金融负债			
应付票据		15,000,000.00	
应付账款		1,731,842,168.20	2,186,997,967.48
预收款项		738,418,244.57	529,268,853.13
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬		22,107,568.90	42,996,672.09
应交税费		227,644,903.40	338,523,135.66
应付利息		59,044,100.52	78,209,105.77
应付股利		119,869,584.32	
其他应付款		4,947,368,542.28	3,527,967,789.69
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
一年内到期的非流动负债		3,250,530,887.17	4,696,230,887.17
其他流动负债			
流动负债合计		11,161,825,999.36	11,557,194,410.99
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		13,937,600,000.00	7,582,400,000.00
应付债券			
长期应付款			
专项应付款		113,669,887.00	37,541,207.00
预计负债		13,542,055.43	13,802,779.78
递延所得税负债		177,671,454.40	111,086,320.97
其他非流动负债			
非流动负债合计		14,242,483,396.83	7,744,830,307.75
负债合计		25,404,309,396.19	19,302,024,718.74
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）		823,429,184.00	823,429,184.00
资本公积		1,976,692,234.21	1,976,692,234.21
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		146,772,171.84	146,772,171.84

一般风险准备			
未分配利润		842,201,324.06	852,094,583.91
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者权益合计		3,789,094,914.11	3,798,988,173.96
少数股东权益		1,057,731,907.23	1,080,424,683.16
所有者权益合计		4,846,826,821.34	4,879,412,857.12
负债和所有者权益总计		30,251,136,217.53	24,181,437,575.86

法定代表人：刘猛

主管会计工作负责人：杨明才

会计机构负责人：朱勇

**母公司资产负债表**

2014 年 6 月 30 日

编制单位：云南城投置业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
<b>流动资产：</b>			
货币资金		1,349,842,627.87	869,926,288.08
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款			
预付款项		118,315,465.39	55,001,641.49
应收利息		115,540,667.12	
应收股利		23,419,262.16	
其他应收款		7,554,553,035.91	5,969,044,043.32
存货		1,229,676,114.67	974,741,009.42
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		4,480,823,248.21	4,413,534,219.80
流动资产合计		14,872,170,421.33	12,282,247,202.11
<b>非流动资产：</b>			
可供出售金融资产			
持有至到期投资		1,000,000,000.00	1,159,100,000.00
长期应收款		1,157,684,189.93	1,037,157,137.13
长期股权投资		2,537,615,678.60	2,326,808,650.49
投资性房地产			
固定资产		12,598,774.40	13,056,854.60
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		1,672,983.33	2,014,109.85
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		2,859,313.95	4,731,593.79
递延所得税资产		15,939,303.01	10,123,484.07
其他非流动资产			

非流动资产合计		4,728,370,243.22	4,552,991,829.93
资产总计		19,600,540,664.55	16,835,239,032.04
<b>流动负债：</b>			
短期借款			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		796,934,349.59	808,611,165.95
预收款项		29,364,532.00	25,364,532.00
应付职工薪酬		21,030,284.19	37,792,727.85
应交税费		65,260,112.43	96,393,660.90
应付利息		87,307,910.84	38,683,293.54
应付股利		98,811,502.08	
其他应付款		5,057,093,997.40	3,513,623,854.84
一年内到期的非流动负债		3,100,530,887.17	3,305,530,887.17
其他流动负债			
流动负债合计		9,256,333,575.70	7,826,000,122.25
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		6,735,000,000.00	5,310,000,000.00
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债		53,695,239.64	53,695,239.64
其他非流动负债			
非流动负债合计		6,788,695,239.64	5,363,695,239.64
负债合计		16,045,028,815.34	13,189,695,361.89
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）		823,429,184.00	823,429,184.00
资本公积		1,990,255,814.55	1,990,255,814.55
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		146,772,171.84	146,772,171.84
一般风险准备			
未分配利润		595,054,678.82	685,086,499.76
所有者权益（或股东权益）合计		3,555,511,849.21	3,645,543,670.15
负债和所有者权益（或股东权益）总计		19,600,540,664.55	16,835,239,032.04

法定代表人：刘猛

主管会计工作负责人：杨明才

会计机构负责人：朱勇

### 合并利润表

2014 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		670,432,396.54	865,834,482.98

其中：营业收入		670,432,396.54	865,834,482.98
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		731,137,927.89	854,685,353.80
其中：营业成本		398,093,781.34	596,156,139.64
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
营业税金及附加		59,222,147.60	67,073,860.73
销售费用		41,490,087.97	40,255,872.70
管理费用		82,424,033.03	63,102,867.38
财务费用		151,769,213.66	93,141,987.93
资产减值损失		-1,861,335.71	-5,045,374.58
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）		190,948,905.05	-561,219.91
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-23,959,545.89	-578,219.91
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		130,243,373.70	10,587,909.27
加：营业外收入		4,262,795.88	1,656,527.85
减：营业外支出		923,899.23	7,699,057.01
其中：非流动资产处置损失		105,985.04	16,187.42
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		133,582,270.35	4,545,380.11
减：所得税费用		31,691,833.17	27,510,771.43
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		101,890,437.18	-22,965,391.32
归属于母公司所有者的净利润		88,918,242.23	-66,022,579.89
少数股东损益		12,972,194.95	43,057,188.57
六、每股收益：			
（一）基本每股收益		0.1080	-0.0802
（二）稀释每股收益		0.1080	-0.0802
七、其他综合收益			
八、综合收益总额		101,890,437.18	-22,965,391.32
归属于母公司所有者的综合收益总额		88,918,242.23	-66,022,579.89
归属于少数股东的综合收益总额		12,972,194.95	43,057,188.57

法定代表人：刘猛

主管会计工作负责人：杨明才

会计机构负责人：朱勇

**母公司利润表**  
2014 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入		115,570,667.12	152,697,925.27
减：营业成本			86,174,000.87

营业税金及附加		6,354,736.69	10,247,895.52
销售费用		4,211,281.37	4,102,673.02
管理费用		32,791,533.57	36,028,768.92
财务费用		85,914,677.43	15,752,374.15
资产减值损失		36,424.98	-15,403.98
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）		17,883,834.12	39,421,780.09
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-23,226,204.09	-578,219.91
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		4,145,847.20	39,829,396.86
加：营业外收入		20,000.05	50,000.00
减：营业外支出		100,223.65	108,000.00
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		4,065,623.60	39,771,396.86
减：所得税费用		-4,714,057.54	619,238.04
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		8,779,681.14	39,152,158.82
五、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			
六、其他综合收益			
七、综合收益总额		8,779,681.14	39,152,158.82

法定代表人：刘猛

主管会计工作负责人：杨明才

会计机构负责人：朱勇

**合并现金流量表**

2014 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		740,910,565.67	2,963,771,374.63
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置交易性金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		747,120,499.91	384,413,311.52
经营活动现金流入小计		1,488,031,065.58	3,348,184,686.15
购买商品、接受劳务支付的现金		3,021,314,005.89	1,819,790,647.47
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
支付利息、手续费及佣金的现金			

支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		97,895,960.91	49,115,886.49
支付的各项税费		272,429,517.76	266,672,141.57
支付其他与经营活动有关的现金		483,085,728.71	341,455,023.03
经营活动现金流出小计		3,874,725,213.27	2,477,033,698.56
经营活动产生的现金流量净额		-2,386,694,147.69	871,150,987.59
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		309,480,000.00	100,000,000.00
取得投资收益收到的现金		47,217,950.73	21,872,666.67
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		-6,000.00	118,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			278,436,428.03
投资活动现金流入小计		356,691,950.73	400,427,094.70
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		7,083,292.06	3,280,459.50
投资支付的现金		295,546,058.86	1,114,042,909.92
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金		187,420,285.00	1,227,538,633.75
投资活动现金流出小计		490,049,635.92	2,344,862,003.17
投资活动产生的现金流量净额		-133,357,685.19	-1,944,434,908.47
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			41,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			41,000,000.00
取得借款收到的现金		8,630,200,000.00	930,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		772,298,800.00	1,904,400,000.00
筹资活动现金流入小计		9,402,498,800.00	2,875,400,000.00
偿还债务支付的现金		3,827,700,000.00	2,268,425,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		791,496,361.33	632,051,093.26
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		4,619,196,361.33	2,900,476,093.26
筹资活动产生的现金流量净额		4,783,302,438.67	-25,076,093.26
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		2,263,250,605.79	-1,098,360,014.14
加：期初现金及现金等价物余额		1,179,300,888.88	3,977,459,129.90
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		3,442,551,494.67	2,879,099,115.76

法定代表人：刘猛

主管会计工作负责人：杨明才

会计机构负责人：朱勇

**母公司现金流量表**

2014 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
----	----	------	------

<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	4,000,000.00	2,089,791,833.00
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	1,916,469,412.18	698,336,269.74
经营活动现金流入小计	1,920,469,412.18	2,788,128,102.74
购买商品、接受劳务支付的现金	262,382,926.51	307,407,642.45
支付给职工以及为职工支付的现金	37,154,415.54	25,744,049.43
支付的各项税费	17,192,997.92	162,078,882.58
支付其他与经营活动有关的现金	2,378,128,971.76	861,617,806.70
经营活动现金流出小计	2,694,859,311.73	1,356,848,381.16
经营活动产生的现金流量净额	-774,389,899.55	1,431,279,721.58
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金	159,100,000.00	
取得投资收益收到的现金	17,690,776.05	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	176,790,776.05	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	96,290.00	623,966.00
投资支付的现金	244,330,000.00	60,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	187,420,285.00	1,227,538,633.75
投资活动现金流出小计	431,846,575.00	1,288,162,599.75
投资活动产生的现金流量净额	-255,055,798.95	-1,288,162,599.75
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	3,650,000,000.00	430,000,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	769,098,800.00	1,904,400,000.00
筹资活动现金流入小计	4,419,098,800.00	2,334,400,000.00
偿还债务支付的现金	2,430,000,000.00	1,908,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	479,736,761.71	430,974,927.39
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	2,909,736,761.71	2,338,974,927.39
筹资活动产生的现金流量净额	1,509,362,038.29	-4,574,927.39
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	479,916,339.79	138,542,194.44
加：期初现金及现金等价物余额	369,926,288.08	1,304,760,779.32
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	849,842,627.87	1,443,302,973.76

法定代表人：刘猛

主管会计工作负责人：杨明才

会计机构负责人：朱勇

合并所有者权益变动表  
2014 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	823,429,184.00	1,976,692,234.21			146,772,171.84		852,094,583.91		1,080,424,683.16	4,879,412,857.12
加:会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	823,429,184.00	1,976,692,234.21			146,772,171.84		852,094,583.91		1,080,424,683.16	4,879,412,857.12
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)							-9,893,259.85		-22,692,775.93	-32,586,035.78
(一)净利润							88,918,242.23		12,972,194.95	101,890,437.18
(二)其他综合收益										
上述(一)和(二)小计							88,918,242.23		12,972,194.95	101,890,437.18
(三)所有者投入和减少资本									9,480,000.00	9,480,000.00
1.所有者投入资本									9,480,000.00	9,480,000.00
2.股份支付计入所有者权益的金额										
3.其他										
(四)利润分配							-98,811,502.08		-45,144,970.88	-143,956,472.96
1.提取盈余公积										
2.提取一般风险准备										
3.对所有者(或股东)的分配							-98,811,502.08		-45,144,970.88	-143,956,472.96
4.其他										
(五)所有者权益内部结转										
1.资本公积转增资本(或股本)										
2.盈余公积转增资本(或股本)										
3.盈余公积弥补亏损										
4.其他										

(六) 专项储备									
1. 本期提取									
2. 本期使用									
(七) 其他									
四、本期期末余额	823,429,184.00	1,976,692,234.21			146,772,171.84		842,201,324.06	1,057,731,907.23	4,846,826,821.34

单位：元 币种：人民币

项目	上年同期金额									
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计	
	实收资本(或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润			其他
一、上年年末余额	823,429,184.00	2,007,222,956.61			125,414,103.34		619,466,331.02		504,612,304.32	4,080,144,879.29
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	823,429,184.00	2,007,222,956.61			125,414,103.34		619,466,331.02		504,612,304.32	4,080,144,879.29
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）		13,959,732.14					-131,896,914.61		572,827,174.34	454,889,991.87
（一）净利润							-66,022,579.89		43,057,188.57	-22,965,391.32
（二）其他综合收益										
上述（一）和（二）小计							-66,022,579.89		43,057,188.57	-22,965,391.32
（三）所有者投入和减少资本									554,789,066.67	554,789,066.67
1. 所有者投入资本									554,789,066.67	554,789,066.67
2. 股份支付计入所有者权益的金额										
3. 其他										
（四）利润分配		13,959,732.14					-65,874,334.72		-25,019,080.90	-76,933,683.48
1. 提取盈余公积										
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者（或股东）的分配		13,959,732.14					-65,874,334.72		-25,019,080.90	-76,933,683.48
4. 其他										
（五）所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本（或股本）										
2. 盈余公积转增资本（或股本）										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										

(六) 专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
(七) 其他										
四、本期期末余额	823,429,184.00	2,021,182,688.75			125,414,103.34		487,569,416.41		1,077,439,478.66	4,535,034,871.16

法定代表人：刘猛

主管会计工作负责人：杨明才

会计机构负责人：朱勇

**母公司所有者权益变动表**

2014 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	本期金额							
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	823,429,184.00	1,990,255,814.55			146,772,171.84		685,086,499.76	3,645,543,670.15
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年年初余额	823,429,184.00	1,990,255,814.55			146,772,171.84		685,086,499.76	3,645,543,670.15
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）							-90,031,820.94	-90,031,820.94
（一）净利润							8,779,681.14	8,779,681.14
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							8,779,681.14	8,779,681.14
（三）所有者投入和减少资本								
1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他								
（四）利润分配							-98,811,502.08	-98,811,502.08
1. 提取盈余公积								
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者（或股东）的分配							-98,811,502.08	-98,811,502.08
4. 其他								
（五）所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本（或股本）								
2. 盈余公积转增资本（或股本）								
3. 盈余公积弥补亏损								

4. 其他							
(六) 专项储备							
1. 本期提取							
2. 本期使用							
(七) 其他							
四、本期期末余额	823,429,184.00	1,990,255,814.55			146,772,171.84		595,054,678.82
							3,555,511,849.21

单位：元 币种：人民币

项目	上年同期金额							
	实收资本(或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	823,429,184.00	2,005,714,754.35			125,279,074.74		557,522,960.51	3,511,945,973.60
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	823,429,184.00	2,005,714,754.35			125,279,074.74		557,522,960.51	3,511,945,973.60
三、本期增减变动金额(减少以“－”号填列)							-26,722,175.90	-26,722,175.90
(一) 净利润							39,152,158.82	39,152,158.82
(二) 其他综合收益								
上述(一)和(二)小计							39,152,158.82	39,152,158.82
(三) 所有者投入和减少资本								
1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他								
(四) 利润分配							-65,874,334.72	-65,874,334.72
1. 提取盈余公积								
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者(或股东)的分配							-65,874,334.72	-65,874,334.72
4. 其他								
(五) 所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本(或股本)								
2. 盈余公积转增资本(或股本)								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								

(六) 专项储备							
1. 本期提取							
2. 本期使用							
(七) 其他							
四、本期期末余额	823,429,184.00	2,005,714,754.35			125,279,074.74	530,800,784.61	3,485,223,797.70

法定代表人：刘猛

主管会计工作负责人：杨明才

会计机构负责人：朱勇

## 二、 公司基本情况

云南城投置业股份有限公司(以下简称本公司或公司)的前身为云南光明啤酒股份有限公司，于 1992 年 12 月以定向募集方式成立，1998 年 10 月 23 日在云南省工商行政管理局变更名称为云南红河光明股份有限公司，2007 年 10 月 24 日变更名称为云南城投置业股份有限公司，企业法人营业执照注册号：530000000004673,公司注册地址为云南省昆明市民航路 400 号，法定代表人：刘猛。

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的批复》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。

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。

本公司的第一大股东为云南省城市建设投资集团有限公司，持有公司 32.86% 股份，云南省城市建设投资集团有限公司为云南省国资委下属的国有企业。股东大会是本公司的权力机构，依法行使公司经营方针、筹资、投资、利润分配等重大事项决议权。董事会对股东大会负责，依法行使公司的经营决策权；经理层负责组织实施股东大会、董事会决议事项，主持企业的生产经营管理工作。

本公司的职能管理部门包括办公室、财务管理中心、人力资源部、证券事务部、内控管理部、投资管理部、工程管理中心、运营保障部、营销中心、设计管理中心等。

### 三、 公司主要会计政策、会计估计和前期差错：

#### (一) 财务报表的编制基础：

本公司财务报表以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则》及相关规定，并基于本附注“重要会计政策、会计估计和合并财务报表的编制方法”所述会计政策和会计估计编制。

#### (二) 遵循企业会计准则的声明：

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果、股东权益变动和现金流量等有关信息。

#### (三) 会计期间：

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

#### (四) 记账本位币：

本公司的记账本位币为人民币。

#### (五) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

企业合并是指将两个或两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。本公司在合并日或购买日确认因企业合并取得的资产、负债，合并日或购买日为实际取得被合并方或被购买方控制权的日期。

对于同一控制下的企业合并，作为合并方在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方的账面价值计量，取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

对于非同一控制下企业合并，合并成本为本公司在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。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，经复核确认后，计入当期损益。

#### (六) 合并财务报表的编制方法：

##### 1、

##### (1) 合并范围的确定原则

本公司将拥有实际控制权的子公司及特殊目的主体纳入合并财务报表范围。

##### (2) 合并财务报表所采用的会计方法

本公司合并财务报表是按照《企业会计准则第 33 号—合并财务报表》及相关规定的要求编制，合并时合并范围内的所有重大内部交易和往来业已抵销。子公司的股东权益中不属于母公司所拥有的部分，作为少数股东权益在合并财务报表中股东权益项下单独列示。

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

对于非同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并财务报表时，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其个别财务报表进行调整；对于同一控制下企业合并取得的子公司，视同该企业于合并当期的年初已经存在，从合并当期的年初起将其资产、负债、经营成果和现金流量，按原账面价值纳入合并财务报表。

#### (七) 现金及现金等价物的确定标准：

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

#### (八) 外币业务和外币报表折算：

##### (1) 外币交易

本公司外币交易按交易发生日的即期汇率将外币金额折算为人民币金额。于资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日的即期汇率折算为人民币，所产生的折算差额除了为购建或生产符合资本化条件的资产而借入的外币专门借款产生的汇兑差额按资本化的原则处理外，直接计入当期损益。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为人民币，所产生的折算差额，作为公允价值变动直接计入当期损益。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，不改变其人民币金额。

#### (2) 外币财务报表的折算

外币资产负债表中资产、负债类项目采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益类项目除“未分配利润”外，均按业务发生时的即期汇率折算；利润表中的收入与费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。上述折算产生的外币报表折算差额，在所有者权益项目下单独列示。外币现金流量采用现金流量发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额，在现金流量表中单独列示。

### (九) 金融工具：

#### (1) 金融资产

##### 1) 金融资产分类

本公司按投资目的和经济实质对拥有的金融资产分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项及可供出售金融资产四大类。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产是指持有的主要目的为短期内出售的金融资产，在资产负债表中以交易性金融资产列示。

持有至到期投资是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且管理层有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。

贷款和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。

可供出售金融资产包括初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产及未被划分为其他类的金融资产。

##### 2) 金融资产确认与计量

金融资产于本公司成为金融工具合同的一方时，按公允价值在资产负债表内确认。以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，取得时发生的相关交易费用计入当期损益，其他金融资产的相关交易费用计入初始确认金额。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和可供出售金融资产按照公允价值进行后续计量；贷款和应收款项以及持有至到期投资采用实际利率法，以摊余成本列示。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产的公允价值变动计入公允价值变动损益；在资产持有期间所取得的利息或现金股利，确认为投资收益；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损益，同时调整公允价值变动损益。

除减值损失及外币货币性金融资产形成的汇兑损益外，可供出售金融资产公允价值变动直接计入股东权益，待该金融资产终止确认时，原直接计入权益的公允价值变动累计额转入当期损益。可供出售债务工具投资在持有期间按实际利率法计算的利息，以及被投资单位宣告发放的与可供出售权益工具投资相关的现金股利，作为投资收益计入当期损益。

##### 3) 金融资产减值

除以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本公司于资产负债表日对其他金融资产的账面价值进行检查，如果有客观证据表明某项金融资产发生减值的，计提减值准备。

以摊余成本计量的金融资产发生减值时，按预计未来现金流量(不包括尚未发生的未来信用损失)现值低于账面价值的差额，计提减值准备。如果有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

当可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度或非暂时性下降，原直接计入股东权益的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入减值损失。对已确认减值损失的可供出售债务工具投资，在期后公允价值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并计入当期损益。对已确认减值损失的可供出售权益工具投资，期后公允价值上升直接计入股东权益。

##### 4) 金融资产转移

金融资产满足下列条件之一的，予以终止确认：①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；②该金融资产已转移，且本公司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；③该金融资产已转移，虽然本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产控制。

企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且未放弃对该金融资产控制的，则按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值，与因转移而收到的对价及原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价及应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和，与分摊的前述账面金额的差额计入当期损益。

(2) 金融负债

本公司的金融负债于初始确认时分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，按照公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

其他金融负债采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

当金融负债的现时义务全部或部分已经解除时，终止确认该金融负债或义务已解除的部分。终止确认部分的账面价值与支付的对价之间的差额，计入当期损益。

(3) 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

1) 金融工具存在活跃市场的，活跃市场中的市场报价用于确定其公允价值。在活跃市场上，本公司已持有的金融资产或拟承担的金融负债以现行出价作为相应资产或负债的公允价值；本公司拟购入的金融资产或已承担的金融负债以现行要价作为相应资产或负债的公允价值。金融资产或金融负债没有现行出价和要价，但最近交易日后经济环境没有发生重大变化的，则采用最近交易的市场报价确定该金融资产或金融负债的公允价值。最近交易日后经济环境发生了重大变化时，参考类似金融资产或金融负债的现行价格或利率，调整最近交易的市场报价，以确定该金融资产或金融负债的公允价值。本公司有足够的证据表明最近交易的市场报价不是公允价值的，对最近交易的市场报价作出适当调整，以确定该金融资产或金融负债的公允价值。

2) 金融工具不存在活跃市场的，采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融资产的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

(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：

单项金额重大的判断依据或金额标准	将单项金额超过 50 万元的应收款项视为重大应收款项
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，计提坏账准备

2、 按组合计提坏账准备应收款项：

确定组合的依据：	
组合名称	依据
账龄组合	以应收款项的账龄为信用风险特征划分组合
单项金额重大经测试不减值的应收款项	单项金额重大经测试不减值
按组合计提坏账准备的计提方法：	

组合名称	计提方法
账龄组合	账龄分析法
单项金额重大经测试不减值的应收款项	其他方法

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

账龄	应收账款计提比例说明	其他应收款计提比例说明
1 年以内（含 1 年）	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%

组合中，采用其他方法计提坏账准备的：

组合名称	方法说明
单项金额重大经测试不减值的应收款项	不计提坏账准备

3、 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款：

单项计提坏账准备的理由	单项金额不重大且按照账龄组合计提坏账准备不能反映其风险特征的应收款项
坏账准备的计提方法	根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，计提坏账准备

(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、拟开发土地等。房地产开发产品的实际成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。房地产开发项目存货发出时采用个别计价法确定其实际成本。

2、 发出存货的计价方法

其他

房地产开发项目存货发出采用个别计价法确定其实际成本。领用或发出除房地产开发产品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。

4、 存货的盘存制度

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

一次摊销法

### (2) 包装物

一次摊销法

## (十二) 长期股权投资：

### 1、 投资成本确定

通过同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的投资成本。通过非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，以在合并（购买）日为取得对被合并（购买）方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值作为合并成本。

除上述通过企业合并取得的长期股权投资外，以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为投资成本；以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为投资成本；投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值作为投资成本；以债务重组、非货币性资产交换等方式取得的长期股权投资，按相关会计准则的规定确定投资成本。

### 2、 后续计量及损益确认方法

本公司对子公司投资采用成本法核算，编制合并财务报表时按权益法进行调整；对合营企业及联营企业投资采用权益法核算；对不具有控制、共同控制或重大影响并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，采用成本法核算；对不具有控制、共同控制或重大影响，但在活跃市场中有报价、公允价值能够可靠计量的长期股权投资，作为可供出售金融资产核算。

采用成本法核算时，长期股权投资按初始投资成本计价，追加或收回投资时调整长期股权投资的成本。采用权益法核算时，当期投资损益为应享有或应分担的被投资单位当年实现的净损益的份额。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，按照本公司的会计政策及会计期间，并抵销与联营企业及合营企业之间发生的内部交易损益按照持股比例计算归属于投资企业的部分，对被投资单位的净利润进行调整后确认。对于首次执行日之前已经持有的对联营企业及合营企业的长期股权投资，如存在与该投资相关的股权投资借方差额，还应扣除按原剩余期限直线摊销的股权投资借方差额，确认投资损益。

本公司对因减少投资等原因对被投资单位不再具有共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，改按成本法核算；对因追加投资等原因能够对被投资单位实施控制的长期股权投资，也改按成本法核算；对因追加投资等原因能够对被投资单位实施共同控制或重大影响但不构成控制的，或因处置投资等原因对被投资单位不再具有控制但能够对被投资单位实施共同控制或重大影响的长期股权投资，改按权益法核算。

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期投资收益。采用权益法核算的长期股权投资，因被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动而计入所有者权益的，处置该项投资时将原计入所有者权益的部分按相应比例转入当期投资收益。

### 3、 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

共同控制是指按合同约定对某项经济活动所共有的控制。共同控制的确定依据主要为任何一个合营方均不能单独控制合营企业的生产经营活动；涉及合营企业基本经营活动的决策需要各合营方一致同意等。

重大影响是指对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能控制或与其他方一起共同控制这些政策的制定。重大影响的确定依据主要为本公司直接或通过子公司间接拥有被投资单位 20%（含）以上但低于 50% 的表决权股份，如果有明确证据表明该种情况下不能参与被投资单位的生产经营决策，则不能形成重大影响。

### 4、 减值测试方法及减值准备计提方法

资产负债表日，若对子公司长期股权投资、对合营企业长期股权投资、对联营企业长期股权投资存在减值迹象，估计其可收回金额，可收回金额低于账面价值的，确认减值损失，计入当期损益，同时计提长期股权投资减值准备。其他股权投资发生减值时，按类似的金融资产的市场收益率对未来现金流量确定的现值与投资的账面价值之间的差额确认为减值损失，计入当期损益。同时计提长期股权投资减值准备。上述长期股权投资减值准备在以后期间均不予转回。

(十三) 投资性房地产：

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。

(1) 在同时满足下列条件时，公司确认该投资性房地产：

A、与该投资性房地产有关的经济利益很可能流入公司；

B、该投资性房地产的成本能够可靠的计量；

(2) 公司的投资性房地产应当按照成本进行初始计量。

(3) 与投资性房地产有关的后续支出，满足投资性房地产确认条件的计入投资性房地产成本；不满足投资性房地产确认条件的，在发生时计入当期损益。

(4) 公司在资产负债表日采用成本模式对投资性房地产进行后续计量。

(5) 公司有确凿证据表明房地产用途发生改变，满足下列条件之一的，应当将投资性房地产转换为其他资产或者将其他资产转换为投资性房地产：

A.投资性房地产开始自用。

B.作为存货的房地产，改为出租。

C.自用土地使用权停止自用，用于赚取租金或资本增值。

D.自用建筑物停止自用，改为出租。

(十四) 固定资产：

1、 固定资产确认条件、计价和折旧方法：

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一年，单位价值较高的有形资产。

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

2、 各类固定资产的折旧方法：

类别	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	30	3	3.23
机器设备	10	3	9.70
运输设备	6	3	16.17
办公设备	5	3	19.4

3、 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

资产负债表日，固定资产存在减值迹象，应当估计其可收回金额。可收回金额按资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产未来现金流量的现值之间的高者确定。估计可收回金额，应以单项资产为基础，若难以对单项资产的可收回金额进行估计的，应以该项资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。减值准备一旦计提，不得转回。

(十五) 在建工程：

在建工程按实际发生的成本计量。自营建筑工程按直接材料、直接工资、直接施工费等计量；出包建筑工程按应支付的工程价款等计量；设备安装工程按所安装设备的价值、安装费用、工程试运转等所发生的支出等确定工程成本。在建工程成本还包括应当资本化的借款费用和汇兑损益。

在建工程在达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或工程实际成本等，按估计的价值结

转，次月起开始计提折旧，待办理了竣工决算手续后再对原值差异进行调整。

#### (十六) 借款费用:

借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；当购建或生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或可销售状态时，停止资本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。

专门借款当期实际发生的利息费用，扣除尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间（通常指1年以上）的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的、投资性房地产和存货等资产。

如果符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过3个月，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

#### (十七) 无形资产:

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

土地使用权从出让起始日起，按其出让年限平均摊销；计算机软件和其他无形资产按预计使用年限、合同规定的受益年限和法律规定的有效年限三者中最短者分期平均摊销。摊销金额按其受益对象计入相关资产成本和当期损益。

对使用寿命有限的无形资产的预计使用寿命及摊销方法于每年年度终了进行复核，如发生改变，则作为会计估计变更处理。在每个会计期间对使用寿命不确定的无形资产的预计使用寿命进行复核，如有证据表明无形资产的使用寿命是有限的，则估计其使用寿命并在预计使用寿命内摊销。

#### (十八) 长期待摊费用:

本公司的长期待摊费用是指已经支出，但应由当期及以后各期承担的摊销期限在1年以上(不含1年)的装修费、软件系统实施费等费用，该等费用在受益期内平均摊销。如果长期待摊费用项目不能使以后会计期间受益，则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

#### (十九) 预计负债:

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

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

#### (二十) 收入:

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

1) 房地产开发产品在满足以下条件时确认收入：

- A. 买卖双方签订销售合同并在产权部门备案；
- B. 房地产开发产品已竣工并验收合格；
- C. 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)；

D. 办理了交房手续，或者可以根据购房合同约定的条件视同客户接收时。

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

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

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

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

#### (二十一) 政府补助：

政府补助在本公司能够满足其所附的条件以及能够收到时予以确认。政府补助为货币性资产的，按照实际收到的金额计量，对于按照固定的定额标准拨付的补助，按照应收的金额计量；政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量，公允价值不能可靠取得的，按照名义金额(1 元)计量。

与资产相关的政府补助确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配计入当期损益。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间计入当期损益；用于补偿已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

#### (二十二) 递延所得税资产/递延所得税负债：

本公司递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂时性差异)计算确认。对于按照税法规定能够于以后年度抵减应纳税所得额的可抵扣亏损和税款抵减，视同暂时性差异确认相应的递延所得税资产。于资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异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。对已确认的递延所得税资产，当预计到未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产时，应当减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

#### (二十三) 经营租赁、融资租赁：

本公司在租赁开始日将租赁分为融资租赁和经营租赁。

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

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

#### (二十四) 主要会计政策、会计估计的变更

1、 会计政策变更

无

2、 会计估计变更

无

#### (二十五) 前期会计差错更正

## 1、 追溯重述法

无

## 2、 未来适用法

无

## 四、 税项：

## (一) 主要税种及税率

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

## (二) 其他说明

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

## 五、 企业合并及合并财务报表

## (一) 子公司情况

## 1、 通过设立或投资等方式取得的子公司

单位:元 币种:人民币

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司	控股子公司	云南昆明	房地产开发	150,000,000.00	房地产开发、销售	22,500,000.00		70	75	是	7,515,218.63		
昆明市官渡区城中村改造置业有限责任公司	控股子公司	云南昆明	房地产开发	100,000,000.00	房地产开发、销售	95,000,000.00		95	95	是	4,997,549.56		
昆明市盘龙区城中村改造置业有限责任公司	控股子公司	云南昆明	房地产开发	200,000,000.00	房地产开发、销售	60,000,000.00		60	60	是	39,989,378.03		
云南城投物业服务有限责任公司	全资子公司	云南昆明	物业服务	3,000,000.00	物业服务	3,000,000.00		100	100	是			
昆明云城尊龙房地产开发有限公司	控股子公司	云南昆明	房地产开发	50,000,000.00	房地产开发、销售	37,000,000.00		74	74	是	55,379,022.60		
西双版纳云城置业有限公司	全资子公司	云南西双版纳	房地产开发	20,000,000.00	房地产开发、销售	20,000,000.00		100	100	是			
云南融城股权投资基金管理有限公司	控股子公司	云南昆明	投资	20,000,000.00	项目投资、投资管理	12,000,000.00		60	60	是	9,851,576.28		

云南安盛创享投资管理有限公司	控股子公司	云南昆明	投资	20,000,000.00	项目投资、投资管理	10,000,000.00		50	50	是	135,594,863.68		
云南城投园林园艺有限公司	全资子公司	云南石林	园林园艺	30,000,000.00	绿化苗木、花卉的销售	30,000,000.00		100	100	是			
昆明云城西山旅游投资开发有限公司	控股子公司	云南昆明	房地产开发	50,000,000.00	旅游产业投资、项目投资	35,000,000.00		70	70	是	14,078,327.98		
云南城投龙江房地产开发有限公司	控股子公司	云南昆明	房地产开发	260,000,000.00	房地产开发、销售	200,000,000.00		77	100	是			
云南城投晟发房地产开发有限公司	控股子公司	云南昆明	房地产开发	50,000,000.00	房地产开发、销售	30,000,000.00		60	60	是	19,916,523.16		

## 2、 同一控制下企业合并取得的子公司

单位:元 币种:人民币

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
昆明城海房地产开发有限公司	控股子公司	云南昆明	房地产开发	100,000,000.00	房地产开发、销售	40,885,806.88		52.63	52.63	是	119,925,836.64		
云南城投海东投资开发有限公司	控股子公司	云南大理	房地产开发	250,000,000.00	房地产开发、销售	97,643,131.53		45	65	是	141,758,952.93		

## 3、 非同一控制下企业合并取得的子公司

单位:元 币种:人民币

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
云南城投置地有限公司	全资子公司	云南昆明	房地产开发	50,000,000.00	房地产开发、销售	48,276,535.80		100	100	是			
云南红河房地产开发有限公司	全资子公司	云南昆明	房地产开发	126,000,000.00	房地产开发、销售	256,824,550.74		100	100	是			
云南城投大理置地有限公司	全资子公司	云南大理	房地产开发	20,000,000.00	房地产开发、销售	25,635,034.12		100	100	是			
成都鼎云房地产开发有限公司	全资子公司	四川成都	房地产开发	100,000,000.00	房地产开发、销售	138,000,000.00		100	100	是			
中建穗丰置业有限公司	控股子公司	云南大理	房地产开发	50,000,000.00	房地产开发、销售	329,000,000.00		70	70	是	138,632,141.99		
西安东智房地产有限公司	控股子公司	陕西西安	房地产开发	102,050,000.00	房地产开发、销售	52,050,000.00		51	51	是	48,667,948.91		
陕西普润达投资发展有限公司	全资子公司	陕西咸阳	房地产开发	100,000,000.00	房地产开发、销售	214,120,000.00		100	100	是			
云南城投铜都置地有限公司	控股子公司的控股子公司	云南东川	房地产开发	10,000,000.00	房地产开发、销售	11,500,000.00		75	75	是	4,260,801.09		
云南南亚汽车商城有限公司	控股子公司的控股子公司	云南昆明	房地产开发	10,610,000.00	房地产开发、销售	160,000,000.00		100	100	是			
兰州小城小天鹅房地产开发有限公司	控股子公司的控股子公司	甘肃兰州	房地产开发	100,000,000.00	房地产开发、销售	60,000,000.00		60	60	是	39,358,313.13		
云南温泉山谷房地产(集团)有限公司	控股子公司的控股子公司	云南昆明	房地产开发	160,000,000.00	房地产开发、销售	388,000,000.00		60	60	是	243,483,813.88		

	公司											
西安云城置业有限公司	控股子公司的控股子公司	陕西西安	房地产开发	83,122,400.00	房地产开发、销售	40,000,000.00		51	51	是	34,321,638.74	

## (二) 特殊目的主体或通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体

单位：元 币种：人民币

名称	与公司主要业务往来	在合并报表内确认的资产、负债期末余额
云南融城投资合伙企业（有限合伙）	以股权加债权的方式对公司控股子公司昆明城海房地产开发有限公司进行投资	2,062,242.96
云南安盛创享旅游产业投资合伙企业（有限合伙）	通过基金形式拓展旅游产业新项目，促进公司持续经营发展	3,423,244,578.23

## (三) 本期新纳入合并范围的主体和本期不再纳入合并范围的主体

## 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

单位：元 币种：人民币

名称	期末净资产	本期净利润	购买日
陕西普润达投资发展有限公司	99,507,101.14	0.00	2014年4月7日

本公司与陕西国润置业有限公司、榆林四达建筑工程有限公司及榆林市华安建筑工程有限公司签署了股权转让协议，收购陕西普润达投资发展有限公司 100% 股权，收购价为 21,412.00 万元，股权变更相关手续已完成，本期将其纳入合并范围。

## (四) 本期发生的非同一控制下企业合并

单位：元 币种：人民币

被合并方	商誉金额	商誉计算方法
陕西普润达投资发展有限公司	0	

六、 合并财务报表项目注释

(一) 货币资金

单位：元

项目	期末数	期初数
	人民币金额	人民币金额
现金：	1,017,744.80	2,123,884.96
人民币	1,017,744.80	2,123,884.96
银行存款：	3,441,533,749.87	1,177,177,003.92
人民币	3,441,533,749.87	1,177,177,003.92
其他货币资金：	500,000,000.00	500,000,000.00
人民币	500,000,000.00	500,000,000.00
合计	3,942,551,494.67	1,679,300,888.88

其他货币资金为质押存单 500,000,000.00 元，存款日期自 2012 年 6 月 2 日至 2017 年 6 月 2 日。该定期存款已作为质押向兴业银行昆明支行贷款 4.66 亿元，贷款期限 5 年，自 2012 年 6 月 28 日至 2017 年 6 月 28 日，贷款利率 6.65%。

(二) 应收票据：

1、 应收票据分类

单位：元 币种：人民币

种类	期末数	期初数
银行承兑汇票		1,500,000.00
合计	0	1,500,000.00

(三) 应收利息：

1、 应收利息

单位：元 币种：人民币

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
重庆天安云城两山投资开发有限公司	4,800,000.00	53,180,000.00	46,120,000.00	11,860,000.00
昆明西苑房地产开发有限公司	1,244,444.44	14,077,777.79		15,322,222.23
昆明一红房地产开发有限公司	1,289,925.00			1,289,925.00
成都民生喜神投资有限公司	8,365,000.00			8,365,000.00
云南城投华商之家投资开发有限公司		21,968,148.54		21,968,148.54
北京房开创意港投资有限公司		10,732,930.83		10,732,930.83
云南华侨城实业有限公司		46,666.67		46,666.67
云南中海城投房地产开发有限公司		41,988,004.88		41,988,004.88
云南招商城投房地产有限公司		40,785,716.20		40,785,716.20
云南培晋投资有限公司		19,200.00		19,200.00
合计	15,699,369.44	182,798,444.91	46,120,000.00	152,377,814.35

2、 应收利息的说明

应收利息是本公司及下属企业云南安盛创享旅游产业投资合伙企业（有限合伙）对外进行债权投资，结算日至期末尚未收到的利息。

(四) 应收账款：

1、 应收账款按种类披露：

单位：元 币种：人民币

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)						

按组合计提坏账准备的应收账款:								
账龄组合	5,702,320.41	2.77	619,963.64	10.86	10,913,709.41	6.27	1,418,322.09	13.00
单项金额重大经测试不减值的应收账款	199,222,837.34	96.85			162,352,880.58	93.28		
组合小计	204,925,157.75	99.62	619,963.64	0.30	173,266,589.99	99.55	1,418,322.09	0.82
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	776,211.60	0.38	776,211.60	100.00	776,211.60	0.45	776,211.60	100.00
合计	205,701,369.35	/	1,396,175.24	/	174,042,801.59	/	2,194,533.69	/

- 1) 组合中, 按账龄分析法计提坏账准备的应收账款
- 2) 组合中, 单项金额重大经测试不减值的应收账款: 应收购房客户款项经测试不减值的原因为此部分应收账款是购房人在银行按揭的贷款尚未发放到公司账户中所产生的, 且有房屋做为抵押, 无坏账风险。
- 3) 年末单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的应收账款

组合中, 按账龄分析法计提坏账准备的应收账款:

单位: 元 币种: 人民币

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内						
其中:						
	3,685,360.81	64.63	184,268.04	9,116,769.81	83.54	455,838.49
1 年以内小计	3,685,360.81	64.63	184,268.04	9,116,769.81	83.54	455,838.49
1 至 2 年	1,756,960.00	30.81	175,696.00	337,700.00	3.10	33,770.00
2 至 3 年				440,910.00	4.04	88,182.00
3 至 4 年				293,530.00	2.69	117,412.00
4 至 5 年				8,400.00	0.07	6,720.00
5 年以上	259,999.60	4.56	259,999.60	716,399.60	6.56	716,399.60
合计	5,702,320.41	100.00	619,963.64	10,913,709.41	100.00	1,418,322.09

组合中, 采用其他方法计提坏账准备的应收账款:

单位: 元 币种: 人民币

组合名称	账面余额	坏账准备
单项金额重大经测试不减值的应收账款	199,222,837.34	
合计	199,222,837.34	

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

单位: 元 币种: 人民币

应收账款内容	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
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	776,211.60	776,211.60	/	/

2、本报告期应收账款中持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位情况

本报告期应收账款中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的欠款。

3、 应收账款金额前五名单位情况

单位: 元 币种: 人民币

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例 (%)
陈姓客户	客户	32,303,360.00	1 年以内	15.70
张姓客户	客户	13,600,000.00	1 年以内	6.61
徐姓客户	客户	10,858,526.00	1 年以内	5.28
曹姓客户	客户	9,838,234.50	1 年以内	4.78
蒋姓客户	客户	9,419,879.98	1 年以内	4.58
合计	/	76,020,000.48	/	36.95

(五) 其他应收款:

1、 其他应收款按种类披露:

单位: 元 币种: 人民币

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收账款	7,939,713.37	0.89	7,939,713.37	100.00	9,462,489.14	1.85	9,462,489.14	100.00
按组合计提坏账准备的其他应收账款:								
账龄组合	12,796,060.57	1.43	3,034,485.87	23.71	12,434,392.92	2.44	2,695,884.33	21.68
单项金额重大经测试不减值的其他应收款	871,141,086.44	97.28			487,771,794.68	95.58		
组合小计	883,937,147.01	98.71	3,034,485.87	0.34	500,206,187.60	98.02	2,695,884.33	0.54
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收账款	3,640,893.54	0.40	769,337.53	21.13	648,140.56	0.13	648,140.56	100.00
合计	895,517,753.92	/	11,743,536.77	/	510,316,817.30	/	12,806,514.03	/

- 1) 年末单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款
- 2) 组合中, 按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款。
- 3) 组合中, 单项金额重大经测试不减值的其他应收款
- 4) 年末单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的其他应收款

单项金额重大并单项计提坏帐准备的其他应收账款

单位: 元 币种: 人民币

其他应收款内容	账面余额	坏账金额	计提比例 (%)	理由
昆明市规划局	1,210,432.24	1,210,432.24	100	预计难以收回
昆明同高房地产经纪有限公司	2,888,589.12	2,888,589.12	100	预计难以收回
昆明市勤利电子有限公司	1,167,250.75	1,167,250.75	100	预计难以收回
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	预计难以收回
昆明吉辉房地产经纪有限公司	1,999,455.19	1,999,455.19	100	预计难以收回
合计	7,939,713.37	7,939,713.37	/	/

组合中, 按账龄分析法计提坏账准备的其他应收账款:

单位: 元 币种: 人民币

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内						
其中:						
	6,966,006.80	54.44	348,300.34	7,060,747.84	56.79	352,859.50
1 年以内小计	6,966,006.80	54.44	348,300.34	7,060,747.84	56.79	352,859.50

1 至 2 年	1,705,292.60	13.33	170,529.26	1,894,341.11	15.23	189,434.10
2 至 3 年	1,848,780.20	14.45	369,756.04	1,389,200.80	11.17	277,840.16
3 至 4 年	201,293.90	1.57	80,517.56	61,938.10	0.5	24,775.24
4 至 5 年	46,522.00	0.36	37,217.60	885,948.71	7.12	708,758.97
5 年以上	2,028,165.07	15.85	2,028,165.07	1,142,216.36	9.19	1,142,216.36
合计	12,796,060.57	100.00	3,034,485.87	12,434,392.92	100.00	2,695,884.33

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收账款：

单位：元 币种：人民币

组合名称	账面余额	坏账准备
单项金额重大经测试不减值的其他应收款	871,141,086.44	
合计	871,141,086.44	

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收账款

单位：元 币种：人民币

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
鲁馥铭	127,725.86	127,725.86	100	预计难以收回
昆明荣成房地产公司	800.00	800.00	100	预计难以收回
昆明马街建筑公司	433.00	433.00	100	预计难以收回
其他单项金额较小单独计提的其他应收款	3,511,934.68	640,378.67		预计部分不能收回
合计	3,640,893.54	769,337.53	/	/

2、 本报告期其他应收款中持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位情况

本报告期其他应收账款中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的欠款。

3、 其他应收款金额前五名单位情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例 (%)
北京房开创意港投资有限公司	联营企业	225,470,000.00	1 年以内	25.25
兰州市土地登记交易信息中心	政府部门	100,000,000.00	1-2 年	11.20
北京天安佳盈置业有限公司	购买联营企业股权客户	67,200,000.00	1 年以内	7.53
西山国家级风景区管理委员会	政府部门	49,443,613.83	1-2 年	5.54
重庆小天鹅投资控股(集团)有限公司	项目合作单位	30,000,000.00	1-2 年	3.36
合计	/	472,113,613.83	/	52.88

4、 应收关联方款项

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收账款总额的比例 (%)
北京房开创意港投资有限公司	联营企业	225,470,000.00	25.25
合计	/	225,470,000.00	25.25

(六) 预付款项：

1、 预付款项按账龄列示

单位：元 币种：人民币

账龄	期末数		期初数	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	300,474,219.60	55.54	82,842,996.13	30.65
1 至 2 年	56,418,140.36	10.43	20,719,961.84	7.67
2 至 3 年	70,672,625.46	13.06	68,891,221.02	25.50
3 年以上	113,428,624.28	20.97	97,749,439.23	36.18

合计	540,993,609.70	100.00	270,203,618.22	100.00
----	----------------	--------	----------------	--------

2、 预付款项金额前五名单位情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	时间	未结算原因
云南城际物流有限公司	材料供应商	110,000,000.00	1 年以内	工程未结算
昆明一建建设（集团）有限公司	工程承包商	82,550,100.00	1 年以内	工程未完工
云南大港旺宝集团有限公司	材料供应商	66,000,000.00	2-3 年	工程未完工
昆明市官渡区国有资产监督管理办公室	政府部门	50,000,000.00	4-5 年	拆迁未完成
盘龙区国有资产经营投资公司	有重大影响的投资方或参股股东	40,000,000.00	4-5 年	拆迁未完成
合计	/	348,550,100.00	/	/

3、 本报告期预付款项中持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位情况  
本报告期预付账款中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的欠款。

(七) 存货：

1、 存货分类

单位：元 币种：人民币

项目	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
库存商品	1,489,846.88		1,489,846.88	1,032,236.94		1,032,236.94
开发产品-房地产	3,162,531,346.64	5,505,827.70	3,157,025,518.94	2,787,438,209.40	5,626,769.11	2,781,811,440.29
开发成本-房地产	13,106,034,782.26		13,106,034,782.26	10,842,932,382.15		10,842,932,382.15
低值易耗品				1,304,770.37		1,304,770.37
合计	16,270,055,975.78	5,505,827.70	16,264,550,148.08	13,632,707,598.86	5,626,769.11	13,627,080,829.75

2、 存货跌价准备

单位：元 币种：人民币

存货种类	期初账面余额	本期计提额	本期减少		期末账面余额
			转回	转销	
开发产品-房地产	5,626,769.11			120,941.41	5,505,827.70
合计	5,626,769.11			120,941.41	5,505,827.70

3、 存货跌价准备情况

项目	计提存货跌价准备的依据	本期转回存货跌价准备的原因	本期转回金额占该项存货期末余额的比例（%）
开发产品-房地产		销售	0.8

存货期末余额中含有借款费用资本化金额的 1,919,495,604.13 元。

(八) 其他流动资产：

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
环湖东路土地一级开发项目	4,478,621,277.95	4,409,215,646.86
预售款申报待结转税金	117,622,890.12	53,879,968.43
预缴税金	10,135,976.23	
合计	4,606,380,144.30	4,463,095,615.29

注：

(1) 环湖东路土地一级开发项目是根据昆明市人民政府的授权，昆明市土地矿产储备管理办公室与公司签订了《环湖东路沿线土地一级开发委托合同》，委托公司承担环湖东路沿线土地一级开发，

昆明市财政局根据该合同出具了《不可撤销承诺函》。按照合同约定，公司在整个业务活动中的义务是：1、为一级开发提供资金；2、（1）配合土地所属县（区）政府完成该项目所涉及到的土地征收、拆迁安置、村庄搬迁、规划选址、新村建设和组织报件资料等相关工作；（2）负责办理规划选址意见书、土地预审、交通评价、环境评价、立项、地质灾害评估等前期手续；（3）负责完成一级开发区域内的初步规划编制工作，并提交审批后的成果；（4）按昆明市建设局的要求和标准完成环湖东路（广福路至乌龙片区）的道路建设工作；（5）按昆明市滇池管理局的要求和标准完成环湖东路（广福路至乌龙片区）的道路修建所涉及的截污管网的建设；（6）按昆明市滇池管理局的要求和标准完成一级开发范围内的湿地生态公园建设；（7）配合甲方编制土地供应方案；（8）按规划完成一级开发范围内的土地平整、市政建设和市政移交前管理维护等工作。公司在履行上述义务后可以获得相应的收益，收益的计算方法：公司与昆明市政府对一级开发范围内的土地出让收益实行分成，合同项下全部可出让土地地块通过招标、拍卖、挂牌方式进行出让，全部可出让土地出让总价款在扣除全部土地一级开发总成本及按国家有关政策提取各项基金后的土地出让纯收益公司按 50% 的比例提取。但若公司按以上方式所提取的收益不足全部土地的一级开发总成本的 5% 时，昆明市人民政府将保证向公司另行支付差价款，以确保公司的收益不低于本合同项下的全部土地一级开发总成本的 5%。结算方式：对于已经出让的地块，及完成整理的不可出让地块，在可出让土地出让收入缴库后，昆明市土地矿产储备管理办公室负责协调昆明市财政局于 15 个工作日内完成上述地块的全部成本费用及相应 5% 收益的预拨预付。

公司认为此项业务行为是让渡资产使用权（提供资金）和提供劳务的混合行为，不适用《建造合同》准则，而应该按收入准则进行核算。由于对一级开发的土地，公司无产权且不属于建造合同，因此开发支出不宜在存货中列报。公司的支出实际上是一种垫付行为，应作为债权列示，鉴于其具有收益性，且预计不存在回收风险，为避免在其他应收款列示引起的误导，公司将其在其他流动资产中单独列示。

昆明市审计局对公司环湖东路沿线土地一级开发项目形成的土地成本费用进行了跟踪审计并出具了审计报告，公司根据上述合同和昆明市审计局确认的投资分别于 2009、2010、2011 度确认了 5% 的保底收益合计 322,622,456.94 元，已全额收回。

（2）2014 年 5 月 14 日，昆明市审计局对公司环湖东路沿线土地一级开发项目形成的土地成本费用进行了审计并出具了《昆审社综【2014】1 号》审计综合报告。截止审计基准日，委托范围内审定的投资成本为 7,288,686,680.46 元。

（3）截止 2014 年 6 月 30 日，累计收到滇池环湖截污工程中央和省级预算投资专项资金 125,800,000.00 元，收到政府相关部门拨付的代垫开发成本 2,943,972,843.06 元。

（4）截至目前，公司已交储土地挂牌交易约 2299 亩。

（5）预售款申报待结转税金为公司房地产二级开发项目收到预售房款，按照税局要求预缴房地产预售收入的相关税金及附加。

（6）预缴税金为提前缴纳的其他税金。

（九）长期应收款：

单位：元 币种：人民币

	期末数	期初数
其他	2,267,784,189.93	2,091,257,137.13
合计	2,267,784,189.93	2,091,257,137.13

（十）对合营企业投资和联营企业投资：

单位：元 币种：人民币

被投资单位名称	本企业持股比例 (%)	本企业在被投资单位表决权比例 (%)	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润
一、合营企业							

云南城投华商之家投资开发有限公司	40.00	40.00	1,873,728,561.96	1,688,268,997.67	185,459,564.29	5,575,944.44	-6,692,932.65
二、联营企业							
成都民生喜神投资有限公司	48.00	48.00	811,980,994.73	804,476,293.94	7,504,700.79		-1,374,525.24
安宁市润泉供水有限公司	49.00	49.00	56,771,124.37	49,036,188.83	7,734,935.54	1,931,093.60	-150,142.21
云南中海城投房地产开发有限公司	35.00	35.00	1,220,972,516.89	1,222,396,446.24	-1,423,929.35		-6,664,592.18
云南万科城投房地产有限公司	49.00	49.00	10,732,622.38	69,568.95	10,663,053.43		138,108.88
云南华侨城实业有限公司	30.00	30.00	2,143,203,712.22	1,177,374,749.39	965,828,962.83	24,256,934.33	-39,156,911.90
鞍山市云投高铁新城置业有限公司	20.00	20.00	849,043,688.39	542,431,384.00	306,612,304.39		146,423.58
北京房开创意港投资有限公司	25.00	25.00	2,654,543,382.88	2,645,229,188.25	9,314,194.63		-685,805.37
云南招商城投房地产有限公司	40.00	40.00	1,465,668,168.26	1,498,103,218.23	-32,435,049.97		-15,987,142.34

## (十一) 长期股权投资:

## 1、 长期股权投资情况

按成本法核算:

单位: 元 币种: 人民币

被投资单位	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	减值准备	在被投资单位持股比例 (%)	在被投资单位表决权比例 (%)
云南融城优创股权投资合伙企业 (有限合伙)	4,000,000.00	4,000,000.00		4,000,000.00		4.00	4.00
安宁市农村信用联社温泉信用社	100,000.00	107,000.00		107,000.00			

按权益法核算:

单位: 元 币种: 人民币

被投资单位	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	减值准备	本期现金红利	在被投资单位持股比例 (%)	在被投资单位表决权比例 (%)
成都民生喜神投资有限公司	46,898,069.92	17,659,859.40	27,995,387.88	45,655,247.28			48	48
安宁市润泉供水有限公司	4,900,000.00	3,863,688.10	-73,569.68	3,790,118.42			49	49
云南中海城投房地产开发有限公司	3,500,000.00	1,834,231.99	-1,834,231.99				35	35
云南万科城投房地产有限公司	4,900,000.00	5,224,896.18	67,673.35	5,292,569.53			49	49
云南华侨城实业有限公司	689,242,846.18	696,036,037.48	-11,750,962.46	684,285,075.02			30	30
云南城投华商之家投资开发有限公司	80,049,002.26	70,875,249.61	-4,222,685.44	66,652,564.17			40	40
鞍山市云投高铁	10,000,000.00	10,023,176.16	29,284.72	10,052,460.88			20	20

新城置业有限公司								
北京房开创意港投资有限公司	2,500,000.00		1,434,137.75	1,434,137.75			25	25
重庆天安云城两山投资开发有限公司	27,200,000.00	17,671,038.71	-17,671,038.71					
云南招商城投房地产有限公司	4,000,000.00						40	40

注：1) 2013 年 5 月，公司的控股子公司云南融城股权投资基金管理有限公司与北京东瑞龙腾投资管理有限公司作为普通合伙人，与 11 位自然人（有限合伙人）共同出资设立云南融城优创股权投资基金合伙企业（有限合伙），云南融城股权投资基金管理有限公司出资 400.00 万元，占出资额的 4%，采用成本法核算。

2) 2013 年 6 月，公司的下属企业云南安盛创享旅游产业投资合伙企业（有限合伙）购买新疆立兴股权投资管理有限公司持有的云南温泉山谷房地产（集团）有限公司 60% 的股权，云南温泉山谷房地产（集团）有限公司持有安宁市润泉供水有限公司 49% 的股权，采用权益法核算，云南温泉山谷房地产（集团）有限公司持有安宁市农村信用合作联社 107,000 股权益，采用成本法核算。

3) 2013 年 4 月，公司与海城市东盛房屋开发有限公司、棕榈园林股份有限公司共同出资设立鞍山市云投高铁新城置业有限公司，公司出资 1,000.00 万元，占出资额的 20%，采用权益法核算。

4) 本公司的下属企业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 34% 的股权，采用权益法核算。2014 年 1 月云南安盛创享旅游产业投资合伙企业（有限合伙）将所持有重庆天安云城两山投资开发有限公司 34% 的股权转让给北京天安佳盈置业有限公司。

5) 2013 年 3 月，公司的下属企业云南安盛创享旅游产业投资合伙企业（有限合伙）购买四川省川瑞发展投资有限公司持有的成都民生喜神投资有限公司 20% 的股权，成都民生喜神投资有限公司成为公司的参股公司。2014 年 2 月，公司的下属企业云南安盛创享旅游产业投资合伙企业（有限合伙）购买北京春光伟业控股有限公司持有成都民生喜神投资有限公司 28% 的股权。截至 2014 年 6 月 30 日，共持有成都民生喜神投资有限公司股权 48%，采用权益法核算。

6) 2014 年 1 月，公司与北京创意港商务服务有限公司、北京房开鼎盛投资有限公司共同出资设立北京房开创意港投资有限公司，公司出资 250 万元，占出资额的 25%，采用权益法核算。

## (十二) 固定资产：

### 1、 固定资产情况

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加		本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计：	361,015,408.64	5,500,987.91		704,058.14	365,812,338.41
其中：房屋及建筑物	296,659,101.33				296,659,101.33
运输工具	38,812,952.19	2,131,150.64		681,013.14	40,263,089.69
办公设备	25,543,355.12	3,369,837.27		23,045.00	28,890,147.39
		本期新增	本期计提		
二、累计折旧合计：	64,350,228.00	11,387,181.01		171,807.11	75,565,601.90
其中：房屋及建筑物	28,904,584.95	7,185,993.85			36,090,578.80
运输工具	20,648,326.80	2,856,225.99		159,405.79	23,345,147.00
办公设备	14,797,316.25	1,344,961.17		12,401.32	16,129,876.10
三、固定资产账面净值合计	296,665,180.64				290,246,736.51
其中：房屋及建筑物	267,754,516.38				260,568,522.53
运输工具	18,164,625.39				16,917,942.69
办公设备	10,746,038.87				12,760,271.29
四、减值准备合计	131,650.42				131,650.42
其中：房屋及建筑物					
运输工具					
办公设备	131,650.42				131,650.42
五、固定资产账面价值合计	296,533,530.22				290,115,086.09
其中：房屋及建筑物	267,754,516.38				260,568,522.53
运输工具	18,164,625.39				16,917,942.69
办公设备	10,614,388.45				12,628,620.87

本期折旧额：11,387,181.01 元。

本期由在建工程转入固定资产原价为：0 元。

截至 2014 年 6 月 30 日，本公司固定资产减值准备是控股子公司温泉山谷房地产开发（集团）有限公司持有的固定资产发生减值；

截至 2014 年 6 月 30 日，本公司的固定资产未设定抵押担保。

### (十三) 在建工程：

#### 1、 在建工程情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面净值	账面余额	减值准备	账面净值
在建工程	143,433,911.29		143,433,911.29	142,079,818.29		142,079,818.29

#### 2、 重大在建工程项目变动情况：

单位：元 币种：人民币

项目名称	期初数	本期增加	资金来源	期末数
梦云南·深航酒店	123,578,700.52		自筹	123,578,700.52
温泉山谷温泉森林 SPA	14,345,635.71		自筹	14,345,635.71
温泉山谷 2 号运动球场	4,155,482.06	1,354,093.00	自筹	5,509,575.06
合计	142,079,818.29	1,354,093.00	/	143,433,911.29

### (十四) 无形资产：

#### 1、 无形资产情况：

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计	7,432,853.26	982,860.00	18,812.52	8,396,900.74
计算机软件	4,807,657.58	982,860.00	18,812.52	5,771,705.06
土地使用权	2,625,195.68			2,625,195.68
二、累计摊销合计	2,290,286.89	541,248.49	18,812.52	2,812,722.86
计算机软件	1,940,261.87	475,618.63	18,812.52	2,397,067.98
土地使用权	350,025.02	65,629.86		415,654.88
三、无形资产账面净值合计	5,142,566.37	441,611.51		5,584,177.88
计算机软件	2,867,395.71	507,241.37		3,374,637.08
土地使用权	2,275,170.66	-65,629.86		2,209,540.80
四、减值准备合计				
计算机软件				
土地使用权				
五、无形资产账面价值合计	5,142,566.37	441,611.51		5,584,177.88
计算机软件	2,867,395.71	507,241.37		3,374,637.08
土地使用权	2,275,170.66	-65,629.86		2,209,540.80

本期摊销额：541,248.49 元。

### (十五) 商誉：

单位：元 币种：人民币

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	期末减值准备
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	

(十六) 长期待摊费用:

单位: 元 币种: 人民币

项目	期初额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末额
城投展厅监控系统	4,585,272.48		1,834,109.04	0.00	2,751,163.44
城投大厦广告牌改造费	146,321.31		38,170.80	0.00	108,150.51
装修费	1,284,990.24	1,573,155.34	268,896.49		2,589,249.09
土地租金及补偿款	17,942,174.01		63,667.08		17,878,506.93
办公家具费	26,586.18		1,483.34		25,102.84
酒店前期费用	1,942,623.69	119,962.49	1,944,144.35		118,441.83
合计	25,927,967.91	1,693,117.83	4,150,471.10		23,470,614.64

本期长期待摊费用的增加主要是下属公司的装修支出增加。

(十七) 递延所得税资产/递延所得税负债:

1、 递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示

(1) 已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末数	期初数
递延所得税资产:		
资产减值准备	2,599,327.17	3,267,881.31
可抵扣亏损	52,636,677.47	19,800,899.00
计提但尚未发放的职工薪酬	5,836,138.08	9,917,287.14
广告及业务宣传费	5,049,009.98	4,456,287.98
内部未实现利润	24,502,821.08	16,678,874.16
房地产预售收入计算的预计利润	13,096,833.90	12,015,621.36
预计负债	375,694.95	375,694.95
小计	104,096,502.63	66,512,545.90
递延所得税负债:		
非同一控制下的企业合并形成	34,807,441.39	34,807,441.39
未办妥股权转让手续的投资收益	24,679,190.00	53,695,239.64
会籍卡分期确认收入	8,418,920.67	8,765,769.38
合伙企业利润	68,725,321.19	13,817,870.56
其他	41,040,581.15	
小计	177,671,454.40	111,086,320.97

(2) 未确认递延所得税资产明细

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末数	期初数
可抵扣暂时性差异	1,487,273.10	3,533,863.73
可抵扣亏损	1,411,651.53	751,551.73
合计	2,898,924.63	4,285,415.46

(3) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位: 元 币种: 人民币

年份	期末数	期初数	备注
2014	998,133.85	1,770,769.19	
2015	1,072,096.15	1,062,135.8	
2016	399,258.77	107,695.53	
2017	121,493.42	65,606.4	
2018	3,358,110.19		
合计	5,949,092.38	3,006,206.92	/

(4) 应纳税差异和可抵扣差异项目明细

单位：元 币种：人民币

项目	金额
应纳税差异项目：	
非同一控制下的企业合并形成	139,229,765.56
未办妥股权转让手续的投资收益	98,716,760.00
会籍卡分期确认收入	33,675,682.68
合伙企业利润	274,901,284.76
其他	164,162,324.60
小计	710,685,817.60
可抵扣差异项目：	
资产减值准备	10,397,308.65
可抵扣亏损	210,546,709.85
计提但尚未发放的职工薪酬	23,344,552.34
广告及业务宣传费	20,196,039.92
内部未实现利润	98,011,284.32
房地产预售收入计算的预计利润	52,387,335.59
预计负债	1,502,779.80
小计	416,386,010.47

## (十八) 资产减值准备明细：

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少		期末账面余额
			转回	转销	
一、坏账准备	15,001,047.72	-1,861,335.71			13,139,712.01
二、存货跌价准备	5,626,769.11			120,941.41	5,505,827.70
三、可供出售金融资产减值准备					
四、持有至到期投资减值准备					
五、长期股权投资减值准备					
六、投资性房地产减值准备					
七、固定资产减值准备	131,650.42				131,650.42
八、工程物资减值准备					
九、在建工程减值准备					
十、生产性生物资产减值准备					
其中：成熟生产性生物资产减值准备					
十一、油气资产减值准备					
十二、无形资产减值准备					
十三、商誉减值准备					
十四、其他					
合计	20,759,467.25	-1,861,335.71		120,941.41	18,777,190.13

## (十九) 短期借款：

## 1、短期借款分类：

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
抵押借款	50,000,000.00	83,000,000.00
信用借款		74,000,000.00
合计	50,000,000.00	157,000,000.00

抵押借款 5,000.00 万元是由本公司的控股子公司以其土地使用权作为抵押取得的借款。

## (二十) 应付票据：

单位：元 币种：人民币

种类	期末数	期初数
----	-----	-----

银行承兑汇票	15,000,000.00	
合计	15,000,000.00	

下一会计期间（下半年）将到期的金额 15,000,000.00 元。

## (二十一) 应付账款：

### 1、应付账款情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
1 年以内	1,137,462,782.31	1,501,820,464.97
1 年以上	594,379,385.89	685,177,502.51
合计	1,731,842,168.20	2,186,997,967.48

### 2、本报告期应付账款中应付持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方的款项情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末数	期初数
昆明一建建设集团有限公司	496,810,546.07	582,937,338.25
云南海埂酒店管理有限公司	320,475.89	
合计	497,131,021.96	582,937,338.25

### 3、账龄超过 1 年的大额应付账款情况的说明

账龄超过 1 年的大额应付款主要是工程未结算完。

## (二十二) 预收账款：

### 1、预收账款情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
1 年以内	492,115,297.34	327,378,958.12
1 年以上	246,302,947.23	201,889,895.01
合计	738,418,244.57	529,268,853.13

### 2、本报告期预收款项中预收持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方情况：

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末数	期初数
云南省城市建设投资集团有限公司	325,866.81	173,316.10
云南城投教育投资管理有限公司	4,944.68	22,012.76
云南城投项目管理有限公司		33,257.11
合计	330,811.49	228,585.97

### 3、账龄超过 1 年的大额预收账款情况的说明

账龄超过 1 年的大额预收款项均为预售房款，由于其对应的房屋尚未办理交付手续，本期末结转收入。

## (二十三) 应付职工薪酬

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	42,350,191.57	49,149,797.38	69,652,883.83	21,847,105.12
二、职工福利费		3,817,355.64	3,791,001.86	26,353.78
三、社会保险费	81,938.11	5,444,685.50	5,518,979.05	7,644.56
其中：医疗保险费	11,312.86	1,525,833.05	1,513,182.04	23,963.87
基本养老保险费	31,033.10	3,425,439.29	3,505,118.97	-48,646.58

失业保险费	39,448.34	272,692.46	280,423.15	31,717.65
工伤保险费	-57.41	113,182.78	113,134.93	-9.56
生育保险费	201.22	107,537.92	107,119.96	619.18
四、住房公积金	13,088.56	2,960,441.38	3,233,092.95	-259,563.01
五、辞退福利		29,805.00	29,805.00	
六、其他	551,453.85	960,859.59	1,026,284.99	486,028.45
合计	42,996,672.09	62,362,944.49	83,252,047.68	22,107,568.9

工会经费和职工教育经费金额 824,567.05 元，非货币性福利金额 0 元，因解除劳动关系给予补偿 29,805.00 元。

(二十四) 应交税费：

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
增值税	-1,839.05	-114,765.58
营业税	38,077,241.34	46,207,765.81
企业所得税	123,091,656.86	189,848,362.28
个人所得税	7,141,428.30	10,738,573.12
城市维护建设税	2,375,768.47	3,744,664.40
土地增值税	8,088,076.26	23,483,698.69
土地使用税	3,195,564.28	7,651,502.05
房产税	393,539.17	794,460.96
印花税	758,521.54	2,606,616.27
教育费附加	1,083,043.74	1,620,235.57
地方教育费附加	685,758.57	984,314.43
耕地占用税	19,713,518.36	21,995,703.75
价格调控基金	-9,075.80	-12,161.08
契税		-5,076,000.00
文化事业建设费	28,954.12	244,648.20
代扣工程税金	22,993,090.99	33,805,516.79
代扣股息红利所得	28,244.49	
车船税	1,411.76	
合计	227,644,903.40	338,523,135.66

(二十五) 应付利息：

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
分期付息到期还本的长期借款利息	59,044,100.52	40,840,764.79
企业资金拆借利息		37,368,340.98
合计	59,044,100.52	78,209,105.77

分期付息到期还本的长期借款利息 59,044,100.52 元为已计提尚未支付的金融机构贷款利息。

(二十六) 应付股利：

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末数	期初数	超过 1 年未支付原因
云南省城市建设投资集团有限公司	32,471,395.68		
云南省小龙潭矿务局	1,364,688.00		
其他股东	64,975,418.40		
重庆同恒投资有限公司	21,058,082.24		
合计	119,869,584.32		/

本公司 2014 年 5 月召开 2013 年年度股东大会，通过以 2013 年 12 月 31 日公司总股本 823,429,184

股为基数，每 10 股派发现金股利 1.20 元（含税），共计分配利润 98,811,502.08 元（占公司当年可分配利润的 50.08%）；

本公司的控股子公司昆明城海房地产开发有限公司于 2014 年 6 月召开股东会，同意对股东分配股利。截至报告期末应付少数股东重庆同恒投资有限公司股利 21,058,082.24 元。

## (二十七) 其他应付款：

### 1、 其他应付款情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
1 年以内	4,135,403,778.29	2,741,234,548.74
1 年以上	811,964,763.99	786,733,240.95
合计	4,947,368,542.28	3,527,967,789.69

### 2、 本报告期其他应付款中应付持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末数	期初数
云南省城市建设投资集团有限公司	3,072,342,368.30	2,253,375,152.78
昆明一建建设集团有限公司	14,324,320.00	
昆明未来城开发有限公司	494,000.00	
云南民族文化旅游产业有限公司	26,998,644.60	
云南城际物流有限公司	13,955,710.69	
合计	3,128,115,043.59	2,253,375,152.78

### 3、 账龄超过 1 年的大额其他应付款情况的说明

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	款项性质
云南澜沧江实业有限公司	项目合作单位	400,000,000.00	1-4 年	项目合作款
穗丰投资有限公司	出售股权方	122,600,000.00	2-3 年	收购股权款
新疆立兴股权投资管理有限公司	出售股权方	112,653,333.33	1-2 年	收购股权款
合计		635,253,333.33		

### 4、 对于金额较大的其他应付款，应说明内容

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	款项性质
云南省城市建设投资集团有限公司	控股股东	3,072,342,368.30	1-4 年	往来款
云南澜沧江实业有限公司	项目合作单位	400,000,000.00	1-4 年	项目合作款
穗丰投资有限公司	出售股权方	122,600,000.00	2-3 年	收购股权款
新疆立兴股权投资管理有限公司	出售股权方	112,653,333.33	1-2 年	收购股权款
合计		3,707,595,701.63		

## (二十八) 预计负债：

单位：元 币种：人民币

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
其他	13,802,779.78		260,724.35	13,542,055.43
合计	13,802,779.78		260,724.35	13,542,055.43

(1) 本公司的控股子公司中建穗丰置业有限公司拟对“洱海天域”项目进行整改，截止 2014 年 6 月 30 日，预计整改支出 1,230.00 万元；

(2) 本公司的控股子公司云南温泉山谷房地产（集团）有限公司预计延期交房赔偿金 124.21 万元。

## (二十九) 1 年内到期的非流动负债：

### 1、 1 年内到期的非流动负债情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
1 年内到期的长期借款	3,250,530,887.17	4,696,230,887.17
合计	3,250,530,887.17	4,696,230,887.17

## 2、 1 年内到期的长期借款

### (1) 1 年内到期的长期借款

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
质押借款	1,550,530,887.17	1,646,230,887.17
抵押借款	1,700,000,000.00	192,000,000.00
保证借款		2,120,000,000.00
信用借款		738,000,000.00
合计	3,250,530,887.17	4,696,230,887.17

1 年内到期的长期借款中属于逾期借款获得展期的金额 0 元。

### (2) 金额前五名的 1 年内到期的长期借款

单位：元 币种：人民币

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率 (%)	期末数	期初数
					本币金额	本币金额
重庆国际信托有限公司	2012 年 11 月 12 日	2015 年 5 月 12 日	人民币	14.5	1,550,000,000.00	
长安国际信托股份有限公司	2012 年 6 月 15 日	2014 年 6 月 15 日	人民币	11.55		1,500,000,000.00
中国农业银行昆明盘龙支行	2009 年 6 月 25 日	2015 年 6 月 25 日	人民币	6.2225	405,000,000.00	
中国东方资产管理股份有限公司	2012 年 11 月 21 日	2014 年 9 月 18 日	人民币	13	602,530,887.17	602,530,887.17
中国华融资产管理股份有限公司	2013 年 11 月 13 日	2015 年 11 月 13 日	人民币	11	243,000,000.00	
广发银行昆明分行营业部	2013 年 2 月 19 日	2016 年 2 月 18 日	人民币	6.765	150,000,000.00	
中国银行昆明盘龙支行	2011 年 1 月 20 日	2014 年 1 月 20 日	人民币	5.85		400,000,000.00
中国工商银行昆明关上支行	2012 年 6 月 27 日	2014 年 6 月 27 日	人民币	7.68		738,000,000.00
中投保障房基金	2012 年 6 月 17 日	2014 年 6 月 17 日	人民币	12.00		460,700,000.00
合计	/	/	/	/	2,950,530,887.17	3,701,230,887.17

#### 1) 质押借款 155,053.09 万元，其中：

40,500.00 万元为本公司以环湖东路土地一级开发应收账款进行质押担保取得的借款；

24,300.00 万元为本公司以持有的控股子公司股权及环湖东路土地一级开发应收账款进行质押担保取得的借款，并由本公司的控股股东及控股子公司提供连带责任保证担保；

60,253.09 万元为本公司以环湖东路土地一级开发应收账款进行质押担保取得的借款，并由本公司的控股股东提供连带责任保证担保；

30,000.00 万元为本公司以持有的控股子公司股权进行质押担保取得的借款，并由本公司的控股股东及控股子公司提供连带责任保证担保；

#### 2) 抵押借款 170,000.00 万元，其中：

15,000.00 万元为本公司全资子公司以土地使用权作抵押担保取得的借款，并由本公司提供连带责任保证担保；

155,000.00 万元为本公司以持有的控股子公司股权质押担保取得的借款，并于 2014 年初完成本公司

全资子公司取得 451.9 亩土地使用权抵押，本公司的控股股东提供连带责任保证担保。由于资金使用条件发生变化，经公司与重庆国际信托有限公司协商约定，双方同意自信托发放之日起，将年化融资综合成本由原协议的 12% 调整至 14.5%。

(三十) 长期借款：

1、 长期借款分类：

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
质押借款	2,733,000,000.00	1,908,000,000.00
抵押借款	2,270,600,000.00	272,400,000.00
保证借款	5,234,000,000.00	5,402,000,000.00
信用借款	3,700,000,000.00	
合计	13,937,600,000.00	7,582,400,000.00

1) 质押借款 273,300.00 万元

226,700.00 万元为本公司以持有的控股子公司股权进行质押担保取得的借款，并由本公司的控股股东提供连带责任保证担保；

46,600.00 万元为本公司以定期存单进行质押担保取得的借款；

2) 抵押借款 227,060.00 万元，其中：

44,240.00 万元为本公司的控股子公司以土地使用权及在建工程进行抵押担保取得的借款，并由本公司的控股股东提供连带责任保证担保；

5,000.00 万元为本公司的控股子公司以土地使用权及在建工程进行抵押担保取得的借款，并由本公司提供连带责任保证担保；

135,000.00 万元为本公司的控股子公司以土地使用权进行抵押担保取得的借款，并由本公司提供连带责任保证担保；

5,000.00 万元为本公司的全资子公司以土地使用权作抵押担保取得的借款，并由本公司提供连带责任保证担保。

37,820.00 万元为本公司的控股公司以其他参股公司的土地使用权作抵押担保取得的借款，并由本公司提供连带责任保证担保。

3) 保证借款 523,400.00 万元，其中：

200,000.00 万元为本公司参与中航信托·天启 330 号云南城投旅游产业投资集合资金信托计划，该信托计划优先级份额为 20 亿元，另外本公司作为劣后委托人认缴 10 亿元，并由本公司的控股股东对信托收益及本金的兑付提供连带责任保证担保；

158,400.00 万元为本公司的控股股东提供连带责任保证担保取得的借款；

165,000.00 万元为本公司与控股子公司作为共同债务人取得的借款，由本公司的控股股东提供连带责任保证担保。

4) 信用贷款 370,000.00 万元，其中：

100,00.00 万元为本公司取得的借款；

270,000.00 万元为本公司的控股子公司取得的借款。

2、 金额前五名的长期借款：

单位：元 币种：人民币

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率 (%)	期末数	期初数
					本币金额	本币金额
中航信托股份有限公司	2012 年 12 月 12 日	2015 年 12 月 12 日	人民币	11.3	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00
重庆国际信托有限公司	2012 年 11 月 12 日	2015 年 5 月 12 日	人民币	14.5		1,550,000,000.00
重庆两江新区彩云之南城镇化基金发展合伙企业(有限	2014 年 6 月 19 日	2017 年 6 月 19 日	人民币	10.5	1,500,000,000.00	

合伙)						
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)	2014年5月29日	2018年5月29日	人民币	10.5	1,350,000,000.00	
中国华融资产管理股份有限公司	2013年11月13日	2015年11月13日	人民币	11.00		567,000,000.00
中融国际信托有限公司	2013年12月5日	2015年12月5日	人民币	11.00		500,000,000.00
兴业银行昆明北京路支行	2012年11月2日	2017年11月2日	人民币	6.40		466,000,000.00
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)	2014年5月29日	2018年5月29日	人民币	10.5	1,000,000,000.00	
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)	2014年6月19日	2017年6月19日	人民币	10.5	1,000,000,000.00	
合计	/	/	/	/	6,850,000,000.00	5,083,000,000.00

## (三十一) 专项应付款:

单位: 元 币种: 人民币

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数	备注说明
基础设施配套建设费用	37,541,207.00	76,128,680.00		113,669,887.00	
合计	37,541,207.00	76,128,680.00		113,669,887.00	/

(1) 公司的控股子公司安宁温泉山谷旅游开发有限公司共收到安宁市温泉镇基础设施建设指挥部补助款 10,090.99 万元, 用于温泉国际会议中心项目红线内基础设施建设。

(2) 本公司的控股子公司云南城投海东投资开发有限公司本期根据海开复[2013]72 号及海开复[2013]101 号文件, 收到大理海东开发委员会财政局补助资金 1,276.00 万元, 用于大理海东悦榕酒店项目基础设施配套建设。

## (三十二) 股本:

单位: 元 币种: 人民币

	期初数	本次变动增减(+、-)					期末数
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	823,429,184.00						823,429,184.00

截至 2014 年 6 月 30 日, 本公司的控股股东云南省城市建设投资集团有限公司共持有本公司股份 270,594,964 股, 占公司总股本的 32.86%。

## (三十三) 资本公积:

单位: 元 币种: 人民币

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
资本溢价(股本溢价)	1,975,380,172.13			1,975,380,172.13
其他资本公积	1,312,062.08			1,312,062.08
合计	1,976,692,234.21			1,976,692,234.21

## (三十四) 盈余公积:

单位: 元 币种: 人民币

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	129,382,422.16			129,382,422.16
任意盈余公积	17,389,749.68			17,389,749.68
合计	146,772,171.84			146,772,171.84

(三十五) 未分配利润:

单位: 元 币种: 人民币

项目	金额	提取或分配比例 (%)
调整前 上年末未分配利润	852,094,583.91	/
调整后 年初未分配利润	852,094,583.91	/
加: 本期归属于母公司所有者的净利润	88,918,242.23	/
应付普通股股利	98,811,502.08	
期末未分配利润	842,201,324.06	/

本公司经 2013 年度股东大会通过, 以 2013 年 12 月 31 日公司总股本 823,429,184 股为基数, 每 10 股派发现金股利 1.20 元(含税), 共计分配利润 98,811,502.08 元(占公司当年可分配利润的 50.08%)。

(三十六) 营业收入和营业成本:

1、 营业收入、营业成本

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	517,225,259.38	836,400,981.30
其他业务收入	153,207,137.16	29,433,501.68
营业成本	398,093,781.34	596,156,139.64

2、 主营业务(分行业)

单位: 元 币种: 人民币

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产	513,099,970.19	331,840,614.13	832,752,875.50	592,767,775.23
其他	4,125,289.19	5,877,098.20	3,648,105.80	3,258,364.41
合计	517,225,259.38	337,717,712.33	836,400,981.30	596,026,139.64

3、 主营业务(分产品)

单位: 元 币种: 人民币

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
住宅销售	192,725,845.42	128,467,250.81	832,752,875.50	592,767,775.23
办公楼销售	182,770,745.89	121,159,195.46		
商铺销售	87,714,577.17	34,749,289.02		
车位销售	48,458,111.00	45,002,924.24		
物业收入	5,555,979.90	8,339,052.80	3,648,105.80	3,258,364.41
合计	517,225,259.38	337,717,712.33	836,400,981.30	596,026,139.64

4、 主营业务(分地区)

单位: 元 币种: 人民币

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
昆明地区	359,611,433.38	239,552,869.37	627,149,160.90	438,154,069.37
大理地区	51,695,870.10	37,998,562.22	115,865,995.40	86,174,000.87
东川地区	8,109,167.00	5,977,765.73	15,193,886.00	11,022,666.51
成都地区	97,808,788.90	54,188,515.01	78,191,939.00	60,675,402.89
合计	517,225,259.38	337,717,712.33	836,400,981.30	596,026,139.64

5、 公司前五名客户的营业收入情况

单位: 元 币种: 人民币

客户名称	营业收入	占公司全部营业收入的比例 (%)

客户一	97,407,292.00	14.53
客户二	53,180,000.00	7.93
客户三	14,077,777.79	2.10
个人客户一	9,355,167.00	1.40
个人客户二	8,723,413.00	1.30
合计	182,743,649.79	27.26

## (三十七) 营业税金及附加:

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计缴标准
营业税	42,504,831.80	49,361,496.54	按税法规定
城市维护建设税	2,908,108.07	3,457,011.21	按税法规定
教育费附加	1,241,421.79	1,596,777.84	按税法规定
土地增值税	12,423,787.52	12,616,120.44	按税法规定
文化事业建设费	143,998.42	42,059.70	
地方价格调节基金		395.00	
合计	59,222,147.60	67,073,860.73	/

## (三十八) 销售费用

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额
工资、奖金、津贴和补贴	4,067,340.53	2,375,663.77
社会保险费	121,013.53	56,547.50
住房公积金	57,423.57	570
折旧及摊销	656,388.57	151,998.95
差旅交通及车辆费	554,123.36	158,503.60
销售佣金	8,729,291.94	5,095,249.12
广告宣传费	22,738,555.37	23,872,467.47
租赁费	545,013.60	739,918
办公费	972,449.08	292,228.39
其他	3,048,488.42	7,512,725.90
合计	41,490,087.97	40,255,872.70

## (三十九) 管理费用

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额
工资、奖金、津贴和补贴	33,834,055.04	20,266,669.28
折旧	3,472,699.89	2,058,290.68
业务招待费	2,513,415.23	4,962,685.76
车辆费用	2,270,459.65	1,309,204.29
会务费	631,385.48	1,298,278.72
差旅费	2,373,491.74	666,666.61
社保及住房公积金	5,387,895.63	3,499,031.72
办公费	1,970,108.56	1,562,729.45
无形资产摊销	431,937.19	349,078.54
中介机构服务费	7,582,323.40	5,307,659.00
租赁费	5,007,244.68	5,248,322.21
税金	5,173,702.35	3,568,582.27
低值易耗品摊销	104,110.84	419,308.62
劳动保护费	120,177.60	1,586.00
职工福利费	2,786,239.62	1,880,900.26
长期摊销费用摊销	2,107,569.36	2,059,132.28

工会及教育经费	668,278.76	868,948.48
其他零星费用合计	5,988,938.01	7,775,793.21
合计	82,424,033.03	63,102,867.38

## (四十) 财务费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	155,843,112.85	107,855,436.37
减：利息收入	-4,390,536.97	-14,914,302.65
加：其他支出	316,637.78	200,854.21
合计	151,769,213.66	93,141,987.93

## (四十一) 投资收益：

## 1、 投资收益明细情况：

单位：元 币种：人民币

	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	13,019.22	17,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	-23,959,545.89	-578,219.91
处置长期股权投资产生的投资收益	214,895,431.72	
合计	190,948,905.05	-561,219.91

## 2、 按成本法核算的长期股权投资收益：

单位：元 币种：人民币

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
安宁市农村信用联社温泉信用社	13,019.22	17,000	无重大变动
合计	13,019.22	17,000	/

## 3、 按权益法核算的长期股权投资收益：

单位：元 币种：人民币

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
云南城投华商之家投资开发有限公司	-2,677,173.06	-7,417,184.20	被投资单位实现利润变动
云南中海城投地产开发有限公司	-2,332,607.26	-121,752.42	被投资单位实现利润变动
云南招商城投房地产有限公司	-6,394,856.94	-376,777.56	被投资单位实现利润变动
云南华侨城实业有限公司	-11,747,073.57	7,664,096.16	被投资单位实现利润变动
云南万科城投房地产有限公司	67,673.35	122,269.12	被投资单位实现利润变动
北京房开创意港投资有限公司	-171,451.33		本期新增
成都民生喜神投资有限公司	-659,772.12		被投资单位实现利润变动
安宁市润泉供水有限公司	-73,569.68		被投资单位实现利润变动
云南城投昆明置地有限公司		-426,893.40	上期已处置
鞍山市云投高铁新城置业有限公司	29,284.72	-21,977.61	被投资单位实现利润变动
合计	-23,959,545.89	-578,219.91	/

投资收益不存在重大限制。

## (四十二) 资产减值损失：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	-1,861,335.71	-5,045,374.58
二、存货跌价损失		
三、可供出售金融资产减值损失		
四、持有至到期投资减值损失		

五、长期股权投资减值损失		
六、投资性房地产减值损失		
七、固定资产减值损失		
八、工程物资减值损失		
九、在建工程减值损失		
十、生产性生物资产减值损失		
十一、油气资产减值损失		
十二、无形资产减值损失		
十三、商誉减值损失		
十四、其他		
合计	-1,861,335.71	-5,045,374.58

## (四十三) 营业外收入:

## 1、 营业外收入情况

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	78,046.80	17,346.74	78,046.80
其中: 固定资产处置利得	78,046.80	17,346.74	78,046.80
政府补助	3,971,900.02		3,971,900.02
其他	212,849.06	1,639,181.11	812,849.06
合计	4,262,795.88	1,656,527.85	4,862,795.88

## 2、 政府补助明细

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额	说明
财政企业生产扶持奖金及法人奖励	564,000.00		
高新区所得税返还	3,407,900.02		
合计	3,971,900.02		/

## 计入当期损益的政府补助

单位: 元 币种: 人民币

补助项目	本期发生额	上期发生额	与资产相关/与收益相关
财政企业生产扶持奖金及法人奖励	564,000.00		收益相关
高新区所得税返还	3,407,900.02		收益相关
合计	3,971,900.02		/

## (四十四) 营业外支出:

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	105,985.04	33,534.16	105,985.04
其中: 固定资产处置损失	105,985.04	33,534.16	105,985.04
对外捐赠	106,000.00	258,000.00	106,000.00
罚款支出	30,460.34	194,956.42	30,460.34
违约金支出	526,667.00	7,206,778.28	526,667.00
其他	154,786.85	5,788.15	154,786.85
合计	923,899.23	7,699,057.01	923,899.23

## (四十五) 所得税费用:

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	2,690,656.47	42,972,867.81
递延所得税调整	29,001,176.70	-15,462,096.38
合计	31,691,833.17	27,510,771.43

## (四十六) 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程:

项目	序号	本期金额	上年同期金额
归属于母公司股东的净利润	1	88,918,242.23	-66,022,579.89
归属于母公司的非经常性损益	2	283,463,081.64	-2,261,132.97
归属于母公司股东、扣除非经常性损益后的净利润	3=1-2	-194,544,839.41	-63,761,446.92
年初股份总数	4	823,429,184.00	823,429,184.00
公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数 (I)	5		
发行新股或债转股等增加股份数 (II)	6		
增加股份 (II) 下一月份起至年末的累计月数	7		
因回购等减少股份数	8		
减少股份下一月份起至年末的累计月数	9		
缩股减少股份数	10		
报告期月份数	11	6	6
发行在外的普通股加权平均数	12=4+5+6×7÷11-8×9÷11-10	823,429,184.00	823,429,184.00
基本每股收益 (I)	13=1÷12	0.1080	-0.0802
基本每股收益 (II)	14=3÷12	-0.2363	-0.0774
已确认为费用的稀释性潜在普通股利息	15		
转换费用	16		
所得税率	17		
认股权证、期权行权、可转换债券等增加的普通股加权平均数	18		
稀释每股收益 (I)	19=[1+(15-16)×(1-17)]÷(12+18)	0.1080	-0.0802
稀释每股收益 (II)	19=[3+(15-16)×(1-17)]÷(12+18)	-0.2363	-0.0774

## (四十七) 现金流量表项目注释:

## 1、收到的其他与经营活动有关的现金:

单位: 元 币种: 人民币

项目	金额
收存款利息	1,931,701.05
保证金	11,374,884.85
往来款	356,705,141.38
代收款项、收回代垫款等	365,048,216.97
其他	12,060,555.66
合计	747,120,499.91

## 2、支付的其他与经营活动有关的现金:

单位: 元 币种: 人民币

项目	金额
往来单位款项	318,890,293.38
退付保证金	29,396,210.65
支付保证金	46,521,258.57
违约金	526,667.00

退房定金	6,705,305.00
捐赠和罚款	136,460.34
广告及业务宣传费	12,785,215.75
销售代理费和策划经费	9,182,303.57
促销费	771,036.05
租赁及物业管理费	5,552,258.28
业务招待费	2,513,415.23
中介服务费	7,582,323.40
交通差旅费	4,643,951.39
办公费	2,942,557.64
会议费	631,385.48
其他	34,305,086.98
合计	483,085,728.71

## 3、 支付的其他与投资活动有关的现金：

单位：元 币种：人民币

项目	金额
北京房开创意港投资有限公司	70,000,000.00
云南城投华商之家投资开发有限公司	85,339,800.00
云南招商城投房地产有限公司	32,080,485.00
合计	187,420,285.00

## 4、 收到的其他与筹资活动有关的现金：

单位：元 币种：人民币

项目	金额
云南省城市建设投资集团有限公司	769,098,800.00
云南培晋投资有限公司	3,200,000.00
合计	772,298,800.00

## (四十八) 现金流量表补充资料：

## 1、 现金流量表补充资料：

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	101,890,437.18	-22,965,391.32
加：资产减值准备	-1,861,335.71	-5,045,374.58
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	11,387,181.01	4,220,777.86
无形资产摊销	335,411.51	365,402.05
长期待摊费用摊销	4,150,471.10	2,647,729.94
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	27,938.24	16,187.42
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	155,843,112.85	107,855,436.37
投资损失（收益以“-”号填列）	-190,948,905.05	561,219.91
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-37,583,956.73	-18,228,749.47
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	66,585,133.43	10,346,002.02
存货的减少（增加以“-”号填列）	-2,097,565,837.32	-2,580,339,052.61
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-581,655,771.98	2,349,644,716.66
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	182,701,973.78	1,022,072,083.34
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-2,386,694,147.69	871,150,987.59
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：</b>		

债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况：</b>		
现金的期末余额	3,442,551,494.67	2,879,099,115.76
减：现金的期初余额	1,179,300,888.88	3,977,459,129.90
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	2,263,250,605.79	-1,098,360,014.14

## 2、 本期取得或处置子公司及其他营业单位的相关信息

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、取得子公司及其他营业单位的有关信息：		
1. 取得子公司及其他营业单位的价格	242,775,160.00	
2. 取得子公司及其他营业单位支付的现金和现金等价物	99,735,160.00	
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	89,198,432.11	
3. 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	10,536,727.89	
4. 取得子公司的净资产	99,507,101.14	
流动资产	272,237,101.14	
非流动资产		
流动负债	172,730,000.00	
非流动负债		
二、处置子公司及其他营业单位的有关信息：		
1. 处置子公司及其他营业单位的价格	227,200,000.00	
2. 处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物	160,000,000.00	
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	125,348,111.27	
3. 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	34,651,888.73	
4. 处置子公司的净资产		
流动资产		
非流动资产		
流动负债		
非流动负债		

## 3、 现金和现金等价物的构成

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
一、现金	3,442,551,494.67	1,179,300,888.88
其中：库存现金	1,017,744.80	1,199,167.40
可随时用于支付的银行存款	3,441,533,749.87	2,877,899,948.36
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	3,442,551,494.67	1,179,300,888.88

## 七、 关联方及关联交易

### (一) 本企业的母公司情况

单位：元 币种：人民币

母公司名称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)	本企业最终控制方	组织机构代码
云南省城市建设投资集团有限公司	国有企业(全民所有制企业)	云南昆明	许雷	投资	4,142,214,400.00	32.86	32.86	云南省国有资产监督管理委员会	772697063

## (二) 本企业的子公司情况

单位：元 币种：人民币

子公司全称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	持股比例(%)	表决权比例(%)	组织机构代码
云南城投置地有限公司	有限责任公司	云南昆明	舒翎	房地产开发	50,000,000.00	100	100	79516170-4
云南城投铜都置地有限公司	有限责任公司	云南东川	舒翎	房地产开发	10,000,000.00	75	75	79985408-1
云南城投大理置地有限公司	有限责任公司	云南大理	蒋涛	房地产开发	20,000,000.00	100	100	79720114-0
云南红河房地产开发有限公司	有限责任公司	云南昆明	余劲民	房地产开发	126,000,000.00	100	100	74526420-3
云南城投物业服务集团有限公司	有限责任公司	云南昆明	杨天元	物业服务	3,000,000.00	100	100	67088128-1
昆明市盘龙区城中村改造置业有限公司	有限责任公司	云南昆明	余劲民	房地产开发	200,000,000.00	60	60	69795660-X
昆明市官渡区城中村改造置业有限公司	有限责任公司	云南昆明	余劲民	房地产开发	100,000,000.00	95	95	69795216-6
昆明城海房地产开发有限公司	有限责任公司	云南昆明	刘猛	房地产开发	100,000,000.00	52.63	52.63	66550161-9
云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司	有限责任公司	云南昆明	余劲民	房地产开发	150,000,000.00	70	75	55270592-2
昆明云城尊龙房地产开发有限公司	有限责任公司	云南昆明	余劲民	房地产开发	50,000,000.00	74	74	56318513-3
成都鼎云房地产开发有限公司	有限责任公司	四川成都	余劲民	房地产开发	100,000,000.00	100	100	55898365-9
西双版纳云城置业有限公司	有限责任公司	云南西双版纳	余劲民	房地产开发	20,000,000.00	100	100	57725527-8
云南城投园林园艺有限公司	有限责任公司	云南石林	张洁	园林园艺	30,000,000.00	100	100	59200376-5
昆明云城西山旅游投资开发有限公司	有限责任公司	云南昆明	钟毅明	房地产开发	50,000,000.00	70	70	59932994-4
云南安盛创享投资管理有限公司	有限责任公司	云南昆明	刘猛	投资	20,000,000.00	50	50	05699858-6
云南融城股权投资基金管理有限公司	有限责任公司	云南昆明	刘猛	投资	20,000,000.00	60	60	58736441-9
中建穗丰置业有限公司	有限责任公司	云南大理	余劲民	房地产开发	50,000,000.00	70	70	76040637-X
西安东智房地产有限公司	有限责任公司	陕西西安	陈世文	房地产开发	102,050,000.00	51	51	57509246-0
云南城投龙江房地产开发有限公司	有限责任公司	云南昆明	余劲民	房地产开发	260,000,000.00	77	100	08325635-0
云南城投晟发房地产开发有限公司	有限责任公司	云南昆明	董晓菽	房地产开发	50,000,000.00	60	60	08042526-X
云南城投海东投资开	有限责	云南	谭寿生	房地产	250,000,000.00	45	65	55273663-0

发有限公司	任公司	大理		开发				
陕西普润达投资发展有限公司	有 限 责 任 公 司	陕 西 西 安	陈世文	房 地 产 开 发	100,000,000.00	100	100	58699927-9
云南南亚汽车商城有限公司	有 限 责 任 公 司	云 南 昆 明	余劲民	房 地 产 开 发	10,610,000.00	100	100	21655050-3
兰州云城小天鹅房地产开发有限公司	有 限 责 任 公 司	甘 肃 兰 州	余劲民	房 地 产 开 发	100,000,000.00	60	60	56640405-5
云南温泉山谷房地产开发(集团)有限公司	有 限 责 任 公 司	昆 明 安 宁	曾立品	房 地 产 开 发	160,000,000.00	60	60	78460417-8
西安云城置业有限公司	有 限 责 任 公 司	陕 西 西 安	董晓萩	房 地 产 开 发	83,122,400.00	51	51	67863109-2
云南城投洱海置业有限公司	有 限 责 任 公 司	云 南 大 理	谭寿生	房 地 产 开 发	20,000,000.00	100.00	100.00	55512120-1
云南城投海东园林绿化有限公司	有 限 责 任 公 司	云 南 大 理	王曙光	园 林 绿 化	2,000,000.00	100.00	100.00	57725598-0
云南城投海东方物业服务服务有限公司	有 限 责 任 公 司	云 南 大 理	李向何	物 业 管 理	1,000,000.00	100.00	100.00	07763353-5
重庆城海实业发展有限公司	有 限 责 任 公 司	重 庆	刘 猛	房 地 产 开 发	200,000,000.00	59	59	59921341-5
云南金航线商业管理有限公司	有 限 责 任 公 司	云 南 昆 明	文刚建	商 贸	1,000,000.00	100	100	06427762-3
大理洱海天域物业管理有限公司	有 限 责 任 公 司	云 南 大 理	林松荣	物 业 服 务	1,000,000.00	100	100	79518409-2

## (三) 本企业的合营和联营企业的情况

单位：元 币种：人民币

被投资单位名称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	本企业持股比例(%)	本企业在被投资单位表决权比例(%)	组织机构代码
一、合营企业								
云南城投华商之家投资开发有限公司	有限公司	昆明	许 雷	房地产开发	200,000,000.00	40	40	66827938-X
二、联营企业								
云南中海城投房地产开发有限公司	有限公司	昆明	郝建民	房地产开发	10,000,000.00	35	35	05697683-8
云南万科城投房地产开发有限公司	有限公司	昆明	莫 军	房地产开发	10,000,000.00	49	49	69798807-0
云南招商城投房地产开发有限公司	有限公司	昆明	彭良万	房地产开发	10,000,000.00	40	40	55273228-5
云南华侨城实业有限公司	有限公司	昆明	吴斯远	房地产开发	1,000,000,000.00	30	30	66829287-5
鞍山市云投高铁新城置业有限公司	有限公司	辽宁海城市	卞大军	房地产开发	50,000,000.00	20	20	06407895-8
安宁市润泉供水有限公司	有限公司	昆明	王洪良	工程施工	10,000,000.00	49	49	68858531-7
成都民生喜神投资有限公司	有限公司	成都	杨 斌	房地产开发	10,000,000.00	48	48	55108055-3
北京房开创意港投资有限公司	有限公司	北京	王启春	房地产开发	10,000,000.00	25	25	08961049-6

## (四) 本企业的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系	组织机构代码
云南省水务产业投资有限公司	母公司的全资子公司	68619593-X

云南城际物流有限公司	母公司的控股子公司	56317426-6
景洪城投物业管理有限公司	母公司的全资子公司	67088983-0
昆明一建建设集团有限公司	母公司的控股子公司	21657787-X
云南城投教育投资管理公司	母公司的全资子公司	55011373-9
云南城投项目管理有限公司	母公司的全资子公司	66264758-3
北京云南大厦酒店有限公司	母公司的全资子公司	66372706-7
云南循环经济投资有限公司	母公司的控股子公司	56005216-7
云南新世纪滇池国际文化旅游会展投资有限公司	母公司的控股子公司	05468474-3
云南城投碧水源水务科技有限责任公司	母公司的控股子公司	55012080-8
大理水务产业投资有限公司	母公司的控股子公司	21867181-9
云南民族文化旅游产业有限公司	母公司的控股子公司	05698027-1
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）	母公司的控股子公司	30482760-5
云南海埂酒店管理有限公司	母公司的全资子公司	06159623-1
云南澄江老鹰地旅游度假村有限公司	其他	73433440-5

云南澄江老鹰地旅游度假村有限公司为公司合营企业云南城投华商之家投资开发有限公司的控股子公司，同时公司副总经理舒翎先生在云南澄江老鹰地旅游度假村有限公司担任董事，故云南澄江老鹰地旅游度假村有限公司为关联方。

#### (五) 关联交易情况

##### 1、 采购商品/接受劳务情况表

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额		上期发生额	
			金额	占同类交易金额的比例（%）	金额	占同类交易金额的比例（%）
北京云南大厦酒店有限公司	接受酒店服务	参照市场价格	35,606.50			
昆明一建建设集团有限公司	接受施工劳务	参照市场价格	561,676,156.11		423,691,056.70	
云南城际物流有限公司	采购商品	参照市场价格	65,582,810.38			
景洪城投物业管理有限公司	物业费	参照市场价格	1,147,520.31		743,090.01	
云南城投版纳投资开发有限公司	接受酒店服务	参照市场价格			240,336.00	

##### 出售商品/提供劳务情况表

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额		上期发生额	
			金额	占同类交易金额的比例（%）	金额	占同类交易金额的比例（%）
云南澄江老鹰地旅游度假村有限公司	利息	参照市场价格	1,084,931.51	0.71		
云南省城市建设投资集团有限公司	物业费	参照市场价格	279,799.16	5.04	469,040.17	13.72
云南新世纪滇池国际文化旅游会展置地有限公司	物业费	参照市场价格	17,761.08	0.32		
云南城投教育投资管理有限公司	物业费	参照市场价格	31,413.18	0.57	10,800.00	0.32
云南城投项目管理有限公司	物业费	参照市场价格	33,257.11	0.60		
云南循环经济投资有限公司	物业费	参照市场价格			21,600.00	0.63
云南城际物流有限公司	销售写字楼	参照市场价格			13,421,650.69	
云南民族文化旅游产业有限公司	销售写字楼	参照市场价格			9,729,083.97	
北京房开创意港投资有限公司	利息	参照市场价格	10,732,930.83	7.01		
云南城投华商之家投资开发有限公司	利息	参照市场价格	21,968,148.54	14.34		

云南招商城投房地产有限公司	利息	参照市场价格	40,785,716.20	26.62		
云南中海城投房地产开发有限公司	利息	参照市场价格	41,988,004.88	27.41		
云南华侨城实业有限公司	利息	参照市场价格	46,666.67	0.03		

2、 关联租赁情况  
公司承租情况表：

单位：元 币种：人民币

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	年度确认的租赁费
云南城投教育投资管理公司	云南城投置业股份有限公司	房屋	2014 年 1 月 1 日	2014 年 12 月 31 日	2,950,000.00

3、 关联担保情况

单位：万元 币种：人民币

担保方	被担保方	担保金额	担保期限	是否履行完毕
云南省城市建设投资集团有限公司	云南城投置业股份有限公司	40,500.00	2009 年 6 月 25 日~2015 年 6 月 25 日	否
云南省城市建设投资集团有限公司	云南城投置业股份有限公司	155,000.00	2012 年 11 月 12 日~2015 年 5 月 12 日	否
云南省城市建设投资集团有限公司	云南城投置业股份有限公司	60,253.09	2012 年 11 月 21 日~2014 年 11 月 21 日	否
云南省城市建设投资集团有限公司	云南城投置业股份有限公司	200,000.00	2012 年 12 月 12 日~2015 年 12 月 12 日	否
云南省城市建设投资集团有限公司	云南城投置业股份有限公司	20,200.00	2013 年 9 月 9 日~2015 年 9 月 9 日	否
云南省城市建设投资集团有限公司	云南城投置业股份有限公司	30,000.00	2013 年 10 月 23 日~2015 年 10 月 28 日	否
云南省城市建设投资集团有限公司	云南城投置业股份有限公司	38,000.00	2013 年 12 月 9 日~2015 年 12 月 9 日	否
云南省城市建设投资集团有限公司	云南城投置业股份有限公司	5,000.00	2013 年 12 月 9 日~2015 年 12 月 9 日	否
云南省城市建设投资集团有限公司	云南城投置业股份有限公司	92,000.00	2013 年 12 月 24 日~2015 年 12 月 24 日	否
云南省城市建设投资集团有限公司	云南城投置业股份有限公司	81,000.00	2013 年 11 月 13 日~2015 年 11 月 13 日	否
云南省城市建设投资集团有限公司	云南城投置业股份有限公司	50,000.00	2013 年 12 月 6 日~2015 年 12 月 6 日	否
云南省城市建设投资集团有限公司	云南城投置业股份有限公司	44,240.00	2013 年 11 月 28 日~2015 年 12 月 13 日	否
云南省城市建设投资集团有限公司	云南城投置业股份有限公司	90,000.00	2014 年 3 月 14 日~2017 年 3 月 14 日	否
云南省城市建设投资集团有限公司	云南城投置业股份有限公司	60,000.00	2014 年 3 月 17 日~2017 年 3 月 17 日	否
云南省城市建设投资集团有限公司	云南城投置业股份有限公司	40,000.00	2014 年 3 月 31 日~2017 年 3 月 31 日	否
云南省城市建设投资集团有限公司	云南城投置业股份有限公司	75,000.00	2014 年 3 月 17 日~2017 年 3 月 17 日	否
云南省城市建设投资集团有限公司	兰州云城小天鹅房地产开发有限公司	23,200.00	2014 年 5 月 6 日~2016 年 5 月 6 日	否
云南城投置业股份有限公司	云南省城市建设投资集团有限公司	100,000.00	2013 年 4 月 19 日~2015 年 4 月 19 日	否
云南城投置业股份有限公司	云南省城市建设投资集团有限公司	25,000.00	2014 年 4 月 18 日~2015 年 4 月 18 日	否

云南城投置业股份有限公司	云南华侨城实业有限公司	13,500.00	2013年6月26日~2016年6月26日	否
云南城投置业股份有限公司	云南华侨城实业有限公司	9,870.00	2013年10月17日~2015年10月17日	否
云南城投置业股份有限公司	北京房开创意港投资有限公司	250.00	2014年2月19日~2017年2月19日	否

## 4、 关联方资金拆借

单位：元 币种：人民币

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
云南省城市建设投资集团有限公司	769,098,800.00	2013年3月27日	2014年12月31日	本公司的控股股东云南省城市建设投资集团有限公司本期提供 769,098,800.00 元。
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)	4,850,000,000.00	2014年5月29日	2018年5月29日	本公司本期向控股股东下属企业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)取得长期借款 4,850,000,000.00 元。
拆出				
云南城投华商之家投资开发有限公司	85,339,800.00	2013年2月4日	2016年1月10日	本公司本期为合营企业云南华商之家投资开发有限公司按照股比提供债权投资 85,339,800.00 元。
云南招商城投房地产有限公司	32,080,485.00	2012年12月26日	2016年4月30日	本公司本期为联营企业云南招商城投房地产有限公司按照股比提供债权投资 32,080,485.00 元。
北京房开创意港投资有限公司	225,470,000.00			本公司本期为联营企业北京房开创意港投资有限公司按照股比提供债权投资 225,470,000.00 元。
云南华侨城实业有限公司	10,000,000.00	2014年6月17日	2014年11月17日	本公司本期为联营企业云南华侨城实业有限公司按照股比提供债权投资 10,000,000.00 元。
成都民生喜神投资有限公司	56,000,000.00	2013年5月6日	2015年5月4日	本公司下属企业云南安盛创享旅游产业投资合伙企业(有限合伙)向联营企业成都民生喜神投资有限公司进行债权投资,本期投资 56,000,000.00 元。

## (六) 关联方应收应付款项

上市公司应收关联方款项:

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末		期初	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
长期应收款	成都民生喜神投资有限公司	140,000,000.00		84,000,000.00	
长期应收款	云南城投华商之家投资开发有限公司	267,342,466.44		182,002,666.44	
长期应收款	云南华侨城实业有限公司	10,000,000.00			
长期应收款	云南中海城投房地产开发有限公司	370,822,873.75	498,375.28	370,822,873.75	
长期应收款	云南招商城投房地产有限公司	522,991,245.00	12,974,019.98	490,910,760.00	6,579,163.06
长期应收款	重庆天安云城两山投资开发有限公司			600,000,000.00	
预付款项	昆明一建建设集团有限公司	82,955,571.20			
预付款项	云南城际物流有限公司	110,000,000.00			
其他应收款	北京房开创意港投资有限公司	225,470,000.00			
应收利息	成都民生喜神投资有限公司	8,365,000.00		8,365,000.00	
应收利息	云南城投华商之家投资开发有限公司	21,968,148.54			
应收利息	北京房开创意港投资有限公司	10,732,930.83			
应收利息	云南华侨城实业有限公司	46,666.67			
应收利息	云南中海城投房地产开发有限公司	41,988,004.88			
应收利息	云南招商城投房地产有限公司	40,785,716.20			
应收利息	重庆天安云城两山投资开发有限公司			4,800,000.00	

上市公司应付关联方款项:

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款	昆明一建建设集团有限公司	496,810,546.07	582,937,338.25
应付账款	云南海埂酒店管理有限公司	320,475.89	
预收款项	云南省城市建设投资集团有限公司	325,866.81	173,316.10
预收款项	云南城投教育投资管理有限公司	4,944.68	22,012.76
预收款项	云南城投项目管理有限公司		33,257.11
其他应付款	昆明一建建设集团有限公司	14,324,320.00	
其他应付款	昆明未来城开发有限公司	494,000.00	
其他应付款	云南民族文化旅游产业有限公司	26,998,644.60	
其他应付款	云南城际物流有限公司	13,955,710.69	
其他应付款	云南省城市建设投资集团有限公司	3,072,342,368.30	2,253,375,152.78
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）	4,850,000,000.00	
应付股利	云南省城市建设投资集团有限公司	32,471,395.68	

#### 八、 股份支付：

无

#### 九、 或有事项：

##### （一） 为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响：

1. 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《房地产证》办妥抵押登记手续之日止。截止 2014 年 6 月 30 日，云南城投置业股份有限公司及其子公司提供的阶段性担保金额合计为人民币 43,506.06 万元。2. 本公司的其他对外担保索引"本附注 9、关联方及关联交易（五）关联交易 4. 关联担保情况"。

##### （二） 其他或有负债及其财务影响：

1) 本公司的控股子公司中建穗丰置业有限公司对"洱海天域"项目进行整改，截止 2014 年 6 月 30 日，预计整改支出 1,230.00 万元，已作为预计负债列报。本公司的控股子公司云南温泉山谷房地产开发（集团）有限公司因不能按期交房，预计将发生赔偿款 124.21 万元，已作为预计负债列报。

2) 关于“森林湖”项目涉诉事项的情况说明：因“森林湖”项目住宅已售罄，产权证照均已办理，仅有部分车位，已无法按照判决要求履行。云南红河房地产开发有限公司已向五华区人民法院及黑林铺街道办事处提出其他和解方案，现双方正在协商处理中。

#### 十、 承诺事项：

##### （一） 重大承诺事项

截至 2014 年 6 月 30 日，本公司无重大承诺事项。

#### 十一、 资产负债表日后事项：

##### （一） 资产负债表日后利润分配情况说明

单位：元 币种：人民币

拟分配的利润或股利	98,811,502.08
经审议批准宣告发放的利润或股利	98,811,502.08

##### （二） 其他资产负债表日后事项说明

1、公司拟以 4550 万元（最终以评估机构出具的经双方均认可的评估报告所确认的评估结果为准，但最终交易价格不超过公司在云南省国资委备案的交易金额）收购昆明市盘龙区国有资产经营投资集团有限公司（原名盘龙区国有资产经营投资公司）持有的昆明市盘龙区城中村改造置业有限公司 20% 的股权。公司将继续对昆明市盘龙区城中村改造置业有限公司开发的项目进行后续投资。详见公司于 2014 年 8 月 9 日刊登在上海证券交易所网站和《上海证券报》、《中国证券报》、《证券时报》、

《证券日报》上刊登的临 2014-058 号公告、临 2014-057 号公告；

2、公司拟以 1750 万元（最终以评估机构出具的经双方均认可的评估报告所确认的评估结果为准，但最终交易价格不超过公司在云南省国资委审批备案的交易金额）收购昆明市盘龙区建设投资有限公司持有的云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司 5% 的股权。公司将继续对云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司开发的项目进行后续投资。详见公司于 2014 年 8 月 9 日刊登在上海证券交易所网站和《上海证券报》、《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》上刊登的临 2014-059 号公告、临 2014-057 号公告；

3、公司为云南澄江老鹰地旅游度假村有限公司（下称“老鹰地公司”）向重庆国际信托有限公司申请 5 亿元的信托贷款提供全额连带责任保证担保；老鹰地公司以名下 197 亩住宅用地及 96597.42 平米在建工程及对应的 94.5 亩酒店用地提供抵押担保。

公司本次担保之反担保：老鹰地公司以货值 10 亿元土地为公司下属控股子公司昆明城海房地产开发有限公司向中国信达资产管理股份有限公司云南省分公司申请 5.782 亿元融资提供抵押担保。详见公司于 2014 年 8 月 9 日刊登在上海证券交易所网站和《上海证券报》、《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》上刊登的临 2014-060 号公告、临 2014-057 号公告；

4、2014 年 8 月 15 日，公司控股子公司云南城投龙江房地产开发有限公司接到昆明市盘龙区城市管理综合行政执法局行政处罚事先告知书。因云南城投龙江房地产开发有限公司在盘龙区上坝回迁房片区建设超范围部分，未经规划和施工许可，提前施工，被处以 21,955,431.20 元的行政罚款。

## 十二、 其他重要事项：

### （一） 其他

1. 2008 年 5 月 8 日，昆明市人民政府授权昆明市土地矿产储备办公室与公司签订《环湖东路沿线土地一级开发委托合同》（下称“《一级开发委托合同》”），委托范围包括：东至乌龙片区与大渔片区用地界线、南至滇池沿岸、西至盘龙江与滇池接口用地界线、北至官渡段的西亮塘及五甲塘公园用地界线和呈贡段的乌龙片区用地界线，总面积约 4.18 万亩（最终以规划确定的用地范围和实测面积为准），委托期限自 2008 年 5 月 30 日至 2013 年 5 月 30 日。土地一级开发所需的资金由公司垫付，以每年 5 月 31 日和 11 月 30 日作为结算的基准日，昆明市土地矿产储备办公室委托昆明市审计局对公司投入的建设成本进行审定。开发完成后，委托项目的资产所有权（包括土地所有权）和处置权归属于昆明市人民政府，对可出让的土地地块通过招标、拍卖、挂牌方式进行出让，公司按照出让土地的总价款扣除全部土地一级开发总成本及按国家有关政策提取各项基金后的纯收益获取 50% 的固定收益，若公司所获取的收益不足开发总成本的 5% 时，昆明市人民政府保证向公司另行支付差价款，公司作为其他流动资产进行列报。

环湖东路沿线土地一级开发项目因开发期限已届满，且实施的客观条件发生较大变化，经昆明市人民政府与公司协商，拟解除《一级开发委托合同》，公司就解除事宜正在与昆明市人民政府进行磋商。现昆明市人民政府与公司就解除事宜已基本达成一致，双方将尽快签订解除协议。

2014 年 5 月 14 日，昆明市审计局对公司环湖东路沿线土地一级开发项目形成的土地成本费用进行了审计并出具了《昆审社综【2014】1 号》审计综合报告。截止审计基准日，委托范围内的审定投资成本为 7,288,686,680.46 元。

2. 本公司的控股子公司云南城投海东投资开发有限公司与大理市国土资源局经济开发区分局（以下简称国土局）于 2011 年 3 月 31 日签订了《租地协议》，双方在协议中约定国土局将位于大理经济开发区下和北山片区 1,346.75 亩（暂定，按实际用地结算）荒山地的使用权租赁给公司使用，租地年限为 40 年（即从 2011 年 4 月 1 日至 2050 年 3 月 31 日止），租地费为每亩 7 万元，共计 94,272,500.00 元。根据《合同法》规定，租赁期限不得超过 20 年。超过 20 年的，超出部分无效。

3. 根据中投.云城保障房建设基金（1 期）集合资金信托合同以及中建投信托有限责任公司云南融城股权投资基金管理有限公司签署的（有限）合伙协议，中投.云城保障房建设基金（1 期）于 2014 年 6 月 17 日到期。根据合伙协议、云南融城投资合伙企业（有限合伙）投资决策委员会一致同意。已向有限合伙人中建投信托有限责任公司退还出资人民币 46070 万元；向普通合伙人云南融城股权投资基金管理有限公司退还出资人民币 708 万元。

云南融城投资合伙企业（有限合伙）持有昆明城海房地产开发有限公司（以下简称“昆明城海”）

20%的股权，平价（2000 万元）按股权比例同比转让给昆明城海的其他两位股东：本公司与重庆同恒投资有限公司。本公司出资人民币 1,052 万元受让昆明城海 10.52%的股权。重庆同恒投资有限公司出资人民币 948 万元，受让昆明城海 9.48%的股权。

十三、 母公司财务报表主要项目注释

(一) 应收账款：

1、 本报告期应收账款中持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位情况

本报告期应收账款中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的欠款。

(二) 其他应收款：

1、 其他应收款按种类披露：

单位：元 币种：人民币

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
按组合计提坏账准备的其他应收账款：								
账龄组合	805,918.70	0.01	235,564.82	29.23	578,409.31	0.01	199,139.84	34.43
单项金额重大经测试不减值的其他应收款	7,553,932,682.03	99.99			5,968,664,773.85	99.99		
组合小计	7,554,738,600.73	100	235,564.82		5,969,243,183.16	100.00	199,139.84	
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收账款	50,000.00							
合计	7,554,788,600.73	/	235,564.82	/	5,969,243,183.16	/	199,139.84	/

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收账款：

单位：元 币种：人民币

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内						
其中：						
	341,899.40	42.42	17,094.97	214,500.81	5.00	10,725.04
1 年以内小计	341,899.40	42.42	17,094.97	214,500.81	5.00	10,725.04
1 至 2 年	177,297.30	22	17,729.73	57,186.49	10.00	5,718.64
2 至 3 年	37,357.50	4.64	7,471.50	149,505.31	20.00	29,901.06
3 至 4 年	92,147.80	11.43	36,859.12	4,036.00	40.00	1,614.40
4 至 5 年	4,036.00	0.5	3,228.80	10,000.00	80.00	8,000.00
5 年以上	153,180.70	19.01	153,180.70	143,180.70	100.00	143,180.70
合计	805,918.70	100.00	235,564.82	578,409.31		199,139.84

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收账款：

单位：元 币种：人民币

组合名称	账面余额	坏账准备
单项金额重大经测试不减值的其他应收款	7,553,932,682.03	
合计	7,553,932,682.03	

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收账款

单位：元 币种：人民币

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
员工备用金	20,000.00			预计能收回，不存在坏账

云南美乐福新能源科技有限公司	30,000.00			预计能收回，不存在坏账
合计	50,000.00		/	/

- 2、 本报告期其他应收款中持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位情况  
 本报告期其他应收账款中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的欠款。

- 3、 其他应收账款金额前五名单位情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收账款总额的比例(%)
云南城投龙江房地产开发有限公司	本公司的子公司	2,001,918,344.77	1-2 年	25.13
云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司	本公司的子公司	1,335,523,417.82	4-5 年	16.76
昆明城海房地产开发有限公司	本公司的子公司	926,259,212.02	1-3 年	11.63
昆明市官渡区城中村改造置业有限公司	本公司的子公司	906,937,363.76	1-4 年	11.38
昆明市盘龙区城中村改造置业有限公司	本公司的子公司	785,598,578.54	1-2 年	9.86
合计	/	5,956,236,916.91	/	74.76

- 4、 其他应收关联方款项情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收账款总额的比例(%)
云南城投龙江房地产开发有限公司	本公司的子公司	2,001,918,344.77	25.13
云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司	本公司的子公司	1,335,523,417.82	16.76
昆明城海房地产开发有限公司	本公司的子公司	926,259,212.02	11.63
昆明市官渡区城中村改造置业有限公司	本公司的子公司	906,937,363.76	11.38
昆明市盘龙区城中村改造置业有限公司	本公司的子公司	785,598,578.54	9.86
成都鼎云房地产开发有限公司	本公司的子公司	499,428,182.60	6.27
昆明云城尊龙房地产开发有限公司	本公司的子公司	281,238,959.62	3.53
北京房开创意港投资有限公司	联营企业	225,470,000.00	2.83
昆明云城西山旅游投资开发有限公司	本公司的子公司	46,836,001.74	0.59
云南城投置地有限公司	本公司的子公司	44,695,573.74	0.56
西安东智房地产有限公司	本公司的子公司	40,000,000.00	0.50
云南城投洱海置业有限公司	本公司的三级子公司	30,736,348.00	0.39
云南城投铜都置地有限公司	本公司的三级子公司	24,990,000.00	0.31
云南城投晟发房地产开发有限公司	本公司的子公司	4,800,000.00	0.06
云南安盛创享投资管理有限公司	本公司的子公司	282,443.92	
合计	/	7,154,714,426.53	89.80

(三) 长期股权投资  
 按成本法核算

单位：元 币种：人民币

被投资单位	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	减值准备	本期计提减值准备	在被投资单位持股比例 (%)	在被投资单位表决权比例 (%)
云南城投置地有限公司	48,276,535.80	48,276,535.80		48,276,535.80			100.00	100.00
云南城投物业服务有限公司	3,000,000.00	3,000,000.00		3,000,000.00			100.00	100.00
云南红河房地产开发有限公司	256,824,550.74	256,824,550.74		256,824,550.74			100.00	100.00
云南城投大理置地有限公司	25,635,034.12	25,635,034.12		25,635,034.12			100.00	100.00
昆明市盘龙区城中村改造置业有限公司	60,000,000.00	60,000,000.00		60,000,000.00			60.00	60.00
昆明市官渡区城中村改造置业有限公司	95,000,000.00	95,000,000.00		95,000,000.00			95.00	95.00
昆明城海房地产开发有限公司	40,885,806.88	40,885,806.88	10,520,000.00	51,405,806.88			52.63	52.63
云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司	22,500,000.00	22,500,000.00		22,500,000.00			70.00	75.00
昆明云城尊龙房地产开发有限公司	37,000,000.00	37,000,000.00		37,000,000.00			74.00	74.00
西双版纳云城置业有限公司	20,000,000.00	20,000,000.00		20,000,000.00			100.00	100.00
成都鼎云房产开发有限公司	138,000,000.00	138,000,000.00		138,000,000.00			100.00	100.00
云南融城股权投资基金管理有限公司	12,000,000.00	12,000,000.00		12,000,000.00			60.00	60.00
昆明云城西山旅游投资开发有限公司	35,000,000.00	35,000,000.00		35,000,000.00			70.00	70.00
云南城投园林园艺有限公司	30,000,000.00	30,000,000.00		30,000,000.00			100.00	100.00
云南安盛创享投资管理有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00		10,000,000.00			50.00	50.00
中建穗丰置业有限公司	329,000,000.00	329,000,000.00		329,000,000.00			70.00	70.00
云南城投晟发房地产开发有限公司	30,000,000.00	30,000,000.00		30,000,000.00			60.00	60.00
西安东智房地产有限公司	52,050,000.00	52,050,000.00		52,050,000.00			51.00	51.00
云南城投龙江房地产开发有限公司	200,000,000.00	200,000,000.00		200,000,000.00			77.00	100.00
云南城投海东投资开发有限公司	97,643,131.53	97,643,131.53		97,643,131.53			45.00	65.00
陕西普润达投资发展有限公司	214,120,000.00		214,120,000.00	214,120,000.00			100.00	100.00

按权益法核算

单位：元 币种：人民币

被投资单位	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	减值准备	本期计提减值准备	现金红利	在被投资单位持股比例 (%)	在被投资单位表决权比例 (%)
云南中海城投房地产开发有限公司	3,500,000.00	1,834,231.99	-1,834,231.99					35.00	35.00
云南万科城投房地产有限公司	4,900,000.00	5,224,896.18	67,673.35	5,292,569.53				49.00	49.00
云南华侨城实业有限公司	689,242,846.18	696,036,037.48	-11,747,073.57	684,288,963.91				30.00	30.00
云南城投华商之家投资开发有限公司	80,049,002.26	70,875,249.61	-2,677,173.06	68,198,076.55				40.00	40.00
鞍山市云投高铁新城置业有限公司	10,000,000.00	10,023,176.16	29,284.72	10,052,460.88				20.00	20.00
北京房开创意港投资有限公司	2,500,000.00		2,328,548.66	2,328,548.66				25.00	25.00
云南招商城投房地产有限公司	4,000,000.00							40.00	40.00

(四) 营业收入和营业成本：

1、 营业收入、营业成本

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入		115,804,780.00
其他业务收入	115,570,667.12	36,893,145.27
营业成本		86,174,000.87

2、 公司前五名客户的营业收入情况

单位：元 币种：人民币

客户名称	营业收入总额	占公司全部营业收入的比例 (%)
云南中海城投房地产开发有限公司	41,988,004.88	36.34
云南招商城投房地产有限公司	40,785,716.20	35.30
云南城投华商之家投资开发有限公司	21,968,148.54	19.01
北京房开创意港投资有限公司	10,732,930.83	9.29
云南华侨城实业有限公司	46,666.67	0.04
合计	115,521,467.12	99.98

(五) 投资收益:

1、 投资收益明细

单位: 元 币种: 人民币

	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	41,110,038.21	40,000,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	-23,226,204.09	-578,219.91
合计	17,883,834.12	39,421,780.09

2、 按成本法核算的长期股权投资收益

单位: 元 币种: 人民币

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
安盛创享投资管理有限公司	7,170,776.05		分配股利
昆明城海房地产开发有限公司	33,939,262.16		分配股利
云南天祐房地产有限公司		40,000,000.00	
合计	41,110,038.21	40,000,000.00	/

3、 按权益法核算的长期股权投资收益

单位: 元 币种: 人民币

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
云南城投华商之家投资开发有限公司	-2,677,173.06	-7,417,184.20	被投资单位利润变动
云南中海城投地产开发有限公司	-2,332,607.26	-121,752.42	被投资单位利润变动
云南招商城投房地产有限公司	-6,394,856.94	-376,777.56	被投资单位利润变动
云南华侨城实业有限公司	-11,747,073.57	7,664,096.16	被投资单位利润变动
云南万科城投房地产有限公司	67,673.35	122,269.12	被投资单位利润变动
北京房开创意港投资有限公司	-171,451.33		本期新增
云南城投昆明置地有限公司		-426,893.40	上期已处置
鞍山市云投高铁新城置业有限公司	29,284.72	-21,977.61	被投资单位利润变动
合计	-23,226,204.09	-578,219.91	/

(六) 现金流量表补充资料:

单位: 元 币种: 人民币

补充资料	本期金额	上期金额
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量:</b>		
净利润	8,779,681.14	39,152,158.82
加: 资产减值准备	36,424.98	-15,403.98
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	959,716.63	937,748.19
无形资产摊销	341,126.52	311,477.52
长期待摊费用摊销	1,872,279.84	1,884,385.98
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“-”号填列)		
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)		

公允价值变动损失（收益以“－”号填列）		
财务费用（收益以“－”号填列）	88,959,915.79	25,317,009.98
投资损失（收益以“－”号填列）	-17,883,834.12	-39,421,780.09
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	-5,815,818.94	549,260.56
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）		
存货的减少（增加以“－”号填列）	133,027,319.15	12,997,381.92
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	-1,611,987,140.69	2,196,963,580.23
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	627,320,430.15	-807,396,097.55
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-774,389,899.55	1,431,279,721.58
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：</b>		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况：</b>		
现金的期末余额	849,842,627.87	1,443,302,973.76
减：现金的期初余额	369,926,288.08	1,304,760,779.32
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	479,916,339.79	138,542,194.44

#### 十四、 补充资料

##### （一） 当期非经常性损益明细表

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	金额	附注（如适用）
非流动资产处置损益	-27,938.24	
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	3,971,900.02	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	115,540,667.12	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-5,065.13	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	214,908,450.94	主要是本期公司股权转让收益

少数股东权益影响额	-21,817,965.43	
所得税影响额	-29,106,967.64	
合计	283,463,081.64	

### (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	2.3436	0.1080	0.1080
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-5.1276	-0.2363	-0.2363

### (三) 公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

科目名称	本期期末数 (元)	上年期末数 (元)	变动幅度 (%)	变动原因分析
货币资金	3,942,551,494.67	1,679,300,888.88	134.77	本期借款增加所致
预付款项	540,993,609.70	270,203,618.22	100.22	主要是本期预付工程款增加
应收利息	152,377,814.44	15,699,369.44	870.60	主要是本期应收联营企业、合营企业的债权利息收入增加
其他应收款	883,774,217.15	497,510,303.27	77.64	主要是本年支付北京创意港、即将收购海东剩余股权支付给原股东的保证金。
递延所得税资产	104,096,502.63	66,512,545.90	56.51	主要是内部未实现利润增加
短期借款	50,000,000.00	157,000,000.00	-68.15	主要是本期偿还到期贷款
长期借款	13,937,600,000.00	7,582,400,000.00	83.82	本期向金融机构等借款增加
专项应付款	113,669,887.00	37,541,207.00	202.79	本期收到基础设施配套建设
递延所得税负债	177,671,454.40	111,086,320.97	59.94	本期公司部分股权转让收益应纳税暂时性差异所致
科目名称	本期金额 (元)	上年同期金额 (元)	变动幅度 (%)	变动原因分析
财务费用	151,769,213.66	93,141,987.93	62.94	本期借款利息费用化增加
资产减值损失	-1,861,335.71	-5,045,374.58	-63.11	本期收回账龄较长的应收款项,冲回坏账准备
投资收益	190,948,905.05	-561,219.91	-34,123.90	本期转让下属企业股权收益所致
营业外收入	4,262,795.88	1,656,527.85	157.33	本期收到政府补助高于同期
营业外支出	923,899.23	7,699,057.01	-88.00	
经营活动产生的现金流量净额	-2,386,694,147.69	871,150,987.59	-373.97	工程项目投资增加
投资活动产生的现金流量净额	-133,357,685.19	-1,944,434,908.47	-93.14	本期股权债权投资低于上年同期
筹资活动产生的现金流量净额	4,783,302,438.67	-25,076,093.26	-19,175.15	本期取得借款高于上年同期

## 第十节 备查文件目录

- (一) 载有公司法定代表人签名的半年度报告文本；
- (二) 载有公司法定代表人、主管会计工作的公司负责人、会计机构负责人签名并盖章的会计报表；
- (三) 报告期内在中国证监会指定报刊上公开披露过的所有文件的正本及公告的原稿。

董事长：  
云南城投置业股份有限公司  
2014年8月25日