



云南城投置业股份有限公司

600239

2016 年年度报告

# 云南城投置业股份有限公司

## 2016 年年度报告

### 重要提示

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

二、公司全体董事出席董事会会议。

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

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

#### 五、经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

经大华会计师事务所(特殊普通合伙)审计,公司(母公司数,下同)2016 年度的净利润为 204,042,512.43 元,加上以前年度累计未分配利润,公司 2016 年底可供分配利润总计为 447,401,657.32 元。现拟以 2016 年 12 月 31 日公司总股本 1,070,457,939 股为基数,以资本公积向全体股东每 10 股转增 5 股,并派发现金股利 1.14 元(含税),本次转增股份 535,228,970 股,分配现金股利 122,069,721.41 元。本次利润分配实施后,公司总股本增加至 1,605,686,909 股,剩余未分配利润 325,331,935.91 元留转以后年度分配。

该利润分配预案尚需提交公司 2016 年年度股东大会审议通过后方可实施。

#### 六、前瞻性陈述的风险声明

适用 不适用

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

#### 七、是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况

否

#### 八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况?

否

## 九、 重大风险提示

适用 不适用

公司已在本报告中详细描述可能存在的相关风险，敬请查阅“第四节经营情况讨论与分析中，三、公司关于公司未来发展的讨论与分析（四）可能面对的风险”部分的内容。

## 十、 其他

适用 不适用

## 目录

第一节	释义.....	4
第二节	公司简介和主要财务指标.....	5
第三节	公司业务概要.....	9
第四节	经营情况讨论与分析.....	10
第五节	重要事项.....	28
第六节	普通股股份变动及股东情况.....	46
第七节	优先股相关情况.....	50
第八节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	51
第九节	公司治理.....	59
第十节	公司债券相关情况.....	63
第十一节	财务报告.....	66
第十二节	备查文件目录.....	210

## 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、控股股东	指	云南省城市建设投资集团有限公司
报告期	指	2016年1月1日至2016年12月31日
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所、证券交易所	指	上海证券交易所
登记结算机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
会计师事务所、大华所	指	大华会计师事务所（特殊普通合伙）
七彩云南	指	昆明七彩云南城市建设投资有限公司
温泉山谷	指	云南温泉山谷房地产开发（集团）有限公司
西安东智	指	西安东智房地产有限公司
尊龙公司	指	昆明云城尊龙房地产开发有限公司
古滇项目	指	七彩云南古滇名城南部服务区项目
银泰系列	指	天津银润投资有限公司、奉化银泰置业有限公司及其下属子公司、宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司及其下属子公司、成都银城置业有限公司、平阳银泰置业有限公司、苍南银泰置业有限公司、杭州海威房地产开发有限公司
杭州理想	指	杭州理想银泰购物中心有限公司
土储公司	指	云南省土地储备运营有限公司

## 第二节 公司简介和主要财务指标

### 一、 公司信息

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

### 二、 联系人和联系方式

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

### 三、 基本情况简介

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

### 四、 信息披露及备置地点

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

### 五、 公司股票简况

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

## 六、其他相关资料

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

## 七、近三年主要会计数据和财务指标

### （一）主要会计数据

单位：元币种：人民币

主要会计数据	2016年	2015年	本期比上年同期增减(%)	2014年
营业收入	9,769,685,188.62	4,012,909,898.03	143.46	3,947,471,664.29
归属于上市公司股东的净利润	244,139,442.82	278,648,620.59	-12.38	440,736,573.71
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-364,806,851.06	-180,651,507.91	-	169,314,749.35
经营活动产生的现金流量净额	-1,934,857,659.20	-1,205,628,885.46	-	-2,566,711,173.14
	2016年末	2015年末	本期末比上年同期末增减(%)	2014年末
归属于上市公司股东的净资产	4,629,221,966.45	4,299,129,739.86	7.68	4,030,615,918.74
总资产	64,142,895,164.78	45,192,299,651.35	41.93	33,478,043,707.37

### （二）主要财务指标

主要财务指标	2016年	2015年	本期比上年同期增减(%)	2014年
基本每股收益（元/股）	0.23	0.26	-11.54	0.41
稀释每股收益（元/股）	0.23	0.26	-11.54	0.41
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元/股）	-0.34	-0.17	-	0.16
加权平均净资产收益率（%）	5.49	6.70	减少1.21个百分点	11.12
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	-8.21	-4.35	减少3.86个百分点	4.27

报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标的说明

√适用□不适用

报告期内,公司主营业务未发生变化,本年度新纳入合并范围 13 个项目公司,资产规模大幅上升。随着开发项目陆续竣工交房和新并购项目增加,销售收入持续增长。结转上年并购项目的预售物业收入,导致整体毛利率较上年有所下降。因合并对价低于合并日可辨认净资产公允价值份额,使非经常性损益增加。

#### 八、境内外会计准则下会计数据差异

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

□适用√不适用

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

□适用√不适用

##### (三)境内外会计准则差异的说明:

□适用√不适用

#### 九、2016 年分季度主要财务数据

单位:元币种:人民币

	第一季度 (1-3 月份)	第二季度 (4-6 月份)	第三季度 (7-9 月份)	第四季度 (10-12 月份)
营业收入	1,957,107,720.84	976,234,676.70	169,929,633.28	6,666,413,157.80
归属于上市公司股东的净利润	-143,057,851.78	-179,221,630.86	-170,352,249.59	736,771,175.04
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-154,630,150.26	-197,930,527.05	-188,422,954.25	176,176,780.49
经营活动产生的现金流量净额	-660,516,886.84	-400,956,320.80	-407,552,021.72	-465,832,429.84

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

□适用√不适用

#### 十、非经常性损益项目和金额

√适用□不适用

单位:元币种:人民币

非经常性损益项目	2016 年金额	附注(如适用)	2015 年金额	2014 年金额
非流动资产处置损益	-50,823,521.50		26,334.02	-91,840.32
越权审批,或无正式批准文件,或偶发性的税收返还、减免				
计入当期损益的政府补助,但与公司正常经营业务密切相关,符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	2,911,711.50	详见附注营业外收入中计入当期损益的政府补助明细	591,829.26	3,010,585
计入当期损益的对非金融企业收取的	153,178,444.32		140,245,486.00	125,292,816.77

资金占用费				
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	771,857,309.97	第十一节、八、非同一控制下的企业合并	352,541,254.75	
非货币性资产交换损益				
委托他人投资或管理资产的损益				
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备				
债务重组损益				
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等				
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益				
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益				
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益				
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益				
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	15,772,100.47	详见其他应收款附注		4,471,364.89
对外委托贷款取得的损益				
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	-91,595,019.29		853,635.03	
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响				
受托经营取得的托管费收入				
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-19,936,735.00		1,502,096.30	-24,304,137.94
其他符合非经常性损益定义的损益项目				211,001,623.51
少数股东权益影响额	23,913,460.10		-662,587.25	-26,958,612.66
所得税影响额	-196,331,456.69		-35,797,919.61	-20,999,974.89
合计	608,946,293.88		459,300,128.50	271,421,824.36

十一、 采用公允价值计量的项目

√适用□不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
融城云熙	311,562,449.62	309,754,598.27	-1,807,851.35	-1,807,851.35
融城金阶	459,992,500.00	413,727,700.00	-38,328,200.00	-38,328,200.00
东方首座	678,317,346.33	626,858,378.39	-51,458,967.94	-51,458,967.94
奉化银泰城	542,014,140.16	542,014,140.16		
北仑银泰城	1,452,601,046.99	1,452,601,046.99		
平阳银泰城	1,045,968,000.00	1,045,968,000.00		
苍南银泰城	1,430,500,394.74	1,430,500,394.74		
合计	5,920,955,877.84	5,821,424,258.55	-91,595,019.29	-91,595,019.29

报告期内，销售融城金阶投资性房地产 973.55 平方米，相应结转投资性房地产成本 7,936,600 元。

## 十二、其他

适用 不适用

## 第三节 公司业务概要

### 一、报告期内公司所从事的主要业务、经营模式及行业情况说明

公司目前拥有国家一级房地产开发资质，自成立以来，一直本着“以爱建城，投心筑家”的价值理念，打造出“融城”系城市住宅综合体和“梦云南”系旅游地产两大产品线以及一个商业模式，即住宅综合体与旅游地产、养老地产的产业联动商业模式。截止目前，公司主要开发产品包括普通住宅、高档住宅、办公楼、商铺、车位，同时涉及土地一级开发和物业管理等业务。报告期内，通过收购银泰系列项目，丰富了城市商业综合体的产品线，并完成了北京、杭州、宁波、西安、兰州、成都等主流城市的战略布局。

在房地产开发主业快速发展的同时，公司进行房地产产业链延伸，新增园林绿化设计施工、建筑装饰设计施工等业务，并拓展商业运营、健康养老等相关行业，最终将形成以房地产开发为主业，相关行业稳步发展的业务格局，报告期内房地产开发业务营业收入占公司营业总收入的 97.21%。

针对房地产行业发展情况，详见本报告第四节。

### 二、报告期内公司主要资产发生重大变化情况的说明

适用 不适用

详见第四节、（三）资产、负债情况分析

### 三、报告期内核心竞争力分析

适用 不适用

1、多元化的项目拓展能力：除了公开市场招拍挂方式以外，还通过旧城改造、合作开发、兼并收购等灵活的拓展方式获取项目资源，通过增加项目储备增强了公司的可持续发展能力。

2、丰富的旅游地产资源布局：公司已完成云南主要城市和全国多个旅游目的地，如陕西、四川的旅游资源布局，为后续开发奠定坚实的基础。

3、集团公司相关产业资源支持：集团公司所持有的旅游景区、酒店、医疗、水务、教育、金融等产业资源，对公司主营业务的开展具有很强的业务协同性。

4、较强的融资能力：公司在融资方面具有一定的优势，拥有债券、银行、信托、基金、保险、融资租赁等多渠道的融资方式，为公司的稳步发展提供良好的资金支持。

5、得天独厚的区位优势：在“一带一路”的国家战略中，云南的定位是“发挥云南区位优势，推进与周边国家的国际运输通道建设，打造大湄公河次区域经济合作新高地，建设成为面向南亚、东南亚的辐射中心。”公司总部位于云南，将结合国家统一战略部署，密切关注云南发展态势，为公司核心业务发展创造更多的机会。

## 第四节 经营情况讨论与分析

### 一、经营情况讨论与分析

#### 市场环境变化

2016年，全国房地产销售情况总体良好。国家统计局数据显示，商品房销售面积157349万平方米，同比增长22%，商品房销售额117627亿元，同比增长35%，销售均价同比增长10%，呈现出量价齐升的局面。

房地产开发投资102581亿元，同比增长7%，增幅较小，投资情况相比2015年的低迷有所好转，但增长的可持续性仍待观察。

土地市场延续高温态势，主要城市地王频出，土地竞拍趋于白热化。数据显示，房地产业土地购置面积22025万平方米，同比减少3%，土地成交价款18778.68亿元，同比增长6%。

政策面上，上半年，在“去库存”的大背景下，对首付比例的调整、营业税、契税的下调以及公积金等各项政策的变化，都是为了让购房者享受更多的利好，真正的化解房地产的库存问题；而下半年，为遏制房价过快上涨，热点城市重启限购、限贷政策。在热点城市政策趋紧的同时，三四线城市仍然坚持去库存的导向，体现了政府“因地制宜、因城施策”的调控理念。

10月份以来，房地产行业融资、监管环境全面趋紧。期间，银监会要求严控房地产金融业务风险。央行要求继续严格执行限贷政策，强化对土地首付资金来源的审查。未来房地产企业经营将面临的不确定性风险增加。

#### 公司经营回顾

##### 1、经营目标完成情况

2016年，公司实现营业收入97.70亿元，较2015年的40.13亿元上升143.46%；实现归属于股东的净利润2.44亿元，较2015年的2.79亿元下降12.54%。主营收入毛利率22.50%，较2015年的29.15%下降6.65%。公司基本每股收益为0.23元，较2015年的0.26元下降11.54%。

2016年，公司采取了一系列“去库存”的措施。公司通过对增加楼盘配套、引进优质教育资源、加强市政设施的建设投入、智慧社区的打造、和集团公司下属医院的联动等措施，提升物业价值和品质，并且采取各种有效措施促进项目销售、消化库存、回笼资金，全年公司实现销售合

同金额 51.65 亿元。

## 2、经营管理方面

2016 年是公司“十三五”战略规划的开局之年，公司全面启动了“十三五”战略规划的执行和落地。按照“十三五”战略导向原则，从各个方面做出系统性的全面安排布局。通过对银泰系列的投资并购，完成了部份发达地区的战略布局，在区域转型方面迈出了坚实的一步。在产品线方面，通过并购银泰系列，大大丰富了城市综合体类物业的业态，提升了公司的经营性物业的管理能力。在向“大健康”、“大休闲”转型方面，公司成立了文化旅游事业部，为转型做好了组织和人才储备；在健康、养老等领域进行了专项研究，并与国内、国际一流的机构合作，在大理海东方、四川青城山等项目展开试点推出养老、健康产品和服务，为公司的转型升级奠定了坚实的基础。

2016 年是公司经营发展的关键一年，公司充分利用自身的品牌价值和融资优势，充分发挥自身潜力，创新融资模式，并积极推进向资本市场直接融资，有效地降低了融资成本，确保公司资金链安全、平衡，为公司年度经营计划的实现做好了有力的保障。

2016 年公司在建项目积极、稳步推进。公司根据市场形势的变化，进一步优化项目整体运营策略，从产品定位、工程建设、营销管理、成本控制、全面预算管理等方面做出了具体的实施方案，项目按计划顺利推进，工程质量双优、安全文明施工达成率为 100%。报告期内，公司坚持投资并购和自主开发两条线，一方面，根据公司目标要求，项目开发业务有保有压，新开工面积 192.59 万平方米、竣工面积 281.67 万平方米，年度累计投资额 79.63 亿元；另一方面，积极拓展项目，进行投资并购，年内新增古滇项目和银泰系列项目（详见房地产储备情况表），通过并购，公司资产规模迅速扩大，项目储备增加，截止年末，公司持有待开发土地面积约 14667.93 亩。

2016 年是公司大刀阔斧改革的一年。公司建立了“总部→事业部→项目”的“事业部”管理模式，并配套出台了新的组织架构，优化、修订完善了内控权责指引，通过实施“事业部制”，整合事业部的项目和管理资源，提升了管理效率。同时通过创新事业部跟投机制，既调动事业部的工作主动性和积极性，又对经营风险的管控提供了可靠的工具。通过新的薪酬、绩效和激励机制的推出和实施，在制度建设层面保证事业部的健康稳健发展。

## 展望 2017 年

2017 年公司管理层提出“五个必须”的指导思想：一是必须认真研究大方向、大趋势，找准自身定位和目标，继续推进转型升级；二是必须要苦练内功，不断学习，培养跨界思维，提高自身能力，加强团队业务水平，提升市场竞争力；三是必须整合好资源，把公司做大、做强、做优；四是必须做好团队融合、管理融合、文化融合及品牌融合，提前谋划，充分准备；五是必须提高运行效率，加强担当精神和主人翁意识。

结合上述“五个必须”指导思想，公司将从以下几个方面开展工作：

产业转型方面，从传统房地产向文化旅游、健康养老地产转型，通过优化项目资本结构、降低开发成本、提升运营能力、加快项目库存去化及探索文旅地产项目的新型运营模式来实现战略

转型的快速落地；

区域转型方面，从云南及西部地区为主的战略投资布局，向长三角、珠三角、京津冀及长江经济带等相对发达、投资回报率高的新区域布局转变，并努力拓展优质项目，加快项目落地；

内部管理方面，一是继续深化管理改革，深化事业部对项目集中管控的新模式，分清管理边界，明确总部与事业部、项目公司的责权利关系及管理边界。优化组织架构、权责体系，按“权力下放、责任下放、控制风险”的原则，坚决贯彻落实好《公司权责指引（2017修订版）》，有效提升项目的经营管理效能。二是加强职业化团队建设，加大专业化、职业化人才培养，继续推行多元化的用人机制，坚持“正向用人，正向评价”的用人标准。不断提升员工对企业的忠诚度，打造一支有责任、敢担当、与企业共进退的员工队伍。三是建立健全激励机制，制定与岗位职责匹配、挂钩的薪酬体系和跟投机制。以新机制做保障，快速推进项目跟投机制的落地，促进公司管理工作有效提升，充分发挥薪酬与激励的关键作用。

## 二、报告期内主要经营情况

报告期内，公司实现营业收入 97.70 亿元，实现利润总额 4.25 亿元，实现归属于母公司所有者的净利润 2.44 亿元；截止 2016 年 12 月 31 日，公司总资产 641.43 亿元，净资产 69.15 亿元，分别比 2015 年增长 41.93% 和 23.79%。

### (一) 主营业务分析

#### 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位:元 币种:人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	9,769,685,188.62	4,012,909,898.03	143.46
营业成本	7,475,254,839.35	2,923,451,876.80	155.70
销售费用	169,758,894.11	116,014,594.37	46.33
管理费用	255,674,352.44	172,316,987.37	48.37
财务费用	877,471,973.44	364,111,459.04	140.99
经营活动产生的现金流量净额	-1,934,857,659.20	-1,205,628,885.46	-
投资活动产生的现金流量净额	418,535,678.85	-1,077,972,567.19	-
筹资活动产生的现金流量净额	3,537,353,361.79	1,252,583,617.21	182.4

#### 1. 收入和成本分析

√适用 □不适用

报告期内，公司实现主营业务收入 94.97 亿元，较上年增加 272.08%；主营业务成本 73.60 亿元，较上年增加 250.32%。

#### (1). 主营业务分行业、分产品、分地区情况

单位:元币种:人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年增	营业成本比上年增	毛利率比上年增减 (%)

			(%)	减 (%)	减 (%)	
房地产收入	9,497,163,512.72	7,360,053,166.62	22.50	272.08	306.99	减少 6.65 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 (%)
住宅	7,909,916,327.85	6,466,831,312.55	18.24	426.47	443.03	减少 2.5 个百分点
办公楼	783,469,270.69	448,913,743.74	42.7	3,388.27	2,491.92	增加 19.81 个百分点
商铺	552,664,976.50	227,746,175.88	58.79	-39.24	-54.01	增加 13.23 个百分点
车位	115,061,497.03	112,361,273.13	2.35	41.69	58.16	减少 10.16 个百分点
物业服务	86,870,340.00	84,183,341.41	3.09	136.22	147.6	减少 4.46 个百分点
酒店收入	10,037,516.94	11,427,110.57	-13.84			
商品房租赁	39,143,583.71	8,590,209.34	78.05			
主营业务分地区情况						
分地区	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
昆明地区	3,429,869,864.70	2,993,699,751.65	12.72	169.27	245.17	减少 19.19 个百分点
大理地区	376,922,541.16	265,004,508.35	29.69	-48.19	-45.17	减少 3.88 个百分点
版纳地区	51,175,930.86	33,369,138.97	34.8	-64.35	-73.79	增加 23.49 个百分点
成都地区	1,703,758,128.89	1,054,180,738.97	38.13	11,825.8	8,736.07	增加 21.64 个百分点
重庆地区	202,017,259.61	152,910,687.52	24.31	-48.64	-52	增加 5.31 个百分点
西安地区	1,644,923,478.58	1,355,169,053.26	17.62			
浙江地区	2,088,496,308.92	1,505,719,287.90	27.9			

主营业务分行业、分产品、分地区情况的说明

√适用□不适用

- 1、报告期内，本公司主营业务仍然集中在房地产开发销售，本期无一级土地开发收入；
- 2、报告期内，随着融城昆明湖、艺术家园区、上东大道及新并购项目竣工交房，本公司实现营业收入 97.70 亿元，较上年增长 57.57 亿元，增幅达 143.46%；
- 3、报告期内，收购银泰系列项目，新增商业综合体面积 94.91 万平方米，包括销售型物业 29.24 万平方米，持有型物业 65.67 万平方米，新并入的项目主要位于成都、杭州、宁波等经济相对发达的城市。

(2). 产销量情况分析表

□适用√不适用

(3). 成本分析表

单位：元

分行业情况							
分行业	成本构成项目	本期金额	本期	上年同期金额	上年	本期	情况

			占总成本比例 (%)		同期占总成本比例 (%)	金额较上年同期变动比例 (%)	说明
房地产	房地产销售成本	7,360,053,166.62	98.46	1,808,409,654.69	61.86	306.99	销售收入增加
分产品情况							
分产品	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)	情况说明
住宅	住宅销售成本	6,466,831,312.55	86.51	1,190,888,591.98	40.74	443.03	本期并购项目增加
办公楼	办公楼销售成本	448,913,743.74	6.01	17,319,770.82	0.59	2,491.92	销售西安东智物业
商铺	商铺销售成本	227,746,175.88	3.05	495,157,550.20	16.94	-54.01	商铺销售收入减少所致
车位	车位销售成本	112,361,273.13	1.5	71,043,800.59	2.43	58.16	本期并购项目增加
物业服务	物业管理成本	84,183,341.41	1.13	33,999,941.10	1.16	147.60	本期并购项目增加
酒店收入	酒店管理成本	11,427,110.57	0.15				本期并购项目增加
房屋租赁	商品房租赁成本	8,590,209.34	0.11				本期并购项目增加

成本分析其他情况说明

适用 不适用

#### (4). 主要销售客户及主要供应商情况

适用 不适用

前五名客户销售额 66,141.83 万元，占年度销售总额 6.77%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 52,412.79 万元，占年度销售总额 5.36 %。

前五名供应商采购额 277,869.22 万元，占年度采购总额 31.31%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 106,808.28 万元，占年度采购总额 12.04%。

## 2. 费用

适用 不适用

项目	本年金额	上年金额	变动幅度 (%)	变动原因分析
销售费用	169,758,894.11	116,014,594.37	46.33	合并项目增加,加之较多项目进入销售期,宣传投入较多
管理费用	255,674,352.44	172,316,987.37	48.37	合并项目增加;摊销到期租金
财务费用	877,471,973.44	364,111,459.04	140.99	借款增加;竣工项目停止利息资本化

### 3. 研发投入

#### 研发投入情况表

适用 不适用

#### 情况说明

适用 不适用

### 4. 现金流

适用 不适用

项目	本年金额	上年金额	变动幅度 (%)	变动原因分析
经营活动产生的现金流量净额	-1,934,857,659.20	-1,205,628,885.46	-	公司处于发展期,项目投入大于销售回款
投资活动产生的现金流量净额	418,535,678.85	-1,077,972,567.19	-	本年度收回债权款及合并项目带入的现金净额增加
筹资活动产生的现金流量净额	3,537,353,361.79	1,252,583,617.21	182.40	本年度发行债券及借款增加

### (二)非主营业务导致利润重大变化的说明

适用 不适用

1、报告期内,本公司以现金 8,400.00 万元增资持有七彩云南 70%的股权,并于 2016 年 12 月 28 日将其纳入合并范围。报告期末,经审计和评估的七彩云南可辨认净资产公允价值 76,032.17 万元,因合并成本小于合并取得的被收购方可辨认净资产公允价值份额,确认营业外收入 44,822.52 万元。

2、报告期内,本公司以现金 186,342.22 万元收购了银泰系列项目及杭州理想。本次收购以 2016 年 5 月 31 日作为审计评估基准日,以经云南省国资委备案的评估值为交易价格,并于 2016 年 12 月将除杭州理想外的 7 家公司均纳入合并范围。被收购公司在评估基准日至合并日的过渡期内实现的经营收益,本公司按份额确认了营业外收入 32,363.21 万元。

报告期内,本公司因取得子公司及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值共确认营业外收入 77,185.73 万元,占本年度利润总额的 181.70%。该利润来源非公司正常经营业务产生,具有不稳定性。扣除该非经常性损益后,本公司利润总额由 42,480.76 万元下降为-34,704.97 万元。

### (三)资产、负债情况分析

适用 不适用

#### 1. 资产及负债状况

单位:元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例 (%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例 (%)	本期期末金额较上期期末变动比例	情况说明
------	-------	------------------	-------	------------------	-----------------	------

				比例 (%)	(%)	
货币资金	5,763,125,310.66	8.98	3,461,485,906.44	7.66	66.49	期末借款增加
应收账款	1,540,448,143.94	2.40	1,297,998,214.12	2.87	18.68	销售收入增加所致
其他应收款	1,778,245,262.13	2.77	1,104,165,319.48	2.44	61.05	合并范围变动
存货	42,116,332,141.01	65.66	31,397,884,436.57	69.48	34.14	本期并购项目转入
可供出售金融资产	155,325,000.00	0.24	11,140,678.00	0.02	1,294.21	新增信托保证金及对土储公司投资
长期股权投资	1,193,383,296.40	1.86	747,243,020.54	1.65	59.70	新增对合营及联营企业投资
投资性房地产	5,821,424,258.55	9.08	1,449,872,295.95	3.21	301.51	本期并购项目转入
固定资产净额	804,812,003.17	1.25	345,366,759.67	0.76	133.03	本期并购项目转入
在建工程	1,201,274,634.13	1.87	304,568,391.12	0.67	294.42	本期并购项目转入
长期待摊费用	214,431,022.82	0.33	162,672,347.15	0.36	31.82	融资手续费增加所致
递延所得税资产	723,422,805.56	1.13	258,291,126.09	0.57	180.08	本期预提土增税及存货跌价准备产生的时间性差异所致
短期借款	240,000,000.00	0.37	1,135,000,000.00	2.51	-78.85	偿还短期借款
应付账款	4,912,476,351.77	7.66	2,948,263,927.23	6.52	66.62	本期并购项目转入
应付职工薪酬	81,840,302.35	0.13	23,386,862.20	0.05	249.94	本期并购项目转入
应交税费	1,067,765,518.23	1.66	593,737,848.18	1.31	79.84	企业所得税增加所致
一年内到期的非流动负债	13,175,309,100.99	20.54	7,641,385,000.00	16.91	72.42	一年内到期的长期借款增加
长期借款	21,858,693,800.00	34.08	15,923,930,448.33	35.24	37.27	本期借款增加
应付债券	6,000,000,000.00	9.35	3,000,000,000.00	6.64	100.00	本年新发行公司债券
递延所得税负债	1,204,759,031.74	1.88	529,708,181.19	1.17	127.44	主要系确认的公允价值变动产生的时间性差异及存货评估增值所致

#### 其他说明

报告期内新增13个项目公司,资产合计增加237.35亿元,占资产总额的37%;负债合计增加199.82亿元,占负债总额的34.92%。

#### 2. 截至报告期末主要资产受限情况

√适用□不适用

详见本报告第十一节财务报告、七、所有权或使用权受到限制的资产。

#### 3. 其他说明

□适用√不适用

#### (四) 行业经营性信息分析

√适用□不适用

房地产行业经营性信息分析

1. 报告期内房地产储备情况

√适用□不适用

序号	持有待开发土地的区域	持有待开发土地的面积(平方米)	一级土地整理面积(平方米)	规划计容建筑面积(平方米)	是/否涉及合作开发项目	合作开发项目涉及的面积(平方米)	合作开发项目的权益占比(%)
1	云南省昆明市---上中坝城中村改造项目（绕城以北）		612,550		否		100
2	云南省昆明市---昆明湖中小学地块		242,548		否		100
3	云南省昆明市---融城昆明湖二期		95,147		否		100
4	云南省昆明市---关坡城中村改造项目二期		93,758		否		100
5	甘肃省兰州市---兰州徐家湾旧城改造项目		252,261		是	151,357	60
6	云南省昆明市---关坡城中村改造项目二期	52,791		455,511	否		100
7	云南省昆明市---白鱼口	56,454		0	是	29,712	52.63
8	云南省昆明市---小哨	109,661		0	否		100
9	云南省昆明市---融城昆明湖一期	474,256		1,750,072	否		100
10	云南省昆明市---融城昆明湖二期	87,194		306,655	否		100
11	云南省昆明市---山海荟	307,473		175,915	否		100
12	云南省昆明市---天堂岛	405,565		425,219	否		100
13	云南省昆明市---茶马花街	43,332		10,647	否		100
14	云南省昆明市---融城优郡二期	24,437		117,296	是	86,799	74

15	云南省昆明市---融城金阶	48,000		221,027	是	116,326	52.63
16	云南省昆明市---融城晋熙大厦	7,746		31,160	是	18,696	60
17	云南省昆明市---艺术家园	224,781		403,441	是	205,755	51
18	云南省昆明市---东方首座	6,402		48,429	是	24,699	51
19	云南省昆明市---古滇项目	780,691		1,890,962	是	1,323,674	70
20	云南省大理州---海东方	1,110,672		811,696	否		100
21	云南省大理州---洱海天域	188,001		208,178	是	145,725	70
22	云南省西双版纳州---雨林澜山	574,003		550,610	否		100
23	陕西省西安市---融城东海	11,333		81,868	否		100
24	陕西省西安市---融城云谷	14,667		101,681	是	51,857	51
25	陕西省西安市---西安市刘南村旧城改造项目	182,724		852,620	是	596,834	70
26	陕西省安康市---青云林海	534,176		337,971	是	172,365	51
27	陕西省咸阳市---春城十八里	155,334		185,766	否		100
28	四川省成都市---鼎云国际	6,000		63,554	否		100
29	甘肃省兰州市---黄河春城	62,000		290,171	是	174,103	60
30	北京市房山区---时光汇	46,667		163,118	是	146,806	90
31	浙江省温州市---平阳银泰城	99,040		288,430	是	201,901	70
32	浙江省温州市---苍南银泰城	61,607		215,600	是	150,920	70
33	四川省成都市---成都银泰中心及泰悦豪庭	77,260		642,900	是	450,030	70

34	浙江省宁波市---奉化银泰城	60,687		257,021	是	179,914	70
35	浙江省杭州市---海威国际	23,140		218,112	是	152,679	70
36	浙江省宁波市---北仑银泰城	85,354		203,791	是	142,654	70

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

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

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

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

注 5: 报告期内, 新增融城昆明湖二期项目用地, 为土地一级开发转为二级开发用地。

## 2. 报告期内房地产开发投资情况

√适用□不适用

单位: 万元币种: 人民币

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/ 新开工项目/ 竣工项目	项目用地 面积(平方 米)	项目规划 计容建筑 面积(平方 米)	总建筑面 积(平方米)	在建建筑 面积(平方 米)	已竣工面 积(平方米)	总投资额	报告期实 际投资额
1	云南昆明	融城昆明湖一期	住宅/办公/ 科教/商业	在建+竣工	474,256	1,750,072	2,533,118	1,355,060	1,178,058	1,277,940	98,826.97
2	云南昆明	碧鸡山邑--茶马花街	商业	在建项目	16,187	10,647	13,856	13,856	0	31,426	4,230.25
3	云南昆明	艺术家园区	住宅/商业	竣工项目	224,781	403,441	595,076	0	595,076	329,411	13,804.23
4	云南昆明	融城优郡二期	住宅/商业	在建+竣工	24,437	120,228	163,634		163,634	156,130	68,209.90
5	云南昆明	山海荟一期	住宅/商业	在建项目	108,177	64,607	99,752	99,752		197,693	28,922.49
6	云南昆明	融城金阶	住宅/办公/	竣工项目	47,687	221,027	313,444	0	313,444	213,864	8,571.78

			商业								
7	云南大理	梦云南·海东方	住宅/酒店	在建+竣工	285,353	121,722	124,950	41,700	83,250	169,811	30,805.06
8	云南大理	洱海天域	住宅/商业/ 酒店	竣工项目	188,001	208,178	224,281	0	224,281	164,170	10,443.25
9	云南版纳	雨林澜山一、二期	商业	在建项目	256,001	91,605	91,605	0	91,605	121,466	10,553.19
10	西安高新区	融城云谷	办公/商业	在建项目	14,667	101,681	134,460	134,460	0	95,171	19,468.12
11	西安南三环	融城东海	办公/商业	在建项目	11,333	81,868	109,329	109,329	0	60,488	11,489.44
12	西安秦汉新城	春城十八里一期	住宅	在建项目	155,334	185,766	333,058	97,756	0	198,289	18,330.15
13	北京房山	时光汇	商务办公	在建项目	46,667	163,118	248,486	248,486	0	481,641	28,001.63
14	甘肃兰州	兰州徐家湾	住宅/办公/ 商业	在建项目	61,967	295,553	366,167	0	0	245,815	13,193.46
15	重庆	滨江春城一期	住宅/商业	在建项目	111,932	167,898	221,187	53,806	167,381	89,079	7,836.99

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

### 3. 报告期内房地产销售情况

√适用□不适用

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积(平方米)	已预售面积(平方米)
1	版纳	雨林澜山	住宅	36,606	3,520
2	成都	融城云熙	车位	11,114	0
			商业	14,381	0
			住宅	27,329	331
3	重庆	滨江春城	车位	55,375	14,828
			商业	6,570	2,215
			住宅	44,242	23,654
4	大理	洱海天域	商业	10,008	7,064
			住宅	52,316	16,457
5	大理	海东方	住宅	36,218	14,888
6	昆明	融城金阶	办公	1,688	0
			车位	32,315	380
			商业	30,386	0
			住宅	1,401	974
7	昆明	融城昆明湖	车位	119,866	25,462
			商业	9,366	4,156
			住宅	283,328	191,691
8	昆明	融城优郡	办公	1,252	938
			车位	8,669	149
			商业	2,824	286
			住宅	62,688	26,410
9	昆明	艺术家园区	车位	142,494	483
			商业	67,197	0
			住宅	132,229	119,679
10	昆明-安宁	温泉山谷	住宅	43,256	6,067
11	西安	上东大道	商业	59,435	77
			住宅	112,573	88,026
12	西安	春城十八里	商业	1,659	0
			住宅	48,428	7,342
13	西安	融城东海	办公	72,392	41,458
			车位	37,354	0
			商业	7,214	6,885
14	西安	融城云谷	办公	90,447	5,386
			车位	38,260	32
			商业	8,578	97
15	温州	平阳银泰城	办公	6,967	765

			车位	6,985	151
			商业	23,268	1,321
			住宅	16,402	1,157
16	宁波	北仑银泰城	商业	77,385	0
17	杭州	海威国际	办公	32,899	3,565
			车位	23,386	379
18	宁波	奉化银泰城	车位	6,483	41
			商业	828	304
			住宅	9,477	744
19	成都	成都银泰中心	车位	18,232	70
			商业	21,758	-37
			住宅	20,404	1,876
20	温州	苍南银泰城	车位	4,194	83
			商业	7,994	253
			住宅	156	0

#### 4. 报告期内房地产出租情况

√适用□不适用

单位：万元币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	出租房地产的建筑面积(平方米)	出租房地产的租金收入	是否采用公允价值计量模式	租金收入/房地产公允价值(%)
1	昆明	东方首座	商业	10,800	1,500	是	2.39%
2	昆明	融城金阶	商业	20,885	761	是	1.84%
3	成都	融城云熙	住宅	343	24	是	0.08%
4	成都	融城云熙	商业	10,056	627	是	2.02%
5	温州	苍南银泰城	商业	58,388.10	142	是	-
6	温州	平阳银泰城	商业	57,242.05	171	是	-
7	宁波	奉化银泰城	商业	55,425.52	191	是	-
8	宁波	北仑银泰城	商业	73,320.60	475	是	-

注：苍南银泰城、平阳银泰城、奉化银泰城、北仑银泰城四个项目于2016年12月纳入公司合并范围。

#### 5. 报告期内公司财务融资情况

√适用□不适用

单位：万元币种：人民币

期末融资总额	整体平均融资成本(%)	利息资本化金额
4,127,400.29	7.32	308,687.63

#### 6. 其他说明

□适用√不适用

## (五) 投资状况分析

### 1、 对外股权投资总体分析

√适用□不适用

2016年,公司对外股权投资 16.23 亿元,债权投资 7.56 亿元;对外投资较上年度相比增加 132.17%。

#### (1) 重大的股权投资

√适用□不适用

序号	项目	收购股 比%	收购 后股 比%	股权投资合 同金额(万 元)	债权投资 合同金额 (万元)	备注
1	昆明七彩云南城市建设投资有限公司	70	70	8400		增资入股
2	云南省土地储备运营有限公司	10	10	10000		新设公司
3	云南金澜湄国际旅游投资开发有限公司	35	35	3500		新设公司
4	昆明市官渡区城中村改造置业有限公司	5	100	500		收购少数股 权
5	宁陕县云海房地产开发有限公司	51	51	29,142.86		新设公司
6	苍南银泰置业有限公司	70	70	49,663.06		收购股权
7	平阳银泰置业有限公司	70	70	19,911.36		收购股权
8	杭州海威房地产开发有限公司	70	70	1,118.34		收购股权
9	杭州理想银泰购物中心有限公司	50	50	12,618.30		收购股权
10	宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司	19	19	4,010.06		收购股权
11	天津银润投资有限公司	100	100	0.00	75,628.55	收购股权
12	成都银城置业有限公司	19	19	21,326.44		收购股权
13	奉化银泰置业有限公司	19	19	2,066.10		收购股权
	小计			162,256.53	75,628.55	

注:天津银润投资有限公司股权投资合同金额为 1.00 元。

#### (2) 重大的非股权投资

□适用√不适用

#### (3) 以公允价值计量的金融资产

□适用√不适用

## (六) 重大资产和股权出售

√适用□不适用

(1) 经公司第七届董事会第四十五次会议审议通过,同意公司按照经云南省国资委备案的评估值向控股股东的下属子公司云南城投健康产业投资有限公司转让公司所持有的云南温泉山谷房地产

开发(集团)有限公司 21%的股权(具体事宜详见公司于 2016 年 11 月 29 日在上海证券交易所网站和《上海证券报》、《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》上刊登的临 2016-094 号公告)。经云南省国资委备案的温泉山谷 21%股权评估值为 6,376.26 万元,交易价格为 6,376.26 万元,本次转让温泉山谷 21%股权实际投资损失 2,582.12 万元。截止报告期末,本次股权转让的工商变更登记已完成,温泉山谷股权结构变更为:公司持有温泉山谷 39%的股权,云南城投健康产业投资有限公司持有温泉山谷 21%的股权,新疆立兴股权投资管理有限公司持有温泉山谷 40%的股权;温泉山谷不再纳入公司合并报表范围,改为权益法核算。

## (七) 主要控股参股公司分析

√适用□不适用

### 1、主要新增参股公司基本情况

报告期内,本公司以现金 12,618.30 万元收购合营企业-杭州临平理想购物中心有限公司 50%的股权。杭州临平理想购物中心有限公司主营业务为房地产开发销售、商场和酒店经营,本期确认售房收入 129,527.31 万元,实现净利润 29,815.10 万元,本公司相应确认投资收益 14,907.55 万元。

### 2、主要子公司的经营情况和业绩:单位:元

公司名称	注册资本	主要产品或服务	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
云南城投置地有限公司	50,000,000.00	商品房	3,939,065,479.82	35,846,743.77		-90,937,639.23	-90,937,639.23
云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司	150,000,000.00	城中村改造	6,413,493,011.59	485,829,019.75		-2,173,040.57	-1,676,396.31
云南安盛创享旅游产业投资合伙企业(有限合伙)	20,000,000.00	投资收益	3,025,051,594.61	428,692,962.18	160,531,201.04	93,813,284.83	126,889,789.10
云南城投龙江房地产开发有限公司	200,000,000.00	商品房	7,992,708,115.18	516,731,827.80	1,026,160,000.10	-3,410,326.27	21,207,260.21
西安东智房地产有限公司	102,050,000.00	商品房	639,898,084.64	218,393,772.44	529,316,404.85	173,340,346.61	128,813,526.60
北京房开创意港投资有限公司	10,000,000.00	商品房	6,895,621,534.34	17,051,481.11	54,054.05	-7,099,534.21	-7,821,318.30
苍南银泰置业有限公司	100,000,000.00	商品房	1,833,272,172.29	934,891,004.30	1,709,564,362.99	309,770,597.59	232,551,217.24
杭州海威房地产开发有限公司	50,000,000.00	商品房	1,423,804,868.76	7,260,537.09	257,547,201.28	66,820,403.31	49,019,594.94
成都银城置业有限公司	550,000,000.00	商品房	7,377,514,921.17	1,487,726,165.08	1,691,271,325.33	300,794,385.87	226,215,961.88

### 3、单个控股子公司的净利润对公司净利润影响达 10%以上的单位:元

单位	营业收入	营业利润	净利润
云南安盛创享旅游产业投资合伙企业(有限合伙)	160,531,201.04	93,813,284.83	126,889,789.10
云南城投龙江房地产开发有限公司	1,026,160,000.10	-3,410,326.27	21,207,260.21
西安东智房地产有限公司	529,316,404.85	173,340,346.61	128,813,526.60

苍南银泰置业有限公司	1,709,564,362.99	309,770,597.59	232,551,217.24
杭州海威房地产开发有限公司	257,547,201.28	66,820,403.31	49,019,594.94
成都银城置业有限公司	1,691,271,325.33	300,794,385.87	226,215,961.88
昆明市官渡区城中村改造置业有限公司		-101,916,563.42	-101,916,563.31
西双版纳云城置业有限公司	51,175,930.86	-35,236,951.41	-37,147,267.68
成都鼎云房地产开发有限公司	12,610,101.92	-72,258,300.02	-54,277,983.46
中建穗丰置业有限公司	197,440,781.53	-68,535,148.00	-79,873,616.98
云南艺术家园房地产开发经营有限公司	1,995,301,226.81	-151,490,830.12	-104,229,024.48
云南东方柏丰投资有限责任公司	17,938,391.70	-82,185,405.12	-76,012,416.39

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

单位	本期净利润	上期净利润	变动幅度	变动比例 (%)
云南城投置地有限公司	-90,937,639.23	71,270,747.11	-162,208,386.34	-227.59
云南安盛创享旅游产业投资合伙企业 (有限合伙)	126,889,789.10	-104,479,677.60	231,369,466.70	
中建穗丰置业有限公司	-81,251,687.11	39,132,548.16	-119,006,165.14	-304.11
云南城投龙江房地产开发有限公司	21,207,260.21	140,474,479.63	-108,690,820.50	-77.37
西安东智房地产有限公司	127,742,441.85	-9,482,198.16	139,303,262.51	
苍南银泰置业有限公司	232,551,217.24			
成都银城置业有限公司	226,215,961.88			

5、主要参股公司单位：元

被投资参股公司	本企业持股比例 (%)	总资产	净资产	营业收入	归母净利润
云南城投华商之家投资开发有限公司	40	5,933,750,143.12	94,857,412.70	221,090,612.35	-190,160,696.54
云南招商城投房地产有限公司	40	1,465,551,607.08	112,088,485.04	1,303,321,090.70	107,612,643.34
云南华侨城实业有限公司	30	2,084,431,263.77	650,706,982.53	428,274,974.53	-80,681,206.12
云南中海城投房地产开发有限公司	35	2,495,789,010.58	-38,795,918.00	222,735,126.81	18,121,992.90
云南万科城投房地产公司	49	11,151,199.30	11,187,703.90	0.00	98,847.31
成都民生喜神投资有限公司	48	1,111,944,670.24	-1,153,420.15	0.00	-7,122,070.62
青岛蔚蓝天地置业	34	1,038,365,897.30	59,107,633.04	0.00	-13,547,099.41

有限公司					
杭州理想银泰购物中心有限公司	50	2,662,178,162.32	629,331,563.06	1,295,273,096.34	298,151,052.20

### (八) 公司控制的结构化主体情况

√适用□不适用

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

### 三、公司关于公司未来发展的讨论与分析

#### (一) 行业格局和趋势

√适用□不适用

##### 1、2016 年房地产行业格局

2016 年房地产政策经历了从宽松到热点城市持续收紧的过程：一方面，热点城市调控政策不断收紧，遏制投资投机性需求；另一方面，三四线城市仍坚持去库存策略，从供需两端改善市场环境。

##### 2、2017 年房地产格局和趋势展望

国内消费、投资需求的稳定将保障经济实现较为稳健的增长，经济发展趋势从高速增长转向新常态。房地产政策方面，在强化房屋回归居住属性的同时，通过因城施策、精准调控和中长期的长效机制来推进住房体系建设。

预计一线城市步入存量房时代，存量土地和存量物业盘活将是未来的主题。二线过热城市房价空间被透支，“量价回调”成大概率事件。但具备产业和人口支撑的城市，将迎来下一个发展期。位于大城市周边的小城市或自身产业优势显著的三四线城市，房地产市场发展仍具备潜力。

2017年，云南真正进入高铁时代，随着“一带一路”政策的不断落地，未来云南省产业配套和主要城市人口膨胀还有很大空间，使得未来云南省房地产市场预期持续向好。

综上所述，随着我国经济从经济高速增长转向常态化增长，经济发展方式由规模速度型增长转向规模效益型集约增长，房地产行业将逐步探索产品升级和运营模式的升级。

## （二） 公司发展战略

√适用□不适用

2016年是公司“十三五”发展战略规划开局年，从区域发展战略来看，公司已经基本实现了从“立足昆明、布局云南”到以云南为中心向西南和全国扩展的区域发展战略。

在公司“十三五”战略规划报告的指引下，立足新常态，融入新经济，拥抱互联网，协同集团公司大健康、大休闲资源优势，大力发展旅游地产和养老地产，构建城市住宅综合体、旅游地产、养老地产产业联动创新商业模式。搭建互联网运营服务平台和社区O2O平台，实现向“开发商+运营商”的转型。放眼“一带一路”，深耕云南，拓展全国，开发东南亚，试水其它国际地区，逆势扩张，弯道超车，实现十三五期末进入全国地产50强战略目标，成长为中国健康休闲地产引领者。

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

同时根据公司“十三五”规划，发展大健康、大休闲的战略转型要求，立足云南，放眼全国，按照可持续发展的经营思路，结合“资本认同、市场认可”的经营理念，提升传统住宅及商业开发项目的市场占有率，加快文化旅游及健康休闲产业转型项目的布局。

## （三） 经营计划

√适用□不适用

2017年公司全年计划实现收入100亿元，计划投资180亿元。

## （四） 可能面对的风险

√适用□不适用

**政策法规性风险：**房地产行业受政策调控影响很大，因此公司将认真研究国家宏观经济政策，土地政策、金融政策、税收政策和行政法规，加强对行业走势的分析判断能力，科学合理地整合公司现有资源，抓住“一带一路”等政策红利，同时结合公司实际情况，提高公司的抗风险能力。

**外部市场性风险：**房地产项目开发周期相对较长，资金需求量大，在当前不容乐观的市场形势下，存在一定的市场风险。一方面要加快现有项目开发进度，进一步增加销售收入和销售回款速度，另一方面掌握好自身资源优势，保持谨慎的态度，优化项目投资结构，加强储备短周期快周转的优质项目。同时要依托公司丰富的旅游地产资源、集团公司相关产业资源支持、融资能力强、自身的区位等优势，盘活存量资产，积极推进公司向大健康、大休闲产业转型升级。

**内部经营性风险：**随着公司快速发展和战略转型，经营规模不断扩大，公司战略布局越来越广，资产负债率偏高，这就要求公司的内部经营管理更为精细、精准化，同时也对企业风险防范能力提出了更高的要求。公司坚持“重点关注高风险领域（如重大投融资决策、工程项目开发、安全管理、大额资金管理）”的策略，对公司重要业务环节中风险程度高的风险点进行重点防范和强化管理，建立了领导、执行和监督分工负责的全面风险管理组织架构，从内部控制、管理制度、内部监督三个层面同时开展风险管理工作，积极培育风险管理文化，通过健全完善全面风险管理与内部控制组织体系，加强风险日常监控和应对措施落实，促进风险管理体系建设工作的规范化、标准化和常态化，将战略转型过程中的风险控制在公司可承受的范围之内，为战略执行保驾护航，促进公司战略目标的实现。

(五) 其他

适用√不适用

四、公司因不适用准则规定或国家秘密、商业秘密等特殊原因，未按准则披露的情况和原因说明

适用√不适用

## 第五节 重要事项

### 一、普通股利润分配或资本公积金转增预案

#### (一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

适用 不适用

根据中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》、《上海证券交易所现金分红指引》、上海证券交易所《上市公司定期报告工作备忘录第七号-关于年报工作中现金分红相关的注意事项(2014年1月修订)》、中国证监会《上市公司监管指引第3号--上市公司现金分红》等文件要求，公司结合自身情况，对《公司章程》中关于利润分配的条款进行了修订，进一步完善了公司利润分配政策、决策机制和决策程序，明确了利润分配的前提、比例以及利润分配政策调整的决策程序等相关内容，《公司章程》修正案于2014年10月24日经公司第七届董事会第十五次会议审议通过。

经公司2017年3月10日召开的公司第八届董事会第四次会议审议通过，公司2016年度利润分配预案为：现拟以2016年12月31日公司总股本1,070,457,939股为基数，以资本公积向全体股东每10股转增5股，并派发现金股利1.14元（含税），本次转增股份535,228,970股，分配现金股利122,069,721.41元。本次利润分配实施后，公司总股本增加至1,605,686,909股，剩余未分配利润325,331,935.91元留转以后年度分配。

该利润分配预案尚需提交公司2016年年度股东大会审议通过后方可实施。

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

单位：元币种：人民币

分红年度	每10股送红股数(股)	每10股派息数(元)(含税)	每10股转增数(股)	现金分红的数额(含税)	分红年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率(%)
2016年		1.14	5	122,069,721.41	244,139,442.82	50.00
2015年					278,648,620.59	
2014年	3	0.6		49,405,751.04	440,736,573.71	11.21

#### (三) 以现金方式要约回购股份计入现金分红的情况

适用 不适用

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

适用 不适用

### 二、承诺事项履行情况

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

适用 不适用

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间及期限	是否有履行期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
与股改相关的承诺	解决同业竞争	云南省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、云南省城市建设投资集团有限公司如将自身及其所控制的企业与经营性房地产业务相关的项目、合同及业务转让给上市公司，将按照国有资产转让的相关管理规定执行。	2007年6月5日	否	是		
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	解决同业竞争	云南省城市建设投资集团有限公司	1、云南省城市建设投资集团有限公司承诺，本次收购完成后，保证与上市公司做到人员独立、资产独立、业务独立、财务独立、机构独立。2、为了从根本上避免和消除控股股东及其关联企业侵占上市公司的商业机会和形成同业竞争的可能性，云南省城市建设投资集团有限公司作出以下承诺：云南省城市建设投资集团有限公司及其所控制企业今后将不以任何方式（包括但不限于单独经营、通过合资经营或拥有另一公司或企业的股份及其他权益）直接或间接参与任何与上市公司主营业务构成同业竞争的业务或活动。如云南省城市建设投资集团有限公司或其所控制的企业获得的商业机会与上市公司主营业务发生同业竞争或可能发生同业竞争的，云南省城市建设投资集团有限公司将立即通知上市公司，尽力将该商业机会给予上市公司，以确保上市公司及其全体股东利益不受损害。3、为了规范关联交易，维护公司及中小股东的合法权益，云南城市建设投资集团有限公司承诺，将尽量规避与上市公司之间的关联交易；在进行确有必要且无法规避的关联交易时，保证按市场化原则和公允价格进行公平操作，并按相关法律法规以及规范性文件的规定履行交易程序及信息披露义务。	2007年5月17日	否	是		
与再融资	解决同业竞争	云南省城市建设投资集团	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、将继续履行重大资产重组和	2009年1月15日	否	是		

相关的承诺		团有限公司	本次发行申请时所作出的关于避免同业竞争的承诺。					
	其他	云南省城市建设投资集团有限公司	公司 2016 年第七次股东大会审议并通过了《关于公司非公开发行 A 股股票方案的议案》，云南省城市建设投资集团有限公司承诺以现金方式认购不低于本次非公开发行总股数 38% 的股票，并按照与其他认购对象相同的认购价格认购该次非公开发行的股份。	2016 年 11 月 11 日	是	是		
	其他	公司控股股东、实际控制人、董事、高级管理人员	1、公司董事、高级管理人员根据中国证监会相关规定，对公司填补即期回报措施能够得到切实履行作出如下承诺： “（1）本人承诺不无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益，也不采用其他方式损害公司或股东利益；（2）本人承诺对个人的职务消费行为进行约束；（3）本人承诺不动用公司资产从事与本人履行职责无关的投资、消费活动；（4）本人承诺由董事会或薪酬与考核委员会制定的薪酬制度与公司填补回报措施的执行情况相挂钩；（5）未来公司如实施股权激励，本人承诺拟公布的股权激励计划的行权条件与公司填补回报措施的执行情况相挂钩；（6）自本承诺函出具日至公司本次非公开发行股票实施完毕前，若中国证监会作出关于填补回报措施及其承诺的其他新规定且上述承诺不能满足中国证监会该等规定时，本人承诺届时将按照中国证监会的最新规定出具补充承诺。如违反上述承诺或拒不履行上述承诺给公司或股东造成损失的，本人同意根据法律、法规及证券监管机构的有关规定承担相应法律责任。” 2、公司的控股股东、实际控制人根据中国证监会相关规定，对公司填补即期回报措施能够得到切实履行作出如下承诺：“不越权干预公司经营管理活动，不侵占公司利益。如违反上述承诺或拒不履行上述承诺给公司或股东造成损失的，本公司/本人同意根据法律、法规及证券监管机构的有关规定承担相应法律责任。”	2016 年 11 月 11 日	否	是		
其他对公司中小股东所作承诺	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基于对公司未来发展的信心，切实维护广大投资者权益，承诺一年内（自 2016 年 1 月 8 日起至 2017 年 1 月 7 日止）不减持其于 2015 年 7 月 7 日、7 月 8 日通过上海证券交易所证券交易系统累计增持公司的 21,470,700 股股份。	自 2016 年 1 月 8 日起至 2017 年 1 月 7 日止	是	是		

(二) 公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目是否达到原盈利预测及其原因作出说明

已达到 未达到 不适用

三、报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

适用 不适用

四、公司对会计师事务所“非标准意见审计报告”的说明

适用 不适用

五、公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明

(一) 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

适用 不适用

(二) 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

适用 不适用

(三) 与前任会计师事务所进行的沟通情况

适用 不适用

(四) 其他说明

适用 不适用

六、聘任、解聘会计师事务所情况

单位：元币种：人民币

	现聘任
境内会计师事务所名称	大华会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬	2,000,000.00
境内会计师事务所审计年限	3年

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）	498,000.00

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

审计期间改聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

七、面临暂停上市风险的情况

(一) 导致暂停上市的原因

适用 不适用

(二) 公司拟采取的应对措施

适用 不适用

#### 八、面临终止上市的情况和原因

适用√不适用

#### 九、破产重整相关事项

适用√不适用

#### 十、重大诉讼、仲裁事项

本年度公司有重大诉讼、仲裁事项√本年度公司无重大诉讼、仲裁事项

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

适用√不适用

#### 十二、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

√适用□不适用

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

#### 十三、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响

##### (一) 相关激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的

适用√不适用

##### (二) 临时公告未披露或有后续进展的激励情况

股权激励情况

适用√不适用

其他说明

适用√不适用

员工持股计划情况

适用√不适用

其他激励措施

适用√不适用

#### 十四、重大关联交易

##### (一) 与日常经营相关的关联交易

##### 1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用√不适用

##### 2、已在临时公告披露,但有后续实施的进展或变化的事项

√适用□不适用

(1) 2015年12月2日《云南城投置业股份有限公司关于公司2016年日常关联交易的公告》,主要交易事项后续实施进展情况如下表:

交易类型	关联方名称	交易内容	2016年度授权额(万元)	2016年合同额(万元)	截至2016年实际发生额(万元)	2017年预计合同金额(万元)
------	-------	------	---------------	--------------	------------------	-----------------

销售商品、提供劳务	云南省城市建设投资集团有限公司	物业管理服务	1,000.00	48.32	195.09	1,000.00
	云南城投项目管理有限公司					
	云南城投健康产业投资有限公司					
	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					
	云南城投教育投资管理有限公司					
	云南城际物流有限公司					
	云南民族文化旅游产业有限公司					
	云南城投众和建设集团有限公司					
	瑞滇投资管理有限公司					
	云南省股权投资基金管理有限公司					
云南融智资本管理有限公司						
云南省城市建设投资集团有限公司及下属子公司	房屋租赁	1,000.00	232.35	139.55	1,000.00	
云南省城市建设投资集团有限公司及下属子公司	购买物业	100,000.00	52,412.79	52,412.79	200,000.00	
云南城投大理城市综合开发有限公司	提供服务			1.08		
大理水务产业投资有限公司	提供服务			6.14		
购买商品、接受劳务	云南城际物流有限公司	购买钢材	30,000.00			30,000.00
	云南城投众和建设集团有限公司	建安工程	400,000.00	340,934.07	106,868.28	400,000.00
	大理水务产业投资有限公司	供水设备安装工程	1,000.00			1,000.00
	景洪市城投管道燃气有限责任公司	煤气	400.00			400.00
	景洪城投物业管理有限公司	物业服务	485.00		395.09	485.00
	云南城投碧水源水务科技有限公司	供水设备安装工程	1,200.00	84.00	74.41	1,200.00
	云南海埂酒店管理有限公司	酒店管理、服务	200.00		73.35	200.00

	云南城投版纳投资开发有限公司	酒店服务	100.00			
	北京云南大厦酒店管理有限公司	酒店服务	100.00			
	云南城投甘美医疗投资管理有限公司	医疗服务	20.00		10.20	20.00
	昆明市第一人民医院	医疗服务	20.00		0	20.00
	腾冲玛御谷温泉投资有限公司	酒店服务	20.00		9.08	20.00
	云南澄江老鹰地旅游度假村有限公司	酒店服务	100.00		36.69	100.00
关联租赁	云南省城市建设投资集团有限公司及下属子公司	房屋租赁	200.00			200.00
	景洪城投物业管理有限公司	广告位租赁	50.00			50.00
合计			535,895.00	393,711.53	160,221.75	635,695.00

(2) 控股股东云南省城市建设投资集团有限公司按照有偿担保原则，本期收取担保费 28,080.16 万元。

(3) 报告期内，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）收到合营、联营企业资金占用费 18,997.93 万元。

(4) 报告期内，本公司及控股公司支付给省城投集团资金占用费 4,777.96 万元；支付云南融智资本管理有限公司资金占用费 7,368.40 万元；支付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）资金占用费 33,981.06 万元。

### 3、 临时公告未披露的事项

适用 不适用

#### (二) 资产或股权收购、出售发生的关联交易

##### 1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

##### 2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

(1) 报告期内，本公司将持有的云南温泉山谷房地产开发（集团）有限公司 21%股权转让给控股股东省城投集团下属全资子公司云南城投健康产业投资有限公司，转让股权的工商变更登记手续已于 2016 年 12 月 28 日完成，详见“第四节、（六）重大资产和股权出售”。

(2) 经公司第七届董事会第三十五次会议及 2015 年年度股东大会审议通过，同意公司下属企业云南安盛创享旅游产业投资合伙企业（有限合伙）将其享有的重庆云城两山投资开发有限公司 68,992.86 万元的债权转让给云南融智资本管理有限公司，转让对价为 68,992.86 万元（具体事宜详见公司同日在上海证券交易所网站和《上海证券报》、《中国证券报》、《证券时报》、《证券日

报》上刊登的临 2016-019 号公告)。截止报告期末, 该债权转让款已全部收回。

(3) 经公司第七届董事会第四十七次会议及 2016 年第九次临时股东大会审议通过, 同意本公司下属子公司云南洱海置业有限公司购买云南华侨城实业有限公司开发的物业约 23, 833 平方米, 交易金额共计 39, 852 万元。(具体事宜详见公司于 2016 年 12 月 13 日在上海证券交易所网站和《上海证券报》、《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》上刊登的临 2016-108 号、临 2016-110 号、临 2016-123 号公告), 截止报告期末, 销售合同已备案, 物业已交付, 交易金额 39, 852 万元已全部支付。

### 3、 临时公告未披露的事项

适用 不适用

### 4、 涉及业绩约定的, 应当披露报告期内的业绩实现情况

适用 不适用

### (三) 共同对外投资的重大关联交易

#### 1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

#### 2、 已在临时公告披露, 但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

### 3、 临时公告未披露的事项

适用 不适用

### (四) 关联债权债务往来

#### 1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

#### 2、 已在临时公告披露, 但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

(1) 经公司第七届董事会第二十九次会议及 2015 年第三次临时股东大会审议, 通过了《关于提请股东大会对公司向控股股东及其下属公司申请借款额度进行授权的议案》(具体事宜详见公司于 2015 年 12 月 2 日和 2015 年 12 月 22 日在上海证券交易所网站和《上海证券报》、《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》上刊登的临 2015-058 号、临 2015-073 号公告)。报告期内, 公司向省城投集团归还借款 61, 312. 04 万元, 期末余额 8, 359. 93 万元; 公司下属控股子公司云南艺术家园房地产经营有限公司向控股股东下属子公司云南融智资本管理有限公司取得借款 7, 719. 36 万元。

(2) 公司控股股东省城投集团购买公司下属全资子公司西安东智公司开发物业, 购买面积 48, 205. 24 平方米, 合同金额 55, 032. 72 万元, 期末应收余额 26, 206. 05 万元。(具体事宜详见公司于 2016 年 12 月 30 日和 2017 年 2 月 28 日在上海证券交易所网站和《上海证券报》、《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》上刊登的临 2016-098 号、临 2017-024 号公告)。

(3) 经公司第七届董事会第二十九次会议及 2015 年第三次临时股东大会审议,通过了《关于提请股东大会对公司向下属参股公司提供借款及融资担保进行授权的议案》(具体事宜详见公司于 2015 年 12 月 2 日和 2015 年 12 月 22 日在上海证券交易所网站和《上海证券报》、《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》上刊登的临 2015-058 号、临 2015-073 号公告)。截至报告期末,公司对云南华侨城实业有限公司债权投资为 0 元;对云南城投华商之家投资开发有限公司债权投资为 29,334.25 万元;对云南招商城投房地产有限公司债权投资为 31,999.12 万元;对云南中海城投房地产开发有限公司债权投资为 24,832.29 万元;对成都民生喜神投资有限公司债权投资为 36,000.00 万元;对青岛蔚蓝天地置业有限公司债权投资为 52,500.00 万元。

(4) 经公司第七届董事会第十次会议及 2014 年第六次临时股东大会审议,通过了《关于公司融资的议案》(具体事宜详见公司于 2014 年 8 月 30 日和 2014 年 9 月 13 日在上海证券交易所网站和《上海证券报》、《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》上刊登的临 2014-068 号、临 2014-070 号、临 2014-073 号公告)。截至报告期末,公司对云南澄江老鹰地旅游度假村有限公司提供借款 20,000.00 万元。

(5) 经公司第七届董事会第四次会议及 2014 年第三次临时股东大会审议,通过了《关于公司拟向彩云之南城镇化发展基金进行融资的议案》具体事宜详见公司分别于 2014 年 4 月 15 日、2014 年 5 月 5 日在上海证券交易所网站和《上海证券报》、《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》上刊登的临 2014-028 号、临 2014-031 号、临 2014-041 号公告)。截至报告期末,公司已实际取得彩云之南城镇化基金投资资金 250,000.00 万元。

### 3、 临时公告未披露的事项

适用 不适用

### (五) 其他

适用 不适用

## 十五、 重大合同及其履行情况

### (一) 托管、承包、租赁事项

#### 1、 托管情况

适用 不适用

#### 2、 承包情况

适用 不适用

#### 3、 租赁情况

适用 不适用

单位:元币种:人民币

出租方名称	租赁方名称	租赁资产情况	租赁资产涉及金额	租赁起始日	租赁终止日	租赁收益	租赁收益确定依据	租赁收益对公影响	是否关联交易	关联关系
云南城投置业股份有限公司	云南融智资本管理有限公司	办公楼	1,395,503.86	2016年2月1日	2016年10月1日	1,395,503.86	市场价格	0.32%	是	母公司的全资子公司

租赁情况说明

因云南融智资本管理有限公司办公地址变更，已于2016年10月与本公司解除了租赁协议。

(二) 担保情况

√适用□不适用

单位：元币种：人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）													
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期 (协议签署日)	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	是否存在反担保	是否为关联方担保	关联关系
云南城投置业股份有限公司	公司本部	商品房承购人	841,845.44				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	13,638,069.69				一般担保	否	否		否	否	
陕西安得房地产开发有限公司	控股子公司	商品房承购人	38,493,343.44				一般担保	否	否		否	否	
西双版纳云城置业有限公司	全资子公司	商品房承购人	21,410,000.00				一般担保	否	否		否	否	
云南城投龙江房地产开发有限公司	全资子公司	商品房承购人	973,406,000.00				一般担保	否	否		否	否	
陕西普润达投资发展有限公司	全资子公司	商品房承购人	29,270,000.00				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	46,100,520.00				一般担保	否	否		否	否	
云南艺术家园房地产开发经营有限公司	控股子公司	商品房承购人	222,139,170.00				一般担保	否	否		否	否	
西安云城置业有限公司	控股子公司	商品房承购人	22,142,904.09				一般担保	否	否		否	否	
昆明城海房地产有限公司	控股子公司	商品房承购人	142,027,318.00				一般担保	否	否		否	否	

重庆城海实业有限公司	控股子公司	商品房承购人	150,600,745.00				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	85,280,000.00				一般担保	否	否		否	否	
成都银城置业有限公司	控股子公司	商品房承购人	510,213,161.06				一般担保	否	否		否	否	
苍南银泰置业有限公司	控股子公司	商品房承购人	18,819,180.31				一般担保	否	否		否	否	
杭州海威房地产开发有限公司	控股子公司	商品房承购人	23,282,000.00				一般担保	否	否		否	否	
平阳银泰置业有限公司	控股子公司	商品房承购人	465,479,000.00				一般担保	否	否		否	否	
奉化银泰置业有限公司	控股子公司	商品房承购人	2,562,000.00				一般担保	否	否		否	否	
云南城投置业股份有限公司	公司本部	云南省城市投资集团有限公司	500,000,000.00		2015/4/15	2018/4/15	连带责任担保	否	否		否	是	控股股东
云南城投置业股份有限公司	公司本部	云南省城市投资集团有限公司	1,000,000,000.00		2015/4/22	2017/4/22	连带责任担保	否	否		否	是	控股股东
云南城投置业股份有限公司	公司本部	云南省城市投资集团有限公司	1,000,000,000.00		2015/11/26	2017/11/26	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	云南省城市投资集团有限公司	200,000,000.00		2016/3/8	2017/3/8	连带责任担保	否	否		否	是	控股股东
云南城投置业股份有限公司	公司本部	云南省城市投资集团有限公司	1,400,000,000.00		2016/4/28	2017/4/28	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	云南省城市投资集团有限公司	400,000,000.00		2016/5/31	2017/5/31	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	云南省城市投资集团有限公司	600,000,000.00		2016/6/21	2018/6/21	连带责任担保	否	否		否	是	控股股东
云南城投置业股份有限公司	公司本部	云南澄江老鹰地旅游度假村有限公司	900,000,000.00		2016/4/27	2024/4/27	连带责任担保	否	否		是	是	合营公司

云南城投置业股份有限公司	公司本部	云南中海城投房地产开发有限公司	160,300,000.00		2014/12/19	2017/12/19	连带责任担保	否	否		否	是	联营公司
云南城投置业股份有限公司	公司本部	云南华侨城实业有限公司	69,000,000.00		2015/9/16	2025/9/16	连带责任担保	否	否		否	是	联营公司
云南城投置业股份有限公司	公司本部	云南华侨城实业有限公司	144,000,000.00		2015/4/22	2017/4/22	连带责任担保	否	否		否	是	联营公司
云南城投置业股份有限公司	公司本部	云南华侨城实业有限公司	150,000,000.00		2016/10/25	2021/10/25	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	云南城投华商之家投资开发有限公司	550,000,000.00		2016/6/7	2019/11/15	连带责任担保	否	否		否	是	合营公司
云南城投置业股份有限公司	公司本部	云南城投华商之家投资开发有限公司	216,000,000.00		2016/12/30	2017/3/30	连带责任担保	否	否		否	是	合营公司
云南城投置业股份有限公司	公司本部	云南招商城投房地产有限公司	52,000,000.00		2016/6/30	2019/11/15	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	成都民生喜神投资有限公司	319,600,000.00		2016/10/11	2018/10/11	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	云南温泉山谷房地产开发(集团)有限公司	560,000,000.00		2016/12/29	2017/6/29	连带责任担保	否	否		否	是	联营公司
宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司	控股子公司	攀枝花银泰商业管理有限公司	400,000,000.00		2016/1/27	2018/1/27	连带责任担保	否	否		否	否	
奉化银泰置业有限公司	控股子公司	宁波溪口泰悦新农村开发建设有限公司	30,000,000.00		2013/9/5	2017/3/31	连带责任担保	否	否		否	否	
成都银城置业有限公司	控股子公司	哈尔滨银旗房地产开发有限公司	1,000,000,000.00		2016/6/7	2019/6/7	连带责任担保	否	否		否	否	
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）												9,127,212,760.83	
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）												12,416,605,257.03	
公司及其子公司对子公司的担保情况													
报告期内对子公司担保发生额合计												3,200,000,000.00	

报告期末对子公司担保余额合计 (B)	8,625,900,000.00
公司担保总额情况 (包括对子公司的担保)	
担保总额 (A+B)	21,042,505,257.03
担保总额占公司净资产的比例 (%)	454.56
其中:	
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额 (C)	5,100,000,000.00
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额 (D)	17,560,100,000.00
担保总额超过净资产50%部分的金额 (E)	18,727,894,273.81
上述三项担保金额合计 (C+D+E)	41,387,994,273.81
未到期担保可能承担连带清偿责任说明	
担保情况说明	

### (三) 委托他人进行现金资产管理的情况

#### 1、委托理财情况

适用√不适用

#### 2、委托贷款情况

适用√不适用

#### 3、其他投资理财及衍生品投资情况

适用√不适用

### (四) 其他重大合同

适用√不适用

## 十六、其他重大事项的说明

√适用□不适用

1、公司目前正在筹划重大资产重组，经向上交所申请，公司股票于2017年1月18日开始停牌不超过2个月；经公司第八届董事会第四次会议审议，拟向上交所申请公司股票自3月18日起继续停牌不超过1个月。截至目前，公司正与有关各方按照《上市公司重大资产重组管理办法》及其他有关规定，就本次重组方案的具体细节进行进一步协商与论证，积极推进本次重大资产重组事项所涉及的财务顾问、法律、审计、评估等各项工作。待相关工作完成后，公司将召开董事会审议重大资产重组预案并及时披露。

2、经公司第七届董事会第四十四次会议及2016年第七次临时股东大会审议通过，同意公司非公开发行A股股票，本次非公开发行募集资金不超过48亿元人民币（含48亿元）。（具体事宜详见公司分别于2016年11月12日和2016年11月29日在上海证券交易所网站和《上海证券报》、《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》上刊登的临2016-080号公告、临2016-081号公告、临2016-096号公告）。公司本次非公开发行A股股票方案披露以来，非公开发行股票的相关监管政策发生了调整，公司正在根据实际情况对方案进行讨论，预计公司非公开发行方案将发生较大变化。公司将及时披露变化进度，敬请广大投资者注意投资风险。

3、经公司第七届董事会第四十一次会议及2016年第四次临时股东大会审议通过，同意公司向中国银行间市场交易商协会申请发行长期含权中期票据、中期票据、非公开定向债务融资工具，其中，长期含权中期票据和中期票据发行规模均为不超过公司最近一期合并净资产的40%（约20亿元），非公开定向债务融资工具发行规模为不超过40亿元（含40亿元）。（具体事宜详见公司分别于2016年9月28日和2016年10月14日在上海证券交易所网站和《上海证券报》、《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》上刊登的临2016-059号公告、临2016-060号公告、临2016-061号公告、临2016-062号公告、临2016-065号公告）。截至目前，公司已向中国银行间市场交易商协会提交申请发行20亿元长期含权中期票据，该申请事项正在审核中。

4、经公司第七届董事会第四十七次会议审议，同意公司与深圳市云投基建有限公司在深圳共同设

立深圳云城创建开发有限公司(具体事宜详见公司 2016 年 12 月 13 日在上海证券交易所网站和《上海证券报》、《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》上刊登的临 2016-108 号、临 2016-109 号公告)。截至目前,深圳云城创建开发有限公司已注册成立,公司持有深圳云城创建开发有限公司 70%的股权。

5、公司全资子公司云南城投园林园艺有限公司因业务发展需要,经营范围由“涉及绿化苗木、花卉的销售,景观绿地、室内外装饰的设计与施工”,变更为“市政工程、绿化工程、园林工程、景观设计、园林绿化设计、土石方工程、机电设备、安装工程、混凝土预制构件、园林古建筑工程、钢结构工程、建筑防水工程、写字楼盆栽及摆租;绿化苗木、花卉的培育及销售、景观绿地、室内外装饰的设计与施工”。

6、报告期内,公司以现金 8,400 万元增资七彩云南,持有七彩云南 70%的股权,后续公司将对七彩云南开发建设的古滇项目已取得土地进行开发与管理。中和资产评估有限公司为该次增资出具了《云南城投置业股份有限公司拟对昆明七彩云南城市建设投资有限公司增资扩股所涉及的昆明七彩云南城市建设投资有限公司股东全部权益价值评估项目评估报告》(中和评报字(2016)第 KMV3096 号),该报告已经云南省国资委备案。公司以评估基准日(2016 年 9 月 30 日)的评估净资产及评估基准日至合并日(2016 年 12 月 28 日)的净资产变动,确认合并日七彩云南可辨认净资产的公允价值 76,032.17 万元。经复核:依据晋宁古滇历史文化旅游区管理委员会的《关于昆明七彩云南城市建设投资有限公司土地使用权上其他建设成本费用的说明》,项目公司除按《晋宁县规划局建设项目规划条件》建设相应附属设施外,不承担回迁安置、基础设施、湿地公园投资等建设和补偿费用及红线外市政道路分摊的其他建设成本费用,故土地取得成本较低。公司确定各项可辨认资产和负债的公允价值是恰当的,故将合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额确认为营业外收入 44,822.52 万元。

7、经公司第七届董事会第三十五次会议审议,同意公司在云南产权交易所有限公司以公开挂牌的方式对外转让所持有的云南城投晟发房地产开发有限公司 60%的股权。(具体事宜详见公司于 2016 年 4 月 26 日在上海证券交易所网站和《上海证券报》、《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》上刊登的临 2016-021 号公告)。截至目前,经云南产权交易所有限公司审核,确认自然人江飞符合受让资格条件,公司将根据后续进展情况及时披露。

## 十七、积极履行社会责任的工作情况

### (一) 上市公司扶贫工作情况

√适用□不适用

#### 1. 精准扶贫规划

(1) 公司定点帮扶点为云南省会泽县雨碌乡雨碌村,拟负责投资建设雨碌村村文化活动中心,并派出新农村建设指导员 1 名驻地开展扶贫工作。

(2) 与“壹基金”联合开展系列爱心捐赠活动。

(3) 与昆明市儿童福利院开展筹集善款活动,用于资助多种教育手段融合的特殊教育项目。

## 2. 年度精准扶贫概要

(1) 云南省会泽县雨碌乡雨碌村村文化活动中心投资建设工作目前已完成建筑方案，建设工程尚未正式动工。

(2) 与“壹基金”联合开展温暖包捐赠活动，并至云南省禄劝县凝冻灾区发放温暖包，开展慰问活动。

(3) 以“融城·昆明湖”项目为主体，为昆明市儿童福利院开展《昆明市儿童福利院关于6个“学科带头人”项目》筹集善款活动，用于资助多种教育手段融合的特殊教育项目，该特教项目致力于使院内孤残儿童和社区残疾儿童具备一定的生存、生活能力，引导孩子逐步成为一个社会人。

## 3. 上市公司 2016 年精准扶贫工作情况统计表

单位：万元币种：人民币

指标	数量及开展情况
一、总体情况	
其中：1.资金	4.12
2.物资折款	121.6
3.帮助建档立卡贫困人口脱贫数（人）	45
二、所获奖项（内容、级别）	派出的驻村扶贫工作人员 2015、2016 连续两年获得县乡优秀。

## 4. 后续精准扶贫计划

1、云南省会泽县雨碌乡雨碌村村文化活动中心投资建设方案履行完捐赠程序后，正式动工建设。

### (二) 社会责任工作情况

√适用□不适用

#### 1、社会责任观

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

#### 2、环境篇：绿色、节能、环保，规划设计全面达标，打造公司绿色品牌

面对房地产行业的激烈竞争，公司始终严格按照相关法律法规及规范性文件要求，在产品的规划设计上注重人性化，并不断优化产品的绿化率、建筑密度等技术指标，着力打造云南城投的绿色品牌。

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

#### 3、股东回馈：合作共赢，共同发展

公司一直重视对广大投资者的合理投资回报，以回馈股东为己任，严格按照《公司章程》对利润分配的相关规定，积极主动的进行利润分配，公司近三年的利润分配情况详见下表：

年度	利润分配	现金分红 (万元)	当年可分配利 润(万元)	现金分红占当年可 分配利润的比例
2014	每 10 股送红股 3 股，现金分红每 10 股分红 0.6 元(含税)	4,940.58	74,819.51	6.60%
2015			26,376.34	
2016	以资本公积每 10 股转增 5 股，现 金分红每 10 股分红 1.14 元(含税)	12,206.97	44,740.17	27.28%

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

#### 4、员工关注

公司始终秉承“人才成就城投，城投造就人才”的用人理念，持续推进人力资源管理体系建设，注重人才培养，不断完善薪酬福利管理、绩效管理、培训管理等人事管理制度，并通过内部公开竞聘、方案竞标等方式，建立科学、严谨、公平的人才选拔任用机制，为人力资源科学管理提供了保障。

公司始终倡导健康向上的企业文化观，坚持保障员工合法权益，通过加强项目一线安全生产管理及劳动保护、定期开展职工体检及健康讲座、开办“职工书屋”及“党员学习教育基地”、建立互帮互助机制及时救助较困难职工、建立职工食堂、积极组织员工参与各类文体活动和社会活动等系列举措，关注员工身心健康，为员工共享企业改革发展成果提供了保障。

#### 5、客户回馈

2016年，公司在原有“梦云南分时度假平台”基础上进行更新升级，全面上线“梦云南旅居度假平台”，形成集度假交换、物业运营、多元度假消费服务为一体的旅游地产全产业链品牌，为客户提供全方位的高端度假服务体验。

同时，开展健康医疗领域合作，启动了昆明市第一人民医院线上挂号和体检预约服务，云客会微信公众号正式上线，并为会员推出“U+健康进社区，暖冬名医义诊”、“云客会U+教育”等系列健康服务及家庭成长活动。

#### 6、社区篇：积极回馈构建和谐

为治理滇池污染、改善湖滨生态环境，公司完成了环湖东路片区呈贡斗南湿地的生态建设工作，为滇池水域水质改善、环境保护、城市景观绿化做出贡献。

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

同时，公司积极践行社会责任，连续多年向云南省会泽县雨碌村派驻工作队员开展扶贫攻坚工作，2016年度先后5次组织人员至扶贫点看望当地群众，并就投资建设工作进行实地调研及座谈交流。另外，公司积极开展爱心捐赠公益活动，包括“为市儿童福利院筹集学科项目善款”，用于资助特殊教育项目，改善孤残儿童生存能力；“为凝冻灾区儿童筹集温暖包”，共筹集3000余个温暖包并送达困难儿童。

(三) 属于环境保护部门公布的重点排污单位的公司及其子公司的环保情况说明

适用 不适用

(四) 其他说明

适用 不适用

十八、可转换公司债券情况

(一) 转债发行情况

适用 不适用

(二) 报告期转债持有人及担保人情况

适用 不适用

(三) 报告期转债变动情况

适用 不适用

报告期转债累计转股情况

适用 不适用

(四) 转股价格历次调整情况

适用 不适用

(五) 公司的负债情况、资信变化情况及在未来年度还债的现金安排

适用 不适用

(六) 转债其他情况说明

适用 不适用

## 第六节 普通股股份变动及股东情况

一、普通股股本变动情况

(一) 普通股股份变动情况表

1、普通股股份变动情况表

报告期内，公司普通股股份总数及股本结构未发生变化。

2、普通股股份变动情况说明

适用 不适用

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

适用 不适用

4、公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

(二) 限售股份变动情况

适用 不适用

二、证券发行与上市情况

(一) 截至报告期内证券发行情况

适用 不适用

截至报告期内证券发行情况的说明（存续期内利率不同的债券，请分别说明）：

□适用√不适用

(二) 公司普通股股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

□适用√不适用

(三) 现存的内部职工股情况

□适用√不适用

三、 股东和实际控制人情况

(一) 股东总数

截止报告期末普通股股东总数(户)	62,644
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	67,369

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

单位:股

前十名股东持股情况							
股东名称 (全称)	报告期内 增减	期末持股数 量	比例 (%)	持有有 限售条 件股份 数量	质押或冻结情况		股东 性质
					股份 状态	数量	
云南省城市建设投资集团有限公司	0	373,244,153	34.87	0	无	0	国有法人
孙青云	-2,808,860	24,447,929	2.28	0	无	0	境内自然人
陈中一	7,199,942	21,400,060	2.00	0	无	0	境内自然人
王茂芝	-1,989,807	16,668,445	1.56	0	无	0	境内自然人
云南省小龙潭矿务局	0	14,784,120	1.38	0	无	0	国有法人
华润深国投信托有限公司-景林点金2号集合资金信托计划		11,498,568	1.07	0	无	0	未知
江成林	-165,816	9,305,076	0.87	0	未知	2,405,400	境内自然人
林振洪	635,400	8,150,993	0.76	0	无	0	境内自然人
香港中央结算有限公司		7,744,274	0.72	0	无	0	未知
杜芳	0	6,168,498	0.58	0	无	0	境内自然人
前十名无限售条件股东持股情况							

股东名称	持有无限售条件流通股的数量	股份种类及数量	
		种类	数量
云南省城市建设投资集团有限公司	373,244,153	人民币普通股	
孙青云	24,447,929	人民币普通股	
陈中一	21,400,060	人民币普通股	
王茂芝	16,668,445	人民币普通股	
云南省小龙潭矿务局	14,784,120	人民币普通股	
华润深国投信托有限公司-景林点金2号集合资金信托计划	11,498,568	人民币普通股	
江成林	9,305,076	人民币普通股	
林振洪	8,150,993	人民币普通股	
香港中央结算有限公司	7,744,274	人民币普通股	
杜芳	6,168,498	人民币普通股	
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司未知上述无限售条件股东是否属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人，也未知上述无限售条件股东之间是否存在关联关系		

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

适用 不适用

### (三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东

适用 不适用

## 四、控股股东及实际控制人情况

### (一) 控股股东情况

#### 1 法人

适用 不适用

名称	云南省城市建设投资集团有限公司
单位负责人或法定代表人	许雷
成立日期	2005 年 4 月
主要经营业务	市道路及基础设施的投资建设；给排水及管网投资建设及管理；城市燃气及管网投资建设及管理；城市服务性项目的投资和建设；全省中小城市建设；城市旧城改造和房地产开发；城市交通投资建设；城市开发建设和基础设施其他项目的投资建设；保险、银行业的投资。
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	省城投集团全资子公司“彩云国际投资有限公司”持莱蒙国际集团流通股 27.62%。省城投集团控股子公司云南一乘驾驶培训有限公司在“新三板”上市，集团公司持有其 51%股权。省城投集团持有云南省水务产业投资有限公司 100%股权，云南省水务产业投资有限公司持有“云南水务” 35,875.7162 万股，占股比例 30.665%。
其他情况说明	无

2 自然人

适用 不适用

3 公司不存在控股股东情况的特别说明

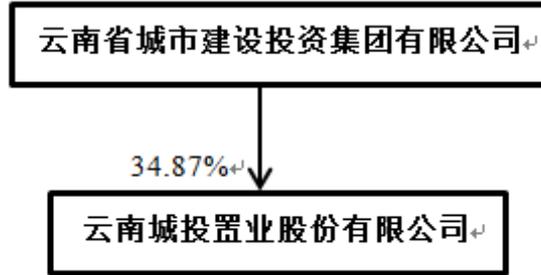
适用 不适用

4 报告期内控股股东变更情况索引及日期

适用 不适用

5 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



(二) 实际控制人情况

1 法人

适用 不适用

名称	云南省人民政府国有资产监督管理委员会
单位负责人或法定代表人	罗昭斌
成立日期	2004年2月
主要经营业务	<p>(一) 根据云南省人民政府授权，依照《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国企业国有资产法》等法律、法规履行出资人职责，监管省属企业（不含金融类企业）的国有资产。</p> <p>(二) 承担监督所监管企业国有资产保值增值的责任。按照国家颁布的国有资产保值增值指标体系，制定考核标准，通过统计、稽核对所监管企业国有资产的保值增值情况进行监管，负责所监管企业工资分配管理工作，制定所监管企业负责人收入分配政策并组织实施。</p> <p>(三) 指导推进所监管企业改革和重组，推进所监管企业的现代企业制度建设，完善公司治理结构，按照国家和省的战略部署推动国有经济布局和结构的调整。</p> <p>(四) 通过法定程序对所监管企业负责人进行建议任免或任免、考核并根据其经营业绩进行奖惩，建立符合社会主义市场经济体制和现代企业制度要求的选人、用人机制，完善经营者激励和约束制度。</p> <p>(五) 按照有关规定，代表云南省人民政府向所监管企业派出监事会，负责监事会的日常管理工作。</p> <p>(六) 负责组织所监管企业上交国有资本收益，参与制定国有资本经营预算有关管理制度和办法，按照有关规定负责国有资本经营预算编制和执行等工作。</p> <p>(七) 按照出资人职责，负责督促检查所监管企业贯彻落实国家和省安全生产等政策及有关法律法规、标准等工作。</p> <p>(八) 负责所监管企业国有资产基础管理，起草国有资产管理的地方性法规、政府规章草案，制定有关制度、措施，依法对全省国有资产管理工作进行指导和监督。</p>

	(九) 承办云南省人民政府交办的其他事项。
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	无
其他情况说明	无

2 自然人

适用 不适用

3 公司不存在实际控制人情况的特别说明

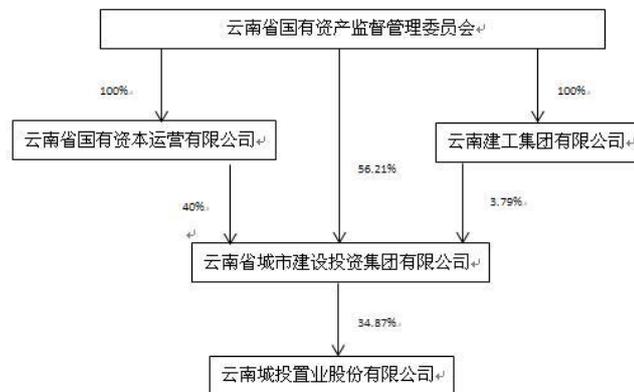
适用 不适用

4 报告期内实际控制人变更情况索引及日期

适用 不适用

5 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



6 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

(三) 控股股东及实际控制人其他情况介绍

适用 不适用

五、其他持股在百分之十以上的法人股东

适用 不适用

六、股份限制减持情况说明

适用 不适用

## 第七节 优先股相关情况

适用 不适用

## 第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

### 一、持股变动情况及报酬情况

#### (一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

√适用□不适用

单位：股

姓名	职务(注)	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司获得的税前报酬总额(万元)	是否在公司关联方获取报酬
许雷	董事	男	50	2016年12月23日	2019年12月22日	0	0	0			是
	董事长			2016年12月23日	2019年12月22日	0	0	0			是
朱锦余	独立董事	男	50	2016年12月23日	2019年12月22日	0	0	0		11.90	否
张建新	独立董事	男	59	2016年12月23日	2019年12月22日	0	0	0		0	否
娄爱东	独立董事	女	51	2016年12月23日	2019年12月22日	0	0	0		0	否
钟彬	独立董事	男	45	2013年12月20日	2016年12月23日	0	0	0		11.90	否
孙钢宏	独立董事	男	48	2013年12月20日	2016年12月23日	0	0	0		11.90	否
张萍	董事	女	43	2013年12月20日	2016年5月16日	0	0	0			是
余劲民	董事	男	43	2016年12月23日	2019年12月22日	0	0	0			否
	副董事长			2016年12月23日	2017年3月10日	0	0	0		48.78	否
	总经理			2013年7月2日	2016年4月22日	0	0	0			否
杜胜	董事	男	48	2016年12月23日	2019年12月22日	0	0	0			否
	总经理			2016年4月26日	2019年4月21日	0	0	0		39.99	否
栗亭倩	董事	女	46	2016年12月23日	2019年12月22日	0	0	0			否
	董事会秘书			2013年4月19日	2017年3月10日	0	0	0			否
	副总经理			2016年7月1日	2017年3月10日	0	0	0		62.21	否
莫晓丹	监事	女	45	2016年12月23日	2019年12月22日	0	0	0			是

李映红	监事	女	48	2016年12月23日	2019年12月22日	0	0	0		17.87	是
张勋华	监事	男	43	2013年12月20日	2016年4月18日	0	0	0		3.83	否
汪建萍	监事	女	54	2016年12月23日	2019年12月22日	0	0	0		24.02	否
袁浩	副总经理	男	40	2016年7月1日	2019年4月21日	0	0	0		43.16	否
舒翎	副总经理	男	47	2016年7月1日	2019年4月21日	0	0	0		62.73	否
范文武	副总经理	男	52	2016年7月1日	2019年4月21日	0	0	0		24.71	否
吴涛	副总经理	男	44	2016年7月1日	2019年4月21日	0	0	0		57.93	否
杨明才	财务总监	男	43	2016年7月1日	2019年4月21日	0	0	0		62.21	否
韩开平	副总经理	男	39	2016年7月1日	2017年3月10日	0	0	0		60.79	否
李向何	副总经理	男	38	2016年7月1日	2019年4月21日	0	0	0		56.79	否
合计	/	/	/	/	/				/	600.72	/

姓名	主要工作经历
许雷	曾任云南省城市建设投资集团有限公司党委书记；云南水务投资股份有限公司董事长；云南新世纪滇池国际文化旅游会展投资有限公司董事、云南省城市建设投资集团有限公司党委副书记。 现任云南省城市建设投资集团有限公司董事长、党委书记；云南城投置业股份有限公司董事长；彩云国际投资有限公司董事局主席；莱蒙国际集团非执行董事。
朱锦余	曾任云南驰宏锌锗股份有限公司、云南罗平锌电股份有限公司、云南马龙产业集团股份有限公司、云南煤业能源股份有限公司、云南沃森生物技术股份有限公司独立董事。 现任云南财经大学会计学院财务与会计研究中心主任、会计学教授、博士生导师；云南城投置业股份有限公司、云南驰宏锌锗股份有限公司、云南西仪工业股份有限公司、昆明川金诺化工股份有限公司、华能澜沧江水电股份有限公司、云南陆良农村商业银行股份有限公司独立董事。
张建新	曾任中国商业对外贸易总公司部门经理、副总经理。 现任中国商业对外贸易总公司党委书记；中商外贸有限公司董事长兼总裁；中商安得置业有限公司董事长、云南城投置业股份有限公司独立董事。
娄爱东	现任北京市康达律师事务所合伙人，律师；中华全国律师协会金融证券专业委员会委员；云南城投置业股份有限公司、广东雄塑科技集团股份有限公司、江苏南大光电科技股份有限公司、广东宏大爆破股份有限公司、奥克斯国际有限公司独立董事。

张萍	曾任云南省城市建设投资集团有限公司财务管理部经理、资本运营部经理、董事会办公室主任、总经理助理、总裁助理；云南城投置业股份有限公司董事。 现任云南省城市建设投资集团有限公司副董事长；诚泰财产保险股份有限公司党委书记、董事长；昆明呈贡华夏村镇银行股份有限公司董事；彩云国际投资有限公司董事。
余劲民	曾任云南城投置业股份有限公司常务副总经理、总经理、副董事长；云南红河房地产开发有限公司执行董事、总经理；昆明市官渡区城中村改造置业有限公司董事长；昆明市盘龙区城中村改造置业有限公司董事长；云南城投龙瑞房地产开发有限公司董事长；云南城投龙江房地产开发有限公司执行董事；西双版纳云城置业有限公司执行董事；云南城投海东投资开发有限公司执行董事；成都鼎云房地产开发有限公司执行董事；云南安盛创享投资管理有限公司董事长；成都民生喜神投资有限公司董事长。 现任云南城投置业股份有限公司董事。
杜胜	曾任景洪市给排水公司经理；景洪市城市投资开发有限公司总经理；云南省水务产业投资有限公司常务副总经理；云南民族文化旅游产业有限公司总经理；景洪市城市投资开发有限公司党委书记。现任云南城投置业股份有限公司总经理；景洪市城市投资开发有限公司董事长；广东云景旅游文化产业有限公司董事长。
栗亭倩	曾任云南城投置业股份有限公司人力资源部经理、党群办公室主任、融资管理部经理、总经理助理、副总经理、董事会秘书；云南城投置地有限公司执行董事；云南城投天堂岛置业有限责任公司执行董事、总经理；云南安盛创享投资管理有限公司董事长、总经理。 现任云南城投置业股份有限公司董事。
莫晓丹	曾任云南省城市建设投资集团有限公司财务管理部副经理（2010年6月至2011年1月主持部门工作）；楚雄兴彝村镇银行股份有限公司董事。 现任云南省城市建设投资集团有限公司总裁助理兼财务管理中心总经理；云南城投置业股份有限公司监事会主席；云南城投创业投资公司董事长；云南城际物流有限公司董事；瑞滇投资管理有限公司监事；云南新世纪滇池国际文化旅游会展投资有限公司监事；昆明呈贡华夏村镇银行股份有限公司监事；澳大利亚金燕集团有限公司监事。
李映红	曾任云南城投环湖东路工程建设指挥部综合办主任；云南城投置业股份有限公司办公室副主任、办公室主任。 现任云南城投置业股份有限公司监事、人力资源部经理；云南招商城投房地产开发有限公司副总经理。
汪建萍	曾任云南省第二安装工程有限责任公司总会计师，云南城投置业股份有限公司财务管理中心副经理、内控管理部副经理； 现任云南城投置业股份有限公司监事、内控管理部经理。
袁浩	曾任云南城投版纳投资公司书记兼常务副总经理；云南滇池国际文化旅游会展投资公司书记兼工会主席。 现任云南城投置业股份有限公司党委书记、副总经理；成都鼎云房地产开发有限公司执行董事。
舒翎	曾任云南城投置地有限公司执行董事、总经理；陕西普润达投资发展有限公司执行董事；北京房开创意港投资有限公司董事、总经理。 现任云南城投置业股份有限公司副总经理。
范文武	曾任西双版纳橄榄坝罐头食品厂厂长；西双版纳傣族园公司总经理；西双版纳橄榄坝农场党委常委，副场长，副主任；景洪市城市投资

	开发有限公司副总经理、党委委员；西双版纳旅游景区协会会长、云南省景区协会副会长。 现任云南城投置业股份有限公司副总经理。
吴涛	曾任云南天祐房地产有限公司总经理；昆明云城尊龙房地产开发有限公司总经理；昆明云城尊龙房地产开发有限公司董事长；昆明城海房地产开发有限公司董事长；昆明市官渡区城中村改造置业有限公司董事长；云南城投置地有限公司执行董事；云南城投天堂岛置业有限责任公司执行董事、总经理；云南艺术家园房地产开发经营有限公司总经理。 现任云南城投置业股份有限公司副总经理；云南城投物业服务服务有限公司执行董事。
杨明才	曾任云南城投置业股份有限公司财务管理中心经理、云南红河房地产开发有限公司执行董事。 现任云南城投置业股份有限公司财务总监、昆明西山云城旅游投资开发有限公司董事、安盛创享投资管理有限公司董事、成都鼎云房地产开发有限公司监事。
韩开平	曾任环湖东路工程建设指挥部工程管理部经理、副指挥长；云南城投置业股份有限公司总经理助理、副总经理；云南城投龙江房地产开发有限公司执行董事兼总经理；云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司执行董事兼总经理；昆明市盘龙区城中村改造置业有限公司执行董事兼总经理。
李向何	曾任云南城投置业股份有限公司总经理助理；云南城投置地有限公司副总经理；云南城投铜都置地有限公司总经理；云南城投海东投资开发有限公司总经理。 现任云南城投置业股份有限公司副总经理；中建穗丰置业有限公司董事长；云南城投海东投资开发有限公司董事长；成都民生喜神投资有限公司董事长；西双版纳云城置业有限公司执行董事；昆明市西山云城旅游投资开发有限公司总经理；云南温泉山谷房地产开发(集团)有限公司董事、总经理。

其它情况说明

适用不适用

## (二) 董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用不适用

## 二、现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况

### (一) 在股东单位任职情况

适用不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
许雷	云南省城市建设投资集团有限公司	董事长	2009年7月	
	云南省城市建设投资集团有限公司	党委书记	2016年12月	

张萍	云南省城市建设投资集团有限公司	党委委员、副董事长	2016年12月	
莫晓丹	云南省城市建设投资集团有限公司	总裁助理	2016年7月	
	云南省城市建设投资集团有限公司	财务管理中心总经理	2011年2月	

**(二) 在其他单位任职情况**

√适用□不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
许雷	彩云国际投资有限公司	董事局主席	2015年12月	2018年12月
	莱蒙国际集团	非执行董事	2015年10月	2018年10月
张萍	诚泰财产保险股份有限公司	党委书记、董事长	2016年12月	2018年3月
	昆明呈贡华夏村镇银行股份有限公司	董事	2014年7月	2017年7月
	彩云国际投资有限公司	董事	2015年12月	2018年12月
杜胜	云南城投华商之家投资开发有限公司	董事	2016年11月	
	深圳云城创建开发有限公司	董事长	2016年12月	
莫晓丹	云南城投创业投资公司	董事长	2013年12月	
	云南城际物流有限公司	董事	2014年1月	2017年1月
	楚雄兴彝村镇银行股份有限公司	董事	2013年7月	2016年7月
	云南新世纪滇池国际文化旅游会展投资有限公司	监事	2015年11月	2018年11月
	昆明呈贡华夏村镇银行股份有限公司	监事	2014年1月	2017年1月
	澳大利亚金燕集团有限公司	监事	2014年1月	2017年1月
李映红	云南招商城投房地产开发有限公司	副总经理	2016年5月	
袁浩	昆明云城尊龙房地产开发有限公司	董事	2016年6月	
	云南南亚汽车商城有限公司	董事长	2016年6月	2016年12月
	云南东方柏丰投资有限公司	董事	2016年1月	
	成都鼎云房地产开发有限公司	执行董事	2015年11月	
舒翎	成都民生喜神投资有限公司	董事长	2016年6月	2016年12月

	云南中海城投房地产开发有限公司	董事	2015年7月	
	云南招商城投房地产开发有限公司	董事	2015年7月	
	北京房开创意港投资有限公司	董事	2015年11月	2016年11月
	北京房开创意港投资有限公司	总经理	2015年11月	2016年9月
	云南东方柏丰投资有限公司	董事长	2016年1月	
吴涛	云南城投天堂岛置业有限责任公司	执行董事、总经理	2015年6月	2016年8月
	云南艺术家园房地产开发经营有限公司	董事、总经理	2015年8月	2016年9月
	云南城投置地有限公司	执行董事	2015年6月	2016年8月
	北京房开创意港投资有限公司	董事	2015年11月	
	昆明市官渡区城中村改造置业有限公司	董事长	2015年5月	2016年8月
	昆明城海房地产开发有限公司	董事长	2014年7月	2016年8月
	昆明云城尊龙房地产开发有限公司	董事长	2014年3月	2016年8月
杨明才	云南红河房地产开发有限公司	执行董事	2015年6月	2016年8月
	成都鼎云房地产开发有限公司	监事	2013年12月	
李向何	云南温泉山谷房地产开发(集团)有限公司	董事	2016年12月	
	云南温泉山谷房地产开发(集团)有限公司	总经理	2016年9月	
	中建穗丰置业有限公司	董事长	2014年9月	
	西双版纳云城置业有限公司	执行董事	2015年5月	
	云南城投海东投资开发有限公司	董事长	2016年8月	
	成都民生喜神投资有限公司	董事长	2016年8月	
	宁陕县云海房地产开发有限公司	总经理	2016年9月	
	昆明市西山云城旅游投资开发有限公司	总经理	2016年9月	

### 三、董事、监事、高级管理人员报酬情况

√适用□不适用

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	公司董事、监事的报酬由公司股东大会决定；公司高级管理人员的报酬由公司董事会决定。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	公司独立董事报酬依据行业及上市公司的基本水平及其履行的职责进行确定。
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	董事、监事和高级管理人员应付报酬为 600.72 万元。
报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计	董事、监事和高级管理人员实际获得报酬为 600.72 万元。

#### 四、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

√适用□不适用

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
张萍	董事	离任	工作调整
余劲民	总经理	离任	工作调整
	副董事长	选举	工作需要
	副董事长	离任	个人原因
杜胜	总经理	聘任	工作需要
	董事	选举	工作需要
张勋华	监事	离任	工作调整
汪建萍	监事	选举	工作需要
钟彬	独立董事	离任	任期届满
孙钢宏	独立董事	离任	任期届满
范文武	副总经理	聘任	工作需要
栗亭倩	董事会秘书	离任	个人原因
	副总经理	离任	个人原因
韩开平	副总经理	离任	个人原因

#### 五、近三年受证券监管机构处罚的情况说明

□适用√不适用

## 六、母公司和主要子公司的员工情况

### (一) 员工情况

母公司在职员工的数量	165
主要子公司在职员工的数量	490
在职员工的数量合计	655
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
销售人员	79
技术人员	344
财务人员	72
行政人员	79
其他	81
合计	655
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
硕士、研究生	59
本科（双学位）	406
大专	164
高中、中专及以下	26
合计	655

### (二) 薪酬政策

适用 不适用

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

### (三) 培训计划

适用 不适用

保障公司“十三五”人才培养战略发展目标实施，适应公司未来高速发展的人才需求，形成学习型组织，进一步提升团队业务能力及管理水平，成为公司2017年度培训重点工作。同时，通过2017年度培训规划，提升公司培训管理水平，健全人才培养机制，匹配绩效激励体系，最终形成完善的以公司战略发展为导向的培训暨人才培养体系。

### (四) 劳务外包情况

适用 不适用

## 七、其他

适用 不适用

## 第九节 公司治理

### 一、公司治理相关情况说明

适用 不适用

报告期内，公司严格按照《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》等法律、法规、规范性文件以及《公司章程》的规定，不断完善公司治理结构，健全内部管理和内控制度，进一步规范公司经营运作，加强信息披露，通过制度化、标准化、规范化和信息化等方式持续提升公司的治理水平，推动公司稳健发展。

#### 1、关于股东和股东大会

报告期内，公司严格按照有关法律法规、规范性文件以及《公司章程》、公司《股东大会议事规则》的规定，依照法定程序召集召开股东大会，经律师现场见证并对其合法合规性出具了法律意见书，在审议重大事项时，对中小投资者单独计票，切实保障了所有股东尤其是中小股东的合法权益。股东大会决议公告均在股东大会召开后及时披露。

#### 2、控股股东和上市公司

公司控股股东为云南省城市建设投资集团有限公司，其通过股东大会依法行使股东权利，并承担相应义务。公司拥有独立的业务和自主经营权，与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务上完全分开。报告期内，控股股东严格规范自己的行为，没有超越股东大会直接或间接地干预公司经营决策或占用公司资产，损害公司及全体股东尤其是中小股东的利益。控股股东与公司之间的关联交易均严格按照相关规定决策程序，并依法披露。

#### 3、董事和董事会

报告期内，公司依法依规召开董事会，董事均能以认真负责的态度出席会议，勤勉尽职地履行职责和义务；关联董事在表决关联事项时严格回避；顺利完成董事会的换届选举。

#### 4、监事及监事会

报告期内，监事会成员认真履行了自己的职责，本着为股东负责的态度，对公司董事、高级管理人员履职情况以及公司经营情况的合法性和合规性进行了监督；公司监事会的召集、召开程序均按照规定的程序进行；顺利完成监事会的换届选举。

#### 5、高级管理人员

报告期内，公司高级管理人员均严格按照相关法律法规，勤勉尽责地履行自身职责，严格执行公司股东大会及董事会的决议。

#### 6、关于信息披露

公司指定董事会秘书负责信息披露工作，并指定《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》以及上海证券交易所网站为刊登公司公告和其它需要披露信息的媒体。

报告期内，公司严格按照中国证监会《上市公司信息披露管理办法》、《上海证券交易所股票上市规则》、《公司章程》和公司《信息披露管理制度》等相关规定，真实、准确、完整、及时披露了相关信息，做好了信息披露前的保密工作，未发生泄密现象，确保了所有股东都有平等机会获取信息。

#### 7、投资者关系管理

报告期内，公司进一步加强投资者关系管理工作，指定专人接听股东来电咨询，并通过上证 e 互动、公司网站及邮箱、股东大会、现场调研接待等多种方式与投资者建立良性沟通机制，保持公司在资本市场的良好形象。

#### 8、关于内幕信息知情人管理

报告期内，公司严格按照内幕信息知情人管理制度的有关规定，对内幕信息知情人进行登记备案，报告期内没有发生任何泄密事件。

公司治理与中国证监会相关规定的要求是否存在重大差异；如有重大差异，应当说明原因  
适用 不适用

## 二、股东大会情况简介

会议届次	召开日期	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期
云南城投 2016 年第一次临时股东大会	2016 年 1 月 8 日	上海证券交易所 (www.sse.com.cn)	2016 年 1 月 9 日
云南城投 2015 年年度股东大会	2016 年 5 月 16 日	上海证券交易所 (www.sse.com.cn)	2016 年 5 月 18 日
云南城投 2016 年第二次临时股东大会	2016 年 7 月 20 日	上海证券交易所 (www.sse.com.cn)	2016 年 7 月 21 日
云南城投 2016 年第三次临时股东大会	2016 年 9 月 7 日	上海证券交易所 (www.sse.com.cn)	2016 年 9 月 8 日
云南城投 2016 年第四次临时股东大会	2016 年 10 月 13 日	上海证券交易所 (www.sse.com.cn)	2016 年 10 月 14 日
云南城投 2016 年第五次临时股东大会	2016 年 11 月 9 日	上海证券交易所 (www.sse.com.cn)	2016 年 11 月 10 日
云南城投 2016 年第六次临时股东大会	2016 年 11 月 17 日	上海证券交易所 (www.sse.com.cn)	2016 年 11 月 18 日
云南城投 2016 年第七次临时股东大会	2016 年 11 月 28 日	上海证券交易所 (www.sse.com.cn)	2016 年 11 月 29 日
云南城投 2016 年第八次临时股东大会	2016 年 12 月 23 日	上海证券交易所 (www.sse.com.cn)	2016 年 12 月 24 日
云南城投 2016 年第九次临时股东大会	2016 年 12 月 28 日	上海证券交易所 (www.sse.com.cn)	2016 年 12 月 29 日

股东大会情况说明

适用 不适用

### 三、董事履行职责情况

#### (一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	出席股东大会的次数
许雷	否	17	17	16	0	0	否	4
朱锦余	是	17	17	16	0	0	否	9
张建新	是	1	1	1	0	0	否	0
娄爱东	是	1	1	1	0	0	否	0
余劲民	否	17	17	16	0	0	否	3
杜胜	否	12	12	12	0	0	否	5
栗亭倩	否	17	17	16	0	0	否	10
张萍	否	4	3	3	0	1	否	0
钟彬	是	16	16	15	0	0	否	0
孙钢宏	是	16	16	15	0	0	否	0

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

适用 不适用

年内召开董事会会议次数	17
其中：现场会议次数	1
通讯方式召开会议次数	16
现场结合通讯方式召开会议次数	0

#### (二) 独立董事对公司有关事项提出异议的情况

适用 不适用

#### (三) 其他

适用 不适用

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

适用 不适用

公司董事会下设战略及风险管理委员会、审计委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会。报告期内，公司董事会各专门委员会按照《公司章程》和公司《董事会专门委员会实施细则》的相关要求，勤勉尽责，认真履职，为公司管理建言献策，充分发挥了其专业作用。具体履职情况如下：

##### 1、董事会战略及风险管理委员会的履职情况

报告期内，公司董事会战略及风险管理委员会结合公司实际情况及所处的行业环境、市场形势，对公司战略转型及重大投融资决策过程的风险控制进行了研究并提出建议。

## 2、董事会审计委员会的履职情况

具体内容详见公司于同日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）披露的公司《董事会审计委员会 2016 年度履职情况报告》。

## 3、董事会提名委员会的履职情况

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

## 4、董事会薪酬与考核委员会的履职情况

报告期内，公司董事会薪酬与考核委员会根据公司 2016 年度经营业绩状况和管理层的履行职责情况，对其工作业绩进行综合考评，并根据考评结果确定对管理层薪酬的发放；对公司年报中披露的公司董事、监事及管理层薪酬情况进行审核。

薪酬与考核委员会认为：2016 年度，公司对董事、监事和管理层所支付的薪酬公平、合理，符合公司有关薪酬政策，与公司年度考核结果相匹配。

## 五、监事会发现公司存在风险的说明

适用 不适用

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

适用 不适用

存在同业竞争的，公司相应的解决措施、工作进度及后续工作计划

适用 不适用

## 七、报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

适用 不适用

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

## 八、是否披露内部控制自我评价报告

适用 不适用

公司自内部控制体系建立以来，经过几年的调整和优化，已成为一套覆盖全面、控效兼顾的体系，实现了董事会既定的内控目标。2016 年公司内控体系总体运行平稳。2016 年 9 月，在公司组织架构调整的基础上，重新梳理了权责体系，对公司授权体系与部分流程进行更新和补充，编制了《云南城投置业股份有限公司权责指引（2016 版）》，2016 年 10 月 1 日开始执行，公司内控管理部对新权责指引进行了宣贯，实现了新旧权责指引的平稳对接。

为了实现“建设-运行-评价-完善”的良性循环,2016年内控评价小组代表公司董事会,根据全面性、重要性等原则选择评价范围,采用个别访谈、穿行测试、抽样测试、专题讨论等多种方式进行内控评价,对公司2016年内控整体设计及执行的有效性发表意见。

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

报告期内内部控制存在重大缺陷情况的说明

适用 不适用

#### 九、内部控制审计报告的相关情况说明

适用 不适用

公司聘请信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)(下称“信永中和”)作为公司2016年度内部控制审计会计师事务所,信永中和按照《企业内部控制审计指引》及中国注册会计师执业准则的相关要求,对公司2016年12月31日(内部控制评价报告基准日)的财务报告内部控制有效性进行了审计,认为公司于2016年12月31日按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。

内部控制审计报告详见上海证券交易所网站(<http://www.see.com.cn>)。

是否披露内部控制审计报告:是

#### 十、其他

适用 不适用

## 第十节 公司债券相关情况

适用 不适用

### 一、公司债券基本情况

单位:元币种:人民币

债券名称	简称	代码	发行日	到期日	债券余额	利率	还本付息方式	交易所
2015年非公开发行公司债券	15滇投01	125822	2015-10-29	2018-10-28	30亿	5.7%	每年付息、到期还本	上交所
2016年非公开发行公司债券	16滇投01	135554	2016-6-14	2021-6-13	15亿	6.2%	每年付息、到期还本	上交所
2016年非公开发行公司债券	16滇投03	135770	2016-9-5	2021-9-4	15亿	5.77%	每年付息、到期还本	上交所

公司债券付息兑付情况

适用 不适用

详见本节九、公司其他债券和债务融资工具的付息兑付情况。

公司债券其他情况的说明

适用 不适用

### 二、公司债券受托管理联系人、联系方式及资信评级机构联系方式

债券受托管理人	名称	中信建投证券股份有限公司
---------	----	--------------

	办公地址	北京市东城区朝内大街188号
	联系人	赵永增
	联系电话	13311365395
资信评级机构	名称	联合信用评级有限公司
	办公地址	北京市朝阳区建国门外大街2号中国人保财险大厦17层

其他说明：  
适用 不适用

### 三、公司债券募集资金使用情况

适用 不适用

公司“15 滇投 01”非公开发行债券总规模为人民币 300,000 万元；“16 滇投 01、16 滇投 03”非公开发行债券总规模为人民币 300,000 万元，均已按募集说明书中列明的募集资金运用计划使用完毕。

### 四、公司债券评级情况

适用 不适用

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

### 五、报告期内公司债券增信机制、偿债计划及其他相关情况

适用 不适用

公司控股股东云南省城市建设投资集团有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

### 六、公司债券持有人会议召开情况

适用 不适用

公司已按相关公司债发行管理办法拟定了《云南城投置业股份有限公司 2015 年非公开发行公司债券之持有人会议规则》以及《云南城投置业股份有限公司 2016 年非公开发行公司债券之持有人会议规则》，根据上述会议规则，截止目前未出现触发召开持有人会议的情况。

### 七、公司债券受托管理人履职情况

适用 不适用

公司 2015 年、2016 年非公开发行公司债券受托管理人为中信建投证券股份有限公司，该公司已按照《云南城投置业股份有限公司 2015 年非公开发行公司债券之受托管理协议》以及《云南城投置业股份有限公司 2016 年非公开发行公司债券之受托管理协议》相关约定，履行受托管理人职责。

### 八、截至报告期末公司近 2 年的会计数据和财务指标

适用 不适用

单位:元币种:人民币

主要指标	2016年	2015年	本期比上年同期增减 (%)	变动原因
息税折旧摊销前利润	1,396,205,199.29	770,664,697.52	81.17	费用化利息增加
流动比率	1.85	1.89	-2.13	流动负债增加

速动比率	0.35	0.33	6.30	存货增加
资产负债率	89.22%	87.64%	1.81	
EBITDA全部债务比	3.38%	2.78%	21.58	费用化利息增长额大于债务增长额
利息保障倍数	0.33	0.26	28.46	费用化利息增长额大于利息增长额
现金利息保障倍数	-0.48	-0.42	-14.29	本期经营性现金净额低于上年同期
EBITDA利息保障倍数	0.35	0.27	29.38	费用化利息增长额大于利息增长额
贷款偿还率	100%	100%	-	
利息偿付率	100%	100%	-	

#### 九、公司其他债券和债务融资工具的付息兑付情况

适用 不适用

公司“15滇投01”非公开发行债券于2015年发行成功，总规模人民币300,000万元，已按照募集说明书中列明的募集资金运营计划使用，本报告期内已按期足额兑付了第一期利息。

#### 十、公司报告期内的银行授信情况

适用 不适用

报告期内，公司合并口径获得的金融机构授信额度合计约为人民币404亿元，截止报告期末，已使用授信额度人民币244亿元。

#### 十一、公司报告期内执行公司债券募集说明书相关约定或承诺的情况

适用 不适用

报告期内，公司均严格履行上述债券募集说明书中所做的承诺。

#### 十二、公司发生的重大事项及对公司经营情况和偿债能力的影响

适用 不适用

## 第十一节 财务报告

### 一、审计报告

√适用□不适用

### 审计报告

大华审字[2017] 003349 号

云南城投置业股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的云南城投置业股份有限公司(以下简称城投置业公司)财务报表，包括 2016 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2016 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表，以及财务报表附注。

#### 一、管理层对财务报表的责任

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

#### 二、注册会计师的责任

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

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

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

#### 三、审计意见

我们认为，城投置业公司的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了城投置业公司 2016 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2016 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

大华会计师事务所(特殊普通合伙)

中国注册会计师：马宁

中国 北京

中国注册会计师：赵玮

二〇一七年三月十日

## 二、财务报表

### 合并资产负债表 2016年12月31日

编制单位：云南城投置业股份有限公司

单位：元币种：人民币

项目	附注	期末余额	期初余额
<b>流动资产：</b>			
货币资金	七、1	5,763,125,310.66	3,461,485,906.44
结算备付金			
拆出资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	七、2	1,540,448,143.94	1,297,998,214.12
预付款项	七、3	248,471,738.39	229,444,897.17
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息	七、4	150,420,449.07	322,305,648.02
应收股利			
其他应收款	七、5	1,778,245,262.13	1,104,165,319.48
买入返售金融资产			
存货	七、6	42,116,332,141.01	31,397,884,436.57
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	七、7	375,995,274.23	284,251,397.20
流动资产合计		51,973,038,319.43	38,097,535,819.00
<b>非流动资产：</b>			
发放贷款和垫款			
可供出售金融资产	七、8	155,325,000.00	11,140,678.00
持有至到期投资			
长期应收款	七、9	2,048,052,581.77	3,809,951,262.56
长期股权投资	七、10	1,193,383,296.40	747,243,020.54
投资性房地产	七、11	5,821,424,258.55	1,449,872,295.95
固定资产	七、12	804,812,003.17	345,366,759.67
在建工程	七、13	1,201,274,634.13	304,568,391.12
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	七、14	7,281,303.29	5,208,011.61
开发支出			
商誉	七、15	449,939.66	449,939.66
长期待摊费用	七、16	214,431,022.82	162,672,347.15
递延所得税资产	七、17	723,422,805.56	258,291,126.09
其他非流动资产			
非流动资产合计		12,169,856,845.35	7,094,763,832.35
资产总计		64,142,895,164.78	45,192,299,651.35

<b>流动负债：</b>			
短期借款	七、18	240,000,000.00	1,135,000,000.00
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	七、19	11,268,196.01	
应付账款	七、20	4,912,476,351.77	2,948,263,927.23
预收款项	七、21	3,338,811,232.78	3,290,723,338.30
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	七、22	81,840,302.35	23,386,862.20
应交税费	七、23	1,067,765,518.23	593,737,848.18
应付利息	七、24	310,297,812.92	185,647,535.70
应付股利	七、25	21,058,082.24	21,058,082.24
其他应付款	七、26	4,939,234,428.61	4,311,929,404.65
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债	七、27	13,175,309,100.99	7,641,385,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		28,098,061,025.90	20,151,131,998.50
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	七、28	21,858,693,800.00	15,923,930,448.33
应付债券	七、29	6,000,000,000.00	3,000,000,000.00
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债	七、30	306,620.00	1,980,367.14
递延收益	七、31	65,610,292.46	
递延所得税负债	七、17	1,204,759,031.74	529,708,181.19
其他非流动负债			
非流动负债合计		29,129,369,744.20	19,455,618,996.66
负债合计		57,227,430,770.10	39,606,750,995.16
<b>所有者权益</b>			
股本	七、32	1,070,457,939.00	1,070,457,939.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	七、33	1,921,955,653.79	1,835,739,085.89
减：库存股			
其他综合收益	七、34	69,662,988.91	69,926,773.04
专项储备			

盈余公积	七、35	185,167,545.59	164,763,294.35
一般风险准备			
未分配利润	七、36	1,381,977,839.16	1,158,242,647.58
归属于母公司所有者权益合计		4,629,221,966.45	4,299,129,739.86
少数股东权益		2,286,242,428.23	1,286,418,916.33
所有者权益合计		6,915,464,394.68	5,585,548,656.19
负债和所有者权益总计		64,142,895,164.78	45,192,299,651.35

法定代表人：许雷 主管会计工作负责人：杨明才 会计机构负责人：朱勇

### 母公司资产负债表

2016年12月31日

编制单位：云南城投置业股份有限公司

单位：元币种：人民币

项目	附注	期末余额	期初余额
<b>流动资产：</b>			
货币资金		3,014,146,910.22	1,711,932,062.47
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十七、1	125,800,000.46	127,000,000.46
预付款项		99,028,236.90	101,337,900.06
应收利息		150,420,449.07	174,274,548.13
应收股利		369,540,270.39	23,419,262.16
其他应收款	十七、2	19,115,177,405.06	9,183,215,003.71
存货		1,843,711,995.62	1,682,031,308.53
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		92,300,000.00	
流动资产合计		24,810,125,267.72	13,003,210,085.52
<b>非流动资产：</b>			
可供出售金融资产		144,525,000.00	11,025,000.00
持有至到期投资			1,000,000,000.00
长期应收款		2,048,052,581.77	2,299,951,262.56
长期股权投资	十七、3	5,202,224,758.17	3,402,319,433.40
投资性房地产			
固定资产		12,557,177.40	14,215,933.67
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		1,329,313.77	862,743.78
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		179,551,119.10	131,908,145.70
递延所得税资产		58,416,828.87	36,275,298.66
其他非流动资产			
非流动资产合计		7,646,656,779.08	6,896,557,817.77
资产总计		32,456,782,046.80	19,899,767,903.29

<b>流动负债：</b>			
短期借款			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		618,928,918.20	687,671,424.50
预收款项			
应付职工薪酬		26,586,043.59	16,244,693.78
应交税费		20,823,231.58	37,783,257.15
应付利息		144,535,611.05	75,358,995.05
应付股利			
其他应付款		4,714,388,480.15	2,692,403,640.45
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债		5,761,990,000.00	4,843,085,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		11,287,252,284.57	8,352,547,010.93
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		11,600,000,000.00	5,057,980,448.33
应付债券		6,000,000,000.00	3,000,000,000.00
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		17,600,000,000.00	8,057,980,448.33
负债合计		28,887,252,284.57	16,410,527,459.26
<b>所有者权益：</b>			
股本		1,070,457,939.00	1,070,457,939.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		1,866,502,620.32	1,990,255,814.55
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		185,167,545.59	164,763,294.35
未分配利润		447,401,657.32	263,763,396.13
所有者权益合计		3,569,529,762.23	3,489,240,444.03
负债和所有者权益总计		32,456,782,046.80	19,899,767,903.29

法定代表人：许雷      主管会计工作负责人：杨明才      会计机构负责人：朱勇

**合并利润表**  
2016年1—12月

单位:元币种:人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入	七、37	9,769,685,188.62	4,012,909,898.03
其中：营业收入	七、37	9,769,685,188.62	4,012,909,898.03
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		10,022,565,892.86	3,955,875,432.38
其中：营业成本	七、37	7,475,254,839.35	2,923,451,876.80
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			
税金及附加	七、38	976,368,416.32	251,078,340.32
销售费用	七、39	169,758,894.11	116,014,594.37
管理费用	七、40	255,674,352.44	172,316,987.37
财务费用	七、41	877,471,973.44	364,111,459.04
资产减值损失	七、42	268,037,417.20	128,902,174.48
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	七、43	-91,595,019.29	853,635.03
投资收益（损失以“－”号填列）	七、44	14,132,988.55	-62,355,618.09
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		49,706,647.94	-62,372,039.01
汇兑收益（损失以“－”号填列）			
三、营业利润（亏损以“－”号填列）		-330,342,734.98	-4,467,517.41
加：营业外收入	七、45	787,646,460.89	356,992,583.67
其中：非流动资产处置利得		537,551.01	50,836.43
减：营业外支出	七、46	32,496,150.48	2,331,069.34
其中：非流动资产处置损失		213,199.03	24,502.41
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		424,807,575.43	350,193,996.92
减：所得税费用	七、47	154,491,273.32	138,865,188.02
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		270,316,302.11	211,328,808.90
归属于母公司所有者的净利润		244,139,442.82	278,648,620.59
少数股东损益		26,176,859.29	-67,319,811.69
六、其他综合收益的税后净额		-501,204.90	114,373,961.46
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-263,784.13	69,926,773.04
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益		-263,784.13	69,926,773.04

1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2.可供出售金融资产公允价值变动损益			
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4.现金流量套期损益的有效部分			
5.外币财务报表折算差额			
6.其他		-263,784.13	69,926,773.04
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		-237,420.77	44,447,188.42
七、综合收益总额		269,815,097.21	325,702,770.36
归属于母公司所有者的综合收益总额		243,875,658.69	348,575,393.63
归属于少数股东的综合收益总额		25,939,438.52	-22,872,623.27
八、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)		0.23	0.26
（二）稀释每股收益(元/股)		0.23	0.26

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0元,上期被合并方实现的净利润为：0元。

法定代表人：许雷 主管会计工作负责人：杨明才 会计机构负责人：朱勇

**母公司利润表**  
2016年1—12月

单位:元币种:人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	十七、4	170,135,300.63	214,852,953.26
减：营业成本	十七、4	23,719.04	15,636,555.25
税金及附加		3,255,678.75	21,182,291.83
销售费用		3,516,114.02	5,590,819.49
管理费用		76,751,700.20	70,156,174.33
财务费用		461,971,993.19	232,423,050.63
资产减值损失		48,046,459.93	42,467.99
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）			
投资收益（损失以“－”号填列）	十七、5	568,549,422.59	-90,433,962.33
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		89,022,046.05	-96,971,898.97
二、营业利润（亏损以“－”号填列）		145,119,058.09	-220,612,368.59
加：营业外收入		39,440,802.58	893,852.61
其中：非流动资产处置利得		1,450.00	
减：营业外支出		2,658,878.45	906,014.72
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		181,900,982.22	-220,624,530.70
减：所得税费用		-22,141,530.21	-32,627,332.58
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		204,042,512.43	-187,997,198.12
五、其他综合收益的税后净额			
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			

2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
(二)以后将重分类进损益的其他综合收益			
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2.可供出售金融资产公允价值变动损益			
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4.现金流量套期损益的有效部分			
5.外币财务报表折算差额			
6.其他			
六、综合收益总额		204,042,512.43	-187,997,198.12
七、每股收益：			
(一)基本每股收益(元/股)			
(二)稀释每股收益(元/股)			

法定代表人：许雷 主管会计工作负责人：杨明才 会计机构负责人：朱勇

合并现金流量表  
2016年1—12月

单位：元币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
<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		4,991,198,106.24	4,949,439,624.78
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	七、49. (1)	947,347,084.26	922,114,138.74
经营活动现金流入小计		5,938,545,190.50	5,871,553,763.52
购买商品、接受劳务支付的现金		5,295,215,138.33	5,696,731,195.23
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		228,799,895.72	198,412,557.24
支付的各项税费		781,722,597.39	607,893,930.67
支付其他与经营活动有关的现金	七、49. (2)	1,567,665,218.26	574,144,965.84

经营活动现金流出小计		7,873,402,849.70	7,077,182,648.98
经营活动产生的现金流量净额		-1,934,857,659.20	-1,205,628,885.46
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		700,928,600.00	224,100,000.00
取得投资收益收到的现金		74,465,219.61	16,420.92
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		13,997,479.10	117,335.45
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		11,568,339.21	
收到其他与投资活动有关的现金	七、49. (3)	902,690,921.72	408,802,089.18
投资活动现金流入小计		1,703,650,559.64	633,035,845.55
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		67,360,665.54	29,196,127.48
投资支付的现金		454,000,000.00	553,578,384.58
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		405,422,085.66	300,916,389.57
支付其他与投资活动有关的现金	七、49. (4)	358,332,129.59	827,317,511.11
投资活动现金流出小计		1,285,114,880.79	1,711,008,412.74
投资活动产生的现金流量净额		418,535,678.85	-1,077,972,567.19
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		20,427,350,000.00	13,990,205,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	七、49. (5)	443,000,000.00	80,450,000.00
筹资活动现金流入小计		20,870,350,000.00	14,070,655,000.00
偿还债务支付的现金		13,087,112,065.00	8,343,402,301.67
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		2,985,239,234.32	2,473,272,981.12
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		43,331,538.50	
支付其他与筹资活动有关的现金	七、49. (6)	1,260,645,338.89	2,001,396,100.00
筹资活动现金流出小计		17,332,996,638.21	12,818,071,382.79
筹资活动产生的现金流量净额		3,537,353,361.79	1,252,583,617.21
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		-230.65	
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		2,021,031,150.79	-1,031,017,835.44
加：期初现金及现金等价物余额		2,308,538,337.27	3,339,556,172.71
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		4,329,569,488.06	2,308,538,337.27

法定代表人：许雷

主管会计工作负责人：杨明才

会计机构负责人：朱勇

母公司现金流量表

2016年1—12月

单位:元币种:人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
<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		5,104,383.20	1,982,471,082.00
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		4,150,810,185.86	9,514,965,437.62
经营活动现金流入小计		4,155,914,569.06	11,497,436,519.62
购买商品、接受劳务支付的现金		155,548,242.49	268,436,446.64
支付给职工以及为职工支付的现金		38,737,770.54	47,942,286.48
支付的各项税费		109,924,666.14	176,498,367.00
支付其他与经营活动有关的现金		12,370,045,552.54	8,855,056,405.75
经营活动现金流出小计		12,674,256,231.71	9,347,933,505.87
经营活动产生的现金流量净额		-8,518,341,662.65	2,149,503,013.75
<b>二、投资活动产生的现金流量:</b>			
收回投资收到的现金		1,031,881,297.00	
取得投资收益收到的现金		135,670,000.00	6,537,936.64
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		1,247,655,221.72	217,290,229.19
投资活动现金流入小计		2,415,206,518.72	223,828,165.83
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,360,677.34	6,000,500.24
投资支付的现金		1,487,038,481.14	781,152,431.03
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			72,600,000.00
支付其他与投资活动有关的现金		358,332,129.59	827,317,511.11
投资活动现金流出小计		1,846,731,288.07	1,687,070,442.38
投资活动产生的现金流量净额		568,475,230.65	-1,463,242,276.55
<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		14,899,990,000.00	8,081,200,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		7,500,000.00	
筹资活动现金流入小计		14,907,490,000.00	8,081,200,000.00
偿还债务支付的现金		4,439,065,448.33	6,006,302,301.67
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		450,878,245.78	1,248,593,352.69
支付其他与筹资活动有关的现金		765,465,026.14	1,761,248,000.00
筹资活动现金流出小计		5,655,408,720.25	9,016,143,654.36
筹资活动产生的现金流量净额		9,252,081,279.75	-934,943,654.36
<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>		1,302,214,847.75	-248,682,917.16
加: 期初现金及现金等价物余额		825,932,062.47	1,074,614,979.63
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		2,128,146,910.22	825,932,062.47

法定代表人: 许雷

主管会计工作负责人: 杨明才

会计机构负责人: 朱勇

合并所有者权益变动表  
2016年1—12月

单位:元币种:人民币

项目	本期												
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备			未分配利润
	优先股	永续债	其他										
一、上年期末余额	1,070,457,939.00				1,835,739,085.89		69,926,773.04		164,763,294.35		1,158,242,647.58	1,286,418,916.33	5,585,548,656.19
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	1,070,457,939.00				1,835,739,085.89		69,926,773.04		164,763,294.35		1,158,242,647.58	1,286,418,916.33	5,585,548,656.19
三、本期增减变动金额(减少以“－”号填列)					86,216,567.90		-263,784.13		20,404,251.24		223,735,191.58	999,823,511.90	1,329,915,738.49
(一)综合收益总额							-263,784.13				244,139,442.82	25,939,438.52	269,815,097.21
(二)所有者投入和减少资本					86,216,567.90							1,017,215,611.88	1,103,432,179.78
1. 股东投入的普通股													
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													

4. 其他					86,216,567.90							1,017,215,611.88	1,103,432,179.78
(三) 利润分配									20,404,251.24		-20,404,251.24	-43,331,538.50	-43,331,538.50
1. 提取盈余公积									20,404,251.24		-20,404,251.24		
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者(或股东)的分配												-43,331,538.50	-43,331,538.50
4. 其他													
(四) 所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本(或股本)													
2. 盈余公积转增资本(或股本)													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 其他													
(五) 专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
(六) 其他													
四、本期期末余额	1,070,457,939.00				1,921,955,653.79		69,662,988.91		185,167,545.59		1,381,977,839.16	2,286,242,428.23	6,915,464,394.68

项目	上期												
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		
优先股		永续债	其他										
一、上年期末余额	823,429,184.00				1,866,394,907.36				164,763,294.35		1,176,028,533.03	916,301,959.36	4,946,917,878.10

加：会计政策变更										
前期差错更正										
同一控制下企业合并										
其他										
二、本年期初余额	823,429,184.00			1,866,394,907.36			164,763,294.35	1,176,028,533.03	916,301,959.36	4,946,917,878.10
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	247,028,755.00			-30,655,821.47	69,926,773.04			-17,785,885.45	370,116,956.97	638,630,778.09
（一）综合收益总额					69,926,773.04			278,648,620.59	-22,872,623.27	325,702,770.36
（二）所有者投入和减少资本				-30,655,821.47					399,527,516.88	368,871,695.41
1. 股东投入的普通股										
2. 其他权益工具持有者投入资本										
3. 股份支付计入所有者权益的金额										
4. 其他				-30,655,821.47					399,527,516.88	368,871,695.41
（三）利润分配	247,028,755.00							-296,434,506.04	-6,537,936.64	-55,943,687.68
1. 提取盈余公积										
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者（或股东）的分配	247,028,755.00							-296,434,506.04	-6,537,936.64	-55,943,687.68
4. 其他										
（四）所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本（或股本）										
2. 盈余公积转增资本（或股本）										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
（五）专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
（六）其他										
四、本期期末余额	1,070,457,939.00			1,835,739,085.89	69,926,773.04		164,763,294.35	1,158,242,647.58	1,286,418,916.33	5,585,548,656.19

法定代表人：许雷

主管会计工作负责人：杨明才

会计机构负责人：朱勇

**母公司所有者权益变动表**  
2016年1—12月

单位:元币种:人民币

项目	本期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	1,070,457,939.00				1,990,255,814.55				164,763,294.35	263,763,396.13	3,489,240,444.03
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	1,070,457,939.00				1,990,255,814.55				164,763,294.35	263,763,396.13	3,489,240,444.03
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					-123,753,194.23				20,404,251.24	183,638,261.19	80,289,318.20
（一）综合收益总额										204,042,512.43	204,042,512.43
（二）所有者投入和减少资本					-123,753,194.23						-123,753,194.23
1. 股东投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他					-123,753,194.23						-123,753,194.23
（三）利润分配									20,404,251.24	-20,404,251.24	
1. 提取盈余公积									20,404,251.24	-20,404,251.24	
2. 对所有者（或股东）的分配											
3. 其他											
（四）所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 其他											
（五）专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
（六）其他											
四、本期期末余额	1,070,457,939.00				1,866,502,620.32				185,167,545.59	447,401,657.32	3,569,529,762.23

项目	上期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库	其他综	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计

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

法定代表人：许雷

主管会计工作负责人：杨明才

会计机构负责人：朱勇

### 三、公司基本情况

#### 1. 公司概况

√适用□不适用

##### (一) 公司注册地、组织形式和总部地址

云南城投置业股份有限公司的前身为云南光明啤酒股份有限公司,于 1992 年 12 月以定向募集方式成立,1998 年 10 月 23 日在云南省工商行政管理局变更名称为云南红河光明股份有限公司,2007 年 10 月 24 日变更名称为云南城投置业股份有限公司,企业法人营业执照注册号:530000000004673,法定代表人:许雷。

2007 年 10 月 22 日,经中国证券监督管理委员会证监公司字[2007]177 号《关于核准云南红河光明股份有限公司向云南省城市建设投资集团有限公司重大资产收购暨定向发行新股的通知》文核准,公司以除 40646.90 平方米土地使用权(土地证号分别为:开国用(98)字 0051 号和 0278 号)外合法拥有的全部资产和负债与云南省城市建设投资集团有限公司的经营性房地产业务相关资产进行置换,置入资产公允价值高于置出资产公允价值的差额,由公司发行 79,300,973 股人民币普通股向云南省城市建设投资集团有限公司进行购买。2007 年 6 月 13 日,经股东会决议通过了股权分置改革方案,公司以资本公积金向包括云南省城市建设投资集团有限公司在内的全体股东转增股本,每 10 股转增 1.320229 股,云南省城市建设投资集团有限公司和公司的其它非流通股股东将本次获得转增的全部股份转送给流通股股东,上述对价水平若换算成非流通股股东送股方案,相当于流通股股东每 10 股获送 2 股,转增注册资本共计 33,882,243.00 元。公司与云南省城市建设投资集团有限公司置换资产和股权分置改革完成后,公司股本总额为 290,521,376.00 元。

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

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

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

2015 年 5 月 19 日,经公司 2014 年度股东大会审议通过,以公司总股本 823,429,184 股为基数,向全体股东每 10 股送红股 3 股,共计 247,028,755 股;同时向全体股东每 10

股派发现金股利 0.6 元（含税），共计派发股利 296,434,506.04 元。派发红股后，公司总股本为人民币 1,070,457,939.00 元。

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

## （二） 经营范围

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

## （三） 公司业务性质和主要经营活动

本公司属房地产行业，主要产品或服务为房地产开发。

## （四） 财务报表的批准报出

本财务报表业经公司董事会于 2017 年 3 月 10 日批准报出。

## 2. 合并财务报表范围

√适用□不适用

本期纳入合并财务报表范围的主体共 53 户，具体包括：

子公司名称	子公司类型	级次	持股比例	表决权比例
云南城投置业股份有限公司		母公司		
云南城投海东投资开发有限公司	全资	二级	100%	100%
云南城投洱海置业有限公司	全资	三级	100%	100%
云南城投海东园林绿化有限公司	全资	三级	100%	100%
云南城投海东物业服务服务有限公司	全资	三级	100%	100%
云南城投置地有限公司	全资	二级	100%	100%
云南城投物业服务服务有限公司	全资	二级	100%	100%
云南红河房地产开发有限公司	全资	二级	100%	100%
云南南亚汽车商城有限公司	全资	三级	100%	100%
云南城投大理置地有限公司	全资	二级	100%	100%
昆明市盘龙区城中村改造置业有限公司	全资	二级	80%	100%
昆明市官渡区城中村改造置业有限公司	全资	二级	100%	100%
云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司	全资	二级	70%	100%
昆明云城尊龙房地产开发有限公司	控股	二级	74%	74%
西双版纳云城置业有限公司	全资	二级	100%	100%
昆明云城西山旅游投资开发有限公司	控股	二级	70%	70%
云南融城股权投资基金管理有限公司	控股	二级	60%	60%

云南融城投资合伙企业（有限合伙）	控股	二级	1%	43%
云南城投园林园艺有限公司	全资	二级	100%	100%
云南城投龙江房地产开发有限公司	全资	二级	100%	100%
云南城投晟发房地产开发有限公司	控股	二级	60%	60%
中建穗丰置业有限公司	控股	二级	70%	70%
大理洱海天域物业管理有限公司	全资	三级	100%	100%
大理洱海天域酒店管理有限公司	全资	三级	100%	100%
昆明城海房地产开发有限公司	控股	二级	52.63%	52.63%
云南金航线商业管理有限公司	全资	三级	100%	100%
重庆城海实业发展有限公司	控股	三级	59%	59%
重庆城之海物业管理有限公司	全资	四级	100%	100%
云南安盛创享投资管理公司	控股	二级	50%	100%
云南安盛创享旅游产业投资合伙企业（有限合伙）	控股	二级	0.64%	100%
西安云城置业有限公司	控股	三级	51%	51%
兰州云城小天鹅房地产开发有限公司	控股	三级	60%	60%
宁陕县云海房地产开发有限公司	控股	二级	51%	51%
西安东智房地产有限公司	全资	二级	100%	100%
陕西普润达投资发展有限公司	全资	二级	100%	100%
成都鼎云房地产开发有限公司	全资	二级	100%	100%
成都城鼎物业服务有限公司	全资	三级	100%	100%
云南城投天堂岛置业有限公司	全资	二级	100%	100%
云南艺术家园房地产开发经营有限公司	控股	二级	51%	51%
云南东方柏丰投资有限责任公司	控股	二级	51%	51%
陕西安得房地产开发有限公司	控股	二级	70%	70%
北京房开创意港投资有限公司	控股	二级	90%	90%
昆明七彩云南城市建设投资有限公司	控股	二级	70%	70%
天津银润投资有限公司	控股	二级	100%	100%
奉化银泰置业有限公司	控股	三级	70%	70%
奉化银泰城商业经营管理有限公司	全资	四级	100%	100%
宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司	控股	三级	70%	70%
宁波北仑泰悦商业经营管理有限公司	全资	四级	100%	100%
宁波市北仑区银泰一迦培训中心	全资	四级	100%	100%
成都银城置业有限公司	控股	三级	70%	70%
平阳银泰置业有限公司	控股	二级	70%	70%
苍南银泰置业有限公司	控股	二级	70%	70%
杭州海威房地产开发有限公司	控股	二级	70%	70%

子公司的持股比例不同于表决权比例的原因、以及持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位的依据说明详见“九、在其他主体中的权益（一）在子公司中权益”。

本期纳入合并财务报表范围的主体较上期相比，增加 13 户，减少 6 户，其中：

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

名称	变更原因
宁陕县云海房地产开发有限公司	投资设立
北京房开创意港投资有限公司	收购股权
昆明七彩云南城市建设投资有限公司	增资控股
天津银润投资有限公司	收购股权
奉化银泰置业有限公司	收购股权
奉化银泰城商业经营管理有限公司	收购股权
宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司	收购股权
宁波北仑泰悦商业经营管理有限公司	收购股权
宁波市北仑区银泰一迦培训中心	收购股权
成都银城置业有限公司	收购股权
平阳银泰置业有限公司	收购股权
苍南银泰置业有限公司	收购股权
杭州海威房地产开发有限公司	收购股权

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

名称	变更原因
云南温泉山谷房地产开发（集团）有限公司	股权转让
昆明翠谷温泉户外运动有限公司	股权转让
云南温泉山谷物业管理有限公司	股权转让
昆明温泉山谷国际度假酒店有限公司	股权转让
安宁温泉山谷旅游开发有限公司	股权转让
安宁市温泉山谷商贸有限公司	股权转让

合并范围变更主体的具体信息详见“附注八、合并范围的变更”。

#### 四、财务报表的编制基础

##### 1. 编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

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

##### 2. 持续经营

√适用□不适用

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

#### 五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

√适用□不适用

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

##### 1. 遵循企业会计准则的声明

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

##### 2. 会计期间

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

##### 3. 营业周期

√适用□不适用

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

##### 4. 记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

## 5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

√适用□不适用

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

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

### (二) 同一控制下的企业合并

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

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

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

### (三) 非同一控制下的企业合并

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

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

通过多次交换交易分步实现的非同一控制下企业合并，属于一揽子交易的，将各项交易

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

#### **(四) 为合并发生的相关费用**

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

### **6. 合并财务报表的编制方法**

√适用□不适用

#### **(一) 合并范围**

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

本公司为投资性主体的会计政策：本公司仅将为本公司投资活动提供相关服务的子公司纳入合并财务报表。

#### **(二) 合并程序**

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

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

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

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

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

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

#### （1） 增加子公司或业务

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

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

在报告期内，若因非同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则不调整合并资产负债表期初数；将该子公司或业务自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务自购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

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

#### （2） 处置子公司或业务

##### 1) 一般处理方法

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

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对被投资方控制权时,对于处置后的剩余股权投资,本公司按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和,减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额与商誉之和的差额,计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益或除净损益、其他综合收益及利润分配之外的其他所有者权益变动,在丧失控制权时转为当期投资收益,由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

## 2) 分步处置子公司

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

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

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

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易不属于一揽子交易的,在丧失控制权之前,按不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资的相关政策进行会计处理;在丧失控制权时,按处置子公司一般处理方法进行会计处理。

## (3) 购买子公司少数股权

本公司因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日(或合并日)开始持续计算的净资产份额之间的差额,调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价,资本公积中的股本溢价不足冲减的,调整留存收益。

## (4) 不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

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

## 7. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

√适用□不适用

### (一) 合营安排的分类

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

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

(1) 合营安排的法律形式表明，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务。

(2) 合营安排的合同条款约定，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务。

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

### (二) 共同经营会计处理方法

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

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

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

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

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

行会计处理。

## 8. 现金及现金等价物的确定标准

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

## 9. 外币业务和外币报表折算

√适用□不适用

### (一) 外币业务

外币业务交易在初始确认时，采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率折合成人民币记账。

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

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

### (二) 外币财务报表的折算

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

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

## 10. 金融工具

√适用□不适用

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

### (一) 金融工具的分类

本公司根据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合取得持有金融资产和承担金融负债的目的，在初始确认时将金融资产和金融负债分为不同类

别：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（或金融负债）；持有至到期投资；应收款项；可供出售金融资产；其他金融负债等。

## （二）金融工具的确认依据和计量方法

### （1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）

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

交易性金融资产或金融负债是指满足下列条件之一的金融资产或金融负债：

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

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

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

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

### （2）应收款项

应收款项是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。本公司对外销售商品或提供劳务形成的应收债权，以及公司持有的其他企业的不包括在活跃市场上有报价的债务工具的债权，包括应收账款、其他应收款、应收票据、预付账款、长期

应收款等，以向购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额；具有融资性质的，按其现值进行初始确认。

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

### （3） 持有至到期投资

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

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

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

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

2) 根据合同约定的偿付方式，企业已收回几乎所有初始本金。

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

### （4） 可供出售金融资产

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

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

本公司对在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该

权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本计量。

#### (5) 其他金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

### (三) 金融资产转移的确认依据和计量方法

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

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

(1) 所转移金融资产的账面价值；

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

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

(1) 终止确认部分的账面价值；

(2) 终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

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

### (四) 金融负债终止确认条件

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，则终止确认该金融负债或其一部分；本公司若与债权人签定协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，则终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

对现存金融负债全部或部分合同条款作出实质性修改的，则终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

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

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

#### **(五) 金融资产和金融负债公允价值的确定方法**

存在活跃市场的金融资产或金融负债，以活跃市场的报价确定其公允价值；活跃市场的报价包括易于且可定期从交易所、交易商、经纪人、行业集团、定价机构或监管机构等获得相关资产或负债的报价，且能代表在公平交易基础上实际并经常发生的市场交易。初始取得或衍生的金融资产或承担的金融负债，以市场交易价格作为确定其公允价值的基础。

不存在活跃市场的金融资产或金融负债，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可观察输入值。

#### **(六) 金融资产（不含应收款项）减值准备计提**

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

金融资产发生减值的客观证据，包括但不限于：

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

金融资产的具体减值方法如下：

#### (1) 可供出售金融资产的减值准备

本公司于资产负债表日对各项可供出售权益工具投资单独进行检查,判断该权益工具投资是否发生减值。

可供出售金融资产发生减值时,即使该金融资产没有终止确认,本公司将原直接计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失从其他综合收益转出,计入当期损益。该转出的累计损失,等于可供出售金融资产的初始取得成本扣除已收回本金和已摊余金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

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

#### (2) 持有至到期投资的减值准备

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

### (七) 金融资产及金融负债的抵销

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

- (1) 本公司具有抵销已确认金额的法定权利,且该种法定权利是当前可执行的;
- (2) 本公司计划以净额结算,或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

## 11. 应收款项

### (1). 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

√适用□不适用

单项金额重大的判断依据或金额标准	单项金额在200万元以上
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	单独进行减值测试,按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备,计入当期损益。单独测试未发生减值的应收款项,将其归入相应组合计提坏账准备。

(2). 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项:

√适用□不适用

按信用风险特征组合计提坏账准备的计提方法（账龄分析法、余额百分比法、其他方法）	
确定组合的依据:	
组合名称	依据
账龄组合	本公司根据以往的历史经验对应收款项计提比例作出最佳估计，参考应收款项的账龄进行信用风险组合分类
无风险组合	根据业务性质，认定无信用风险，包括：押金、保证金、集团内关联方等
按组合计提坏账准备的计提方法	
组合名称	计提方法
账龄组合	账龄分析法
无风险组合	不计提坏账准备

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的

√适用□不适用

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

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的

□适用√不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的

√适用□不适用

组合名称	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
无风险组合		

(3). 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项:

√适用□不适用

单项计提坏账准备的理由	存在客观证据表明本公司将无法按应收款项的原有条款收回款项。
坏账准备的计提方法	根据应收款项的预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额进行计提。

## 12. 存货

√适用□不适用

### (一) 存货的分类

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

### (二) 存货的计价方法

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

### (三) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

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

直接用于出售的开发产品，其可变现净值按该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定；用于生产而持有的材料存货，其可变现净值按所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定

以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

### (四) 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

### (五) 低值易耗品和包装物的摊销方法

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

### (六) 开发用土地的核算方法

纯土地开发项目，其费用支出单独构成土地开发成本；

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

成本。

#### (七) 公共配套设施费用的核算方法

不能有偿转让的公共配套设施：按受益比例确定标准分配计入商品房成本；

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

### 13. 划分为持有待售资产

适用 不适用

#### (一) 划分为持有待售确认标准

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

(1) 该组成部分必须在其当前状况下仅根据出售此类组成部分的惯常条款即可立即出售；

(2) 企业已经就处置该组成部分作出决议，如按规定需得到股东批准的，已经取得股东大会或相应权力机构的批准；

(3) 企业已经与受让方签订了不可撤销的转让协议；

(4) 该项转让将在一年内完成。

#### (二) 划分为持有待售核算方法

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

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

### 14. 长期股权投资

适用 不适用

#### (一) 初始投资成本的确定

(1) 企业合并形成的长期股权投资，具体会计政策详见本附注四 / (四) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

(2) 其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出。

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本；发行或取得自身权益工具时发生的交易费用，可直接归属于权益性交易的从权益中扣减。

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

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

## **(二) 后续计量及损益确认**

### **(1) 成本法**

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

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

### **(2) 权益法**

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

长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

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

本公司在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。本公司与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。

本公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对

被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，经过上述处理，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。

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

### **(三) 长期股权投资核算方法的转换**

#### **(1) 公允价值计量转权益法核算**

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

原持有的股权投资分类为可供出售金融资产的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入改按权益法核算的当期损益。

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

#### **(2) 公允价值计量或权益法核算转成本法核算**

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

购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

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

#### **(3) 权益法核算转公允价值计量**

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

原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

#### (4) 成本法转权益法

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

#### (5) 成本法转公允价值计量

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

### (四) 长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款之间的差额，应当计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，在处置该项投资时，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。

处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

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

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

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

(2) 在合并财务报表中，对于在丧失对子公司控制权以前的各项交易，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积（股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益；在丧失对子公司控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续

计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，在丧失控制权时转为当期投资收益。

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

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

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

#### **(五)共同控制、重大影响的判断标准**

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

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

重大影响，是指投资方对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。本公司通过以下一种或多种情形，并综合考虑所有事实和情况后，判断对被投资单位具有重大影响。(1) 在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表；(2) 参与被投资单位财务和经营政策制定过程；(3) 与被投资单位之间发生重要交易；(4) 向被投资单位派出管理人员；(5) 向被投资单位提供关键技术资料。

### **15. 投资性房地产**

#### **(1). 如果采用公允价值计量模式的：**

选择公允价值计量的依据

1. 投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场；
2. 本公司能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计。

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

本公司的投资性房地产按其成本作为入账价值，外购投资性房地产的成本包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出；自行建造投资性房地产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

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

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

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

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

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

## 16. 固定资产

### (1). 确认条件

适用 不适用

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一年，单位价值超过 5,000.00 元的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

- (1) 与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；

(2) 该固定资产的成本能够可靠地计量。

## (2). 折旧方法

√适用□不适用

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

## (3). 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

√适用□不适用

当本公司租入的固定资产符合下列一项或数项标准时，确认为融资租入固定资产：

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

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

本公司采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提融资租入固定资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

## 17. 在建工程

√适用□不适用

### (一) 在建工程的类别

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

### (二) 在建工程结转为固定资产的标准和时点

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

## 18. 借款费用

适用 不适用

### (一) 借款费用资本化的确认原则

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

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

借款费用同时满足下列条件时开始资本化:

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

### (二) 借款费用资本化期间

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

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

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

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

### (三) 暂停资本化期间

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

### (四) 借款费用资本化金额的计算方法

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

根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

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

## 19. 无形资产

### (1). 计价方法、使用寿命、减值测试

适用 不适用

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

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

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

### (2). 内部研究开发支出会计政策

适用 不适用

(一) 划分公司内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准  
研究阶段：为获取并理解新的科学或技术知识等而进行的独创性的有计划调查、研究活动的阶段。

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

内部研究开发项目研究阶段的支出，在发生时计入当期损益。

#### （二） 开发阶段支出符合资本化的具体标准

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件时确认为无形资产：

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

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

## 20. 长期资产减值

适用 不适用

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

资产可收回金额的估计，根据其公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

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

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

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

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

## 21. 长期待摊费用

适用 不适用

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

## 22. 职工薪酬

### (1)、短期薪酬的会计处理方法

适用 不适用

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

### (2)、离职后福利的会计处理方法

适用 不适用

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

本公司的离职后福利计划全部为设定提存计划。

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

本公司按照国家规定的标准定期缴付上述款项后，不再有其他的支付义务。

### (3)、辞退福利的会计处理方法

适用 不适用

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

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

准调整引起的差异于发生时计入当期损益。

#### (4)、其他长期职工福利的会计处理方法

√适用□不适用

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

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

### 23. 预计负债

√适用□不适用

#### (一) 预计负债的确认标准

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时,本公司确认为预计负债:

该义务是本公司承担的现时义务;

履行该义务很可能导致经济利益流出本公司;

该义务的金额能够可靠地计量。

#### (二) 预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

本公司在确定最佳估计数时,综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。对于货币时间价值影响重大的,通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

最佳估计数分别以下情况处理:

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

所需支出不存在一个连续范围(或区间),或虽然存在一个连续范围但该范围内各种结果发生的可能性不相同的,如或有事项涉及单个项目的,则最佳估计数按照最可能发生金额确定;如或有事项涉及多个项目的,则最佳估计数按各种可能结果及相关概率计算确定。

本公司清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的,补偿金额在基本确定能够收到时,作为资产单独确认,确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

### 24. 股份支付

√适用□不适用

#### (一) 股份支付的种类

本公司的股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

## **(二) 权益工具公允价值的确定方法**

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

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

## **(三) 确定可行权权益工具最佳估计的依据**

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

## **(四) 会计处理方法**

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

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

## **(五) 对于存在修改条款和条件的情况的，本期的修改情况及相关会计处理**

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

## 25. 优先股、永续债等其他金融工具

√适用□不适用

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

### (一) 符合下列条件之一，将发行的金融工具分类为金融负债：

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

(4) 将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的衍生工具合同，但以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产的衍生工具合同除外。

### (二) 同时满足下列条件的，将发行的金融工具分类为权益工具：

(1) 该金融工具不包括交付现金或其他金融资产给其他方，或在潜在不利条件下与其他方交换金融资产或金融负债合同义务；

(2) 将来须用或可用企业自身权益工具结算该金融工具的，如该金融工具为非衍生工具，不包括交付可变数量的自身权益工具进行结算合同义务；如为衍生工具，企业只能通过以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产结算该金融工具。

### (三) 会计处理方法

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

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

## 26. 收入

√适用□不适用

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：

### (一) 房地产开发产品在满足以下条件时确认收入

- (1) 买卖双方签订销售合同并在产权部门备案；
- (2) 房地产开发产品已竣工并验收合格；
- (3) 公司收到客户的一定比例购房款或取得收取全部购房款权利（如银行同意发放按

揭款的书面承诺函等)；

(4) 办理了交房手续，或者可以根据购房合同约定的条件视同客户接收时。

### (二) 土地一级开发收入

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

### (三) 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。

### (四) 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。

### (五) 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。

## 27. 政府补助

### (1)、与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

适用 不适用

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

与资产相关的政府补助确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配计入当期损益。

### (2)、与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

适用 不适用

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，直接计入当期损失。

## 28. 递延所得税资产/递延所得税负债

适用 不适用

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂时性差异)计算确认。在资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

### (一) 确认递延所得税资产的依据

本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减的应纳税所得额为限，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。但是，同时具有下列特征的交易中因资产或负债的初始确认所产生的递延所得税资产不予确认：(1) 该交易不是企业合并；(2) 交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损。

对于与联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

### (二) 确认递延所得税负债的依据

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

- (1) 商誉的初始确认所形成的暂时性差异；
- (2) 非企业合并形成的交易或事项，且该交易或事项发生时既不影响会计利润，也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）所形成的暂时性差异；
- (3) 对于与子公司、联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

## 29. 租赁

### (1)、经营租赁的会计处理方法

适用 不适用

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

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

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

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

### (2)、融资租赁的会计处理方法

适用 不适用

(1) 融资租入资产：公司在承租开始日，将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其

差额作为未确认的融资费用。融资租入资产的认定依据、计价和折旧方法详见本附注 16、固定资产。

公司采用实际利率法对未确认的融资费用，在资产租赁期间内摊销，计入财务费用。

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

### 30. 其他重要的会计政策和会计估计

适用 不适用

### 31. 重要会计政策和会计估计的变更

#### (1)、重要会计政策变更

适用 不适用

#### (2)、重要会计估计变更

适用 不适用

### 32. 其他

适用 不适用

#### (1) 财务报表列报项目变更说明

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

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

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

本公司已根据《增值税会计处理规定》，对于 2016 年 5 月 1 日至该规定施行之间发生的交易由于该规定而影响的资产、负债和损益等财务报表列报项目金额进行了调整，包括将

2016 年 5 月 1 日之后发生的房产税、土地使用税、车船使用税和印花税从“管理费用”调整至“税金及附加” 31,984,283.92 元；从“应交税费”重分类至“其他流动资产” 68,805,622.77 元；对于 2016 年财务报表中可比期间的财务报表也不予追溯调整。

## 六、税项

### 1. 主要税种及税率

主要税种及税率情况

适用 不适用

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

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

适用 不适用

### 2. 税收优惠

适用 不适用

### 3. 其他

适用 不适用

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

## 七、合并财务报表项目注释

### 1、货币资金

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	491,465.73	607,875.47
银行存款	4,329,078,022.33	2,307,930,461.80

其他货币资金	1,433,555,822.60	1,152,947,569.17
合计	5,763,125,310.66	3,461,485,906.44
其中：存放在境外的款项总额		

其他说明

其中受限制的货币资金明细如下：

项目	期末余额	期初余额
诉讼冻结		900,000.00
银行承兑汇票保证金	6,000,029.17	
履约保证金	2,340,000.00	
用于担保的定期存款或活期存款	1,425,215,793.43	1,152,047,569.17
合计	1,433,555,822.60	1,152,947,569.17

用于担保的定期存款或活期存款说明：

- (1) 本公司以人民币 1,303,300,000.00 元银行定期存单为质押向银行借款。
- (2) 本公司为购房客户提供阶段性按揭担保冻结银行存款 121,915,793.43 元。

## 2、 应收账款

### (1). 应收账款分类披露

√适用□不适用

单位：元币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	51,948,039.00	3.18	51,948,039.00	100		23,303,360.00	1.74	23,303,360.00	100.00	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	1,577,152,377.38	96.59	36,704,233.44	2.33	1,540,448,143.94	1,315,991,052.40	98.20	17,992,838.28	1.37	1,297,998,214.12
其中：账龄组合	553,384,979.37	33.89	36,704,233.44	6.63	516,680,745.93	198,128,325.52	14.78	17,992,838.28	9.08	180,135,487.24
无风险组合	1,023,767,398.01	62.70			1,023,767,398.01	1,117,862,726.88	83.42			1,117,862,726.88
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	3,758,211.60	0.23	3,758,211.60	100		776,211.60	0.06	776,211.60	100.00	
合计	1,632,858,627.98	/	92,410,484.04	/	1,540,448,143.94	1,340,070,624.00	/	42,072,409.88	/	1,297,998,214.12

期末单项金额重大并单项计提坏帐准备的应收账款

√适用□不适用

单位：元币种：人民币

应收账款 (按单位)	期末余额			
	应收账款	坏账准备	计提比例	计提理由
陈姓自然人	23,303,360.00	23,303,360.00	100.00	预计无法收回
李姓自然人	12,368,738.00	12,368,738.00	100.00	预计无法收回
徐姓自然人	11,355,941.00	11,355,941.00	100.00	预计无法收回
胡姓自然人	4,920,000.00	4,920,000.00	100.00	预计无法收回
合计	51,948,039.00	51,948,039.00	/	/

单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款

单位：元币种：人民币

应收账款 (按单位)	期末余额			
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
许姓自然人	1,895,000.00	1,895,000.00	100.00	预计无法收回
白姓自然人	1,087,000.00	1,087,000.00	100.00	预计无法收回
曾姓自然人	95,000.00	95,000.00	100.00	预计无法收回
张姓自然人	373,000.00	373,000.00	100.00	预计无法收回
钱姓自然人	108,000.00	108,000.00	100.00	预计无法收回
刘姓自然人	95,211.60	95,211.60	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
合计	3,758,211.60	3,758,211.60	/	/

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

√适用□不适用

单位：元币种：人民币

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内			
其中：1 年以内分项			
1 年以内小计	496,420,467.87	24,821,023.39	5
1 至 2 年	3,873,354.50	387,335.45	10
2 至 3 年	51,769,103.00	10,353,820.60	20
3 至 4 年	300,000.00	120,000.00	40
4 至 5 年			
5 年以上	1,022,054.00	1,022,054.00	100
合计	553,384,979.37	36,704,233.44	

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款：

√适用□不适用

组合名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
无风险组合	1,023,767,398.01		

无风险组合明细如下:

组合名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
购房客户	791,827,397.55		
昆明招金房地产开发有限公司	106,140,000.00		
昆明市土地矿产储备中心	125,800,000.46		
合计	1,023,767,398.01		

应收昆明招金房地产开发有限公司为本公司下属子公司转让在施项目应收款。

应收昆明市土地矿产储备中心款为本公司从事的环湖东路土地一级开发应收项目款。

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

**(2). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况:**

本期计提坏账准备金额 46,693,877.63 元; 本期收回或转回坏账准备金额 0 元。

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

适用 不适用

**(3). 本期实际核销的应收账款情况**

适用 不适用

**(4). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况:**

适用 不适用

单位名称	期末余额	占应收账款期末余额的比例(%)	已计提坏账准备
云南省城市建设投资集团有限公司	275,163,546.00	16.85	
成都平安蓉城置业有限公司	205,008,755.00	12.55	
昆明市土地矿产储备中心	125,800,000.46	7.70	
昆明招金房地产有限公司	106,140,000.00	6.5	
杜姓自然人	73,434,516.00	4.5	
合计	785,546,817.46	48.10	

(5). 因金融资产转移而终止确认的应收账款:

适用 不适用

(6). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额:

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

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

单位名称	期末余额		期初余额	
	应收账款	坏账准备	应收账款	坏账准备
云南省城市建设投资集团有限公司	275,163,546.00		222,767,260.00	

3、预付款项

(1). 预付款项按账龄列示

适用 不适用

单位: 元币种: 人民币

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	79,324,267.83	31.93	129,670,593.65	56.51
1 至 2 年	81,772,226.41	32.91	33,367,051.66	14.54
2 至 3 年	27,881,165.29	11.22	9,922,497.96	4.32
3 年以上	59,494,078.86	23.94	56,484,753.90	24.63
合计	248,471,738.39	100.00	229,444,897.17	100.00

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明:

单位名称	期末余额	账龄	未及时结算原因
昆明市盘龙区建设投资有限公司	50,000,000.00	1 至 2 年	未完工结算
昆明市官渡区国有资产监督管理办公室	50,000,000.00	3 年以上	未完工结算
云南电网公司昆明供电局	46,342,362.25	1 至 2 年、2 至 3 年	未完工结算
云南宝盛拆迁有限公司	12,066,324.80	1 至 2 年、3 至 4 年	未完工结算
关上街道办事处	7,196,407.68	1 至 2 年、 2 至 3 年	未完工结算
合计	165,605,094.73	—	—

(2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况:

√适用□不适用

单位名称	期末金额	占预付账款总额的比例(%)	账龄	未结算原因
昆明市盘龙区建设投资有限公司	50,000,000.00	20.12	1 至 2 年	未完工结算
昆明市官渡区国有资产监督管理办公室	50,000,000.00	20.12	3 年以上	未完工结算
云南电网公司昆明供电局	46,414,688.33	18.68	1 年以内、1 至 2 年、 2 至 3 年	未完工结算
云南师范大学基础教育集团	35,750,000.00	14.39	1 年以内	未完工结算
云南宝盛拆迁有限公司	17,248,480.80	6.94	1 年以内、1 至 2 年、 3 至 4 年	未完工结算
合计	199,413,169.13	80.25		

其他说明

√适用□不适用

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

4、 应收利息

(1). 应收利息分类

√适用□不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
对外借款应收利息	150,420,449.07	322,305,648.02
合计	150,420,449.07	322,305,648.02

(2). 重要逾期利息

□适用√不适用

其他说明:

√适用□不适用

年末应收利息余额中不存在逾期情况。

5、 其他应收款

(1). 其他应收款分类披露

√适用□不适用

单位：元币种：人民币

类别	期末余额			期初余额		
	账面余额	坏账准备	账面	账面余额	坏账准备	账面

	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	价值	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	价值
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	26,756,213.00	1.47	22,739,013.00	84.99	4,017,200.00	42,528,313.47	3.68	38,511,113.47	90.55	4,017,200.00
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	1,782,068,978.76	98.03	7,840,916.63	0.44	1,774,228,062.13	1,104,276,900.40	95.57	4,128,780.92	0.37	1,100,148,119.48
其中：账龄组合	66,945,143.24	3.68	7,840,916.63	11.71	59,104,226.61	27,653,557.23	2.39	4,128,780.92	14.93	23,524,776.31
无风险组合	1,715,123,835.52	94.35			1,715,123,835.52	1,076,623,343.17	93.17			1,076,623,343.17
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	8,997,096.23	0.49	8,997,096.23	100		8,685,138.95	0.75	8,685,138.95	100.00	
合计	1,817,822,287.99	/	39,577,025.86	/	1,778,245,262.13	1,155,490,352.82	/	51,325,033.34	/	1,104,165,319.48

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

√适用□不适用

单位：元币种：人民币

其他应收款 (按单位)	期末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例	计提理由
昆明市政基础设施开发公司	22,000,000.00	17,982,800.00	81.74	预计无法收回
龙马社区第四居民小组	2,456,213.00	2,456,213.00	100.00	预计无法收回
深圳穗丰投资有限公司	2,300,000.00	2,300,000.00	100.00	预计无法收回
合计	26,756,213.00	22,739,013.00	/	/

期末单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的其他应收款

单位名称	期末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
昆明吉辉房地产开发有限公司	1,999,455.19	1,999,455.19	100.00	预计无法收回
昆明市规划局	1,210,432.24	1,210,432.24	100.00	预计无法收回
昆明市勤利电子有限公司	1,167,250.75	1,167,250.75	100.00	预计无法收回
云南美术研究院	1,000,000.00	1,000,000.00	100.00	预计无法收回
云南创意文化产业投资有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00	100.00	预计无法收回
香格里拉云建天逸置业发展有限责任公司	673,986.07	673,986.07	100.00	预计无法收回
戴姓自然人	376,504.70	376,504.70	100.00	预计无法收回
违约利息	192,595.76	192,595.76	100.00	预计无法收回

鲁姓自然人	127,725.86	127,725.86	100.00	预计无法收回
段姓自然人	50,000.00	50,000.00	100.00	预计无法收回
宏发石材经营部	36,303.00	36,303.00	100.00	预计无法收回
云景林纸股份有限公司工会	33,086.61	33,086.61	100.00	预计无法收回
杨姓自然人	32,677.00	32,677.00	100.00	预计无法收回
昆明鑫威商贸有限公司	20,600.00	20,600.00	100.00	预计无法收回
成都军区房产管理局贵州分局	13,188.00	13,188.00	100.00	预计无法收回
昆明煤气(集团)控股有限公司	10,000.00	10,000.00	100.00	预计无法收回
昆明和泰物业管理有限公司	4,807.20	4,807.20	100.00	预计无法收回
西山区丽昕玻璃经营部	3,000.00	3,000.00	100.00	预计无法收回
昆明荣成房地产公司	800.00	800.00	100.00	预计无法收回
昆明马街建筑公司	433.00	433.00	100.00	预计无法收回
个人借款	1,044,250.85	1,044,250.85	100.00	预计无法收回
合计	8,997,096.23	8,997,096.23	—	—

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

单位：元币种：人民币

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1 年以内			
其中：1 年以内分项			
1 年以内小计	35,255,873.37	1,762,793.66	5
1 至 2 年	17,478,473.75	1,747,847.38	10
2 至 3 年	10,033,983.11	2,006,796.64	20
3 至 4 年	2,873,963.23	1,149,585.29	40
4 至 5 年	644,780.58	515,824.46	80
5 年以上	658,069.20	658,069.20	100
合计	66,945,143.24	7,840,916.63	

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

组合名称	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
无风险组合	1,715,123,835.52		

其他方法计提坏账准备的其他应收款明细

单位名称	账面余额	账龄	款项性质
云南温泉山谷房地产开发(集团)有限公司	520,785,035.10	1 年以内	往来款
云南柏丰投资控股(集团)有限公司	304,881,791.55	1 至 2 年	往来款

单位名称	账面余额	账龄	款项性质
北京银泰置地商业有限公司	228,737,187.91	1 年以内	资金往来
昆明市西苑房地产开发经营有限公司	94,000,000.00	1 年以内	往来款
兰州市土地登记交易信息中心	80,500,000.00	3 至 4 年	土地预审申请保证金
昆明市规划局	59,678,177.83	1 至 2 年、2 至 3 年	保证金
云南商厦住房置业担保有限公司	40,817,700.00	1 至 2 年	保证金
昆明市建设工程质量安全监督管理总站	39,458,057.70	1 年以内、1 至 2 年	安全文明措施费
重庆小天鹅投资控股（集团）有限公司	33,600,000.00	1 年以内、1 至 2 年、 3 至 4 年	往来款
云南城投健康产业投资有限公司	31,881,297.00	1 年以内	出售股权款
昆明市人力资源和社会保障劳动监察支队	23,150,642.71	1 至 2 年	农民工工资保障金
盘龙区政府	21,311,843.74	5 年以上	代垫失地农民保障 金
杭州滨江区住房和城乡建设局	18,797,531.65	1 年以内	保证金
农银金融租赁有限公司	18,532,742.60	2 至 3 年	保证金
云南城投铜都置地有限公司	14,322,000.00	3 至 4 年	往来款
浙江中联建设集团有限公司	12,348,107.04	1 年以内	代垫费
昆明市住房公积金管理中心	26,103,700.00	1 年以内、1 至 2 年	购房保证金
官渡区推进重点项目征地拆迁工作领导小组 （工程征地）	11,078,693.08	4 至 5 年	代垫征地拆迁费
呈贡区乌龙办事处（工程征地）	10,593,992.16	4 至 5 年	代垫征地拆迁费
昆明市盘龙区城市更新改造局	10,000,000.00	2 至 3 年	履约保证金
云南城投众和建设集团有限公司	9,145,982.72	1 年以内	往来款
云南艺术家园物业服务有限公司	6,884,684.40	1 年以内、1 至 2 年、 2 至 3 年、3 至 4 年	往来款
昆明市五华区住房和城乡建设局	6,500,000.00	5 年以上	保证金
昆明市西山区财政局（A1 地块回迁安置房建 设保证金）	6,150,407.07	1 年以内	保证金
奉化市房管中心	5,692,704.00	1 年以内、1 至 2 年	维修基金
奉化银泰百货有限公司	5,000,000.00	1 年以内	预付股权转让权
龙泉街道办事处	4,500,000.00	1 至 2 年	履约保证金
平阳县物业维修资金管理中心	3,722,578.00	1 年以内	维修基金
贵州宅学房地产开发有限公司	3,600,000.00	1 年以内、1 至 2 年	往来款
昆明市人力资源和社会保障劳动监察支队	3,310,000.00	1 至 2 年	农民工工资保障金
上海纬翰融资租赁有限公司	3,308,800.00	2 至 3 年	保证金
云南城投兴坤房地产开发有限公司	3,100,000.00	4 至 5 年	往来款
昆明市官渡区住房和城乡建设局住宅专项维 修资金	3,038,483.84	3 至 4 年	专项存款
平阳县墙体材料改革办	2,884,300.00	1 至 2 年、2 至 3 年	维修基金
昆明市西山区人力资源和社会保障局（农民 工工资保障金）	2,270,000.00	1 年以内	保障金
西双版纳傣族自治州住房和城乡建设局	2,012,450.45	1 年以内	房屋维修基金
昆明市官渡区加快推进城中村改造办公室	2,000,000.00	4 至 5 年	保证金
其他单项金额在 200 万以下共计 235 户	41,424,944.97	1 至 5 年	往来款

单位名称	账面余额	账龄	款项性质
合计	1,715,123,835.52	—	—

**(2). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况:**

本期计提坏账准备金额-3,474,849.98 元; 本期收回或转回坏账准备金额 15,772,100.47 元。  
其中本期坏账准备转回或收回金额重要的:

√适用□不适用

单位: 元币种: 人民币

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

本期坏账准备转回或收回金额重要的情况说明:

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

**(3). 本期实际核销的其他应收款情况**

√适用□不适用

单位: 元币种: 人民币

项目	核销金额
实际核销的其他应收款	1,454.12

其中重要的其他应收款核销情况:

□适用√不适用

其他应收款核销说明:

□适用√不适用

**(4). 其他应收款按款项性质分类情况**

√适用□不适用

单位: 元币种: 人

民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
保证金	376,585,145.20	510,413,909.19
押金	4,194,857.69	3,414,047.96
备用金	3,501,762.02	4,085,938.09
往来款	1,406,367,744.86	616,307,478.64
代垫款	27,172,778.22	21,268,978.94
合计	1,817,822,287.99	1,155,490,352.82

**(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况:**

√适用□不适用

单位：元币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
云南温泉山谷房地产开发(集团)有限公司	往来款	520,785,035.10	1 年以内	28.65	
云南柏丰投资控股(集团)有限公司	往来款	304,881,791.55	1 至 2 年	16.77	
北京银泰置地商业有限公司	往来款	228,737,187.91	1 年以内	12.58	
昆明市西苑房地产开发经营有限公司	借款	94,000,000.00	1 年以内	5.17	
兰州市土地登记交易信息中心	土地预申请保证金	80,500,000.00	3 至 4 年	4.43	
合计	/	1,228,904,014.56	/	67.60	

其他说明：

√适用□不适用

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

## 6、 存货

### (1). 存货分类

√适用□不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	51,803.63		51,803.63	66,005,141.88		66,005,141.88
在产品						
库存商品	4,582,074.66		4,582,074.66	1,538,229.24		1,538,229.24
周转材料	2,141,777.35		2,141,777.35	2,591,986.26		2,591,986.26
消耗性生物资产						
建造合同形成的已完工未结算资产						
工程施工	2,917,350.62		2,917,350.62	914,974.47		914,974.47
开发成本	32,171,677,306.04	81,622,486.32	32,090,054,819.72	28,482,202,975.04	68,984,792.06	28,413,218,182.98
开发产品	10,175,606,441.19	159,022,126.16	10,016,584,315.03	2,934,129,151.44	20,513,229.70	2,913,615,921.74
合计	42,356,976,753.49	240,644,612.48	42,116,332,141.01	31,487,382,458.33	89,498,021.76	31,397,884,436.57

### (2). 存货跌价准备

√适用□不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
原材料						
在产品						
库存商品						
周转材料						
消耗性生物资产						
建造合同形成的已完工未结算资产						
开发产品	20,513,229.70	158,968,003.70		5,528,340.59	14,930,766.65	159,022,126.16
开发成本	68,984,792.06	81,622,486.32			68,984,792.06	81,622,486.32
合计	89,498,021.76	240,590,490.02		5,528,340.59	83,915,558.71	240,644,612.48

(3). 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明:

√适用□不适用

存货项目名称	期初余额	本期增加	本期减少		期末余额
			出售减少	其他减少	
房地产开发	4,941,080,117.28	3,086,876,272.48	560,449,787.85	532,361,874.91	6,935,144,727.00

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

(4). 其他说明

√适用□不适用

开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额(万元)	期末余额	期初余额
金海新区	2013 年			232,155,161.64	232,155,161.64
关坡片区二期	2011 年	2017 年	117,657.00	1,551,404,819.02	1,386,432,051.27
融城昆明湖	2013 年	2017 年	1,277,940.00	4,455,723,403.66	4,786,549,901.55
融城昆明湖中坝片区土地一级开发	2010 年	2017 年	199,400.00	3,814,877,382.31	2,332,201,899.44
融城昆明湖上坝片区土地一级开发	2009 年	2017 年	125,000.00	1,332,165,306.62	1,143,766,212.59
滨江春城	2013 年	2017 年	167,381.00	85,560,038.42	321,820,367.80
融城优郡二期	2014 年	2016 年	156,130.00		523,087,623.82
雨林澜山	2013 年	2017 年	245,700.00	339,072,005.09	300,316,803.25
星海半岛项目	2014 年		469,482.00	2,431,544,022.39	2,129,060,373.10

海东方	2013 年	2017 年	385,869.00	1,080,239,960.12	768,398,630.42
温泉山谷	2013 年	2017 年	152,317.00		1,367,088,574.21
融城云谷	2013 年	2017 年	91,605.00	543,739,245.45	436,458,011.74
黄河春城一级开发	2014 年	2017 年	287,400.00	1,930,172,502.30	1,901,840,267.88
关坡村城中村改造项目	2009 年	2017 年	172,158.00	2,292,082,211.68	1,914,147,417.08
茶马花街项目	2015 年	2017 年	31,426.00	184,439,031.41	132,472,644.75
融城东海	2012 年	2016 年	60,488.00		368,953,079.18
春城十八里	2014 年	2018 年	198,289.00	807,772,451.05	652,082,790.20
艺术家园		2016 年	329,411.00		3,184,583,070.10
天堂岛	2016 年			2,227,355,458.83	1,970,290,759.86
东方首座	2013 年			126,679,070.80	117,095,378.90
上东大道	2011 年	2017 年	284,344.00	775,852,458.90	2,252,980,546.90
时光汇	2016 年	2019 年	610,177.45	3,746,213,918.66	
七彩云南	2016 年			1,224,948,515.68	
宁陕云海	2016 年		220,616.07	352,081,281.97	
成都银泰中心	2014 年	2017 年	661,041.00	2,341,573,482.42	
其他				296,025,577.62	260,421,409.36
合计	—	—	—	32,171,677,306.04	28,482,202,975.04

(5) 开发产品

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
融城昆明湖	2014 年起陆续竣工	376,106,049.74	1,185,176,525.67	777,133,678.48	784,148,896.93
融城金阶	2013 年	366,443,942.16		-1,213,899.78	367,657,841.94
融城优郡一期	2013 年	62,583,757.06	-33,330,369.11	-21,258,249.02	50,511,636.97
融城优郡二期	2016 年		1,362,991,892.54	264,474,161.66	1,098,517,730.88
雨林澜山	2014 年起陆续竣工	446,480,892.80		33,369,138.97	413,111,753.83
城投大厦	2007 年	361,238.75			361,238.75
森林湖	2008 年	2,008,465.47			2,008,465.47
海东方	2013 年起陆续竣工	311,976,073.58		119,056,113.91	192,919,959.67
温泉山谷	2013 年	109,814,966.85	-18,718,846.68	91,096,120.17	
洱海天域	2013 年起陆续竣工	545,451,684.59		142,428,428.61	403,023,255.98
融城云熙	2013 年	286,901,680.28		2,340,633.24	284,561,047.04
滨江春城一期	2015 年	235,867,401.81	219,885,520.13	156,657,905.61	299,095,016.33
海璟印象城	2015 年	190,132,998.35	162,418,323.36	55,581,707.23	296,969,614.48
上东大道			1,322,637,992.22	1,006,333,849.55	316,304,142.67
艺术家园	2016 年		3,199,411,846.99	1,892,723,301.74	1,306,688,545.25

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
融城东海	2016 年		561,663,285.24	293,253,496.48	268,409,788.76
天麓小区	2016 年		272,302,316.40		272,302,316.40
海威国际	2016 年		722,732,569.70	169,167,201.67	553,565,368.03
平阳银泰城	2016 年		1,647,164,594.55	1,216,826,164.18	430,338,430.37
苍南银泰城	2016 年		1,409,437,742.79	1,247,637,775.80	161,799,966.99
泰悦湾	2013 年		82,038,002.77	1,478,678.93	80,559,323.84
成都银泰中心	2016 年		2,564,920,363.14	1,046,903,997.52	1,518,016,365.62
北仑银泰城	2014 年		891,153,104.06	13,792,407.09	877,360,696.97
奉化银泰城	2012 年		369,220,114.90	253,386,595.68	115,833,519.22
青云林海			81,541,518.80		81,541,518.80
合计	—	2,934,129,151.44	16,002,646,497.47	8,761,169,207.72	10,175,606,441.19

## 7、其他流动资产

√适用□不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预售款申报待结转税金	214,889,651.46	284,251,397.20
待抵扣进项税	68,805,622.77	
待摊担保费	92,300,000.00	
合计	375,995,274.23	284,251,397.20

其他说明

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

## 8、可供出售金融资产

### (1). 可供出售金融资产情况

√适用□不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售债务工具：						
可供出售权益工具：	100,000,000.00		100,000,000.00	115,678.00		115,678.00
按公允价值计量的						
按成本计量的	100,000,000.00		100,000,000.00	115,678.00		115,678.00
其他	55,325,000.00		55,325,000.00	11,025,000.00		11,025,000.00
合计	155,325,000.00		155,325,000.00	11,140,678.00		11,140,678.00

(2). 期末按公允价值计量的可供出售金融资产

适用 不适用

(3). 期末按成本计量的可供出售金融资产

适用 不适用

单位：元币种：人民币

被投资单位	账面余额				减值准备				在被投资单位持股比例 (%)	本期现金红利
	期初	本期增加	本期减少	期末	期初	本期增加	本期减少	期末		
安宁市农村信用合作联社	115,678.00		115,678.00							12,441.84
云南省土地储备运营有限公司		100,000,000.00		100,000,000.00						
合计	115,678.00	100,000,000.00	115,678.00	100,000,000.00					/	12,441.84

其他说明

适用 不适用

截止至 2016 年 12 月 31 日，本公司持有的可供出售金融资产由信托保障基金 5,532.50 万元及土储公司注册资本金 1 亿元构成。

9、长期应收款

(1) 长期应收款情况：

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额			期初余额			折现率区间
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值	
融资租赁款							
其中：未实现融资收益							
分期收款销售商品							
分期收款提供劳务							
实质上构成对被投资单位净投资的长期债权	2,096,656,585.19	48,604,003.42	2,048,052,581.77	3,901,144,096.30	91,192,833.74	3,809,951,262.56	

合计	2,096,656,585.19	48,604,003.42	2,048,052,581.77	3,901,144,096.30	91,192,833.74	3,809,951,262.56	/
----	------------------	---------------	------------------	------------------	---------------	------------------	---

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

### 10、长期股权投资

√适用□不适用

单位：元币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备		
一、合营企业										
云南城投华商之家投资开发有限公司	66,413,028.32			-66,413,028.32						
杭州理想银泰购物中心有限公司		126,182,976.77		149,075,526.10				39,407,278.67	314,665,781.54	
小计	66,413,028.32	126,182,976.77		82,662,497.78				39,407,278.67	314,665,781.54	
二、联营企业										
云南万科城投房地产有限公司	5,433,539.73			48,435.18					5,481,974.91	
云南华侨城实业有限公司	596,611,136.00			-66,460,765.97				137,603,969.31	667,754,339.34	
云南中海城投房地产开发有限公司										
鞍山市云投高铁新城置业有限公司	3,989,103.83			-3,989,103.83						
北京房开创意港投资有限公司										
云南招商城投房地产开发有限公司				21,439,298.08					21,439,298.08	
云南温泉山谷房地产开发(集团)有限公司		118,416,246.00							118,416,246.00	
云南金澜湄国际旅游投资开发有限公司		17,500,000.00		-69,222.37					17,430,777.63	
安宁市润泉供水有限公司	3,314,327.78			33,011.37				-3,347,339.15		
成都民生喜神投资有限公司	40,944,136.63			-4,921,546.70					36,022,589.93	
青岛蔚蓝天	30,537,748.25		8,916,040.28	-9,449,419.00					12,172,288.97	

地置业有限公司										
小计	680,829,992.22	135,916,246.00	8,916,040.28	-63,369,313.24				134,256,630.16	878,717,514.86	
合计	747,243,020.54	262,099,222.77	8,916,040.28	19,293,184.54				173,663,908.83	1,193,383,296.40	

## 11、投资性房地产

投资性房地产计量模式

### (1). 采用公允价值计量模式的投资性房地产

单位：元币种：人民币

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、期初余额	1,449,872,295.95			1,449,872,295.95
二、本期变动	4,371,551,962.60			4,371,551,962.60
加：外购				
存货\固定资产\在建工程转入				
企业合并增加	4,471,083,581.89			4,471,083,581.89
减：处置	7,936,600.00			7,936,600.00
其他转出				
公允价值变动	-91,595,019.29			-91,595,019.29
三、期末余额	5,821,424,258.55			5,821,424,258.55

### (2). 未办妥产权证书的投资性房地产情况：

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

投资性房地产抵押情况详见附注“1 年内到期的非流动负债、长期借款”。

## 12、固定资产

### (1). 固定资产情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	办公设备	酒店设备	合计
一、账面原值：						
1.期初余额	374,144,030.44	8,612,399.27	55,477,422.48	25,474,968.01		463,708,820.20
2.本期增加金额	681,275,246.53	16,460,935.78	4,907,395.90	33,978,776.69	4,866,954.72	741,489,309.62
(1) 购置	3,686,336.00	176,939.00	634,118.41	5,038,644.61	4,866,954.72	14,402,992.74
(2) 在建工程转入						
(3) 企业合并增加	570,883,577.11	16,283,996.78	4,273,277.49	28,940,132.08		620,380,983.46
(4) 股东投入	106,705,333.42					106,705,333.42
3.本期减少金额	280,334,177.21	8,569,726.27	15,883,726.26	5,806,155.18		310,593,784.92
(1) 处置或报		2,300.00	4,583,773.26	985,560.00		5,571,633.26

云南城投置业股份有限公司  
2016 年度  
财务报表附注

废						
(2) 其他转出	280,334,177.21	8,567,426.27	11,299,953.00	4,820,595.18		305,022,151.66
4.期末余额	775,085,099.76	16,503,608.78	44,501,092.12	53,647,589.52	4,866,954.72	894,604,344.90
二、累计折旧						
1.期初余额	58,836,940.60	7,519,903.66	38,051,301.11	13,933,915.16		118,342,060.53
2.本期增加金额	24,685,585.74	752,052.20	9,634,970.31	15,572,645.63	471,393.32	51,116,647.20
(1) 计提	17,163,633.63	204,190.31	7,229,506.75	4,304,755.64	471,393.32	29,373,479.65
(2) 企业合并增加	7,521,952.11	547,861.89	2,405,463.56	11,267,889.99		21,743,167.55
3.本期减少金额	57,314,804.19	7,591,490.80	12,029,807.49	2,730,263.52		79,666,366.00
(1) 处置或报 废		2,231.00	2,955,927.07	939,470.24		3,897,628.31
(2) 其他转出	57,314,804.19	7,589,259.80	9,073,880.42	1,790,793.28		75,768,737.69
4.期末余额	26,207,722.15	680,465.06	35,656,463.93	26,776,297.27	471,393.32	89,792,341.73
三、减值准备						
1.期初余额						
2.本期增加金额						
(1) 计提						
3.本期减少金额						
(1) 处置或报 废						
4.期末余额						
四、账面价值						
1.期末账面价值	748,877,377.61	15,823,143.72	8,844,628.19	26,871,292.25	4,395,561.40	804,812,003.17
2.期初账面价值	315,307,089.84	1,092,495.61	17,426,121.37	11,541,052.85		345,366,759.67

(2). 暂时闲置的固定资产情况

适用 不适用

(3). 通过融资租赁租入的固定资产情况

适用 不适用

(4). 通过经营租赁租出的固定资产

适用 不适用

(5). 未办妥产权证书的固定资产情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

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

其他说明：

适用 不适用

本公司本期转让云南温泉山谷房地产开发（集团）有限公司 21%股权后，持股比例为 39%，不再将云南温泉山谷房地产开发（集团）有限公司纳入合并范围，故固定资产予以转出

### 13、在建工程

#### (1). 在建工程情况

√适用□不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
梦云南 深航酒店	400,503,359.61		400,503,359.61	282,327,907.15		282,327,907.15
温泉山谷温泉森林 SPA				14,345,635.71		14,345,635.71
温泉山谷 2 号运动球场				7,894,848.26		7,894,848.26
成都华尔道夫酒店	800,771,274.52		800,771,274.52			
合计	1,201,274,634.13		1,201,274,634.13	304,568,391.12		304,568,391.12

#### (2). 重要在建工程项目本期变动情况

√适用□不适用

单位：元币种：人民币

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额	工程累计投入占预算比例 (%)	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率 (%)	资金来源
梦云南.深航酒店		282,327,907.15	118,175,452.46			400,503,359.61						自筹
温泉山谷温泉森林 SPA		14,345,635.71			14,345,635.71							
温泉山谷 2 号运动球场		7,894,848.26	688,090.45		8,582,938.71							
成都华尔道夫酒店			800,771,274.52			800,771,274.52						自筹
合计		304,568,391.12	919,634,817.43		22,928,574.42	1,201,274,634.13	/	/			/	/

#### (3). 本期计提在建工程减值准备情况：

□适用√不适用

其他说明

√适用□不适用

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

予以转出。

#### 14、无形资产

##### (1). 无形资产情况

√适用□不适用

单位：元币种：人民币

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	计算机软件	合计
一、账面原值					
1.期初余额	2,625,195.68			7,633,176.24	10,258,371.92
2.本期增加金额				6,687,676.86	6,687,676.86
(1)购置				2,763,330.28	2,763,330.28
(2)内部研发					
(3)企业合并增加				3,924,346.58	3,924,346.58
3.本期减少金额	2,625,195.68			1,265,605.26	3,890,800.94
(1)处置				51,850.00	51,850.00
(2)其他转出	2,625,195.68			1,213,755.26	3,838,950.94
4.期末余额				13,055,247.84	13,055,247.84
二、累计摊销					
1.期初余额	612,544.46			4,437,815.85	5,050,360.31
2.本期增加金额	131,259.78			1,979,708.64	2,110,968.42
(1)计提	131,259.78			1,286,769.86	1,418,029.64
(2)其他合并增加				692,938.78	692,938.78
3.本期减少金额	743,804.24			643,579.94	1,387,384.18
(1)处置				49,159.68	49,159.68
(2)其他转出	743,804.24			594,420.26	1,338,224.50
4.期末余额	-	-	-	5,773,944.55	5,773,944.55
三、减值准备					
1.期初余额					
2.本期增加金额					
(1)计提					
3.本期减少金额					
(1)处置					
4.期末余额					
四、账面价值					
1.期末账面价值				7,281,303.29	7,281,303.29

2.期初账面价值	2,012,651.22			3,195,360.39	5,208,011.61
----------	--------------	--	--	--------------	--------------

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例 0

(2). 未办妥产权证书的土地使用权情况:

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

15、商誉

(1). 商誉账面原值

适用 不适用

单位: 元币种: 人民币

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

(2). 商誉减值准备

适用 不适用

说明商誉减值测试过程、参数及商誉减值损失的确认方法

适用 不适用

16、长期待摊费用

适用 不适用

单位: 元币种: 人民币

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
待摊融资费	131,457,034.04	60,792,000.00	13,004,866.68		179,244,167.36
石林花海项目	19,784,909.75		19,784,909.75		
装修改造费	11,430,403.36	38,032,752.49	10,664,961.43	3,967,772.65	34,830,421.77
租金		453,425.34	96,991.65		356,433.69
合计	162,672,347.15	99,278,177.83	43,551,729.51	3,967,772.65	214,431,022.82

17、递延所得税资产/ 递延所得税负债

(1). 未经抵销的递延所得税资产

适用 不适用

单位: 元币种: 人民币

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	368,610,166.98	92,152,541.76	90,324,558.24	22,581,139.58

内部交易未实现利润	116,175,816.51	29,043,954.13	144,288,088.32	36,072,022.08
可抵扣亏损	837,782,407.72	209,445,601.91	488,416,774.82	122,104,193.71
已计提未发放的职工薪酬	30,523,147.60	7,630,786.90	14,472,077.76	3,618,019.44
广告及业务宣传费	4,847,073.40	1,211,768.35	12,753,880.50	3,188,470.13
房地产预售收入计算的预计利润	277,866,871.17	69,466,717.79	223,176,409.19	55,794,102.29
预提土地增值税	856,012,957.49	214,003,239.37	54,200,321.93	13,550,080.48
预计开发成本	336,809,099.68	84,202,274.92		
投资性房地产公允价值调整	57,674,700.00	14,418,675.00		
其他	7,388,981.72	1,847,245.43	5,532,393.50	1,383,098.38
合计	2,893,691,222.27	723,422,805.56	1,033,164,504.26	258,291,126.09

(2). 未经抵销的递延所得税负债

√适用□不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制企业合并资产评估增值	2,762,864,708.08	690,716,177.01	1,116,292,168.81	279,073,042.21
会籍卡分期确认收入			22,115,797.15	5,528,949.29
合伙企业利润	94,670,288.20	23,667,572.05	448,065,034.47	112,016,258.62
投资性房地产公允价值变动	1,567,090,592.65	391,772,648.16	532,359,724.29	133,089,931.07
其他	394,410,538.08	98,602,634.52		
合计	4,819,036,127.01	1,204,759,031.74	2,118,832,724.72	529,708,181.19

(3). 未确认递延所得税资产明细

√适用□不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	107,916,339.53	100,400,310.23
可抵扣亏损	317,414,132.45	221,833,922.98
合计	425,330,471.98	322,234,233.21

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

(4). 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

√适用□不适用

单位：元币种：人民币

年份	期末金额	期初金额	备注
2016		1,583,953.74	
2017	6,050,137.14	6,946,071.00	
2018	6,664,951.93	13,303,418.59	
2019	58,858,523.72	114,422,143.26	
2020	28,177,361.05	85,578,336.39	

2021	217,663,158.61		
合计	317,414,132.45	221,833,922.98	/

## 18、短期借款

### (1). 短期借款分类

√适用□不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款		200,000,000.00
抵押借款		520,000,000.00
保证借款	240,000,000.00	15,000,000.00
信用借款		400,000,000.00
合计	240,000,000.00	1,135,000,000.00

短期借款分类的说明：

#### 1.保证借款

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

### (2). 已逾期未偿还的短期借款情况

□适用√不适用

其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下：

□适用√不适用

其他说明

□适用√不适用

## 19、应付票据

√适用□不适用

单位：元币种：人民币

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	5,268,196.01	
银行承兑汇票	6,000,000.00	
合计	11,268,196.01	

本期末已到期未支付的应付票据总额为 0 元。

## 20、应付账款

### (1). 应付账款列示

√适用□不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付工程款	4,855,916,583.98	2,810,416,927.23
应付土地拆迁款	18,202,833.19	137,847,000.00
应付销售佣金	16,856,288.69	
其他	21,500,645.91	
合计	4,912,476,351.77	2,948,263,927.23

(2). 账龄超过 1 年的重要应付账款

√适用□不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
昆明市官渡区六甲街道办事处	304,115,676.51	工程未结算
中宇建设集团股份有限公司	89,446,777.00	工程未结算
昆明市呈贡新区管委会	67,192,955.70	工程未结算
官渡区官渡镇人民政府	56,615,504.89	工程未结算
浙江宝业建设集团有限公司	51,948,982.13	工程未结算
合计	569,319,896.23	/

其他说明

√适用□不适用

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

21、预收款项

(1). 预收账款项列示

√适用□不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
商品房预售款	3,284,086,379.51	3,275,911,525.16
会员储值卡		1,718,634.55
物业费	17,857,172.71	5,641,103.32
物业租金	15,694,752.19	7,452,075.27
其他	21,172,928.37	
合计	3,338,811,232.78	3,290,723,338.30

(2). 账龄超过 1 年的重要预收款项

√适用□不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
吴姓自然人、黄姓自然人	33,287,486.00	未达到交房条件
陈姓自然人	9,526,005.00	未达到交房条件
李姓自然人	9,246,466.00	未达到交房条件
戴姓自然人	8,049,485.00	未达到交房条件
赵姓自然人	7,950,000.00	未达到交房条件
合计	68,059,442.00	/

(3). 期末建造合同形成的已结算未完工项目情况:

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

商品房预售款明细如下:

项目名称	期末余额	期初余额	预计竣工时间	预售比例 (%)
融城昆明湖	1,273,682,097.26	783,250,233.06	2014 年起陆续竣工	80.10
滨江春城一期	49,048,791.88	67,316,292.00	2015 年起陆续竣工	71.39
融城优郡一期	5,348,305.22	2,265,009.77	2013 年起陆续竣工	94.84
雨林澜山	23,398,159.72	24,980,330.00	2014 年起陆续竣工	46.00
森林湖	1,015,100.00	1,015,100.00	2008 年	
海东方	20,845,737.00	11,775,413.05	2013 年起陆续竣工	70.51
温泉山谷		54,812,921.00	2015 年起陆续竣工	88.36
君悦黄金海岸	193,496,949.57	119,237,980.93	2013 年起陆续竣工	72.68
融城云熙	340793.86		2013 年	39.97
融城云谷	56,055,857.01	7,855,125.00	2016 年	7.41
融城东海		2,130,709.00	2016 年	68.64
艺术家园区		1,003,026,493.55	2016 年	60.16
春城十八里	68,077,863.00		2017 年起陆续竣工	12.55
上东大道	594,715,703.84	1,198,245,917.80	2016 年	
奉化银泰城	17,802,607.00		2014 年起陆续竣工	
成都银泰中心	825,590,513.06		2016 年起陆续竣工	
泰悦豪庭	121,205.59			
海威国际	139,879,094.08		2016 年	
平阳银泰城	7,706,394.42		2015 年起陆续竣工	
苍南银泰城	6,961,207.00		2015 年起陆续竣工	
合计	3,284,086,379.51	3,275,911,525.16		

注: 本期云南温泉山谷房地产开发(集团)有限公司不再纳入合并范围。

22、应付职工薪酬

(1). 应付职工薪酬列示:

适用 不适用

单位: 元币种: 人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	23,267,713.39	270,953,303.25	213,044,456.70	81,176,559.94
二、离职后福利-设定提存计划	119,148.81	16,300,032.62	15,755,439.02	663,742.41
三、辞退福利				

四、一年内到期的其他福利				
合计	23,386,862.20	287,253,335.87	228,799,895.72	81,840,302.35

(2). 短期薪酬列示:

√适用□不适用

单位: 元币种:人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	22,663,354.74	233,075,462.52	175,576,873.06	80,161,944.20
二、职工福利费		18,787,645.53	18,787,645.53	
三、社会保险费	13,067.20	9,251,750.33	8,970,109.86	294,707.67
其中: 医疗保险费	11,110.62	8,025,868.45	7,781,824.15	255,154.92
补充医疗保险		113,156.25	113,156.25	
工伤保险费	1,195.80	527,103.69	510,169.98	18,129.51
生育保险费	760.78	585,621.94	564,959.48	21,423.24
四、住房公积金		8,244,383.08	8,106,075.93	138,307.15
五、工会经费和职工教育经费	591,291.45	1,594,061.79	1,603,752.32	581,600.92
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
合计	23,267,713.39	270,953,303.25	213,044,456.70	81,176,559.94

(3). 设定提存计划列示

√适用□不适用

单位: 元币种: 人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	79,950.68	15,528,113.62	14,970,736.39	637,327.91
2、失业保险费	39,198.13	771,919.00	784,702.63	26,414.50
3、企业年金缴费				
合计	119,148.81	16,300,032.62	15,755,439.02	663,742.41

23、应交税费

√适用□不适用

单位: 元币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
增值税	139,195,130.91	26,250.76
消费税	107,500.80	
营业税	22,051,172.20	82,069,952.79
企业所得税	681,039,890.31	326,990,863.03
个人所得税	1,641,589.49	1,052,814.12
城市维护建设税	10,363,684.25	7,299,891.76
教育费附加	3,032,834.40	2,003,256.97
地方教育费附加	4,380,242.47	3,209,805.21
土地增值税	128,146,803.03	94,188,757.54
房产税	5,790,036.10	433,918.05
土地使用税	8,994,214.87	6,958,397.08

契税	45,914,337.09	34,528,051.38
耕地占用税	8,088,280.16	15,641,498.06
印花税	4,549,623.04	2,423,014.84
文化事业建设费		26,035.56
代扣工程税金	3,994,581.29	16,543,337.53
价格调控基金		1,862.34
其他税费	475,597.82	340,141.16
合计	1,067,765,518.23	593,737,848.18

## 24、应付利息

√适用□不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	89,004,903.59	70,814,409.16
企业债券利息	110,019,394.97	29,925,000.00
短期借款应付利息	249,333.35	
划分为金融负债的优先股\永续债利息		
企业间资金拆借利息	111,024,181.01	84,908,126.54
合计	310,297,812.92	185,647,535.70

重要的已逾期未支付的利息情况：

□适用√不适用

其他说明：

□适用√不适用

## 25、应付股利

√适用□不适用

单位：元币种：人民币

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

其他说明，包括重要的超过 1 年未支付的应付股利，应披露未支付原因：

为了公司的持续发展，股东协商暂不支付股利。

## 26、其他应付款

### (1). 按款项性质列示其他应付款

√适用□不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
押金及保证金	170,831,376.56	114,320,637.69
关联方资金	202,666,809.35	827,334,916.20
代收款	272,516,086.89	195,890,360.00
非金融机构借款	411,039,475.00	716,568,430.96

项目合作款	400,000,000.00	400,000,000.00
其他往来款	920,438,159.84	1,172,743,751.06
认购金	938,231,573.90	846,471,308.74
拆迁补偿款	38,600,000.00	38,600,000.00
预提费用	839,542,048.46	
应付股权收购款	745,368,898.61	
合计	4,939,234,428.61	4,311,929,404.65

(2). 账龄超过 1 年的重要其他应付款

√适用□不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
云南澜沧江实业有限公司	400,000,000.00	项目合作款未结算
云南文化产业投资控股集团有限公司	273,139,475.00	股东借款未到期
云南省文化厅	90,000,000.00	股东借款未到期
云南融智资本管理有限公司	77,000,000.00	借款正在办理展期
五华区妇幼保健院	38,600,000.00	拆迁补偿款未结算
合计	878,739,475.00	/

其他说明

√适用□不适用

(3) 年末金额较大的其他应付款

单位名称	期末余额	账龄	款项性质
华能澜沧江水电股份有限公司	570,307,447.00	1 年以内	认购金
云南澜沧江实业有限公司	400,000,000.00	4 至 5 年	项目合作款
北京银泰置地商业有限公司	388,125,045.01	1 年以内	收购股权及债权款
云南文化产业投资控股集团有 限责任公司	273,139,475.00	1 至 2 年、2-3 年	股东借款
中国银泰投资有限公司	257,084,788.11	1 年以内	收购债权款
合计	1,888,656,755.12	—	—

(4) 年末其他应付款中包含应付持本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位款项金额为 83,599,328.99 元。

27、1 年内到期的非流动负债

√适用□不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1 年内到期的长期借款	13,113,696,200.00	7,641,385,000.00
1 年内到期的应付债券		
1 年内到期的长期应付款	61,612,900.99	
合计	13,175,309,100.99	7,641,385,000.00

其他说明：

一年内到期的长期借款

项目	期末余额	期初余额
质押借款	1,237,870,000.00	2,328,885,000.00
抵押借款	3,269,576,200.00	3,062,500,000.00
保证借款	5,062,550,000.00	2,050,000,000.00
信用借款	3,543,700,000.00	200,000,000.00
合计	13,113,696,200.00	7,641,385,000.00

### 1. 质押借款

借款单位	贷款发放机构	借款余额	质押物
本公司	信托 1	200,000,000.00	子公司股权质押，云南省城市建设投资集团有限公司担保
本公司	信托 2	386,000,000.00	存单质押
本公司	银行 2	466,000,000.00	存单质押
本公司之子公司	保理 1	30,000,000.00	应收款质押、北京银泰置地商业有限公司、中国银泰投资有限公司提供保证担保
本公司之子公司	银行 12	155,870,000.00	股权质押、中国银泰投资有限公司和沈姓自然人提供保证担保
合计	—	1,237,870,000.00	—

### 2. 抵押借款

借款单位	贷款发放机构	借款余额	抵押物
本公司子公司	银行 11	150,000,000.00	88275.99 m <sup>2</sup> 房产抵押，子公司租金收入抵押，宁波溪口银泰旅游开发有限公司、中国银泰投资有限公司提供保证担保
本公司子公司	银行 11	50,000,000.00	85046.25 平方米 14 套商业抵押
本公司子公司	银行 15	800,000,000.00	地下停车位，办公楼抵押，北京银泰置地商业有限公司提供保证担保
本公司子公司	银行 15	400,000,000.00	地下停车位，办公楼抵押，北京银泰置地商业有限公司提供保证担保
本公司子公司	银行 13	119,500,000.00	50330.87 平方米在建工程抵押，中国银泰投资有限公司、宁波银泰投资有限公司、沈姓自然人提供保证担保
本公司子公司	银行 14	40,000,000.00	房产抵押、宁波银泰投资有限公司、中国银泰投资有限公司提供保证担保
本公司子公司	银行 3	960,000,000.00	国有土地使用权抵押，云南城投置业股份有限公司提供保证担保
本公司子公司	银行 3	108,500,000.00	国有土地使用权抵押，云南城投置业股份有限公司提供保证担保
本公司子公司	银行 4	5,000,000.00	国有土地使用权抵押，云南省城市建设投资集团有限公司提供保证担保
本公司子公司	银行 5	35,000,000.00	325140.47 平方米国有土地使用权抵押，云南

借款单位	贷款发放机构	借款余额	抵押物
			城投置业股份有限公司提供保证担保
本公司子公司	银行 6	3,120,000.00	国有土地使用权抵押
本公司子公司	银行 7	68,000,000.00	100951.88 平方米房产抵押、北京国俊投资有限公司、中国银泰投资有限公司提供保证担保
本公司子公司	银行 8	100,000,000.00	21.80 亩国有土地使用权抵押，134,459.77 m <sup>2</sup> 在建工程抵押、云南城投置业股份有限公司、朱姓等 4 名自然人提供保证担保；
本公司子公司	银行 8	70,000,000.00	109329 平方米国有土地使用权抵押、云南城投置业股份有限公司、朱姓等 4 名自然人提供保证担保
本公司子公司	银行 8	55,000,000.00	在建工程抵押、云南城投置业股份有限公司、朱姓等 4 名自然人提供保证担保
本公司子公司	银行 9	10,000,000.00	房产，国有土地使用权、云南柏丰投资（集团）有限公司，林姓夫妇提供连带担保责任
本公司子公司	资产管理 2	215,000,000.00	国有土地使用权抵押、云南城投置业股份有限公司、云南文化产业投资控股集团有限责任公司提供保证担保
本公司子公司	资产管理 2	15,400,000.00	房产抵押
本公司子公司	租赁 1	65,056,200.00	国有土地使用权，在建工程抵押、云南城投置业股份有限公司提供保证担保
合计	—	3,269,576,200.00	—

### 3. 保证借款

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

### 4. 信用借款

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

借款单位	贷款发放机构	借款余额
本公司之子公司	信托 6	400,000,000.00
本公司之子公司	基金 1	1,000,000,000.00
本公司之子公司	银行 5	643,700,000.00
本公司之子公司	基金 1	1,500,000,000.00
合计	—	3,543,700,000.00

## 28、长期借款

### (1). 长期借款分类

√适用□不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款	2,030,000,000.00	1,602,000,000.00
抵押借款	8,478,903,800.00	4,635,880,448.33
保证借款	10,949,790,000.00	6,142,350,000.00
信用借款	400,000,000.00	3,543,700,000.00
合计	21,858,693,800.00	15,923,930,448.33

长期借款分类的说明：

#### 1. 质押借款

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

#### 2. 抵押借款

借款单位	贷款发放机构	借款余额	抵押物
本公司	信托 6	750,000,000.00	919 亩国有土地使用权抵押
本公司之子公司	信托 13	7,500,000.00	273 亩国有土地使用权抵押，本公司持有子公司 65% 股权质押，云南城投置业股份有限公司提供保证责任担保
本公司之子公司	银行 10	2,720,000,000.00	国有土地使用权抵押
本公司之子公司	银行 11	395,000,000.00	88275.99 m <sup>2</sup> 房产抵押，子公司租金收入抵押，宁波溪口银泰旅游开发有限公司、中国银泰投资有限公司提供保证担保
本公司之子公司	银行 11	340,000,000.00	以 85046.25 平方米 14 套自持商业抵押

云南城投置业股份有限公司  
2016 年度  
财务报表附注

借款单位	贷款发放机构	借款余额	抵押物
本公司之子公司	银行 15	1,100,000,000.00	地下停车位，办公楼抵押，北京银泰置地商业有限公司提供保证担保
本公司之子公司	银行 13	81,220,000.00	50330.87 平方米在建工程抵押，中国银泰投资有限公司、宁波银泰投资有限公司、沈姓自然人提供保证担保
本公司之子公司	银行 14	360,000,000.00	房产抵押、宁波银泰投资有限公司、中国银泰投资有限公司提供保证担保
本公司之子公司	银行 4	640,000,000.00	国有土地使用权抵押，云南省城市建设投资集团有限公司提供保证担保
本公司之子公司	银行 4	670,000,000.00	国有土地使用权抵押，云南省城市建设投资集团有限公司提供保证担保
本公司之子公司	银行 5	365,000,000.00	325140.47 平方米国有土地使用权抵押，云南城投置业股份有限公司提供保证担保
本公司之子公司	银行 6	31,240,000.00	国有土地使用权抵押
本公司之子公司	银行 7	544,000,000.00	100951.88 m <sup>2</sup> 房产抵押、北京国俊投资有限公司、中国银泰投资有限公司提供保证担保
本公司之子公司	银行 8	200,000,000.00	21.80 亩国有土地使用权抵押、134,459.77 m <sup>2</sup> 在建工程抵押、云南城投置业股份有限公司提供保证担保
本公司之子公司	银行 8	100,000,000.00	国有土地使用权抵押、云南城投置业股份有限公司、朱姓等 4 名自然人提供保证担保
本公司之子公司	银行 9	40,000,000.00	房产，国有土地使用权、云南柏丰投资（集团）有限公司，林姓夫妇提供连带担保责任
本公司之子公司	租赁 1	134,943,800.00	国有土地使用权抵押，在建工程抵押、云南城投置业股份有限公司提供保证担保
合计	—	8,478,903,800.00	—

### 3. 保证借款

借款单位	贷款发放机构	借款余额	担保人
本公司	保险 1	700,000,000.00	云南省城市建设投资集团有限公司
本公司	信托 10	1,000,000,000.00	云南省城市建设投资集团有限公司
本公司	信托 11	359,800,000.00	云南省城市建设投资集团有限公司
本公司	信托 12	800,000,000.00	云南省城市建设投资集团有限公司
本公司	信托 3	390,000,000.00	云南省城市建设投资集团有限公司
本公司	信托 4	2,400,000,000.00	云南省城市建设投资集团有限公司
本公司	信托 5	299,990,000.00	云南省城市建设投资集团有限公司
本公司	信托 7	600,000,000.00	云南省城市建设投资集团有限公司
本公司	信托 8	2,000,000,000.00	云南省城市建设投资集团有限公司
本公司	信托 9	2,000,000,000.00	云南省城市建设投资集团有限公司

借款单位	贷款发放机构	借款余额	担保人
本公司之子公司	银行 2	400,000,000.00	云南省城市建设投资集团有限公司
合计	—	10,949,790,000.00	—

#### 4. 信用借款

借款单位	贷款发放机构	借款余额
本公司之子公司	信托 6	400,000,000.00

其他说明，包括利率区间：

√适用□不适用

公司自银行及非银行金融机构取得的借款，利率区间为：4.75%-10.50%

### 29、应付债券

#### (1). 应付债券

√适用□不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
其他应付债券	6,000,000,000.00	3,000,000,000.00
合计	6,000,000,000.00	3,000,000,000.00

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

√适用□不适用

单位：元币种：人民币

债券名称	面值（亿元）	发行日期	债券期限	发行金额（亿元）	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
2015年非公开发行公司债券	30.00	2015-10-29	3年	30.00	3,000,000,000.00		200,983,561.64		171,000,000.00	3,000,000,000.00
2016年非公开发行公司债券	15.00	2016-6-14	5年	15.00		1,500,000,000.00	51,666,666.67			1,500,000,000.00
2016年非公开发行公司债券	15.00	2016-9-5	5年	15.00		1,500,000,000.00	28,369,166.66			1,500,000,000.00
合计	/	/	/	60.00	3,000,000,000.00	3,000,000,000.00	281,019,394.97		171,000,000.00	6,000,000,000.00

### 30、预计负债

√适用□不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	期末余额	形成原因
对外提供担保			
未决诉讼			
产品质量保证			
重组义务			

待执行的亏损合同			
其他	1,980,367.14	306,620.00	见说明
合计	1,980,367.14	306,620.00	/

其他说明，包括重要预计负债的相关重要假设、估计说明：

期末余额负债为陕西普润达投资发展有限公司预计延期交房赔偿金额306,620.00元。

### 31、递延收益

递延收益情况

适用 不适用

单位：元 币种人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助		66,028,208.16	417,915.70	65,610,292.46	详见说明
合计		66,028,208.16	417,915.70	65,610,292.46	/

涉及政府补助的项目：

适用 不适用

单位：元币种：人民币

负债项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关
经营模式财政奖励		36,145,933.48	248,887.03		35,897,046.45	与资产相关
财政扶持款		14,770,258.00	100,499.93		14,669,758.07	与资产相关
退税款		6,720,188.59	45,482.75		6,674,705.84	与资产相关
契税返还款		8,391,828.09	23,045.99		8,368,782.10	与资产相关
合计		66,028,208.16	417,915.70		65,610,292.46	/

其他说明：

适用 不适用

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

(2) 2014年6月，本公司之子公司宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司（以下简称“泰悦置业公司”）与宁波经济技术开发区管委会（以下简称“宁波管委会”）签订项目投资补充协议书，协议约定为支持并督促泰悦置业公司扩大招商、做强主力业态，尽早成长为北仑的商业中

心，在满足自开业起前三年，北仑银泰城整体商业开业率分别不低于 60%、70%和 80%，营业收入逐年增长，第二年、第三年的营业收入分别比上年增长 10%以上的条件下，宁波管委会给予泰悦置业公司每年 800 万元的财政扶持，扶持年限为三年。截止至 2016 年 12 月 31 日，泰悦置业公司共收到 1600 万元财政奖励款。

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

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

### 32、股本

√适用□不适用

单位：元币种：人民币

	期初余额	本次变动增减（+、-）					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	1,070,457,939.00						1,070,457,939.00

### 33、资本公积

√适用□不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	1,834,427,023.81		737,486.40	1,833,689,537.41
其他资本公积	1,312,062.08	86,954,054.30		88,266,116.38
合计	1,835,739,085.89	86,954,054.30	737,486.40	1,921,955,653.79

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

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

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

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

### 34、其他综合收益

√适用□不适用

单位: 元币种: 人民币

项目	期初余额	本期发生金额					期末余额
		本期所得税前发生额	减: 前期计入其他综合收益当期转入损益	减: 所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、以后不能重分类进损益的其他综合收益							
其中: 重新计算设定受益计划净负债和净资产的变动							
权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额							
二、以后将重分类进损益的其他综合收益	69,926,773.04		668,273.20	-167,068.30	-263,784.13	-237,420.77	69,662,988.91
其中: 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额							
可供出售金融资产公允价值变动损益							
持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益							
现金流量套期损益的有效部分							
外币财务报表折算差额							
存货或自用房地产转换为采用公允价值模式计量的投资性房地产形成的利得和损失	69,926,773.04		668,273.20	-167,068.30	-263,784.13	-237,420.77	69,662,988.91

其他综合收益合计	69,926,773.04	668,273.20	-167,068.30	-263,784.13	-237,420.77	69,662,988.91
----------	---------------	------------	-------------	-------------	-------------	---------------

### 35、 盈余公积

√适用□不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	147,373,544.67	20,404,251.24		167,777,795.91
任意盈余公积	17,389,749.68			17,389,749.68
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合计	164,763,294.35	20,404,251.24		185,167,545.59

### 36、 未分配利润

√适用□不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	1,158,242,647.58	1,176,028,533.03
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	1,158,242,647.58	1,176,028,533.03
加：本期归属于母公司所有者的净利润	244,139,442.82	278,648,620.59
减：提取法定盈余公积	20,404,251.24	
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		49,405,751.04
转作股本的普通股股利		247,028,755.00
期末未分配利润	1,381,977,839.16	1,158,242,647.58

调整期初未分配利润明细：

- 1、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响期初未分配利润 0 元。
- 2、由于会计政策变更，影响期初未分配利润 0 元。
- 3、由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润 0 元。
- 4、由于同一控制导致的合并范围变更，影响期初未分配利润 0 元。
- 5、其他调整合计影响期初未分配利润 0 元。

### 37、 营业收入和营业成本

√适用□不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	9,497,163,512.72	7,360,053,166.62	2,552,458,100.31	1,808,409,654.69
其他业务	272,521,675.90	115,201,672.73	1,460,451,797.72	1,115,042,222.11
合计	9,769,685,188.62	7,475,254,839.35	4,012,909,898.03	2,923,451,876.80

(1) 主营业务--按行业分类

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
房地产收入	9,497,163,512.72	7,360,053,166.62	2,552,458,100.31	1,808,409,654.69

(2) 主营业务--按产品分类

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
房地产	9,410,293,172.72	7,275,869,825.22	2,515,683,285.32	1,774,409,713.59
物业服务	86,870,340.00	84,183,341.40	36,774,814.99	33,999,941.10
合计	9,497,163,512.72	7,360,053,166.62	2,552,458,100.31	1,808,409,654.69

(3) 主营业务--按物业类型分类

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
住宅销售	7,909,916,327.85	6,466,831,312.55	1,502,434,083.80	1,190,888,591.98
办公楼销售	783,469,270.69	448,913,743.74	22,460,139.04	17,319,770.82
商铺销售	552,664,976.50	227,746,175.88	909,584,757.48	495,157,550.20
车位销售	115,061,497.03	112,361,273.13	81,204,305.00	71,043,800.59
物业服务	86,870,340.00	84,183,341.41	36,774,814.99	33,999,941.10
酒店收入	10,037,516.94	11,427,110.57		
商品房租赁	39,143,583.71	8,590,209.34		
合计	9,497,163,512.72	7,360,053,166.62	2,552,458,100.31	1,808,409,654.69

(4) 主营业务--按地区分类

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
昆明地区	3,429,869,864.70	2,993,699,751.65	1,273,742,556.18	867,307,816.99
大理地区	376,922,541.16	265,004,508.35	727,575,871.97	483,299,145.39
版纳地区	51,175,930.86	33,369,138.97	143,535,363.00	127,296,583.08
成都地区	1,703,758,128.89	1,054,180,738.97	14,286,322.09	11,930,421.93
重庆地区	202,017,259.61	152,910,687.52	393,317,987.07	318,575,687.30
西安地区	1,644,923,478.58	1,355,169,053.26		
浙江地区	2,088,496,308.92	1,505,719,287.90		
合计	9,497,163,512.72	7,360,053,166.62	2,552,458,100.31	1,808,409,654.69

(5) 公司前五名客户的营业收入情况

客户名称	营业收入	占全部营业收入的比例 (%)
客户 1	529,442,595.33	5.42
客户 2	36,965,551.99	0.38
客户 3	35,186,224.70	0.36
客户 4	32,333,424.76	0.33
客户 5	27,490,496.19	0.28
合计	661,418,292.97	6.77

38、税金及附加

√适用□不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

消费税	107,500.80	
营业税	275,351,643.89	174,346,363.10
城市维护建设税	33,363,520.48	12,142,105.29
教育费附加	15,108,791.94	5,177,128.77
资源税	3,360.00	
房产税	10,818,444.07	
土地使用税	10,859,902.30	
车船使用税	51,064.80	
印花税	8,167,713.89	
地方教育费附加	9,867,539.77	3,432,932.64
土地增值税	608,181,878.36	55,780,455.13
价格调节基金	578,905.52	12,065.13
水利基金	3,166,922.07	
残疾人保障金	474,387.54	
文化建设事业税	266,840.89	
其他		187,290.26
合计	976,368,416.32	251,078,340.32

### 39、销售费用

√适用□不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
广告宣传费	57,332,767.86	49,943,212.86
代理费及佣金	22,801,583.52	12,383,292.96
职工薪酬	46,141,779.23	20,533,114.23
租赁费	2,054,044.62	2,081,638.61
办公费	5,710,654.08	3,354,011.52
中介费	3,774,297.34	2,294,318.64
差旅费	973,988.95	1,263,499.99
长期待摊费用摊销	1,668,039.65	524,372.03
折旧费	1,136,848.34	820,200.80
销售策划费	14,715,454.54	13,777,955.24
物业管理费	10,201,720.80	
其他	3,247,715.18	9,038,977.49
合计	169,758,894.11	116,014,594.37

### 40、管理费用

√适用□不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	146,614,666.58	97,119,236.25
税金		10,906,380.32
业务招待费	5,059,092.56	4,266,525.84
办公费	11,011,729.09	5,260,985.68
中介机构服务费	25,711,331.61	12,730,859.80

租赁及物业管理费	12,623,025.92	7,889,047.70
摊销费	22,768,003.38	7,341,481.02
折旧	15,046,106.37	9,034,638.33
交通费	924,164.02	3,041,855.52
车辆费用	3,669,174.71	4,446,787.57
差旅费	4,966,967.38	2,054,842.95
会议费	535,159.29	747,662.35
董事会费	507,630.68	411,375.25
其他	6,237,300.85	7,065,308.79
合计	255,674,352.44	172,316,987.37

#### 41、财务费用

√适用□不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	910,059,251.73	376,896,086.42
减：利息收入	-38,475,929.90	-17,205,478.21
汇兑损益	230.65	
其他	5,888,420.96	4,420,850.83
合计	877,471,973.44	364,111,459.04

#### 42、资产减值损失

√适用□不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	27,446,927.18	56,456,675.69
二、存货跌价损失	240,590,490.02	72,445,498.79
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	268,037,417.20	128,902,174.48

#### 43、公允价值变动收益

√适用□不适用

单位：元币种：人民币

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额

以公允价值计量的且其变动计入当期损益的金融资产		
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益		
以公允价值计量的且其变动计入当期损益的金融负债		
按公允价值计量的投资性房地产	-91,595,019.29	853,635.03
合计	-91,595,019.29	853,635.03

#### 44、投资收益

√适用□不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	49,706,647.94	-62,372,039.01
处置长期股权投资产生的投资收益	-55,190,894.35	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		
持有至到期投资在持有期间的投资收益		
可供出售金融资产等取得的投资收益	19,477.84	16,420.92
处置可供出售金融资产取得的投资收益		
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
其他	19,597,757.12	
合计	14,132,988.55	-62,355,618.09

#### 45、营业外收入

营业外收入情况

√适用□不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	537,551.01	50,836.43	537,551.01
其中：固定资产处置利得	537,551.01	50,836.43	537,551.01
无形资产处置利得			
债务重组利得			
非货币性资产交换利得			
接受捐赠			
政府补助	2,911,711.50	591,694.29	2,911,711.50
违约赔偿收入	5,897,920.19	1,607,590.33	5,897,920.19
企业合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额	732,450,031.30	352,541,254.75	732,450,031.30
其他	45,849,246.89	2,201,207.87	45,849,246.89
合计	787,646,460.89	356,992,583.67	787,646,460.89

计入当期损益的政府补助

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

补助项目	本期发生金额	上期发生金额	与资产相关/与收益相关
递延收益摊销	417,915.70		与资产相关
选举经费	2,500.00		与收益相关
2015 年政府纳税奖励	30,000.00		与收益相关
昆明市官渡区税务局奖励	4,000.00		与收益相关
企业扶持资金及法人奖励金	407,000.00		与收益相关
呈贡内培外引工作指挥部奖励	912,500.00		与收益相关
成都高新技术产业开发区经贸发展局服务业发展引导资金	700,000.00		与收益相关
收 2016 年企业监测数据采集费(省经济信息中心)政府补贴	400.00		与收益相关
土地使用税、水利基金的税收返还	80,226.00		与收益相关
特色餐饮示范街奖励经费	47,169.80		与收益相关
购物节补助	150,000.00		与收益相关
海东开发区委员会纳税贡献奖	160,000.00	350,000.00	与收益相关
2014 年度经济工作先进单位奖金		200,000.00	与收益相关
2014 年度经济工作先进单位奖金		26,694.29	与收益相关
大理镇人民政府 2014 年度纳税十强奖		15,000.00	与收益相关
合计	2,911,711.50	591,694.29	/

其他说明：

(1) 企业合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额本期发生额 732,450,031.30 元，具体情况见附注八（一）非同一控制下企业合并。

(2) 其他包含本公司将合营企业-杭州理想在评估基准日到投资日的过渡期内实现的经营收益按投资比例确认的营业外收入 39,407,278.67 元。

46、营业外支出

√适用□不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	213,199.03	24,502.41	213,199.03
其中：固定资产处置损失	213,199.03	24,502.41	213,199.03
无形资产处置损失			
债务重组损失			
非货币性资产交换损失			
对外捐赠	700,000.00	21,900.00	700,000.00
罚款支出	3,961,536.11		3,961,536.11
赔偿金、违约金	24,771,975.52	943,455.66	24,771,975.52

其他	2,849,439.82	1,341,211.27	2,849,439.82
合计	32,496,150.48	2,331,069.34	32,496,150.48

#### 47、所得税费用

##### (1) 所得税费用表

√适用□不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	484,437,368.11	159,340,429.57
递延所得税费用	-329,946,094.79	-20,475,241.55
合计	154,491,273.32	138,865,188.02

##### (2) 会计利润与所得税费用调整过程：

√适用□不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额
利润总额	424,807,575.43
按法定/适用税率计算的所得税费用	106,201,893.85
子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	-18,663,133.25
非应税收入的影响	-20,816,951.37
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	4,161,908.42
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-139,039.75
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	83,746,595.42
所得税费用	154,491,273.32

其他说明：

□适用√不适用

#### 48、其他综合收益

√适用□不适用

详见附注 34、其他综合收益

#### 49、现金流量表项目

##### (1). 收到的其他与经营活动有关的现金：

√适用□不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
往来款	662,416,955.73	830,820,371.21
收投标及履约保证金	37,428,436.31	24,676,130.06

认筹金	124,858,507.85	
暂收款		8,245,054.21
契税、维修基金等购房代收款项	58,652,713.84	33,524,130.46
存款利息	38,475,929.90	13,581,090.43
其他	25,514,540.63	11,267,362.37
合计	947,347,084.26	922,114,138.74

(2). 支付的其他与经营活动有关的现金:

√适用□不适用

单位: 元币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额
往来款	1,190,848,885.77	264,873,686.12
管理费用支出	83,514,907.85	58,589,147.17
营业费用支出	94,084,240.33	82,687,038.08
营业外支出	8,617,358.47	1,550,091.20
支付各类暂收款	127,759,917.22	149,233,164.71
支付的备用金	7,601,090.07	1,483,236.73
银行手续费	2,467,440.96	1,223,331.26
其他	15,505,790.01	14,505,270.57
冻结资金	37,265,587.58	
合计	1,567,665,218.26	574,144,965.84

(3). 收到的其他与投资活动有关的现金

√适用□不适用

单位: 元币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收回云南城投华商之家投资开发有限公司借款		80,000,000.00
收回云南华侨城实业有限公司借款	155,000,000.00	50,000,000.00
收到企业间借款利息	221,690,921.72	278,802,089.18
收到成都民生喜神投资有限公司借款	96,000,000.00	
收到云南招商城投房地产开发有限公司借款	180,000,000.00	
收到云南中海城投房地产开发有限公司借款	175,000,000.00	
收到青岛蔚蓝天地置业有限公司借款	75,000,000.00	
合计	902,690,921.72	408,802,089.18

(4). 支付的其他与投资活动有关的现金

√适用□不适用

单位: 元币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额
支付云南城投华商之家投资开发有限公司债权投资款	6,000,000.00	100,000,000.00
支付北京房开创意港投资有限公司债权投资款		677,317,511.11
支付云南华侨城实业有限公司债权投资款	105,000,000.00	50,000,000.00
支付北京创意港商务服务有限公司债权投资款	247,332,129.59	

合计	358,332,129.59	827,317,511.11
----	----------------	----------------

(5). 收到的其他与筹资活动有关的现金

√适用□不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收到云南融智资本管理有限公司借款		77,000,000.00
收回贷款保证金	352,000,000.00	
重庆城海实业有限公司收回保证金		3,450,000.00
收到重庆迪洋仪表有限责任公司借款	8,000,000.00	
收到北京房开鼎盛投资有限公司借款	83,000,000.00	
合计	443,000,000.00	80,450,000.00

(6). 支付的其他与筹资活动有关的现金

√适用□不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
重庆迪洋仪表有限责任公司	4,943,788.89	
偿还云南省城市建设投资集团有限公司借款本金	660,900,000.00	1,360,000,000.00
北京房开鼎盛投资有限公司归还借款	170,000,000.00	
支付融资担保费	283,801,550.00	13,923,000.00
支付融资服务费	6,000,000.00	4,548,100.00
云南省水务产业投资有限公司	100,000,000.00	
购买信托保障基金		11,025,000.00
定期存单用于借款质押		611,900,000.00
呼伦贝尔怡诚经贸有限责任公司	35,000,000.00	
合计	1,260,645,338.89	2,001,396,100.00

50、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

√适用□不适用

单位：元币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	270,316,302.11	211,328,808.90
加：资产减值准备	268,037,417.20	128,902,174.48
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	29,373,479.65	21,032,705.64
无形资产摊销	1,418,029.64	1,247,529.89
长期待摊费用摊销	30,546,862.93	27,392,522.40
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）	-324,351.98	-26,334.02
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）	91,595,019.29	-853,635.03
财务费用（收益以“—”号填列）	910,059,251.73	376,896,086.42

投资损失（收益以“-”号填列）	-14,132,988.55	62,355,618.09
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-215,858,922.77	-41,696,961.91
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	147,315,373.36	20,782,763.58
存货的减少（增加以“-”号填列）	2,696,290,441.45	-4,138,605,760.06
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	8,124,801,631.09	2,177,215,760.55
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-13,502,437,894.38	300,941,090.36
其他	-771,857,309.97	-352,541,254.75
经营活动产生的现金流量净额	-1,934,857,659.20	-1,205,628,885.46
<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	4,329,569,488.06	2,308,538,337.27
减：现金的期初余额	2,308,538,337.27	3,339,556,172.71
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	2,021,031,150.79	-1,031,017,835.44

(2) 本期支付的取得子公司的现金净额

√适用□不适用

单位：元币种：人民币

	金额
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	1,217,482,070.80
北京房开创意港投资有限公司	26,345,329.58
银泰系列公司	1,107,136,741.22
昆明七彩云南城市建设投资有限公司	84,000,000.00
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	812,059,985.14
北京房开创意港投资有限公司	993,054.29
银泰系列公司	801,973,856.59
昆明七彩云南城市建设投资有限公司	9,093,074.26
加：以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	
取得子公司支付的现金净额	405,422,085.66

(3) 本期收到的处置子公司的现金净额

√适用□不适用

单位：元币种：人民币

	金额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	31,881,297.00
云南温泉山谷房地产开发（集团）有限公司	31,881,297.00
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	20,312,957.79
云南温泉山谷房地产开发（集团）有限公司	20,312,957.79
加：以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	

处置子公司收到的现金净额	11,568,339.21
--------------	---------------

#### (4) 现金和现金等价物的构成

√适用□不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	4,329,569,488.06	2,308,538,337.27
其中：库存现金	491,465.73	607,875.47
可随时用于支付的银行存款	4,329,078,022.33	2,307,930,461.80
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	4,329,569,488.06	2,308,538,337.27
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物	1,433,555,822.60	1,152,947,569.17

其他说明：

□适用√不适用

#### 51、所有权或使用权受到限制的资产

√适用□不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	1,433,555,822.60	为金融机构借款以及客户按揭提供担保
应收票据		
存货	9,813,452,267.96	为金融机构借款提供担保
固定资产		
无形资产		
投资性房地产	1,758,748,961.25	为金融机构借款提供担保
在建工程	400,503,359.61	为金融机构借款提供担保
合计	13,406,260,411.42	/

使用自有资产为金融机构借款提供抵、质押担保情况详见短期借款、一年内到期的非流动负债、长期借款注释。

#### 52、外币货币性项目

(1). 外币货币性项目：

□适用√不适用

### 八、合并范围的变更

#### 1、非同一控制下企业合并

□适用□不适用

(1). 本期发生的非同一控制下企业合并

√适用□不适用

单位：元币种：人民币

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例 (%)	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
北京房开创意港投资有限公司	2016年1月8日	26,345,329.58	65	收购股权	2016年1月8日	股权变更过户已完成	54,054.05	-7,821,318.30
天津银润投资有限公司	2016年11月28日	1.00	100	收购股权	2016年11月28日	股权变更过户已完成		11,746.13
成都银城置业有限公司	2016年11月28日	213,264,447.06	19	收购股权	2016年11月28日	股权变更过户已完成	1,691,271,325.33	226,215,961.88
奉化银泰置业有限公司	2016年11月28日	20,661,024.39	19	收购股权	2016年11月28日	股权变更过户已完成	28,697,097.72	-1,430,186.85
奉化银泰城商业经营管理有限公司	2016年11月28日		100	收购股权	2016年11月28日	股权变更过户已完成	1,914,608.85	-743,885.05
宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司	2016年11月28日	40,100,615.90	19	收购股权	2016年11月28日	股权变更过户已完成	48,769,854.12	5,482,208.95
宁波北仑泰悦商业经营管理有限公司	2016年11月28日		100	收购股权	2016年11月28日	股权变更过户已完成		-5,975,321.36
宁波市北仑区银泰一迦培训中心	2016年11月28日		100	收购股权	2016年11月28日	股权变更过户已完成		24.46
平阳银泰置业有限公司	2016年11月29日	199,113,648.64	70	收购股权	2016年11月29日	股权变更过户已完成	42,917,632.74	-8,211,736.74
苍南银泰置业有限公司	2016年11月29日	496,630,628.31	70	收购股权	2016年11月29日	股权变更过户已完成	1,709,564,362.99	232,551,217.24
杭州海威房地产开发有限公司	2016年12月12日	11,183,399.15	70	收购股权	2016年12月12日	股权变更过户已完成	257,547,201.28	49,019,594.94
昆明七彩云南城市建设投资有限公司	2016年12月23日	84,000,000.00	70	增资控股	2016年12月23日	股权变更过户已完成		

(2). 合并成本及商誉

√适用□不适用

单位：元币种：人民币

合并成本	北京房开创意港投资有限公司	天津银润投资有限公司	成都银城置业有限公司	奉化银泰置业有限公司	宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司	平阳银泰置业有限公司	苍南银泰置业有限公司	杭州海威房地产开发有限公司	昆明七彩云南城市建设投资有限公司
--现金	26,345,329.58	1.00	213,264,447.06	20,661,024.39	40,100,615.90	199,113,648.64	496,630,628.31	11,183,399.15	84,000,000.00
--非现金资产的公允价值									
--发行或承担的债务的公允价值									
--发行的权益性证券的公允价值									
--或有对价的公允价值									
--购买日之前持有的股权于购买日的公允价									

云南城投置业股份有限公司  
2016 年度  
财务报表附注

值									
--其他									
合并成本合计	26,345,329.58	1.00	213,264,447.06	20,661,024.39	40,100,615.90	199,113,648.64	496,630,628.31	11,183,399.15	84,000,000.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	22,385,519.47	85,377,848.80	239,686,938.61	23,885,601.55	50,041,538.82	396,090,491.58	491,637,850.94	-21,541,650.15	532,225,175.59
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	3,959,810.11	-85,377,847.80	-26,422,491.55	-3,224,577.16	-9,940,922.92	-196,976,842.94	4,992,777.37	32,725,049.30	-448,225,175.59

合并成本公允价值的确定方法、或有对价及其变动的说明：

1、报告期内本公司收购股权均以评估报告确定的评估净资产，加上评估日至合并日的净资产变动，确认为被收购公司的可辨认净资产的公允价值。并由本公司对取得的资产和负债的公允价值进行了复核，确定各项可辨认资产和负债的公允价值是恰当的，将合并成本大于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额确认为商誉，将合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额确认为营业外收入。

其他说明：

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

(2) 本公司本期取得天津银润投资有限公司 100%股权、平阳银泰置业有限公司 70%股权、苍南银泰置业有限公司 70%股权、杭州海威房地产开发有限公司 70%股权、成都银城置业有限公司 19%股权、奉化银泰置业有限公司 19%股权、宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司 19%股权，其中天津银润投资有限公司持有成都银城置业有限公司 51%股权、持有奉化银泰置业有限公司 51%股权、持有宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司 51%股权。本公司根据北京亚超资产评估有限公司出具的《成都银城置业有限公司购买日可辨认资产负债公允价值项目评估报告》(北京亚超评报字(2017)A047-7 号)、《奉化银泰置业有限公司购买日可辨认资产负债公允价值项目评估报告》(北京亚超评报字(2017)A047-6 号)、《宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司购买日可辨认资产负债公允价值项目评估报告》(北京亚超评报字(2017)A047-5 号)、《平

阳银泰置业有限公司购买日可辨认资产负债公允价值项目评估报告》(北京亚超评报字(2017)A047-3 号)、《苍南银泰置业有限公司购买日可辨认资产负债公允价值项目评估报告》(北京亚超评报字(2017)A047-4 号)、《杭州海威房地产开发有限公司购买日可辨认资产负债公允价值项目评估报告》(北京亚超评报字(2017)A047-2)评估报告,以 2016 年 11 月 30 日前述子公司净资产评估值,确定合并中取得的前述公司购买日可辨认净资产公允价值份额金额。

本公司已对合并中取得的前述子公司购买日资产、负债的公允价值进行了复核,由于收购对价参考基准日评估价值确定,所以本次重点复核收购基准日与购买日之间子公司公允价值的变动情况。复核结果表明,收购基准日与购买日之间子公司公允价值的变动主要是由于经营损益因素导致的,所以本公司认为以评估确定的前述子公司购买日各项可辨认资产和负债的公允价值确定是恰当的。考虑到前述子公司原实际控制人为同一方,本公司将其视为一揽子交易进行处理,故将前述子公司的合并成本之和小于购买前日前述子公司可辨认净资产公允价值份额之和的差额计入本期的营业外收入。

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

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

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

(3). 被购买方于购买日可辨认资产、负债

√适用□不适用

单位：万元 币种：人民币

	北京房开创意港投资有限公司		天津润涪投资有限公司		成都银城置业有限公司		奉化银泰置业有限公司		宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司		平阳银泰置业有限公司		苍南银泰置业有限公司		杭州海威房地产开发有限公司		昆明七彩云南城市建设投资有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：	342,294.30	337,528.65	1,117,199.56	1,120,088.64	842,622.03	780,583.00	80,571.07	79,245.34	242,534.76	234,179.77	178,939.06	175,202.18	309,107.46	274,170.63	197,569.60	197,637.00	123,404.27	37,984.13
货币资金	99.31	99.31	76,237.04	76,237.04	72,032.45	72,032.45	662.29	662.29	3,536.61	3,536.61	4,420.31	4,420.31	6,053.90	6,053.90	52,978.77	52,978.77	909.31	909.31
应收款项			21,644.33	21,644.33	21,556.00	21,556.00	40.12	40.12	48.20	48.20	8,727.91	8,727.91	52.82	52.82	118.34	118.34		
预付账款			441.57	441.57	400.87	400.87	11.45	11.45	29.24	29.24	3.85	3.85	2,154.70	2,154.70	877.54	877.54		
其他应收款	22.25	22.25	100,410.77	100,410.77	140,029.43	140,029.43	8,064.24	8,064.24	851.11	851.11	14,062.92	14,062.92	774.45	774.45	2,327.12	2,327.12		
存货	341,990.27	337,224.62	679,067.85	607,406.08	576,004.50	513,960.11	14,186.21	12,873.98	88,877.13	80,571.98	46,534.11	42,792.58	140,971.00	106,029.45	71,953.87	73,200.84	122,494.85	37,074.71
其他流动资产			17,944.26	17,944.26	16,955.00	16,955.00	263.94	263.94	725.32	725.32	307.44	307.44	13,087.20	13,087.20	2,398.64	2,398.64	0.11	0.11
投资性房地产			199,461.52	199,461.52			54,201.41	54,201.41	145,260.10	145,260.10	104,596.80	104,596.80	143,050.04	143,050.04	0.00	0.00		
固定资产	91.68	91.68	541.05	479.20	223.25	225.18	39.24	24.73	278.56	229.30	87.82	92.47	277.96	282.68	58,927.13	57,751.24		
无形资产	10.30	10.30	64.02	67.88	4.35	7.78	22.74	23.75	36.94	36.36					244.97	241.29		

云南城投置业股份有限公司  
2016 年度  
财务报表附注

商誉				74,608.84														
长期待摊费用	80.49	80.49	41.69	41.69			4.76	4.76	36.93	36.93	197.90	197.90	3.06	3.06	794.80	794.80		
递延所得税资产			21,345.46	21,345.46	15,416.18	15,416.18	3,074.67	3,074.67	2,854.62	2,854.62			2,682.33	2,682.33	6,948.42	6,948.42		
负债：	339,807.02	338,615.61	1,027,782.36	1,009,850.91	716,471.02	700,961.26	67,999.72	67,668.28	216,197.09	214,106.83	122,354.70	121,420.48	238,873.48	230,139.28	200,646.96	200,663.81	47,372.11	26,017.07
借款	130,000.00	130,000.00	431,477.95	431,477.95	249,777.95	249,777.95	54,000.00	54,000.00	127,700.00	127,700.00	61,130.00	61,130.00			54,787.00	54,787.00		
应付票据			168.28	168.28					168.28	168.28	797.04	797.04	220.54	220.54				
应付款项	224.40	224.40	197,588.74	197,588.74	174,478.69	174,478.69	4,289.36	4,289.36	18,820.69	18,820.69	36,311.53	36,311.53	36,760.84	36,760.84	21,369.04	21,369.04		
预收账款			241,989.15	241,989.15	232,654.26	232,654.26	3,609.51	3,609.51	5,725.38	5,725.38	957.82	957.82	162,186.13	162,186.13	32,589.49	32,589.49		
应付职工薪酬	104.39	104.39	611.85	611.85	447.89	447.89	62.78	62.78	101.18	101.18	1.01	1.01	104.81	104.81	293.05	293.05		
应交税费	24.16	24.16	16,362.53	16,362.53	14,459.27	14,459.27	1,811.29	1,811.29	91.97	91.97	4,652.11	4,652.11			589.54	589.54		
应付利息	533.31	533.31	3,554.39	3,554.39	3,235.97	3,235.97			318.41	318.41					788.17	788.17		
其他应付款	207,729.35	207,729.35	103,367.69	103,367.69	25,907.23	25,907.23	2,686.35	2,686.35	47,659.58	47,659.58	6,719.06	6,719.06	17,699.20	17,699.20	87,216.11	87,216.11	26,017.07	26,017.07
递延收益			6,602.82	6,602.82			839.18	839.18	5,763.64	5,763.64								
递延所得税负债	1,191.41		26,058.96	8,127.51	15,509.76		701.25	369.81	9,847.96	7,757.70	11,786.13	10,851.91	21,901.96	13,167.76	3,014.56	3,031.41	21,355.04	

云南城投置业股份有限公司  
2016 年度  
财务报表附注

债																		
净资产	2,487.28	-1,086.96	89,417.20	110,237.73	126,151.01	79,621.74	12,571.35	11,577.06	26,337.67	20,072.94	56,584.36	53,781.70	70,233.98	44,031.35	-3,077.36	-3,026.81	76,032.16	11,967.06
减：少数 股东权 益			80,879.42	54,523.15								4,420.31		6,053.90		52,978.77		909.31
取得的 净资产	2,487.28	-1,086.96	8,537.78	55,714.58	126,151.01	79,621.74	12,571.35	11,577.06	26,337.67	20,072.94	56,584.36	49,361.39	70,233.98	37,977.45	-3,077.36	-56,005.58	76,032.16	11,057.75

可辨认资产、负债公允价值的确定方法：

可辨认资产、负债公允价值的确定方法见附注八（一）2

企业合并中承担的被购买方的或有负债：

无

**(4). 购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失**

是否存在通过多次交易分步实现企业合并并且在报告期内取得控制权的交易

适用 不适用

**(5). 购买日或合并当期期末无法合理确定合并对价或被购买方可辨认资产、负债公允价值的相关说明**

适用 不适用

**(6). 其他说明:**

适用 不适用

**2、 同一控制下企业合并**

适用 不适用

**3、 反向购买**

适用 不适用

#### 4、 处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形  
√适用□不适用

单位:万元币种:人民币

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例 (%)	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	丧失控制权之日剩余股权的比例 (%)	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额
温泉山谷	6,376.26	21	转让	2016-12-28	工商变更登记完成	0	39	11,841.62	11,841.62			0.00

其他说明:

√适用□不适用

1、2016 年 12 月，本公司将持有的温泉山谷 21% 的股权转让给控股股东省城投集团下属全资子公司云南健康产业投资有限公司，本次交易以经云南省国资委备案的评估值 6,376.26 万元确认为转让价格，相关工商变更登记已于 2016 年 12 月 28 日完成，股权变更完成后，本公司持有温泉山谷 39% 的股权，云南健康产业投资公司持有温泉山谷 21% 的股权，新疆立兴股权投资管理有限公司持有温泉山谷 40% 的股权；温泉山谷不再纳入本公司合并报表范围。

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

#### 5、 其他原因的合并范围变动

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

√适用□不适用

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

#### 九、在其他主体中的权益

##### 1、 在子公司中的权益

##### (1). 企业集团的构成

√适用□不适用

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
云南城投海东投资开发有限公司	大理	大理	房地产	100		同一控制下企业合并
云南城投洱海置业有限公司	大理	大理	房地产		100	同一控制下企业合并
云南城投海东园林绿化有限公司	大理	大理	绿化施工		100	同一控制下企业合并

云南城投置业股份有限公司  
2016 年度  
财务报表附注

云南城投海东方物业服务有限公司	大理	大理	物业管理		100	同一控制下企业合并
云南城投置地有限公司	昆明	昆明	房地产	100		非同一控制下企业合并
云南城投物业服务有限公司	昆明	昆明	物业管理	100		设立
云南红河房地产开发有限公司	昆明	昆明	房地产	100		非同一控制下企业合并
云南南亚汽车商城有限公司	昆明	昆明	房地产		100	非同一控制下企业合并
云南城投大理置地有限公司	昆明	昆明	房地产	100		非同一控制下企业合并
昆明市盘龙区城中村改造置业有限公司	昆明	昆明	房地产	80		设立
昆明市官渡区城中村改造置业有限公司	昆明	昆明	房地产	100		设立
云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司	昆明	昆明	房地产	70		设立
昆明云城尊龙房地产开发有限公司	昆明	昆明	房地产	74		设立
西双版纳云城置业有限公司	西双版纳	西双版纳	房地产	100		设立
昆明云城西山旅游投资开发有限公司	昆明	昆明	房地产	70		设立
云南融城股权投资基金管理有限公司	昆明	昆明	投资	60		设立
云南融城投资合伙企业(有限合伙)	昆明	昆明	投资	1		设立
云南城投园林园艺有限公司	昆明	石林	园林园艺	100		设立
云南城投龙江房地产开发有限公司	昆明	昆明	房地产	100		设立
云南城投晟发房地产开发有限公司	昆明	昆明	房地产	60		设立
中建穗丰置业有限公司	大理	大理	房地产	70		非同一控制下企业合并
大理洱海天域物业管理有限公司	大理	大理	物业管理		100	非同一控制下企业合并
大理洱海天域酒店管理有限公司	大理	大理	酒店管理		100	非同一控制下企业合并
昆明城海房地产开发有限公司	昆明	昆明	房地产	52.6 3		同一控制下企业合并
云南金航线商业管理有限公司	昆明	昆明	投资管理		100	设立
重庆城海实业发展有限公司	重庆	重庆	房地产		59	设立
重庆城之海物业管理有限公司	重庆	重庆	物业管理		100	设立
云南安盛创享投资管理公司	昆明	昆明	投资	50		设立
云南安盛创享旅游产业投资合伙企业(有限合伙)	昆明	昆明	投资	0.64		设立
西安云城置业有限公司	西安	西安	房地产		51	非同一控制下企业合并
兰州云城小天鹅房地产开发有限公司	兰州	兰州	房地产		60	非同一控制下企业合并
西安东智房地产有限公司	西安	西安	房地产	100		非同一控制下企业合并
陕西普润达投资发展有限公司	西安	西安	房地产	100		非同一控制下企业合并
成都鼎云房地产开发有限公司	成都	成都	房地产	100		非同一控制下企业合并
成都城鼎物业服务有限公司	成都	成都	物业管理		100	设立
云南艺术家园房地产开发经营有限公司	昆明	昆明	房地产	51		非同一控制下企业合并
云南东方柏丰投资有限责任公司	昆明	昆明	房地产	51		非同一控制下企业合并
陕西安得房地产开发有限公司	西安	西安	房地产	70		非同一控制下企业合并
北京房开创意港投资有限公司	北京	北京	房地产	90		非同一控制下企业合并
宁陕县云海房地产开发有限公司	安康	安康	房地产	51		设立
天津银润投资有限公司	天津	天津	房地产	100		非同一控制下企业合并

奉化银泰置业有限公司	奉化	奉化	房地产	19	51	非同一控制下企业合并
奉化银泰城商业运营管理有限公司	奉化	奉化	商业运营 管理		100	非同一控制下企业合并
宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司	宁波	宁波	房地产	19	51	非同一控制下企业合并
宁波北仑泰悦商业经营管理有限公司	宁波	宁波	商业运营 管理		100	非同一控制下企业合并
宁波市北仑区银泰一迦培训中心	宁波	宁波	培训		100	非同一控制下企业合并
成都银城置业有限公司	成都	成都	房地产	19	51	非同一控制下企业合并
平阳银泰置业有限公司	温州	温州	房地产	70		非同一控制下企业合并
苍南银泰置业有限公司	温州	温州	房地产	70		非同一控制下企业合并
杭州海威房地产开发有限公司	杭州	杭州	房地产	70		非同一控制下企业合并
昆明七彩云南城市建设投资有限公司	昆明	昆明	房地产	70		非同一控制下企业合并

1) 在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明:

①重庆两江新区彩云之南城镇化发展基金合伙企业（有限合伙）向本公司的子公司云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司以股权及股东借款方式向其提供资金。对项目股权投资 3,750 万元，占 25%的股权。增资扩股协议约定，其获得固定投资收益，不参与项目公司的利润分配。

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

②重庆两江新区彩云之南城镇化发展基金合伙企业（有限合伙）向本公司的子公司云昆明市盘龙区城中村改造置业有限公司以股权及股东借款方式向其提供资金。对项目股权投资 4,000 万元，占 20%的股权。增资扩股协议约定，其获得固定投资收益，不参与项目公司的利润分配。故本公司实际享有项目公司 100%的表决权。

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

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

①公司控股子公司云南安盛创享投资管理有限公司持有云南安盛创享旅游产业投资合伙企业（有限合伙）0.64%的股权，该企业全体合伙人的认缴出资总额为人民币 31.20 亿元，其中：云南安盛创享投资管理有限公司作为普通合伙人（GP），认缴出资份额为人民币 2000 万元；中航信托

•天启 330 号云南城投旅游产业投资集合资金信托计划作为有限合伙人 (LP)，认缴份额为人民币 30 亿元；云南省水务产业投资有限公司作为有限合伙人 (LP)，认缴份额为人民币 1 亿元。该合伙企业投资决策委员会组成成员 5 人，云南安盛创享投资管理有限公司委派 3 人，持有表决权比例 60%。出资人协议约定有限合伙企业由普通合伙人执行合伙事务，执行事务合伙人负责企业日常运营，对外代表有限合伙企业。因实质控制该合伙企业，纳入合并范围。根据《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资金信托合同(劣后级)补充协议》约定，自信托计划成立之日起届满 42 个月起受托人应按约定进度就信托财产专户内资金向优先受益人清算分配信托本金及该笔本金对应的信托收益。2016 年度，云南安盛创享旅游产业投资合伙企业(有限合伙)提前归还中航信托股份有限公司 30 亿元及云南省水务产业投资有限公司出资款 1 亿元。因实质控制该合伙企业，纳入合并范围。

②本公司控股子公司云南融城股权投资基金管理有限公司持有云南融城投资合伙企业(有限合伙) 1.00%的股权，该企业全体合伙人的实缴出资总额为人民币 62,688.00 万元，其中：云南融城股权投资基金管理有限公司作为普通合伙人 (GP)，认缴出资份额为人民币 708.00 万元；中投·云城保障房建设基金集合资金信托计划作为有限合伙人 (LP)，认缴份额为人民币 61,980.00 万元。出资人协议约定有限合伙企业由普通合伙人执行合伙事务，执行事务合伙人负责企业日常运营，对外代表有限合伙企业。该合伙企业已进行分配清算，因实质控制该合伙企业，纳入合并范围。

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：  
见 (2)

确定公司是代理人还是委托人的依据：  
无

其他说明：  
无

## (2). 重要的非全资子公司

√适用□不适用

单位:元币种:人民币

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
昆明市官渡区城中村改造置业有限公司		-685,595.33		
昆明云城尊龙房地产开发有限公司	26.00	-2,196,819.27		55,332,130.56
昆明云城西山旅游投资开发有限公司	30.00	-449,762.76		13,246,687.74
云南融城股权投资基金管理有限公司	40.00	-678,754.66		8,666,663.25
云南城投晟发房地产开发有限公司	40.00	-1,230,108.33		17,697,392.61
中建穗丰置业有限公司	30.00	-24,375,506.13		83,771,553.80
昆明城海房地产开发有限公司	47.37	-28,972,740.94		87,007,821.56
重庆城海实业发展有限公司	41.00	-4,921,652.64		72,001,300.90

云南城投置业股份有限公司  
2016 年度  
财务报表附注

云南安盛创享投资管理公司	50.00	58,539,322.77		10,000,000.00
云南安盛创享旅游产业投资合伙企业(有限合伙)	9.82	11,577,042.22	43,331,538.50	
西安云城置业有限公司	49.00	-2,607,770.51		28,385,484.45
兰州云城小天鹅房地产开发有限公司	40.00	-4,474,186.59		34,186,469.50
云南温泉山谷房地产开发(集团)有限公司	40.00	-22,736,272.35		
云南艺术家园房地产开发经营有限公司	49.00	-51,072,221.99		-19,183,824.73
陕西安得房地产开发有限公司	30.00	-9,301,291.64		155,524,964.88
云南东方柏丰投资有限责任公司	49.00	-37,246,084.03		216,908,546.41
北京房开创意港投资有限公司	10.00	-782,131.83		1,705,148.11
宁陕县云海房地产开发有限公司	49.00	-936,565.83		277,764,633.36
杭州海威房地产开发有限公司	30.00	14,705,878.48		5,473,742.70
平阳银泰置业有限公司	30.00	-2,463,521.02		167,289,546.80
苍南银泰置业有限公司	30.00	69,765,365.17		280,467,301.29
成都银城置业有限公司	30.00	67,864,788.56		446,317,849.52
宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司	30.00	-492,330.49		78,520,625.54
奉化银泰置业有限公司	30.00	-652,221.57		37,061,886.15
昆明七彩云南城市建设投资有限公司	30.00			228,096,503.83
合计		26,176,859.29	43,331,538.50	2,286,242,428.23

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

(3). 重要非全资子公司的主要财务信息

√适用□不适用

单位:万元币种:人民币

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
昆明城海房地产开发有限公司	144,801.23	44,672.66	189,473.89	97,736.55	66,169.51	163,906.06	176,030.39	47,967.30	223,997.69	112,076.88	79,694.42	191,771.30
昆明云城尊龙房地产开发有限公司	141,678.83	1,520.78	143,199.61	54,918.02	67,000.00	121,918.02	70,504.61	690.62	71,195.23	50,368.71		50,368.71
云南城投晟发房地产开发有限公司	19,444.54	206.31	19,650.85	15,226.50		15,226.50	16,231.17	113.57	16,344.74	11,612.86		11,612.86
云南安盛创享投资管理公司	1,081.82	2,045.59	3,127.41	196.18		196.18	1,124.70	2,066.26	3,190.96	254.48		254.48
云南安盛创享旅游产业投资合伙企业(有限合伙)	299,132.92	3,372.24	302,505.16	234,247.96	60,000.00	294,247.96	440,495.70	187,016.54	627,512.24	245,082.44	329,072.56	574,155.00
中建穗丰置业有限公司	40,036.63	38,885.54	78,922.17	49,238.73	20,000.00	69,238.73	75,461.72	28,970.36	104,432.08	54,736.06	80.00	54,816.06
昆明市官渡区城中村改造置业有限公司							201,990.32	8.88	201,999.20	162,102.98	30,000.00	192,102.98
昆明云城西山旅游投资开发有限公司	36,009.64	4,953.06	40,962.70	15,182.72	3,124.00	18,306.72	14,583.03	159.67	14,742.70	10,177.21		10,177.21
云南艺术家园房地产开发经营有限公司	144,701.28	7,651.98	152,353.26	131,593.64	24,674.69	156,268.33	344,802.64	3,291.29	348,093.93	313,711.40	27,874.70	341,586.10
陕西安得房地产开发有限公司	153,570.68	13,903.58	167,474.26	93,199.99	22,432.61	115,632.60	280,188.21	2,878.25	283,066.46	199,691.76	28,432.61	228,124.37
云南东方柏丰投资有限责任公司	45,781.19	66,579.89	112,361.08	54,905.32	13,188.71	68,094.03	53,663.96	72,666.96	126,330.92	55,447.44	19,015.19	74,462.63
北京房开创意港投资有限公司	689,481.54	80.61	689,562.15	414,665.59	273,191.41	687,857.00						

云南城投置业股份有限公司  
2016 年度  
财务报表附注

宁陕县云海房地产开发有限公司	45,961.64	10,821.87	56,783.51	96.86		96.86						
杭州海威房地产开发有限公司	77,704.51	64,675.98	142,380.49	97,369.06	43,186.85	140,555.91						
平阳银泰置业有限公司	70,289.52	105,004.83	175,294.35	47,631.47	71,899.70	119,531.17						
苍南银泰置业有限公司	31,934.92	151,392.30	183,327.22	67,874.74	21,963.37	89,838.11						
成都银城置业有限公司	628,003.05	109,748.44	737,751.49	463,469.12	125,509.76	588,978.88						
宁波北仑泰悦商业经营管理有限公司	91,641.85	148,365.46	240,007.31	82,477.95	131,355.82	213,833.77						
奉化银泰置业有限公司	21,616.56	57,458.88	79,075.44	26,143.06	40,578.41	66,721.47						
昆明七彩云南城市建设投资有限公司	123,404.27		123,404.27	26,017.07	21,355.04	47,372.11						

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
昆明城海房地产开发有限公司	21,671.14	-6,116.26	-6,166.38	66,185.87	52,896.01	-2,972.22	6,410.77	10,435.64
昆明云城尊龙房地产开发有限公司	28,830.44	-844.93	-844.93	-55,136.81	8,482.70	-259.26	-259.26	31,832.40
云南城投晟发房地产开发有限公司		-307.53	-307.53	-2,681.28		-118.02	-118.02	1.26
云南安盛创享投资管理公司	390.00	-5.25	-5.25	651.78	1,560.00	631.84	631.84	2,241.84
云南安盛创享旅游	16,053.12	12,688.98	12,688.98	301,933.61	24,716.63	-10,447.97	-10,447.97	1,314.16

云南城投置业股份有限公司  
2016 年度  
财务报表附注

产业投资合伙企业 (有限合伙)								
中建穗丰置业有限公司	19,744.08	-8,125.17	-8,125.17	33,590.14	50,099.81	3,913.25	3,913.25	-31.16
昆明市官渡区城中村改造置业有限公司						-100.14	-100.14	-32.42
昆明云城西山旅游投资开发有限公司		-4,513.63	-4,513.63	-670.91		-116.64	-116.64	-28.98
云南艺术家园房地产开发有限公司	199,530.12	-10,422.90	-10,422.90	15,969.97		-388.72	-388.72	-2,483.04
陕西安得房地产开发有限公司	111,560.71	-3,100.43	-3,100.43	20,079.20				
云南东方柏丰投资有限责任公司	1,793.84	-7,601.24	-7,601.24	32,002.21				
北京房开创意港投资有限公司	5.41	-782.13	-782.13	-323,536.52				
宁陕县云海房地产开发有限公司		-191.14	-191.14	-26,083.68				
杭州海威房地产开发有限公司	25,754.72	4,901.96	4,901.96	-28,226.03				
平阳银泰置业有限公司	4,291.76	-821.17	-821.17	3,355.26				
苍南银泰置业有限公司	170,956.44	23,255.12	23,255.12	759.98				
成都银城置业有限公司	169,127.13	22,621.60	22,621.60	44,462.61				

云南城投置业股份有限公司  
 2016 年度  
 财务报表附注

宁波北仑泰悦商业 经营管理有限公司	4,876.99	-164.11	-164.11	286.24				
奉化银泰置业有限 公司	3,061.17	-217.41	-217.41	4,420.47				
昆明七彩云南城市 建设投资有限公司								

(4). 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制:

适用 不适用

(5). 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持:

适用 不适用

2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

适用 不适用

(1). 在子公司所有者权益份额的变化情况的说明:

适用 不适用

本公司本年度收购控股子公司昆明市官渡区城中村改造置业有限公司少数股东所持 5%股权,收购完成后昆明市官渡区城中村改造置业有限公司成为本公司全资子公司。

(2). 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响:

适用 不适用

单位:元币种:人民币

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

3、在合营企业或联营企业中的权益

适用 不适用

(1). 重要的合营企业或联营企业

适用 不适用

单位:元币种:人民币

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
云南城投华商之家投资有限公司	昆明	昆明	房地产	40		权益法
云南华侨城实业有限公司	昆明	昆明	房地产	30		权益法
云南招商城投房地产开发有限公司	昆明	昆明	房地产	40		权益法
成都民生喜神投资有限公司	成都	成都	房地产	48		权益法
云南温泉山谷房地产开发(集团)有限公司	昆明	昆明	房地产	39		权益法

杭州理想银泰购物中心有限公司	杭州	杭州	房地产	50		权益法
----------------	----	----	-----	----	--	-----

在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明：

无

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

无

(2). 重要合营企业的主要财务信息

√适用 □不适用

单位:元币种:人民币

	期末余额/ 本期发生额		期初余额/ 上期发生额	
	云南城投华商之家 投资有限公司	杭州理想银泰购物 中心有限公司	云南城投华商之家 投资有限公司	杭州理想银 泰购物中心 有限公司
流动资产	4,389,225,736.19	2,651,667,941.71	3,197,177,656.94	
其中：现金和现金等价物	284,771,566.32	491,607,819.56	245,938,352.30	
非流动资产	1,544,524,406.93	10,510,220.61	1,797,247,012.67	
资产合计	5,933,750,143.12	2,662,178,162.32	4,994,424,669.61	
流动负债	3,918,012,730.42	1,930,033,573.18	3,728,784,971.26	
非流动负债	1,920,880,000.00	102,813,026.08	961,238,983.94	
负债合计	5,838,892,730.42	2,032,846,599.26	4,690,023,955.20	
少数股东权益	33,849,588.32		53,232,193.49	
归属于母公司股东权益	61,007,824.38	629,331,563.06	251,168,520.92	
按持股比例计算的净资产份 额	24,403,129.75	314,665,781.54	100,467,408.37	
调整事项	-24,403,129.75		-28,085,199.44	
--商誉				
--内部交易未实现利润			-28,085,199.44	
--其他	-24,403,129.75			
对合营企业权益投资的账面 价值		314,665,781.54	66,413,028.32	
存在公开报价的合营企业权 益投资的公允价值				
营业收入	221,090,612.35	1,295,273,096.34	280,343,470.37	
财务费用	130,711,603.51	-430,451.91	31,317,220.99	
所得税费用	6,031,331.99	50,605,733.32	67,147.70	
净利润	-190,160,696.54	298,151,052.20	-29,433,322.40	
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	-190,160,696.54	298,151,052.20	-29,433,322.40	
本年度收到的来自合营企业 的股利				

(3). 重要联营企业的主要财务信息

√适用□不适用

单位：元币种：人民币

	期末余额/ 本期发生额				期初余额/ 上期发生额			
	云南华侨城实业 有限公司	云南招商城投房 地产开发有限公 司	成都民生喜神投 资有限公司	云南温泉山谷房 地产开发（集团） 有限公司	云南华侨城实业 有限公司	云南招商城投房 地产开发有限公 司	成都民生喜神 投资有限公司	云南温泉山谷 房地产开发 （集团）有限 公司
流动资产	624,032,711.92	1,464,867,112.71	1,111,196,720.76	1,665,861,035.58	766,797,532.02	2,168,493,202.12	983,707,143.32	
非流动资产	1,460,398,551.85	684,494.37	747,949.48	234,270,515.08	1,505,678,165.56	1,035,083.83	1,085,906.29	
资产合计	2,084,431,263.77	1,465,551,607.08	1,111,944,670.24	1,900,131,550.66	2,272,475,697.58	2,169,528,285.95	984,793,049.61	
流动负债	703,724,281.24	1,223,463,122.04	643,098,090.39	1,667,734,240.27	370,841,905.75	2,165,052,444.25	978,824,399.14	
非流动负债	730,000,000.00	130,000,000.00	470,000,000.00	4,395,318.30	1,165,000,000.00			
负债合计	1,433,724,281.24	1,353,463,122.04	1,113,098,090.39	1,672,129,558.57	1,535,841,905.75	2,165,052,444.25	978,824,399.14	
少数股东权益								
归属于母公司股东权 益	650,706,982.53	112,088,485.04	-1,153,420.15	228,001,992.09	736,633,791.83	4,475,841.70	5,968,650.47	
按持股比例计算的净 资产份额	195,212,094.76	44,835,394.02	-553,641.67	88,920,776.92	220,990,137.55	1,790,336.68	2,864,952.23	
调整事项	472,542,244.58	-23,396,095.94	36,131,944.23	29,495,469.08	375,620,998.45	-1,790,336.69	38,079,184.41	
--商誉								
--内部交易未实现利 润	-42,256,404.13	-23,396,095.94	-1,502,952.81			-23,396,095.95	-4,044,997.33	
--其他	514,798,648.71		37,634,897.04	29,495,469.08	375,620,998.45	21,605,759.26	42,124,181.74	
对联营企业权益投资 的账面价值	667,754,339.34	21,439,298.08	35,578,302.56	118,416,246.00	596,611,136.00		40,944,136.63	
存在公开报价的联营 企业权益投资的公允 价值								
营业收入	428,274,974.53	1,303,321,090.70		66,633,907.84	123,549,562.51	493,541,758.00		
净利润	-80,681,206.12	107,612,643.34	-7,122,070.62	-47,453,096.74	-158,322,636.89	61,733,792.87	-1,464,211.92	

云南城投置业股份有限公司  
2016 年度  
财务报表附注

终止经营的净利润								
其他综合收益								
综合收益总额	-80,681,206.12	107,612,643.34	-7,122,070.62	-47,453,096.74	-158,322,636.89	61,733,792.87	-1,464,211.92	
本年度收到的来自联营企业的股利								

(4). 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

√适用□不适用

单位：元币种：人民币

	期末余额/ 本期发生额	期初余额/ 上期发生额
合营企业：		
投资账面价值合计		
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润		
--其他综合收益		
--综合收益总额		
联营企业：		
投资账面价值合计	35,085,041.51	43,274,719.59
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-41,636,845.34	-17,047,150.21
--其他综合收益		
--综合收益总额	-41,636,845.34	-17,047,150.21

(5). 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明：

□适用√不适用

(6). 合营企业或联营企业发生的超额亏损

√适用□不适用

单位：元币种：人民币

合营企业或联营企业名称	累积未确认前期累计的损失	本期未确认的损失（或本期分享的净利润）	本期末累积未确认的损失
鞍山市云投高铁新城置业有限公司		7,176,478.47	7,176,478.47

其他说明

除鞍山市云投高铁新城置业有限公司外其他合营及联营企业发生的超额亏损已调整债权投资价值。

(7). 与合营企业投资相关的未确认承诺

□适用√不适用

(8). 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

√适用□不适用

本公司为联营企业提供财务担保余额共计 312,090.00 万元，担保金额代表联营企业违约将给本公司造成的最大损失。由于不符合预计负债确认条件，本财务担保属于未确认的或有负债。

4、重要的共同经营

□适用√不适用

5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

√适用□不适用

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

本公司不存在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

## 十、与金融工具相关的风险

√适用□不适用

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

### （一）信用风险

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

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

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

本公司所承受的最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产（包括衍生金融工具）的账面金额。除附注十四所载本公司作出的财务担保外，本公司没有提供任何其他可能令本公司承受信用风险的担保。

### （二）流动性风险

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

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

截至 2016 年 12 月 31 日止，本公司各项金融资产及金融负债以未折现的合同现金流量按到期日列示如下：

项目	期末余额							
	账面净值	账面原值	逾期/即时偿还	无期限	1 年以内	1-2 年	2-5 年	5 年以上
货币资金	5,763,125,310.66	5,763,125,310.66	5,763,125,310.66					
应收账款	1,540,448,143.94	1,632,858,627.98		1,633,358,627.98				
其他应收款	1,778,245,262.13	1,817,822,287.99		1,817,822,287.99				
长期应收款	2,048,052,581.77	2,096,656,585.19		2,096,656,585.19				
可供出售金融资产	155,325,000.00	155,325,000.00		155,325,000.00				

云南城投置业股份有限公司  
2016 年度  
财务报表附注

金融资产小计	11,285,196,298.50	11,466,287,811.82	5,763,125,310.66	5,703,162,501.16				
短期借款	240,000,000.00	240,000,000.00			240,000,000.00			
应付票据	11,268,196.01	11,268,196.01			11,268,196.01			
应付账款	4,912,476,351.77	4,912,476,351.77		4,912,476,351.77				
其他应付款	4,939,234,428.61	4,939,234,428.61		4,939,234,428.61				
长期借款	34,972,390,000.00	34,972,390,000.00			13,113,696,200.00	10,704,933,800.00	8,874,760,000.00	2,279,000,000.00
长期应付款	61,612,900.99	61,612,900.99			61,612,900.99			
应付债券	6,000,000,000.00	6,000,000,000.00				3,000,000,000.00	3,000,000,000.00	
金融负债小计	51,136,981,877.38	51,136,981,877.38		9,851,710,780.38	13,426,577,297.00	13,704,933,800.00	11,874,760,000.00	2,279,000,000.00

续：

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

说明：本公司长期应收款随项目进度逐步收回，不存在明确的到期日。

(三) 市场风险

利率风险

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

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

十一、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末公允价值
----	--------

	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
<b>一、持续的公允价值计量</b>				
(一) 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产				
1. 交易性金融资产				
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资				
(3) 衍生金融资产				
2. 指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资				
(二) 可供出售金融资产				
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资				
(3) 其他				
(三) 投资性房地产		5,821,424,258.55		5,821,424,258.55
1. 出租用的土地使用权				
2. 出租的建筑物		5,821,424,258.55		5,821,424,258.55
3. 持有并准备增值后转让的土地使用权				
(四) 生物资产				
1. 消耗性生物资产				
2. 生产性生物资产				
<b>持续以公允价值计量的资产总额</b>		5,821,424,258.55		5,821,424,258.55
(五) 交易性金融负债				
其中：发行的交易性债券				
衍生金融负债				
其他				
(六) 指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
<b>持续以公允价值计量的负债总额</b>				
<b>二、非持续的公允价值计量</b>				
(一) 持有待售资产				

非持续以公允价值计量的资产总额				
非持续以公允价值计量的负债总额				

2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

适用 不适用

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

适用 不适用

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

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

适用 不适用

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

适用 不适用

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

适用 不适用

本公司上述金融工具公允价值计量所属层次在三个层次之间在本年度无重大的变动。

7、本期内发生的估值技术变更及变更原因

适用 不适用

本公司金融工具的公允价值估值技术在本年度未发生变更。

8、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

适用 不适用

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

上述不以公允价值计量的金融资产和负债的账面价值与公允价值相差很小。

十二、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

适用 不适用

单位：万元币种：人民币

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例 (%)	母公司对本企业的表决权比例 (%)
云南省城市建设投资集团	云南昆明	投资	414,221.44	34.87	34.87

团有限公司					
-------	--	--	--	--	--

本企业的母公司情况的说明

本企业最终控制方是云南省国有资产监督管理委员会。

## 2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注

√适用□不适用

附注九、1 在子公司中的权益

## 3、本企业合营和联营企业情况

√适用□不适用

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

√适用□不适用

合营或联营企业名称	与本企业关系
云南城投华商之家投资开发有限公司	合营企业
杭州理想银泰购物中心有限公司	合营企业
北京房开创意港投资有限公司	联营企业
云南华侨城实业有限公司	联营企业
云南中海城投房地产有限公司	联营企业
云南招商城投房地产开发有限公司	联营企业
云南澄江老鹰地旅游度假区有限公司	联营企业
成都民生喜神投资有限公司	联营企业
青岛蔚蓝天地置业有限公司	联营企业
云南金澜湄国际旅游投资开发有限公司	联营企业
云南温泉山谷房地产开发（集团）有限公司	联营企业

其他说明

□适用√不适用

## 4、其他关联方情况

√适用□不适用

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
昆明未来城开发有限公司	母公司的全资子公司
云南城际物流有限公司	母公司的控股子公司
景洪城投物业管理有限公司	母公司的全资子公司
景洪市城投管道燃气有限公司	母公司的控股子公司
景洪市城市投资开发有限公司	母公司的控股子公司
腾冲玛御温泉投资公司悦椿温泉村	母公司的控股子公司
云南城投众和建设集团有限公司(原昆明一建建设集团有限公司)	母公司的控股子公司
云南城投教育投资管理有限公司	母公司的全资子公司
云南城投项目管理有限公司	母公司的全资子公司
云南城投甘美医疗投资管理有限公司	母公司的控股子公司
云南城投健康产业投资有限公司	母公司的全资子公司
云南城投健康医药有限公司	母公司的控股子公司
瑞滇投资管理有限公司	母公司的全资子公司

云南城投置业股份有限公司  
2016 年度  
财务报表附注

云南一乘驾驶培训有限公司	母公司的控股子公司
云南城投大理城市综合开发有限公司	母公司的控股子公司
大理水务产业投资有限公司	母公司的全资子公司
云南海埂酒店管理有限公司	母公司的全资子公司
云南城投碧水源水务科技有限责任公司	母公司的全资子公司
云南融智资本管理有限公司	母公司的全资子公司
重庆两江新区彩云之南城镇化发展基金合伙企业（有限合伙）	母公司的控股子公司

## 5、关联交易情况

### (1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

√适用□不适用

单位：元币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
云南城投众和建设集团有限公司	接受工程施工服务	1,068,682,778.80	761,896,237.66
云南省城市建设投资集团有限公司	接受担保	280,801,550.00	22,923,000.00
景洪城投物业管理有限公司	接受物业服务	3,950,911.74	3,646,498.98
云南城投碧水源水务科技有限责任公司	接受工程施工服务	744,101.35	2,665,794.76
景洪市城投管道燃气有限公司	接受管道安装服务		158,800.00
云南海埂酒店管理有限公司	接受酒店劳务	733,481.93	459,958.75
腾冲玛御温泉投资公司悦椿温泉村	接受会务服务	90,816.00	51,503.60
云南澄江老鹰地旅游度假村有限公司抚仙湖希尔顿酒店	接受酒店劳务	366,858.35	
云南城投甘美医疗投资管理有限公司	医疗服务	102,000.00	
云南华侨城实业有限公司	购买物业	398,520,000.00	
合计		1,753,992,498.17	791,801,793.75

出售商品/提供劳务情况表

√适用□不适用

单位：元币种：人民币

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

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

适用 不适用

**(2). 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况**

本公司受托管理/承包情况表:

适用 不适用

关联托管/承包情况说明

适用 不适用

本公司委托管理/出包情况表:

适用 不适用

关联管理/出包情况说明

适用 不适用

**(3). 关联租赁情况**

本公司作为出租方:

适用 不适用

单位: 元币种: 人民币

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

本公司作为承租方:

适用 不适用

关联租赁情况说明

适用 不适用

**(4). 关联担保情况**

本公司作为担保方

适用 不适用

单位: 万元币种: 人民币

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
重庆城海实业发展有限公司	11,050.00	2014-4-22	2017-4-22	否
云南城投龙江房地产开发有限公司	96,000.00	2014-8-29	2017-8-29	否
云南城投龙江房地产开发有限公司	80,000.00	2015-12-14	2018-3-16	否
昆明市盘龙区城中村改造置业有限责任公司	100,000.00	2014-6-19	2017-6-19	否
昆明市盘龙区城中村改造置业有限责任公司	64,370.00	2015-5-26	2017-5-26	否
云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司	150,000.00	2014-6-19	2017-6-19	否
西安东智房地产有限公司	8,670.00	2015-2-11	2018-2-8	否
云南艺术家园房地产开发经营有限公司	17,200.00	2015-12-8	2017-12-8	否
西安云城置业有限公司	15,300.00	2015-12-8	2018-12-8	否
陕西普润达投资发展有限公司	28,000.00	2016-2-2	2018-2-2	否
北京房开创意港投资有限公司	272,000.00	2016-6-23	2019-7-11	否
中建穗丰置业有限公司	20,000.00	2016-11-23	2018-11-23	否
云南省城市投资集团有限公司	50,000.00	2015-4-15	2018-4-15	否
云南省城市投资集团有限公司	100,000.00	2015-4-22	2017-4-22	否
云南省城市投资集团有限公司	100,000.00	2015-11-26	2017-11-26	否
云南省城市投资集团有限公司	20,000.00	2016-3-8	2017-3-8	否
云南省城市投资集团有限公司	140,000.00	2016-4-28	2017-4-28	否
云南省城市投资集团有限公司	40,000.00	2016-5-31	2017-5-31	否

云南城投置业股份有限公司  
2016 年度  
财务报表附注

云南省城市投资集团有限公司	60,000.00	2016-6-21	2018-6-21	否
云南澄江老鹰地旅游度假村有限公司	90,000.00	2016-4-27	2024-4-27	否
云南中海城投房地产开发有限公司	16,030.00	2014-12-19	2017-12-19	否
云南华侨城实业有限公司	6,900.00	2015-9-16	2025-9-16	否
云南华侨城实业有限公司	14,400.00	2015-4-22	2017-4-22	否
云南华侨城实业有限公司	15,000.00	2016-10-25	2021-10-25	否
云南城投华商之家投资开发有限公司	55,000.00	2016-6-7	2019-11-15	否
云南城投华商之家投资开发有限公司	21,600.00	2016-12-30	2019-11-15	否
云南招商城投房地产有限公司	5,200.00	2016-6-30	2019-11-15	否
成都民生喜神投资有限公司	31,960.00	2016-10-11	2018-10-11	否
云南温泉山谷房地产开发(集团)有限公司	56,000.00	2016-12-29	2017-6-29	否

本公司作为被担保方

适用 不适用

单位：万元币种：人民币

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
云南省城市投资集团有限公司	170,000.00	2016-4-17	2018-6-5	否
云南省城市投资集团有限公司	180,000.00	2015-8-31	2017-8-27	否
云南省城市投资集团有限公司	300,000.00	2015-10-29	2017-10-29	否
云南省城市投资集团有限公司	50,000.00	2015-11-3	2017-11-3	否
云南省城市投资集团有限公司	100,000.00	2015-11-23	2018-3-30	否
云南省城市投资集团有限公司	300,000.00	2016-1-29	2018-2-28	否
云南省城市投资集团有限公司	29,999.00	2016-2-4	2017-8-4	否
云南省城市投资集团有限公司	30,535.00	2015-12-22	2017-12-22	否
云南省城市投资集团有限公司	64,500.00	2014-12-19	2026-12-19	否
云南省城市投资集团有限公司	30,000.00	2015-12-22	2017-12-22	否
云南省城市投资集团有限公司	20,000.00	2015-12-22	2017-12-22	否
云南省城市投资集团有限公司	90,000.00	2014-12-30	2018-1-30	否
云南省城市投资集团有限公司	24,700.00	2014-3-17	2017-3-17	否
云南省城市投资集团有限公司	40,000.00	2016-6-13	2020-6-13	否
云南省城市投资集团有限公司	300,000.00	2016-6-15	2021-6-15	否
云南省城市投资集团有限公司	200,000.00	2016-9-9	2018-9-9	否
云南省城市投资集团有限公司	60,000.00	2016-9-14	2018-11-28	否
云南省城市投资集团有限公司	200,000.00	2016-10-11	2019-10-11	否
云南省城市投资集团有限公司	100,000.00	2016-11-10	2018-11-10	否
云南省城市投资集团有限公司	36,000.00	2016-11-23	2019-11-23	否
云南省城市投资集团有限公司	80,000.00	2016-12-8	2021-12-8	否
云南省城市投资集团有限公司	67,000.00	2016-12-9	2021-12-9	否
云南省城市投资集团有限公司	70,000.00	2016-12-15	2019-12-15	否

关联担保情况说明

适用 不适用

(5). 关联方资金拆借

适用 不适用

单位：元币种：人民币

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
云南省城市建设投资集团有限公司	83,599,328.99			
重庆两江新区彩云之南城镇化基金发展合伙企业（有限合伙）	2,500,000,000.00	2014-6-19	2017-6-19	本公司向其取得长期借款
云南融智资本管理有限公司	77,193,626.16	2015-12-28	2016-12-27	本公司向其取得借款
合计	2,660,792,955.15			

云南城投置业股份有限公司  
2016 年度  
财务报表附注

拆出				
云南城投华商之家投资开发有限公司	187,342,466.44	2014-1-10	2017-3-5	按照股比提供债权投资
云南城投华商之家投资开发有限公司	100,000,000.00	2015-2-25	2017-2-25	按照股比提供债权投资
云南城投华商之家投资开发有限公司	6,000,000.00	2016-7-22	2017-7-21	按照股比提供债权投资
云南中海城投房地产有限公司	248,322,873.75	2012-12-31	2018-12-31	按照股比提供债权投资
云南招商城投房地产开发有限公司	319,991,245.00	2014-5-1	2017/12/25	按照股比提供债权投资
云南澄江老鹰地旅游度假村有限公司	200,000,000.00	2014-11-10	2017/11/9	向关联方提供借款
成都民生喜神投资有限公司	84,000,000.00	2016-10-1	2017-12-31	向联营企业进行债权投资，利率 10%
成都民生喜神投资有限公司	56,000,000.00	2016-10-1	2017-12-31	向联营企业进行债权投资，利率 10%
成都民生喜神投资有限公司	20,000,000.00	2016-10-1	2017-12-31	向联营企业进行债权投资，利率 10%
成都民生喜神投资有限公司	20,000,000.00	2016-10-1	2017-12-31	向联营企业进行债权投资，利率 10%
成都民生喜神投资有限公司	180,000,000.00	2016-10-1	2017-12-31	向联营企业进行债权投资，利率 10%
青岛蔚蓝天地置业有限公司	191,320,000.00	2014-11-4	2017-11-4	向联营企业进行债权投资，利率 14%
青岛蔚蓝天地置业有限公司	333,680,000.00	2015-1-13	2017-11-4	向联营企业进行债权投资，利率 14%
合计	1,946,656,585.19			

关联方拆入资金说明：

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

本年度本公司为云南省城市建设投资集团有限公司拆借款项共需支付资金占用费 47,779,562.60 元；

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

本年度本公司为云南融智资本管理有限公司拆借款项共需支付资金占用费 73,684,053.78 元；

③ 本年度本公司偿还重庆两江新区彩云之南城镇化基金发展合伙企业（有限合伙）本金 13.50 亿元。

本年度本公司为重庆两江新区彩云之南城镇化基金发展合伙企业（有限合伙）拆借款项共需支付资金占用费 339,810,625.00 元。

关联方拆出资金说明：

本年度本公司因对外借出资金，应收取资金占用费 189,979,304.60 元。

(6). 关联方资产转让、债务重组情况

√适用□不适用

单位：元币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
云南城投健康产业投资有限公司	本公司处置云南温泉山谷房地产开发（集团）	63,762,594.00	

	有限公司 21%股权		
云南融智资本管理有限公司	购买本公司之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债权	689,928,600.00	

(7). 关键管理人员报酬

√适用□不适用

单位：万元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	753.06	649.38

(8). 其他关联交易

□适用√不适用

6、关联方应收应付款项

(1). 应收项目

√适用□不适用

单位：元币种：人民币

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	云南省城市建设投资集团有限公司	275,163,546.00		222,767,260.00	
应收账款	云南城投大理城市综合开发有限公司	4,762.00			
应收账款	大理水务产业投资有限公司	11,348.00			
预付账款	云南城投众和建设集团有限公司			7,105,580.02	
其他应收款	云南澄江老鹰地旅游度假村有限公司			182,737.00	
其他应收款	成都民生喜神投资有限公司	44,226.05		11,281,700.00	
其他应收款	云南温泉山谷房地产开发（集团）有限公司	520,785,035.10			
其他应收款	云南新世纪滇池国际文化旅游会展管理有限公司	2,494.84			
其他应收款	云南城投健康产业投资有限公司	31,881,297.00			
其他应收款	云南城投众和建设集团有限公司	9,145,982.72			
长期应收款	云南城投华商之家投资开发有限公司	293,342,466.44		287,342,466.44	
长期应收款	北京房开创意港投资有限公司			930,487,511.11	23,557,567.23
长期应收款	云南华侨城实业有限公司			50,000,000.00	
长期应收款	云南中海城投房地产有限	248,322,873.75		423,322,873.75	46,029,507.25

云南城投置业股份有限公司  
2016 年度  
财务报表附注

	公司				
长期应收款	云南招商城投房地产开发有限公司	319,991,245.00		499,991,245.00	21,605,759.26
长期应收款	云南澄江老鹰地旅游度假村有限公司	200,000,000.00		200,000,000.00	
长期应收款	成都民生喜神投资有限公司	360,000,000.00		160,000,000.00	
长期应收款	青岛蔚蓝天地置业有限公司	525,000,000.00		600,000,000.00	
应收利息	云南城投华商之家投资开发有限公司	87,723,284.87		50,186,331.94	
应收利息	北京房开创意港投资有限公司			83,927,000.38	
应收利息	云南华侨城实业有限公司			1,633,333.33	
应收利息	云南招商城投房地产开发有限公司			32,030,689.15	
应收利息	云南澄江老鹰地旅游度假村有限公司	1,816,527.78		6,497,193.33	
应收利息	成都民生喜神投资有限公司	21,905,333.31		51,961,666.67	
应收利息	青岛蔚蓝天地置业有限公司	21,105,000.00		24,811,111.10	

(2). 应付项目

√适用□不适用

单位:元币种:人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
短期借款	云南融智资本管理有限公司		520,000,000.00
应付账款	云南城投众和建设集团有限公司	286,314,092.95	431,600,677.26
应付账款	云南城投碧水源水务科技有限责任公司	1,953,147.91	2,515,353.15
应付账款	大理水务产业投资有限公司	950,499.12	
其他应付款	云南澄江老鹰地旅游度假村有限公司	339,801.00	
其他应付款	昆明未来城开发有限公司	1,292,938.64	1,292,938.64
其他应付款	云南城投众和建设集团有限公司	40,241,114.56	40,141,114.56
其他应付款	云南融智资本管理有限公司	77,193,626.16	77,000,000.00
其他应付款	云南省城市建设投资集团有限公司	83,599,328.99	696,719,766.39
预收账款	云南城投众和建设集团有限公司	445,945.95	
应付利息	重庆两江新区彩云之南城镇化基金发展合伙企业(有限合伙)	18,302,083.33	12,172,083.33
长期借款	重庆两江新区彩云之南城镇化基金发展合伙企业(有限合伙)	2,500,000,000.00	3,850,000,000.00

十三、 股份支付

1、 股份支付总体情况

□适用√不适用

2、 以权益结算的股份支付情况

□适用√不适用

### 3、以现金结算的股份支付情况

适用 不适用

### 4、股份支付的修改、终止情况

适用 不适用

### 5、其他

适用 不适用

## 十四、承诺及或有事项

### 1、重要承诺事项

适用 不适用

资产负债表日存在的对外重要承诺、性质、金额

截止 2016 年 12 月 31 日至，本公司无其他应披露未披露的重要承诺事项。

### 2、或有事项

#### (1). 资产负债表日存在的重要或有事项

适用 不适用

##### 对外提供债务担保形成的或有事项及其财务影响：

(1) 为关联方提供担保详见“附注十二、关联方交易之关联方担保情况”

(2) 本公司为商品房承购人向银行提供抵押贷款担保的情况如下：

本公司及本公司的控股子公司为商品房承购人提供阶段性担保，阶段性担保的担保期限自保证合同生效之日起，至商品房承购人所购住房的房屋所有权证办妥抵押登记手续之日止。截止至 2016 年 12 月 31 日，本公司及子公司提供的阶段性担保金额共计为 276,570,257.03 元。

(3) 本公司之子公司宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司以北仑银泰城商业房地产 8,255.62 平方米为攀枝花银泰商业管理有限公司进行抵押担保，担保金额 40,000.00 万元。

(4) 本公司之子公司奉化银泰置业有限公司为宁波溪口泰悦新农村开发建设有限公司提供保证担保，担保金额 3,000.00 万元。

(5) 本公司之子公司成都银城置业有限公司为哈尔滨银旗房地产开发有限公司提供保证担保，担保金额 10,000.00 万元。

##### 其他或有负债（不包括极不可能导致经济利益流出企业的或有负债）：

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

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

(2). 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明：

适用 不适用

## 十五、 资产负债表日后事项

### 1、 重要的非调整事项

适用 不适用

### 2、 利润分配情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

拟分配的利润或股利	122,069,721.41
-----------	----------------

### 3、 销售退回

适用 不适用

### 4、 其他资产负债表日后事项说明

适用 不适用

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

## 十六、 其他重要事项

### 1、 前期会计差错更正

#### (1). 追溯重述法

适用 不适用

#### (2). 未来适用法

适用 不适用

### 2、 债务重组

适用 不适用

### 3、 资产置换

#### (1). 非货币性资产交换

适用 不适用

#### (2). 其他资产置换

适用 不适用

### 4、 年金计划

适用 不适用

### 5、 终止经营

适用 不适用

## 6、 分部信息

### (1). 报告分部的确定依据与会计政策:

适用 不适用

### (2). 报告分部的财务信息

适用 不适用

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

适用 不适用

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

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

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

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

- (1) 该经营分部的分部收入占所有分部收入合计的 10% 或者以上；
- (2) 该分部的分部利润（亏损）的绝对额，占所有盈利分部利润合计额或者所有亏损分部亏损合计额的绝对额两者中较大者的 10% 或者以上。

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

### (4). 其他说明:

适用 不适用

## 7、 其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

适用 不适用

## 十七、 母公司财务报表主要项目注释

### 1、 应收账款

#### (1). 应收账款分类披露:

适用 不适用

单位：元币种：人民币

种类	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款										

云南城投置业股份有限公司  
2016 年度  
财务报表附注

按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	125,800,000.46	100.00			125,800,000.46	127,000,000.46	100.00			127,000,000.46
其中：无风险组合	125,800,000.46	100.00			125,800,000.46	127,000,000.46	100.00			127,000,000.46
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款										
合计	125,800,000.46	/		/	125,800,000.46	127,000,000.46	/		/	127,000,000.46

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

组合名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
无风险组合	125,800,000.46		

(2). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况：

本期计提坏账准备金额 0 元；本期收回或转回坏账准备金额 0 元。

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

(3). 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

其中重要的应收账款核销情况

适用 不适用

(4). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况：

适用 不适用

单位名称	期末余额	占应收账款期末余额的比例 (%)	已计提坏账准备
昆明市土地矿产储备中心	125,800,000.46	100.00	

(5). 因金融资产转移而终止确认的应收账款：

适用 不适用

(6). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

2、其他应收款

(1). 其他应收款分类披露：

适用 不适用

单位：元币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款										
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	19,115,544,101.22	100	366,696.16		19,115,177,405.06	9,183,488,895.09	100.00	273,891.38		9,183,215,003.71
其中：账龄组合	1,042,406.09	0.01	366,696.16	35.18	675,709.93	455,969.30		273,891.38	60.07	182,077.92
无风险组合	19,114,501,695.13	99.99			19,114,501,695.13	9,183,032,925.79	100.00			9,183,032,925.79
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款										
合计	19,115,544,101.22	/	366,696.16	/	19,115,177,405.06	9,183,488,895.09	/	273,891.38	/	9,183,215,003.71

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

单位：元币种：人民币

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1 年以内			
其中：1 年以内分项			
1 年以内小计	413,815.26	20,690.77	5
1 至 2 年	122,383.48	12,238.34	10
2 至 3 年	208,989.98	41,798.00	20
3 至 4 年	7,873.12	3,149.25	40
4 至 5 年	2,622.24	2,097.79	80
5 年以上	286,722.01	286,722.01	100
合计	1,042,406.09	366,696.16	

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

(1) 组合名称	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
无风险组合	19,114,501,695.13		

**组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款**

单位名称	账面余额	账龄	款项性质
云南城投置地有限公司	3,727,711,268.64	1 年以内、1-2 年	往来款
云南城投龙江房地产开发有限公司	2,924,956,330.31	1 年以内	往来款
北京房开创意港投资有限公司	2,379,018,415.13	1 年以内	往来款
云南城投天堂岛置业有限公司	2,105,970,030.26	1 年以内、1-2 年	往来款
昆明市官渡区城中村改造置业有限公司	1,641,750,592.67	5 年以内	往来款
云南城投洱海置业有限公司	880,532,115.45	1 年以内、1-2 年、2-3 年	往来款
兰州云城小天鹅房地产开发有限公司	825,712,394.96	1 年以内	往来款
天津银润投资有限公司	756,285,506.30	1 年以内	往来款
西双版纳云城置业有限公司	745,700,952.11	1 年以内、1-2 年	往来款
成都鼎云房地产开发有限公司	587,418,738.97	5 年以内	往来款
云南温泉山谷房地产开发（集团）有限公司	520,785,035.10	1 年以内	往来款
云南艺术家园房地产开发经营有限公司	418,774,269.76	1 年以内、1-2 年	往来款
云南东方柏丰投资有限责任公司	373,754,026.05	1 年以内	往来款
陕西普润达投资发展有限公司	326,870,225.69	1 年以内、1-2 年	往来款
昆明七彩云南城市建设投资有限公司	260,000,000.00	1 年以内	往来款
西安云城置业有限公司	145,855,666.67	1 年以内	往来款
昆明云城西山旅游投资开发有限公司	121,522,941.53	1 年以内、1-2 年	往来款
昆明城海房地产开发有限公司	94,668,603.14	1 年以内	往来款
云南城投晟发房地产开发有限公司	67,513,292.00	1 年以内、1-2 年、2-3 年	往来款
云南城投海东投资开发有限公司	66,310,842.60	1 年以内、2-3 年	往来款
昆明云城尊龙房地产开发有限公司	56,697,886.03	1 年以内	往来款
云南城投健康产业投资有限公司	31,881,297.00	1 年以内	往来款
云南城投铜都置地有限公司	14,322,000.00	3 至 4 年	往来款
官渡区推进重点项目征地拆迁工作领导小组（工程征地）	11,078,693.08	4-5 年	代垫征地拆迁费
呈贡区乌龙办事处（工程征地）	10,593,992.16	4-5 年	代垫征地拆迁费
云南城投园林园艺有限公司	7,827,216.63	1 年以内	往来款
中建穗丰置业有限公司	7,543,750.74	1 年以内、1 至 2 年	往来款
昆明市滇池度假区管委会	1,926,574.86	4-5 年	代垫征地拆迁费
其他单项金额在 100 万以下共计 10 户	1,519,037.29	1 年以内、3-4 年、4-5 年	往来款

单位名称	账面余额	账龄	款项性质
合计	19,114,501,695.13	—	—

(2). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况:

本期计提坏账准备金额 92,804.78 元; 本期收回或转回坏账准备金额 0 元。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的:

适用 不适用

(3). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

(4). 其他应收款按款项性质分类情况

适用 不适用

单位: 元币种: 人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
保证金	20,000.00	210,738,739.58
押金	30,000.00	30,000.00
备用金	60,000.00	64,000.00
往来款	19,115,434,101.22	8,972,656,155.51
合计	19,115,544,101.22	9,183,488,895.09

(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况:

适用 不适用

单位: 元币种: 人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
云南城投置地有限公司	往来款	3,727,711,268.64	1 年以内、1-2 年	19.50	
云南城投龙江房地产开发有限公司	往来款	2,924,956,330.31	1 年以内	15.30	
北京房开创意港投资有限公司	往来款	2,379,018,415.13	1 年以内	12.45	
云南城投天堂岛置业有限公司	往来款	2,105,970,030.26	1 年以内、1-2 年	11.02	
昆明市官渡区城中村改造置业有限公司	往来款	1,641,750,592.67	5 年以内	8.59	
合计	/	12,779,406,637.01	/	66.86	

(6). 涉及政府补助的应收款项

适用 不适用

(7). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款:

适用 不适用

(8). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额:

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

3、长期股权投资

适用 不适用

单位: 元币种: 人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	4,117,780,816.62		4,117,780,816.62	2,729,872,625.52		2,729,872,625.52
对联营、合营企业投资	1,132,397,596.70	47,953,655.15	1,084,443,941.55	672,446,807.88		672,446,807.88
合计	5,250,178,413.32	47,953,655.15	5,202,224,758.17	3,402,319,433.40		3,402,319,433.40

(1) 对子公司投资

适用 不适用

单位: 元币种: 人民币

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
云南城投海东投资开发有限公司	349,404,356.53			349,404,356.53		
云南城投置地有限公司	48,276,535.80			48,276,535.80		
云南城投物业服务服务有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
云南红河房地产开发有限公司	256,824,550.74			256,824,550.74		
云南城投大理置地有限公司	25,635,034.12			25,635,034.12		
昆明市盘龙区城中村改造置业有限公司	165,500,000.00			165,500,000.00		
昆明市官渡区城中村改造置业有限公司	95,000,000.00	5,000,000.00		100,000,000.00		
云南城投龙瑞房地产开发有限公司	122,500,000.00		7,500,000.00	115,000,000.00		
昆明云城尊龙房地产开发有限公司	37,000,000.00	9,620,000.00		46,620,000.00		
成都鼎云房地产开发有限公司	138,000,000.00			138,000,000.00		
西双版纳云城置业有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00		
昆明云城西山旅游投资开发有限公司	35,000,000.00			35,000,000.00		
云南融城股权投资基金管理有限公司	12,000,000.00			12,000,000.00		

云南城投置业股份有限公司  
2016 年度  
财务报表附注

云南城投园林园艺有限公司	30,000,000.00			30,000,000.00		
云南城投龙江房地产开发有限公司	200,000,000.00			200,000,000.00		
云南城投晟发房地产开发有限公司	30,000,000.00			30,000,000.00		
中建穗丰置业有限公司	329,000,000.00			329,000,000.00		
昆明城海房地产开发有限公司	51,405,806.88			51,405,806.88		
云南安盛创享投资管理公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
西安东智房地产有限公司	118,452,295.00			118,452,295.00		
陕西普润达投资发展有限公司	214,120,000.00			214,120,000.00		
云南城投天堂岛置业有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00		
陕西安得房地产开发有限公司	192,500,000.00			192,500,000.00		
云南艺术家园房地产开发经营有限公司	35,172,413.80			35,172,413.80		
云南东方柏丰投资有限责任公司	104,081,632.65			104,081,632.65		
北京房开创意港投资有限公司		26,345,329.58		26,345,329.58		
宁陕县云海房地产开发有限公司		289,489,097.07		289,489,097.07		
苍南银泰置业有限公司		496,630,628.31		496,630,628.31		
天津银润投资有限公司		1.00		1.00		
奉化银泰置业有限公司		20,661,024.39		20,661,024.39		
平阳银泰置业有限公司		199,113,648.64		199,113,648.64		
宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司		40,100,615.90		40,100,615.90		
成都银城置业有限公司		213,264,447.06		213,264,447.06		
昆明七彩云南城市建设投资有限公司		84,000,000.00		84,000,000.00		
杭州海威房地产开发有限公司		11,183,399.15		11,183,399.15		
合计	2,729,872,625.52	1,395,408,191.10	7,500,000.00	4,117,780,816.62		

(2) 对联营、合营企业投资

√适用□不适用

单位：元币种：人民币

投资单位	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利	计提减值准备		

云南城投置业股份有限公司  
2016 年度  
财务报表附注

							润			
一、合营企业										
云南城投华 商之家投资 有限公司	66,413,028.32			-66,413,028.32						
杭州理想银 泰购物中心 有限公司		126,182,976.77		149,075,526.10				39,407,278.67	314,665,781.54	
小计	66,413,028.32	126,182,976.77		82,662,497.78				39,407,278.67	314,665,781.54	
二、联营企业										
云南万科城 投房地产有 限公司	5,433,539.73			48,435.18					5,481,974.91	
云南华侨城 实业有限公司	596,611,136.00			-25,179,575.17					571,431,560.83	
云南中海城 投房地产开发 有限公司										
鞍山市云投 高铁新城置 业有限公司	3,989,103.83			-3,989,103.83						
北京房开创 意港投资有 限公司										
云南招商城 投房地产开发 有限公司				21,439,298.08					21,439,298.08	
云南金澜湄 国际旅游投 资开发有限 公司				17,430,777.63					17,430,777.63	
云南温泉山 谷房地产开 发(集团)有 限公司		255,953,694.07	89,583,792.92				47,953,655.15		118,416,246.0	47,953,655.15
成都民生喜 神投资有限 公司				35,578,302.56					35,578,302.56	
小计	606,033,779.56	255,953,694.07	89,583,792.92	45,328,134.45			47,953,655.15		769,778,160.01	47,953,655.15
合计	672,446,807.88	382,136,670.84	89,583,792.92	127,990,632.23			47,953,655.15	39,407,278.67	1,084,443,941.55	47,953,655.15

4、 营业收入和营业成本:

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务			21,210,000.00	15,636,555.25
其他业务	170,135,300.63	23,719.04	193,642,953.26	
合计	170,135,300.63	23,719.04	214,852,953.26	15,636,555.25

其他说明:

(1) 主营业务--按行业分类

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
房地产收入			21,210,000.00	15,636,555.25

(2) 主营业务--按产品分类

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
房地产			21,210,000.00	15,636,555.25

(3) 主营业务--按物业类型分类

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
商业销售			21,210,000.00	15,636,555.25
一级开发收入				
合计			21,210,000.00	15,636,555.25

(4) 主营业务--按地区分类

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
昆明地区				
大理地区			21,210,000.00	15,636,555.25
合计			21,210,000.00	15,636,555.25

(5) 公司前五名客户的营业收入情况

客户名称	营业收入	占全部营业收入的比例(%)
云南城投华商之家投资开发有限公司	35,928,336.98	21.12
云南招商城投房地产有限公司	27,740,553.78	16.30
青岛蔚蓝天地置业有限公司	26,514,150.96	15.58
云南澄江老鹰地度假村有限公司	22,997,476.81	13.52
云南中海城投地产开发有限公司	21,235,849.00	12.48
合计	134,416,367.53	79.00

5、投资收益

√适用□不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	481,791,008.23	6,537,936.64
权益法核算的长期股权投资收益	89,022,046.05	-96,971,898.97
处置长期股权投资产生的投资收益	-25,821,198.92	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		
持有至到期投资在持有期间的投资收益		
可供出售金融资产在持有期间的投资收益		
处置可供出售金融资产取得的投资收益		
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		

其他	23,557,567.23	
合计	568,549,422.59	-90,433,962.33

## 6、其他

√适用□不适用

### 现金流量表补充资料

项目	本期金额	上期金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	204,042,512.43	-187,997,198.12
加：资产减值准备	48,046,459.93	42,467.99
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	2,010,910.26	1,848,389.32
无形资产摊销	541,953.36	677,338.13
长期待摊费用摊销	13,099,026.60	19,761,812.60
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)	485,528,400.95	228,100,309.23
投资损失(收益以“－”号填列)	-568,549,422.59	90,433,962.33
递延所得税资产减少(增加以“－”号填列)	-22,141,530.21	-28,411,229.11
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)	-67,109,637.52	-220,652,052.75
经营性应收项目的减少(增加以“－”号填列)	-11,487,706,145.71	464,259,109.13
经营性应付项目的增加(减少以“－”号填列)	2,913,303,088.52	1,781,440,105.00
其他	-39,407,278.67	
经营活动产生的现金流量净额	-8,518,341,662.65	2,149,503,013.75
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净变动情况		
现金的期末余额	2,128,146,910.22	825,932,062.47
减：现金的期初余额	825,932,062.47	1,074,614,979.63
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	1,302,214,847.75	-248,682,917.16

## 十八、 补充资料

### 1、 当期非经常性损益明细表

√适用□不适用

单位：元币种：人民币

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	-50,823,521.50	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	2,911,711.50	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	153,178,444.32	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	771,857,309.97	
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	15,772,100.47	
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	-91,595,019.29	
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-19,936,735.00	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
所得税影响额	-196,331,456.69	
少数股东权益影响额	23,913,460.10	
合计	608,946,293.88	

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因。

□适用√不适用

### 2、 净资产收益率及每股收益

√适用□不适用

报告期利润	加权平均净资产收	每股收益
-------	----------	------

云南城投置业股份有限公司  
2016 年度  
财务报表附注

	益率 (%)	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	5.49	0.23	0.23
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-8.21	-0.34	-0.34

**3、 境内外会计准则下会计数据差异**

适用 不适用

## 第十二节 备查文件目录

备查文件目录	(一)载有法定代表人签名的年度报告全文原件； (二)载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的会计报表； (三)载有会计师事务所盖章、注册会计师签名的审计报告原件； (四)载有会计师事务所盖章、注册会计师签名的内部控制审计报告原件； (五)公司独立董事关于对外担保的专项说明及独立意见原件； (六)注册会计师对控股股东及其他关联方资金占用情况的专项说明原件； (七)报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。
--------	--

董事长：许雷

董事会批准报送日期：2017 年 3 月 10 日

### 修订信息

适用 不适用