

云南城投置业股份有限公司

审计报告

大华审字[2018]003558 号

大华会计师事务所(特殊普通合伙)

Da Hua Certified Public Accountants (Special General Partnership)

# 云南城投置业股份有限公司

## 审计报告及财务报表

(2017 年 1 月 1 日至 2017 年 12 月 31 日止)

| 目  | 录          | 页 次   |
|----|------------|-------|
| 一、 | 审计报告       | 1-7   |
| 二、 | 已审财务报表     |       |
|    | 合并资产负债表    | 1-2   |
|    | 合并利润表      | 3     |
|    | 合并现金流量表    | 4     |
|    | 合并股东权益变动表  | 5-6   |
|    | 母公司资产负债表   | 7-8   |
|    | 母公司利润表     | 9     |
|    | 母公司现金流量表   | 10    |
|    | 母公司股东权益变动表 | 11-12 |
|    | 财务报表附注     | 1-127 |



# 审计报告



大华审字[2018]003558号

云南城投置业股份有限公司全体股东：

## 一、 审计意见

我们审计了云南城投置业股份有限公司(以下简称云南城投)财务报表，包括 2017 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2017 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相关财务报表附注。

我们认为，后附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，公允反映了云南城投 2017 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2017 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

## 二、 形成审计意见的基础

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。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于云南城投，并履行了职业道德方面的其他责任。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、 关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。



我们确定下列事项是需要在审计报告中沟通的关键审计事项。

## 1.收入确认

## 2.非同一控制下企业合并

### （一）收入确认

#### 1.事项描述

本年度云南城投收入确认会计政策及账面金额信息请参阅合并财务报表附注四、（二十五）及附注六、注释 39。

云南城投 2017 年度营业收入 1,439,083.92 万元，其中房地产开发项目收入 1,246,059.22 万元，占营业收入比重 86.59%；土地一级开发收入 82,051.05 万元，占营业收入比重 5.70%。云南城投在买卖双方签订销售合同并在产权部门备案，房地产开发产品已竣工并验收合格，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），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，确认房地产开发项目收入；土地一级开发收入在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，按照合同或协议约定的条件确认收入。

由于房地产开发项目收入、土地一级开发收入对云南城投财务报表的重要性，且收入确认取决于适用具体政策的判断，导致收入是否在恰当的财务报表期间入账可能存在潜在错报，因此我们将房地产开发项目收入、土地一级开发收入确认认定为关键审计事项。

#### 2.审计应对

我们针对房地产开发项目收入确认实施的重要审计程序包括：

（1）了解和评估管理层对房地产开发项目的收入确认相关内部控制的设计，并测试了关键控制执行的有效性。

(2) 与管理层进行访谈，以评价云南城投房地产开发项目的收入确认政策是否符合相关会计准则的要求。

(3) 选取已实现销售的房产样本，检查买卖合同、收款记录及可以证明房产已达到交付条件的支持性文件，以评价相关房产销售收入是否已按照云南城投的收入确认政策确认。

(4) 获取业务部门销售台账、入住台账及房产管理部门备案信息等资料，实地查看入住状况，以判断实际销售情况，以及与财务数据是否相符。

(5) 对房地产开发项目收入进行截止性测试，将资产负债表日前后确认的销售收入与交付手续等支持性文件进行核对，以评估收入是否在正确的期间确认。

(6) 评估管理层对收入的财务报表披露是否恰当。

我们针对土地一级开发收入确认实施的重要审计程序包括：

(1) 获取一级开发服务相关协议，查看协议服务已完成的支持性文件，以评价相关土地一级开发收入是否符合收入确认政策。

(2) 获取土地一级开发的相关成本预算资料，对成本分摊计算过程进行了检查，以确认其已结转相关成本的正确性。

(3) 评估管理层对土地一级开发收入的财务报表披露是否恰当。

根据已执行的审计工作，我们认为收入确认符合云南城投的会计政策。

## (二) 非同一控制下企业合并

### 1. 事项描述

本年度云南城投非同一控制下企业合并会计政策及企业合并情况请参阅合并财务报表附注四、（四）及附注七、（一）。

云南城投于 2017 年 8 月 31 日完成了以 258,811.47 万元的对价收



购宁波银泰置业有限公司等 8 家公司股权。该股权购买交易涉及非同一控制下企业合并等较为复杂的企业合并会计处理，需要确定企业合并购买日、合并成本在取得各项可辨认资产和负债之间的分配以及企业合并成本与合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额差额的处理等。云南城投聘请了独立的资产评估师对被购买方进行评估以确定其各项可辨认资产和负债的公允价值。由于该收购事项对云南城投财务报表影响重大，且购买日、被购买方可辨认净资产公允价值等确定涉及重大的管理层判断和估计，因此我们认为该事项为关键审计事项。

## 2. 审计应对

(1) 获取并查看了股权转让协议、与股权收购相关的股东会和董事会决议、购买价款支付单据、工商变更登记等相关文件，检查相关法律手续是否完成，购买日的确定是否符合会计准则规定。

(2) 获取并查看了被收购公司购买日的评估报告，对被收购公司于购买日的财务报表进行了审计，复核合并成本在取得各项可辨认资产和负债之间的分配的合理性，对购买日的企业合并会计处理进行复核。

(3) 复核资产评估师的资格、专业胜任能力及独立性。对购买日的资产评估结果实施了与基准日资产评估结果进行比对分析等程序，对购买日可辨认净资产的公允价值进行复核。

(4) 评估管理层对非同一控制下企业合并事项的财务报表披露是否恰当。

根据已执行的审计工作，我们认为，云南城投管理层对非同一控制下企业合并相关判断与估计是合理的。

#### 四、其他信息

云南城投管理层对其他信息负责。其他信息包括 2017 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

#### 五、管理层和治理层对财务报表的责任

云南城投管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、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。

在编制财务报表时，云南城投管理层负责评估云南城投的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算云南城投、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督云南城投的财务报告过程。

#### 六、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。



在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

1. 识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

2. 了解与审计相关的内部控制，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。

3. 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

4. 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对云南城投持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报告使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致云南城投不能持续经营。

5. 评价财务报表的总体列报、结构和内容（包括披露），并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

6. 就云南城投中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表意见。我们负责指导、监督和执行集团审计。我们对审计意见承担全部责任。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺

陷。

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施（如适用）。

从与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。

大华会计师事务所(特殊普通合伙)



中国注册会计师：

（项目合伙人）



中国注册会计师：



二〇一八年三月十六日



# 合并资产负债表

2017年12月31日

编制单位：云南城投置业股份有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

| 资产                     | 附注六  | 期末余额              | 期初余额              |
|------------------------|------|-------------------|-------------------|
| 流动资产：                  |      |                   |                   |
| 货币资金                   | 注释1  | 5,333,067,887.58  | 5,763,125,310.66  |
| 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                   | 注释2  | 872,917,843.59    | 1,540,448,143.94  |
| 预付款项                   | 注释3  | 206,235,423.82    | 248,471,738.39    |
| 应收利息                   | 注释4  | 251,307,042.11    | 150,420,449.07    |
| 应收股利                   |      |                   |                   |
| 其他应收款                  | 注释5  | 4,247,991,831.73  | 1,778,245,262.13  |
| 存货                     | 注释6  | 44,216,880,102.24 | 42,116,332,141.01 |
| 持有待售资产                 |      |                   |                   |
| 一年内到期的非流动资产            |      |                   |                   |
| 其他流动资产                 | 注释7  | 463,814,741.00    | 375,995,274.23    |
| 流动资产合计                 |      | 55,592,214,872.07 | 51,973,038,319.43 |
| 非流动资产：                 |      |                   |                   |
| 可供出售金融资产               | 注释8  | 524,294,000.00    | 155,325,000.00    |
| 持有至到期投资                |      |                   |                   |
| 长期应收款                  | 注释9  | 1,967,054,745.42  | 2,048,052,581.77  |
| 长期股权投资                 | 注释10 | 878,473,364.31    | 1,193,383,296.40  |
| 投资性房地产                 | 注释11 | 16,251,321,305.59 | 5,821,424,258.55  |
| 固定资产                   | 注释12 | 1,995,515,242.01  | 804,812,003.17    |
| 在建工程                   | 注释13 |                   | 1,201,274,634.13  |
| 工程物资                   |      |                   |                   |
| 固定资产清理                 |      |                   |                   |
| 生产性生物资产                |      |                   |                   |
| 油气资产                   |      |                   |                   |
| 无形资产                   | 注释14 | 9,819,418.79      | 7,281,303.29      |
| 开发支出                   |      |                   |                   |
| 商誉                     | 注释15 | 449,939.00        | 449,939.00        |
| 长期待摊费用                 | 注释16 | 293,180,163.25    | 214,431,022.82    |
| 递延所得税资产                | 注释17 | 1,290,691,967.33  | 723,422,805.56    |
| 其他非流动资产                |      |                   |                   |
| 非流动资产合计                |      | 23,210,800,146.36 | 12,169,856,845.35 |
| 资产总计                   |      | 78,803,015,018.43 | 64,142,895,164.78 |

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)

企业法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：







## 合并资产负债表（续）

2017年12月31日

编制单位：云南城投置业股份有限公司

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

| 负债和股东权益                | 附注六  | 期末余额              | 期初余额              |
|------------------------|------|-------------------|-------------------|
| 流动负债：                  |      |                   |                   |
| 短期借款                   | 注释19 | 1,295,800,000.00  | 240,000,000.00    |
| 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债 |      |                   |                   |
| 衍生金融负债                 |      |                   |                   |
| 应付票据                   | 注释20 |                   | 11,268,196.01     |
| 应付账款                   | 注释21 | 8,084,899,549.05  | 4,912,476,351.77  |
| 预收款项                   | 注释22 | 3,179,929,174.52  | 3,338,811,232.78  |
| 应付职工薪酬                 | 注释23 | 86,220,464.14     | 81,840,302.35     |
| 应交税费                   | 注释24 | 1,453,395,307.81  | 1,067,765,518.23  |
| 应付利息                   | 注释25 | 250,114,996.90    | 310,297,812.92    |
| 应付股利                   | 注释26 | 21,058,082.24     | 21,058,082.24     |
| 其他应付款                  | 注释27 | 10,886,931,421.35 | 4,939,234,428.61  |
| 持有待售负债                 |      |                   |                   |
| 一年内到期的非流动负债            | 注释28 | 13,404,772,117.92 | 13,175,309,100.99 |
| 其他流动负债                 |      |                   |                   |
| 流动负债合计                 |      | 38,663,121,113.93 | 28,098,061,025.90 |
| 非流动负债：                 |      |                   |                   |
| 长期借款                   | 注释29 | 25,490,748,573.04 | 21,858,693,800.00 |
| 应付债券                   | 注释30 | 4,000,000,000.00  | 6,000,000,000.00  |
| 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                   | 注释31 | 784,113.97        | 306,620.00        |
| 递延收益                   | 注释32 | 20,367,830.07     | 65,610,292.46     |
| 递延所得税负债                | 注释17 | 1,814,368,944.07  | 1,204,759,031.74  |
| 其他非流动负债                |      |                   |                   |
| 非流动负债合计                |      | 31,326,269,461.15 | 29,129,369,744.20 |
| 负债合计                   |      | 69,989,390,575.08 | 57,227,430,770.10 |
| 股东权益：                  |      |                   |                   |
| 股本                     | 注释33 | 1,605,686,909.00  | 1,070,457,939.00  |
| 其他权益工具                 | 注释34 | 500,000,000.00    |                   |
| 其中：优先股                 |      |                   |                   |
| 永续债                    | 注释34 | 500,000,000.00    |                   |
| 资本公积                   | 注释35 | 1,386,726,683.79  | 1,921,955,653.79  |
| 减：库存股                  |      |                   |                   |
| 其他综合收益                 | 注释36 | 79,695,377.19     | 69,662,988.91     |
| 专项储备                   |      |                   |                   |
| 盈余公积                   | 注释37 | 193,493,789.93    | 185,167,545.59    |
| 未分配利润                  | 注释38 | 1,515,633,758.34  | 1,381,977,839.16  |
| 归属于母公司股东权益合计           |      | 5,281,236,518.25  | 4,629,221,966.45  |
| 少数股东权益                 |      | 3,532,387,925.10  | 2,286,242,428.23  |
| 股东权益合计                 |      | 8,813,624,443.35  | 6,915,464,394.68  |
| 负债和股东权益总计              |      | 78,803,015,018.43 | 64,142,895,164.78 |

（后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分）

企业法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：





# 合并利润表

2017年度

编制单位：云南城投置业股份有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

| 项目                                  | 附注六  | 本期金额              | 上期金额             |
|-------------------------------------|------|-------------------|------------------|
| 一、营业总收入                             | 注释39 | 14,390,839,245.91 | 9,769,685,188.62 |
| 减：营业成本                              | 注释39 | 9,861,726,447.63  | 7,475,254,839.35 |
| 税金及附加                               | 注释40 | 1,384,711,337.54  | 976,368,416.32   |
| 销售费用                                | 注释41 | 393,093,916.59    | 169,758,894.11   |
| 管理费用                                | 注释42 | 552,114,713.00    | 255,674,352.44   |
| 财务费用                                | 注释43 | 1,590,818,212.68  | 877,471,973.44   |
| 资产减值损失                              | 注释44 | 49,041,381.67     | 268,037,417.20   |
| 加：公允价值变动收益                          | 注释45 | 25,112,341.99     | -91,595,019.29   |
| 投资收益                                | 注释46 | 2,924,254.35      | 14,132,988.55    |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益                  | 注释46 | -31,564,892.74    | 49,706,647.94    |
| 资产处置收益                              | 注释47 | 3,010,230.66      | 324,351.98       |
| 其他收益                                |      |                   |                  |
| 二、营业利润                              |      | 590,380,063.80    | -330,018,383.00  |
| 加：营业外收入                             | 注释48 | 122,828,986.30    | 787,108,909.88   |
| 减：营业外支出                             | 注释49 | 5,997,932.55      | 32,282,951.45    |
| 三、利润总额                              |      | 707,211,117.55    | 424,807,575.43   |
| 减：所得税费用                             | 注释50 | 285,065,705.00    | 154,491,273.32   |
| 四、净利润                               |      | 422,145,412.55    | 270,316,302.11   |
| (一) 按经营持续性分类                        |      |                   |                  |
| 持续经营净利润                             |      | 422,145,412.55    | 270,316,302.11   |
| 终止经营净利润                             |      |                   |                  |
| (二) 按所有权归属分类                        |      |                   |                  |
| 归属于母公司所有者的净利润                       |      | 264,014,368.56    | 244,139,442.82   |
| 少数股东损益                              |      | 158,131,043.99    | 26,176,859.29    |
| 五、其他综合收益的税后净额                       |      | 15,744,982.83     | -501,204.90      |
| 归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额               |      | 10,032,388.28     | -263,784.13      |
| (一) 以后不能重分类进损益的其他综合收益               |      |                   |                  |
| 1. 重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动             |      |                   |                  |
| 2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额  |      |                   |                  |
| (二) 以后能重分类进损益的其他综合收益                |      | 10,032,388.28     | -263,784.13      |
| 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. 非投资性房地产转换为采用公允价值模式计量的投资性房地产      |      | 10,032,388.28     | -263,784.13      |
| 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额                 |      | 5,712,594.55      | -237,420.77      |
| 六、综合收益总额                            |      | 437,890,395.38    | 269,815,097.21   |
| 归属于母公司所有者的综合收益总额                    |      | 274,046,756.84    | 243,875,658.69   |
| 归属于少数股东的综合收益总额                      |      | 163,843,638.54    | 25,939,438.52    |
| 七、每股收益：                             |      |                   |                  |
| (一) 基本每股收益                          |      | 0.16              | 0.15             |
| (二) 稀释每股收益                          |      | 0.16              | 0.15             |

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)

企业法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：







## 合并现金流量表

2017年度

编制单位：云南城投置业股份有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

| 项 目                       | 附注六    | 本期金额              | 上期金额              |
|---------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>一、经营活动产生的现金流量：</b>     |        |                   |                   |
| 销售商品、提供劳务收到的现金            |        | 10,827,204,555.40 | 4,991,198,106.24  |
| 收到的税费返还                   |        |                   |                   |
| 收到其他与经营活动有关的现金            | 注释51.1 | 2,429,052,874.56  | 947,347,084.26    |
| 经营活动现金流入小计                |        | 13,256,257,429.96 | 5,938,545,190.50  |
| 购买商品、接受劳务支付的现金            |        | 6,389,240,415.73  | 5,295,215,138.33  |
| 支付给职工以及为职工支付的现金           |        | 505,170,532.03    | 228,799,895.72    |
| 支付的各项税费                   |        | 1,586,798,599.14  | 781,722,597.39    |
| 支付其他与经营活动有关的现金            | 注释51.2 | 1,106,673,052.10  | 1,567,665,218.26  |
| 经营活动现金流出小计                |        | 9,587,882,599.00  | 7,873,402,849.70  |
| 经营活动产生的现金流量净额             |        | 3,668,374,830.96  | -1,934,857,659.20 |
| <b>二、投资活动产生的现金流量：</b>     |        |                   |                   |
| 收回投资所收到的现金                |        |                   | 700,928,600.00    |
| 取得投资收益收到的现金               |        | 344,794.58        | 74,465,219.61     |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 |        | 3,100,390.37      | 13,997,479.10     |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额       | 注释52.3 | 65,433,895.67     | 11,568,339.21     |
| 收到其他与投资活动有关的现金            | 注释51.3 | 1,749,673,401.39  | 902,690,921.72    |
| 投资活动现金流入小计                |        | 1,818,552,482.01  | 1,703,650,559.64  |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金   |        | 237,928,559.45    | 67,360,665.54     |
| 投资支付的现金                   |        | 5,999,860.50      | 454,000,000.00    |
| 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额       | 注释52.2 | 1,985,741,211.24  | 405,422,085.66    |
| 支付其他与投资活动有关的现金            | 注释51.4 | 2,091,630,213.60  | 358,332,129.59    |
| 投资活动现金流出小计                |        | 4,321,299,844.79  | 1,285,114,880.79  |
| 投资活动产生的现金流量净额             |        | -2,502,747,362.78 | 418,535,678.85    |
| <b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>     |        |                   |                   |
| 吸收投资收到的现金                 |        | 510,900,000.00    |                   |
| 其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金       |        | 10,900,000.00     |                   |
| 取得借款收到的现金                 |        | 17,629,106,918.04 | 20,427,350,000.00 |
| 收到其他与筹资活动有关的现金            | 注释51.5 | 8,695,832,000.00  | 443,000,000.00    |
| 筹资活动现金流入小计                |        | 26,835,838,918.04 | 20,870,350,000.00 |
| 偿还债务支付的现金                 |        | 19,421,089,128.07 | 13,087,112,065.00 |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金         |        | 3,450,721,703.75  | 2,985,239,234.32  |
| 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            | 注释51.6 | 4,314,711,775.80  | 1,260,645,338.89  |
| 筹资活动现金流出小计                |        | 27,186,522,607.62 | 17,332,996,638.21 |
| 筹资活动产生的现金流量净额             |        | -350,683,689.58   | 3,537,353,361.79  |
| <b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b> |        | -157,603.95       | -230.65           |
| <b>五、现金及现金等价物净增加额</b>     | 注释52.1 | 814,786,174.65    | 2,021,031,150.79  |
| 加：年初现金及现金等价物余额            | 注释52.4 | 4,329,569,488.06  | 2,308,538,337.27  |
| <b>六、期末现金及现金等价物余额</b>     | 注释52.4 | 5,144,355,662.71  | 4,329,569,488.06  |

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)

企业法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：





合并股东权益变动表

2017年度

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

| 项 目                          | 本期金额             |                |                  |        |               |      |                |
|------------------------------|------------------|----------------|------------------|--------|---------------|------|----------------|
|                              | 归属于母公司股东权益       |                |                  |        |               |      |                |
|                              | 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、上年年末余额                     | 1,070,457,939.00 |                | 1,921,955,653.79 |        | 69,662,988.91 |      | 185,167,545.59 |
| 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、本年年初余额                     | 1,070,457,939.00 |                | 1,921,955,653.79 |        | 69,662,988.91 |      | 185,167,545.59 |
| 三、本年增减变动金额                   | 535,228,970.00   | 500,000,000.00 | -535,228,970.00  |        | 10,032,388.28 |      | 8,326,244.34   |
| (一) 综合收益总额                   |                  |                |                  |        | 10,032,388.28 |      |                |
| (二) 股东投入和减少资本                |                  | 500,000,000.00 |                  |        |               |      |                |
| 1. 股东投入的普通股                  |                  |                |                  |        |               |      |                |
| 2. 其他权益工具持有者投入资本             |                  |                |                  |        |               |      |                |
| 3. 股份支付计入股东权益的金额             |                  |                |                  |        |               |      |                |
| 4. 其他                        |                  |                |                  |        |               |      |                |
| (三) 利润分配                     |                  | 500,000,000.00 |                  |        |               |      |                |
| 1. 提取盈余公积                    |                  |                |                  |        |               |      |                |
| 2. 对股东的分配                    |                  |                |                  |        |               |      |                |
| 3. 其他                        |                  |                |                  |        |               |      |                |
| (四) 股东权益内部结转                 |                  |                |                  |        |               |      |                |
| 1. 资本公积转增股本                  | 535,228,970.00   |                | -535,228,970.00  |        |               |      |                |
| 2. 盈余公积转增股本                  | 535,228,970.00   |                | -535,228,970.00  |        |               |      |                |
| 3. 盈余公积弥补亏损                  |                  |                |                  |        |               |      |                |
| 4. 结转重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动 |                  |                |                  |        |               |      |                |
| 5. 其他                        |                  |                |                  |        |               |      |                |
| (五) 专项储备                     |                  |                |                  |        |               |      |                |
| 1. 本期提取                      |                  |                |                  |        |               |      |                |
| 2. 本期使用                      |                  |                |                  |        |               |      |                |
| (六) 其他                       |                  |                |                  |        |               |      |                |
| 四、本年年末余额                     | 1,605,686,909.00 | 500,000,000.00 | 1,386,726,683.79 |        | 79,695,377.19 |      | 193,493,789.93 |

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)



企业法定代表人:

主管会计工作负责人:



会计机构负责人:



编制单位：云南城投置业股份有限公司

# 合并股东权益变动表

2017年度

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

| 项目                           | 上期金额             |        |                  |       |               |                |
|------------------------------|------------------|--------|------------------|-------|---------------|----------------|
|                              | 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           |
| 一、上年年末余额                     | 1,070,457,939.00 |        | 1,835,739,085.89 |       | 69,926,773.04 | 164,763,294.35 |
| 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、本年年初余额                     | 1,070,457,939.00 |        | 1,835,739,085.89 |       | 69,926,773.04 | 164,763,294.35 |
| 三、本年增减变动金额                   |                  |        | 86,216,567.90    |       | -263,784.13   | 20,404,251.24  |
| (一) 综合收益总额                   |                  |        |                  |       | -263,784.13   |                |
| (二) 股东投入和减少资本                |                  |        | 86,216,567.90    |       |               |                |
| 1. 股东投入的普通股                  |                  |        |                  |       |               |                |
| 2. 其他权益工具持有者投入资本             |                  |        |                  |       |               |                |
| 3. 股份支付计入股东权益的金额             |                  |        |                  |       |               |                |
| 4. 其他                        |                  |        |                  |       |               |                |
| (三) 利润分配                     |                  |        |                  |       |               |                |
| 1. 提取盈余公积                    |                  |        |                  |       |               |                |
| 2. 对股东的分配                    |                  |        |                  |       |               |                |
| 3. 其他                        |                  |        |                  |       |               |                |
| (四) 股东权益内部结转                 |                  |        |                  |       |               |                |
| 1. 资本公积转增股本                  |                  |        |                  |       |               |                |
| 2. 盈余公积转增股本                  |                  |        |                  |       |               |                |
| 3. 盈余公积弥补亏损                  |                  |        |                  |       |               |                |
| 4. 结转重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动 |                  |        |                  |       |               |                |
| 5. 其他                        |                  |        |                  |       |               |                |
| (五) 专项储备                     |                  |        |                  |       |               |                |
| 1. 本期提取                      |                  |        |                  |       |               |                |
| 2. 本期使用                      |                  |        |                  |       |               |                |
| (六) 其他                       |                  |        |                  |       |               |                |
| 四、本年年末余额                     | 1,070,457,939.00 |        | 1,921,955,653.79 |       | 69,662,988.91 | 185,167,545.59 |

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)

企业法定代表人：

许雷

主管会计工作负责人：

明才杨

会计机构负责人：

明才杨





# 母公司资产负债表

2017年12月31日

编制单位：云南城投置业股份有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

| 资产                     | 附注十五 | 期末余额              | 期初余额              |
|------------------------|------|-------------------|-------------------|
| 流动资产：                  |      |                   |                   |
| 货币资金                   |      | 2,650,644,745.73  | 3,014,146,910.22  |
| 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                   | 注释1  | 125,800,000.46    | 125,800,000.46    |
| 预付款项                   |      | 52,365,384.88     | 99,028,236.90     |
| 应收利息                   |      | 251,307,042.11    | 150,420,449.07    |
| 应收股利                   |      | 669,540,270.39    | 369,540,270.39    |
| 其他应收款                  | 注释2  | 27,085,996,342.62 | 19,115,177,405.06 |
| 存货                     |      | 292,305,141.17    | 1,843,711,995.62  |
| 持有待售资产                 |      |                   |                   |
| 一年内到期的非流动资产            |      |                   |                   |
| 其他流动资产                 |      | 109,289,881.66    | 92,300,000.00     |
| 流动资产合计                 |      | 31,237,248,809.02 | 24,810,125,267.72 |
| 非流动资产：                 |      |                   |                   |
| 可供出售金融资产               |      | 498,994,000.00    | 144,525,000.00    |
| 持有至到期投资                |      |                   |                   |
| 长期应收款                  |      | 1,967,054,745.42  | 2,048,052,581.77  |
| 长期股权投资                 | 注释3  | 7,448,686,746.80  | 5,202,224,758.17  |
| 投资性房地产                 |      |                   |                   |
| 固定资产                   |      | 10,809,442.22     | 12,557,177.40     |
| 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                   |      | 2,124,583.35      | 1,329,313.77      |
| 开发支出                   |      |                   |                   |
| 商誉                     |      |                   |                   |
| 长期待摊费用                 |      | 167,519,210.38    | 179,551,119.10    |
| 递延所得税资产                |      | 134,874,910.67    | 58,416,828.87     |
| 其他非流动资产                |      |                   |                   |
| 非流动资产合计                |      | 10,230,063,638.84 | 7,646,656,779.08  |
| 资产总计                   |      | 41,467,312,447.86 | 32,456,782,046.80 |

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)

企业法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：





# 母公司资产负债表（续）

2017年12月31日

编制单位：云南城投置业股份有限公司

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

| 负债和股东权益                | 附注十五 | 期末余额                     | 期初余额                     |
|------------------------|------|--------------------------|--------------------------|
| <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                   |      | 517,965,850.34           | 618,928,918.20           |
| 预收款项                   |      |                          |                          |
| 应付职工薪酬                 |      | 23,237,683.25            | 26,586,043.59            |
| 应交税费                   |      | 6,472,873.58             | 20,823,231.58            |
| 应付利息                   |      | 203,786,364.76           | 144,535,611.05           |
| 应付股利                   |      |                          |                          |
| 其他应付款                  |      | 12,554,222,757.32        | 4,714,388,480.15         |
| 持有待售负债                 |      |                          |                          |
| 一年内到期的非流动负债            |      | 9,446,329,245.00         | 5,761,990,000.00         |
| 其他流动负债                 |      |                          |                          |
| <b>流动负债合计</b>          |      | <b>22,752,014,774.25</b> | <b>11,287,252,284.57</b> |
| <b>非流动负债：</b>          |      |                          |                          |
| 长期借款                   |      | 10,690,037,673.04        | 11,600,000,000.00        |
| 应付债券                   |      | 4,000,000,000.00         | 6,000,000,000.00         |
| 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                |      |                          |                          |
| <b>非流动负债合计</b>         |      | <b>14,690,037,673.04</b> | <b>17,600,000,000.00</b> |
| <b>负债合计</b>            |      | <b>37,442,052,447.29</b> | <b>28,887,252,284.57</b> |
| <b>股东权益：</b>           |      |                          |                          |
| 股本                     |      | 1,605,686,909.00         | 1,070,457,939.00         |
| 其他权益工具                 |      | 500,000,000.00           |                          |
| 其中：优先股                 |      |                          |                          |
| 永续债                    |      | 500,000,000.00           |                          |
| 资本公积                   |      | 1,325,773,650.32         | 1,866,502,620.32         |
| 减：库存股                  |      |                          |                          |
| 其他综合收益                 |      |                          |                          |
| 专项储备                   |      |                          |                          |
| 盈余公积                   |      | 193,493,789.93           | 185,167,545.59           |
| 未分配利润                  |      | 400,305,651.32           | 447,401,657.32           |
| <b>股东权益合计</b>          |      | <b>4,025,260,000.57</b>  | <b>3,569,529,762.23</b>  |
| <b>负债和股东权益总计</b>       |      | <b>41,467,312,447.86</b> | <b>32,456,782,046.80</b> |

（后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分）

企业法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：





## 母公司利润表

2017年度

编制单位：云南城投置业股份有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

| 项目                                  | 附注十五 | 本期金额           | 上期金额           |
|-------------------------------------|------|----------------|----------------|
| 一、营业收入                              | 注释4  | 213,565,290.38 | 170,135,300.63 |
| 减：营业成本                              | 注释4  |                | 23,719.04      |
| 税金及附加                               |      | 3,599,154.40   | 3,255,678.75   |
| 销售费用                                |      | 6,392,283.07   | 3,516,114.02   |
| 管理费用                                |      | 81,248,395.13  | 76,751,700.20  |
| 财务费用                                |      | 689,252,967.04 | 461,971,993.19 |
| 资产减值损失                              |      | -129,671.14    | 48,046,459.93  |
| 加：公允价值变动收益                          |      |                |                |
| 投资收益                                | 注释5  | 574,359,985.95 | 568,549,422.59 |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益                  |      | -29,659,256.66 | 89,022,046.05  |
| 资产处置收益                              |      | 799,613.38     | 1,450.00       |
| 其他收益                                |      |                |                |
| 二、营业利润                              |      | 8,361,761.21   | 145,120,508.09 |
| 加：营业外收入                             |      | 127,513.82     | 39,439,352.58  |
| 减：营业外支出                             |      | 1,693,788.28   | 2,658,878.45   |
| 三、利润总额                              |      | 6,795,486.75   | 181,900,982.22 |
| 减：所得税费用                             |      | -76,466,956.63 | -22,141,530.21 |
| 四、净利润                               |      | 83,262,443.38  | 204,042,512.43 |
| 持续经营净利润                             |      | 83,262,443.38  | 204,042,512.43 |
| 终止经营净利润                             |      |                |                |
| 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) 以后能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. 非投资性房地产转换为采用公允价值模式计量的投资性房地产      |      |                |                |
| 六、综合收益总额                            |      | 83,262,443.38  | 204,042,512.43 |

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)

企业法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：







# 母公司现金流量表

2017年度

编制单位：云南城投置业股份有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

| 项目                        | 附注十五 | 本期金额              | 上期金额              |
|---------------------------|------|-------------------|-------------------|
| <b>一、经营活动产生的现金流量：</b>     |      |                   |                   |
| 销售商品、提供劳务收到的现金            |      | 2,093,255.78      | 5,104,383.20      |
| 收到的税费返还                   |      |                   |                   |
| 收到其他与经营活动有关的现金            |      | 41,531,919,752.97 | 4,150,810,185.86  |
| 经营活动现金流入小计                |      | 41,534,013,008.75 | 4,155,914,569.06  |
| 购买商品、接受劳务支付的现金            |      | 37,987,264.52     | 155,548,242.49    |
| 支付给职工以及为职工支付的现金           |      | 57,166,801.70     | 38,737,770.54     |
| 支付的各项税费                   |      | 8,459,996.85      | 109,924,666.14    |
| 支付其他与经营活动有关的现金            |      | 43,543,497,215.16 | 12,370,045,552.54 |
| 经营活动现金流出小计                |      | 43,647,111,278.23 | 12,674,256,231.71 |
| 经营活动产生的现金流量净额             |      | -2,113,098,269.48 | -8,518,341,662.65 |
| <b>二、投资活动产生的现金流量：</b>     |      |                   |                   |
| 收回投资所收到的现金                |      | 226,260,000.00    | 1,031,881,297.00  |
| 取得投资收益收到的现金               |      | 344,794.58        | 135,670,000.00    |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 |      | 930,882.50        |                   |
| 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            |      | 1,781,554,698.39  | 1,247,655,221.72  |
| 投资活动现金流入小计                |      | 2,009,090,375.47  | 2,415,206,518.72  |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金   |      | 13,883,386.92     | 1,360,677.34      |
| 投资支付的现金                   |      | 2,955,436,222.00  | 1,487,038,481.14  |
| 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额       |      |                   |                   |
| 支付其他与投资活动有关的现金            |      | 2,435,400,000.00  | 358,332,129.59    |
| 投资活动现金流出小计                |      | 5,404,719,608.92  | 1,846,731,288.07  |
| 投资活动产生的现金流量净额             |      | -3,395,629,233.45 | 568,475,230.65    |
| <b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>     |      |                   |                   |
| 吸收投资收到的现金                 |      | 500,000,000.00    |                   |
| 取得借款收到的现金                 |      | 7,906,566,918.04  | 14,899,990,000.00 |
| 收到其他与筹资活动有关的现金            |      | 8,657,432,000.00  | 7,500,000.00      |
| 筹资活动现金流入小计                |      | 17,063,998,918.04 | 14,907,490,000.00 |
| 偿还债务支付的现金                 |      | 7,132,190,000.00  | 4,430,065,448.33  |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金         |      | 654,656,137.66    | 450,878,245.78    |
| 支付其他与筹资活动有关的现金            |      | 3,286,226,775.80  | 765,465,026.14    |
| 筹资活动现金流出小计                |      | 11,073,072,913.46 | 5,655,408,720.25  |
| 筹资活动产生的现金流量净额             |      | 5,990,926,004.58  | 9,252,081,279.75  |
| <b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b> |      |                   |                   |
| <b>五、现金及现金等价物净增加额</b>     |      |                   |                   |
| 加：年初现金及现金等价物余额            | 注释6  | 482,198,501.65    | 1,302,214,847.75  |
| 六、期末现金及现金等价物余额            | 注释6  | 2,128,146,910.22  | 825,932,062.47    |
|                           | 注释6  | 2,610,345,411.87  | 2,128,146,910.22  |

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)

企业法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：





母公司股东权益变动表

2017年度

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

|                              | 附注十五             |                |                  |        |        |      | 本期金额           |                 |                  |
|------------------------------|------------------|----------------|------------------|--------|--------|------|----------------|-----------------|------------------|
|                              | 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           | 股东权益合计           |
| 一、上年年末余额                     | 1,070,457,939.00 |                | 1,866,502,620.32 |        |        |      | 185,167,545.59 | 447,401,657.32  | 3,569,529,762.23 |
| 加: 会计政策变更                    |                  |                |                  |        |        |      |                |                 |                  |
| 前期差错更正                       |                  |                |                  |        |        |      |                |                 |                  |
| 其他                           |                  |                |                  |        |        |      |                |                 |                  |
| 二、本年年初余额                     | 1,070,457,939.00 |                | 1,866,502,620.32 |        |        |      | 185,167,545.59 | 447,401,657.32  | 3,569,529,762.23 |
| 三、本年增减变动金额                   | 535,228,970.00   | 500,000,000.00 | -540,728,970.00  |        |        |      | 8,326,244.34   | -47,096,006.00  | 455,730,238.34   |
| (一) 综合收益总额                   |                  |                |                  |        |        |      |                | 83,262,443.38   | 83,262,443.38    |
| (二) 股东投入和减少资本                |                  | 500,000,000.00 | -5,500,000.00    |        |        |      |                |                 | 494,500,000.00   |
| 1. 股东投入的普通股                  |                  |                |                  |        |        |      |                |                 |                  |
| 2. 其他权益工具持有者投入资本             |                  |                |                  |        |        |      |                |                 |                  |
| 3. 股份支付计入股东权益的金额             |                  | 500,000,000.00 |                  |        |        |      |                |                 | 500,000,000.00   |
| 4. 其他                        |                  |                | -5,500,000.00    |        |        |      |                |                 | -5,500,000.00    |
| (三) 利润分配                     |                  |                |                  |        |        |      |                |                 |                  |
| 1. 提取盈余公积                    |                  |                |                  |        |        |      | 8,326,244.34   | -130,358,449.38 | -122,032,205.04  |
| 2. 对股东的分配                    |                  |                |                  |        |        |      | 8,326,244.34   | -8,326,244.34   |                  |
| 3. 其他                        |                  |                |                  |        |        |      |                | -122,032,205.04 | -122,032,205.04  |
| (四) 股东权益内部结转                 | 535,228,970.00   |                | -535,228,970.00  |        |        |      |                |                 |                  |
| 1. 资本公积转增股本                  | 535,228,970.00   |                | -535,228,970.00  |        |        |      |                |                 |                  |
| 2. 盈余公积转增股本                  |                  |                |                  |        |        |      |                |                 |                  |
| 3. 盈余公积弥补亏损                  |                  |                |                  |        |        |      |                |                 |                  |
| 4. 结转重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动 |                  |                |                  |        |        |      |                |                 |                  |
| 5. 其他                        |                  |                |                  |        |        |      |                |                 |                  |
| (五) 专项储备                     |                  |                |                  |        |        |      |                |                 |                  |
| 1. 本期提取                      |                  |                |                  |        |        |      |                |                 |                  |
| 2. 本期使用                      |                  |                |                  |        |        |      |                |                 |                  |
| (六) 其他                       |                  |                |                  |        |        |      |                |                 |                  |
| 四、本年年末余额                     | 1,605,686,909.00 | 500,000,000.00 | 1,325,773,650.32 |        |        |      | 193,493,789.93 | 400,305,651.32  | 4,025,260,000.57 |

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)

企业法定代表人:

许雷

主管会计工作负责人:

明才杨

会计机构负责人:

明才杨



母公司股东权益变动表

2017年度

编制单位：云南城投置业股份有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

|                              | 上期金额             |        |                  |       |      |
|------------------------------|------------------|--------|------------------|-------|------|
|                              | 股本               | 其他权益工具 | 资本公积             | 减：库存股 | 专项储备 |
| 一、上年年末余额                     | 1,070,457,939.00 |        | 1,990,255,814.55 |       |      |
| 加：会计政策变更                     |                  |        |                  |       |      |
| 前期差错更正                       |                  |        |                  |       |      |
| 其他                           |                  |        |                  |       |      |
| 二、本年年初余额                     | 1,070,457,939.00 |        | 1,990,255,814.55 |       |      |
| 三、本年增减变动金额                   |                  |        | -123,753,194.23  |       |      |
| (一) 综合收益总额                   |                  |        |                  |       |      |
| (二) 股东投入和减少资本                |                  |        |                  |       |      |
| 1. 股东投入的普通股                  |                  |        |                  |       |      |
| 2. 其他权益工具持有者投入资本             |                  |        |                  |       |      |
| 3. 股份支付计入股东权益的金额             |                  |        |                  |       |      |
| 4. 其他                        |                  |        |                  |       |      |
| (三) 利润分配                     |                  |        |                  |       |      |
| 1. 提取盈余公积                    |                  |        |                  |       |      |
| 2. 对股东的分配                    |                  |        |                  |       |      |
| 3. 其他                        |                  |        |                  |       |      |
| (四) 股东权益内部结转                 |                  |        |                  |       |      |
| 1. 资本公积转增股本                  |                  |        |                  |       |      |
| 2. 盈余公积转增股本                  |                  |        |                  |       |      |
| 3. 盈余公积弥补亏损                  |                  |        |                  |       |      |
| 4. 结转重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动 |                  |        |                  |       |      |
| 5. 其他                        |                  |        |                  |       |      |
| (五) 专项储备                     |                  |        |                  |       |      |
| 1. 本期提取                      |                  |        |                  |       |      |
| 2. 本期使用                      |                  |        |                  |       |      |
| (六) 其他                       |                  |        |                  |       |      |
| 四、本年年末余额                     | 1,070,457,939.00 |        | 1,866,502,620.32 |       |      |

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)



企业法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



## 云南城投置业股份有限公司

### 2017 年度财务报表附注

#### 一、公司基本情况

##### (一)公司注册地、组织形式和总部地址

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

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

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

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

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

2015 年根据公司 5 月 19 日股东会决议和修改后章程的规定，按每 10 股送红股 3 股的比例，以未分配利润向全体股东转增股份总额 247,028,755 股，每股面值 1 元，合计增加股本 247,028,755.00 元，转增完成后公司的总股本为人民币 1,070,457,939.00 元。

2017 年根据公司 4 月 5 日股东会决议和修改后章程的规定，按每股转增 0.5 股的比例，以资本公积向全体股东转增股份总额 535,228,970 股，每股面值 1 元，合计增加股本 535,228,970 元，转增完成后公司的总股本为人民币 1,605,686,909.00 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)公司业务性质和主要经营活动

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)财务报表的批准报出

本财务报表业经公司董事会于 2018 年 3 月 16 日批准报出。

## 二、合并财务报表范围

本期纳入合并财务报表范围的主体共 65 户，具体包括：

| 子公司名称             | 子公司类型 | 级次  | 持股比例（%） | 表决权比例（%） |
|-------------------|-------|-----|---------|----------|
| 云南城投置业股份有限公司      |       | 母公司 |         |          |
| 云南城投海东投资开发有限公司    | 全资    | 二级  | 100%    | 100%     |
| 云南城投洱海置业有限公司      | 全资    | 三级  | 100%    | 100%     |
| 云南城投海东园林绿化有限公司    | 全资    | 三级  | 100%    | 100%     |
| 云南城投海东方物业服务有限公司   | 全资    | 三级  | 100%    | 100%     |
| 云南城投置地有限公司        | 全资    | 二级  | 100%    | 100%     |
| 云南城投物业服务有限公司      | 全资    | 二级  | 100%    | 100%     |
| 云南红河房地产开发有限公司     | 全资    | 二级  | 100%    | 100%     |
| 云南南亚汽车商城有限公司      | 全资    | 三级  | 100%    | 100%     |
| 云南城投大理置地有限公司      | 全资    | 二级  | 100%    | 100%     |
| 昆明市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%      |



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



| 子公司名称             | 子公司类型 | 级次 | 持股比例 (%) | 表决权比例 (%) |
|-------------------|-------|----|----------|-----------|
| 台州银泰置业有限公司        | 控股    | 二级 | 70%      | 70%       |
| 台州银泰商业有限公司        | 控股    | 二级 | 70%      | 70%       |
| 哈尔滨银旗房地产开发有限公司    | 控股    | 二级 | 70%      | 70%       |
| 黑龙江银泰置地有限公司       | 控股    | 二级 | 70%      | 70%       |
| 哈尔滨银悦商业管理有限公司     | 全资    | 三级 | 100%     | 100%      |
| 名尚银泰城（淄博）商业发展有限公司 | 控股    | 二级 | 70%      | 70%       |
| 杭州云泰购物中心有限公司      | 控股    | 二级 | 70%      | 70%       |
| 杭州银云商业管理有限公司      | 控股    | 二级 | 70%      | 70%       |
| 北京云城企业管理有限公司      | 控股    | 二级 | 70%      | 70%       |
| 深圳市云佳投资有限公司       | 控股    | 二级 | 51%      | 51%       |
| 深圳云城创建开发有限公司      | 控股    | 二级 | 70%      | 70%       |
| 九江市云城旅游综合开发有限公司   | 控股    | 二级 | 67%      | 67%       |

子公司的持股比例不同于表决权比例的原因、以及持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位的依据说明详见“附注八、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 15 户，减少 3 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 |
|-------------------|------|
| 宁波银泰置业有限公司        | 股权收购 |
| 宁波银泰城商业管理有限公司     | 股权收购 |
| 杭州西溪银盛置地有限公司      | 股权收购 |
| 台州银泰置业有限公司        | 股权收购 |
| 台州银泰商业有限公司        | 股权收购 |
| 哈尔滨银旗房地产开发有限公司    | 股权收购 |
| 黑龙江银泰置地有限公司       | 股权收购 |
| 哈尔滨银悦商业管理有限公司     | 股权收购 |
| 名尚银泰城（淄博）商业发展有限公司 | 股权收购 |
| 杭州云泰购物中心有限公司      | 股权收购 |
| 杭州银云商业管理有限公司      | 投资设立 |
| 北京云城企业管理有限公司      | 投资设立 |
| 深圳市云佳投资有限公司       | 投资设立 |
| 深圳云城创建开发有限公司      | 投资设立 |
| 九江市云城旅游综合开发有限公司   | 投资设立 |

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      |
|-------------------|-----------|
| 云南城投晟发房地产开发有限公司   | 股权处置      |
| 陕西安得房地产开发有限公司     | 股权处置      |
| 昆明市盘龙区城中村改造置业有限公司 | 其他子公司吸收合并 |

合并范围变更主体的具体信息详见“附注七、合并范围的变更”。

### 三、财务报表的编制基础

#### (一)财务报表的编制基础

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

#### (二)持续经营

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

### 四、重要会计政策、会计估计

#### (一)遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了报告期公司的财务状况、经营成果、现金流量等有关信息。

#### (二)会计期间

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

#### (三)记账本位币

采用人民币为记账本位币。

#### (四)同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

(1) 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；



- (2) 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- (3) 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- (4) 一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

## 2. 同一控制下的企业合并

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

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

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

## 3. 非同一控制下的企业合并

购买日是指本公司实际取得对被购买方控制权的日期，即被购买方的净资产或生产经营决策的控制权转移给本公司的日期。同时满足下列条件时，本公司一般认为实现了控制权的转移：

- ①企业合并合同或协议已获本公司内部权力机构通过。
- ②企业合并事项需要经过国家有关主管部门审批的，已获得批准。
- ③已办理了必要的财产权转移手续。
- ④本公司已支付了合并价款的大部分，并且有能力、有计划支付剩余款项。
- ⑤本公司实际上已经控制了被购买方的财务和经营政策，并享有相应的利益、承担相应的风险。

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



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

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

#### **4. 为合并发生的相关费用**

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

### **(五)合并财务报表的编制方法**

#### **1. 合并范围**

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

#### **2. 合并程序**

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

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

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

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

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

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

#### （1）增加子公司或业务

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

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

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

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

#### （2）处置子公司或业务

##### 1) 一般处理方法

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



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

## 2) 分步处置子公司

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

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

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

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

## (3) 购买子公司少数股权

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

## (4) 不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

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



## (六)合营安排分类及共同经营会计处理方法

### 1. 合营安排的分类

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

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

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

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

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

### 2. 共同经营会计处理方法

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

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

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

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

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

### **(七)现金及现金等价物的确定标准**

在编制现金流量表时，将本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。将同时具备期限短（一般从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

### **(八)外币业务和外币报表折算**

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。

### **(九)金融工具**

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

#### **1. 金融工具的分类**

本公司根据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合取得持有金融资产和承担金融负债的目的，在初始确认时将金融资产和金融负债分为不同类别：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（或金融负债）；持有至到期投资；应收款项；可供出售金融资产；其他金融负债等。

#### **2. 金融工具的确认依据和计量方法**

##### **(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）**

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

交易性金融资产或金融负债是指满足下列条件之一的金融资产或金融负债：

- 1) 取得该金融资产或金融负债的目的是为了在短期内出售、回购或赎回；
- 2) 属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明本公司近期采用短期获利方式对该组合进行管理；

3) 属于衍生金融工具，但是被指定为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。



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

1) 该项指定可以消除或明显减少由于金融资产或金融负债的计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况；

2) 风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，该金融资产组合、该金融负债组合、或该金融资产和金融负债组合，以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告；

3) 包含一项或多项嵌入衍生工具的混合工具，除非嵌入衍生工具对混合工具的现金流量没有重大改变，或所嵌入的衍生工具明显不应当从相关混合工具中分拆；

4) 包含需要分拆但无法在取得时或后续的资产负债表日对其进行单独计量的嵌入衍生工具的混合工具。

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

## （2）应收款项

应收款项是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。

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

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

## （3）持有至到期投资

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

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

如果持有至到期投资处置或重分类为其他类金融资产的金额，相对于本公司全部持有至到期投资在出售或重分类前的总额较大，在处置或重分类后应立即将其剩余的持有至到期投资重分类为可供出售金融资产；重分类日，该投资的账面价值与其公允价值之间的差额计入



其他综合收益，在该可供出售金融资产发生减值或终止确认时转出，计入当期损益。但是，遇到下列情况可以除外：

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

2) 根据合同约定的偿付方式，企业已收回几乎所有初始本金。

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

(4) 可供出售金融资产

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

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

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

(5) 其他金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

**3. 金融资产转移的确认依据和计量方法**

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

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

(1) 所转移金融资产的账面价值；

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

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

（1）终止确认部分的账面价值；

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

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

#### **4. 金融负债终止确认条件**

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

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

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

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

#### **5. 金融资产和金融负债公允价值的确定方法**

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

初始取得或衍生的金融资产或承担的金融负债，以市场交易价格作为确定其公允价值的基础。

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

#### **6. 金融资产（不含应收款项）减值准备计提**

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



金融资产发生减值的客观证据，包括但不限于：

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

金融资产的具体减值方法如下：

(1) 可供出售金融资产减值准备

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) 持有至到期投资减值准备

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



## 7. 金融资产及金融负债的抵销

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

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

## (十) 应收款项

### 1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

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

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

### 2. 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

#### (1) 信用风险特征组合的确定依据

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

确定组合的依据：

| 组合名称    | 计提方法    | 确定组合的依据                                         |
|---------|---------|-------------------------------------------------|
| 账龄分析法组合 | 账龄分析法   | 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   | 不计提坏账准备 | 根据业务性质，认定无信用风险，包括：押金、保证金、集团内关联方等                |

#### (2) 根据信用风险特征组合确定的计提方法

##### ① 采用账龄分析法计提坏账准备

| 账龄    | 应收账款计提比例(%) | 其他应收款计提比例(%) |
|-------|-------------|--------------|
| 1 年以内 | 5           | 5            |
| 1—2 年 | 10          | 10           |
| 2—3 年 | 20          | 20           |
| 3—4 年 | 40          | 40           |
| 4—5 年 | 80          | 80           |
| 5 年以上 | 100         | 100          |

##### ② 采用其他方法计提坏账准备

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

### 3. 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由为：存在客观证据表明本公司将无法按应收款项的原有条款收回款项。

坏账准备的计提方法为：根据应收款项的预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额进行计提。

## (十一) 存货

### 1. 存货的分类

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

### 2. 存货的计价方法

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

### 3. 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

期末存货按照成本与可变现净值孰低计量。存货跌价准备按单项存货成本高于其可变现净值的差额计提。可变现净值按日常活动中，以存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额确定。

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

### 4. 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

### 5. 低值易耗品和包装物的摊销方法

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

### 6. 开发用土地的核算方法

纯土地开发项目，其费用支出单独构成土地开发成本；

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

## 7. 公共配套设施费用的核算方法

不能有偿转让的公共配套设施：按受益比例确定标准分配计入商品房成本；

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

## (十二)持有待售

### 1. 划分为持有待售确认标准

本公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组确认为持有待售组成部分：

(1) 根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；

(2) 出售极可能发生，即本公司已经就一项出售计划作出决议，并已获得监管部门批准，且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。

确定的购买承诺，是指本公司与其他方签订的具有法律约束力的购买协议，该协议包含交易价格、时间和足够严厉的违约惩罚等重要条款，使协议出现重大调整或者撤销的可能性极小。

### 2. 持有待售核算方法

本公司对于持有待售的非流动资产或处置组不计提折旧或摊销，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，应当将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。

对于取得日划分为持有待售类别的非流动资产或处置组，在初始计量时比较假定其不划分为持有待售类别情况下的初始计量金额和公允价值减去出售费用后的净额，以两者孰低计量。

上述原则适用于所有非流动资产，但不包括采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产、采用公允价值减去出售费用后的净额计量的生物资产、职工薪酬形成的资产、递延所得税资产、由金融工具相关会计准则规范的金融资产、由保险合同相关会计准则规范的保险合同所产生的权利。

## (十三)长期股权投资

### 1. 初始投资成本的确定

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

(2) 其他方式取得的长期股权投资

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



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

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

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

## **2. 后续计量及损益确认**

### **(1) 成本法**

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

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

### **(2) 权益法**

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

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

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

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

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

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

### 3. 长期股权投资核算方法的转换

#### （1）公允价值计量转权益法核算

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

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

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

#### （2）公允价值计量或权益法核算转成本法核算

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

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

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



### （3）权益法核算转公允价值计量

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

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

### （4）成本法转权益法

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

### （5）成本法转公允价值计量

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

## 4. 长期股权投资的处置

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

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

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

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

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



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

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

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

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

#### **5. 共同控制、重大影响的判断标准**

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

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

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

#### (十四)投资性房地产

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

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

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

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

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

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

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

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

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



## (十五)固定资产

### 1. 固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

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

### 2. 固定资产初始计量

本公司固定资产按成本进行初始计量。

(1) 外购的固定资产的成本包括买价、进口关税等相关税费，以及为使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该资产的其他支出。

(2) 自行建造固定资产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

(3) 投资者投入的固定资产，按投资合同或协议约定的价值作为入账价值，但合同或协议约定价值不公允的按公允价值入账。

(4) 购买固定资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除应予资本化的以外，在信用期间内计入当期损益。

### 3. 固定资产后续计量及处置

#### (1) 固定资产折旧

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

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

各类固定资产的折旧方法、折旧年限和年折旧率如下：

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



## （2）固定资产的后续支出

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

## （3）固定资产处置

当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

## 4. 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

当本公司租入的固定资产符合下列一项或数项标准时，确认为融资租入固定资产：

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

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

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

## （十六）在建工程

### 1. 在建工程初始计量

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。

## 2. 在建工程结转为固定资产的标准和时点

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

## (十七)借款费用

### 1. 借款费用资本化的确认原则

本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，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

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

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

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

### 2. 借款费用资本化期间

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

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

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

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

### 3. 暂停资本化期间

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



#### 4. 借款费用资本化金额的计算方法

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

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

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

#### (十八)无形资产与开发支出

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

##### 1. 无形资产的初始计量

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

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

在非货币性资产交换具备商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下, 非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值, 除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠; 不满足上述前提的非货币性资产交换, 以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本, 不确认损益。

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

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

##### 2. 无形资产的后续计量

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

#### 使用寿命有限的无形资产

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

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

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

经复核，本期期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

#### 3. 划分公司内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

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

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

内部研究开发项目研究阶段的支出，在发生时计入当期损益。

#### 4. 开发阶段支出符合资本化的具体标准

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件时确认为无形资产：

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

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

#### (十九)长期资产减值

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



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

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

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

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

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

## **(二十)长期待摊费用**

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

## **(二十一)职工薪酬**

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

### **1. 短期薪酬**

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

### **2. 离职后福利**

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

本公司的离职后福利计划全部为设定提存计划。

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

本公司按照国家规定的标准定期缴付上述款项后，不再有其他的支付义务。

### 3. 辞退福利

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

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

### 4. 其他长期职工福利

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

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

## (二十二)预计负债

### 1. 预计负债的确认标准

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司确认为预计负债：

该义务是本公司承担的现时义务；

履行该义务很可能导致经济利益流出本公司；

该义务的金额能够可靠地计量。

### 2. 预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

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



最佳估计数分别以下情况处理：

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

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

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

## **(二十三)股份支付**

### **1. 股份支付的种类**

本公司的股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

### **2. 权益工具公允价值的确定方法**

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

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

### **3. 确定可行权权益工具最佳估计的依据**

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

### **4. 会计处理方法**

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

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

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

#### **(二十四)优先股、永续债等其他金融工具**

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

##### **1. 符合下列条件之一，将发行的金融工具分类为金融负债：**

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

##### **2. 同时满足下列条件的，将发行的金融工具分类为权益工具：**

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

##### **3. 会计处理方法**

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



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

## **(二十五)收入**

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

### **1. 房地产开发产品在满足以下条件时确认收入**

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

### **2. 土地一级开发收入**

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

### **3. 物业管理费收入**

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

### **4. 体育休闲收入**

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

### **5. 让渡资产使用权收入**

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

## **(二十六)政府补助**

### **1. 类型**

政府补助，是本公司从政府无偿取得的货币性资产与非货币性资产。根据相关政府文件规定的补助对象，将政府补助划分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

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

## 2. 政府补助的确认

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

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

## 3. 会计处理方法

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，按照所建造或购买的资产使用年限内按照合理、系统的方法分期计入损益；

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

与企业日常活动相关的政府补助计入其他收益；与企业日常活动无关的政府补助计入营业外收支。

收到与政策性优惠贷款贴息相关的政府补助冲减相关借款费用；取得贷款银行提供的政策性优惠利率贷款的，以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

已确认的政府补助需要返还时，初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值；存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

## (二十七)递延所得税资产和递延所得税负债

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

### 1. 确认递延所得税资产的依据

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

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



## 2. 确认递延所得税负债的依据

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

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

## (二十八) 租赁

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

### 1. 经营租赁会计处理

#### （1）经营租入资产

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）经营租出资产

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

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

### 2. 融资租赁会计处理

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

公司采用实际利率法对未确认的融资费用，在资产租赁期间内摊销，计入财务费用。

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

## **(二十九)终止经营**

本公司将满足下列条件之一的，且该组成部分已经处置或划归为持有待售类别的、能够单独区分的组成部分确认为终止经营组成部分：

- (1) 该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区。
- (2) 该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分。
- (3) 该组成部分是专为转售而取得的子公司。

终止经营的减值损失和转回金额等经营损益及处置损益作为终止经营损益在利润表中列示。

## **(三十)重要会计政策、会计估计的变更**

### **1. 会计政策变更**

2017 年 4 月 28 日，财政部发布了《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》，该准则自 2017 年 5 月 28 日起施行。本公司根据该准则及财政部《关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2017〕30 号）的规定，在利润表中新增了“资产处置收益”项目，并对净利润按经营持续性进行分类列报。本公司按照《企业会计准则第 30 号——财务报表列报》等的相关规定，对可比期间的比较数据进行调整。

2017 年 5 月 10 日，财政部公布了修订后的《企业会计准则第 16 号——政府补助》，该准则修订自 2017 年 6 月 12 日起施行，同时要求企业对 2017 年 1 月 1 日存在的政府补助采用未来适用法处理，对 2017 年 1 月 1 日至该准则施行日之间新增的政府补助根据修订后的准则进行调整。

本公司自 2017 年 6 月 12 日开始采用该修订后的准则，上述会计政策变化的主要内容为：见本附注四 / （二十六）政府补助。

### **2. 会计估计变更**

本报告期主要会计估计未发生变更。



## 五、税项

### 公司主要税种和税率

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

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

## 六、合并财务报表主要项目注释

（以下金额单位若未特别注明者均为人民币元）

### 注释1. 货币资金

| 项目            | 期末余额             | 期初余额             |
|---------------|------------------|------------------|
| 库存现金          | 463,163.82       | 491,465.73       |
| 银行存款          | 5,142,738,574.25 | 4,329,078,022.33 |
| 其他货币资金        | 189,866,149.51   | 1,433,555,822.60 |
| 合计            | 5,333,067,887.58 | 5,763,125,310.66 |
| 其中：存放在境外的款项总额 |                  |                  |

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      | 6,950,600.11   |                  |
| 银行承兑汇票保证金 |                | 6,000,029.17     |
| 履约保证金     | 47,440,543.49  | 2,340,000.00     |
| 定期存单质押    |                | 1,303,300,000.00 |
| 按揭保证金     | 118,521,081.27 | 121,915,793.43   |
| 保函保证金     | 15,800,000.00  |                  |
| 合计        | 188,712,224.87 | 1,433,555,822.60 |

## 注释2. 应收账款

### 1. 应收账款分类披露

| 类别                     | 期末余额           |        |                |          |                |
|------------------------|----------------|--------|----------------|----------|----------------|
|                        | 账面余额           |        | 坏账准备           |          | 账面价值           |
|                        | 金额             | 比例 (%) | 金额             | 计提比例 (%) |                |
| 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款   | 48,527,707.78  | 4.96   | 48,527,707.78  | 100.00   |                |
| 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款   | 927,408,309.92 | 94.74  | 54,490,466.33  | 5.88     | 872,917,843.59 |
| 单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的应收账款 | 2,922,436.60   | 0.30   | 2,922,436.60   | 100.00   |                |
| 合计                     | 978,858,454.30 | 100.00 | 105,940,610.71 | 10.82    | 872,917,843.59 |

续:

| 类别                     | 期初余额             |        |               |          |                  |
|------------------------|------------------|--------|---------------|----------|------------------|
|                        | 账面余额             |        | 坏账准备          |          | 账面价值             |
|                        | 金额               | 比例 (%) | 金额            | 计提比例 (%) |                  |
| 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款   | 51,948,039.00    | 3.18   | 51,948,039.00 | 100.00   |                  |
| 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款   | 1,577,152,377.38 | 96.59  | 36,704,233.44 | 2.33     | 1,540,448,143.94 |
| 单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的应收账款 | 3,758,211.60     | 0.23   | 3,758,211.60  | 100.00   |                  |
| 合计                     | 1,632,858,627.98 | 100.00 | 92,410,484.04 | 5.66     | 1,540,448,143.94 |

### 2. 应收账款分类说明

#### (1) 期末单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款

| 单位名称  | 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 |
| 胡姓自然人 | 4,920,000.00  | 4,920,000.00  | 100.00   | 预计无法收回 |
| 徐姓自然人 | 4,322,116.78  | 4,322,116.78  | 100.00   | 预计无法收回 |
| 杨姓自然人 | 3,613,493.00  | 3,613,493.00  | 100.00   | 预计无法收回 |
| 合计    | 48,527,707.78 | 48,527,707.78 | —        | —      |



(2) 期末单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的应收账款

| 单位名称  | 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 | 1,859,225.00 | 1,859,225.00 | 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 |
| 白姓自然人 | 287,000.00   | 287,000.00   | 100.00   | 预计无法收回 |
| 钱姓自然人 | 108,000.00   | 108,000.00   | 100.00   | 预计无法收回 |
| 陈姓自然人 | 105,000.00   | 105,000.00   | 100.00   | 预计无法收回 |
| 刘姓自然人 | 95,211.60    | 95,211.60    | 100.00   | 预计无法收回 |
| 曾姓自然人 | 95,000.00    | 95,000.00    | 100.00   | 预计无法收回 |
| 合计    | 2,922,436.60 | 2,922,436.60 | —        | —      |

(3) 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

| 账龄    | 期末余额           |               |          |
|-------|----------------|---------------|----------|
|       | 应收账款           | 坏账准备          | 计提比例 (%) |
| 1 年以内 | 266,302,754.40 | 13,315,137.72 | 5.00     |
| 1—2 年 | 109,720,257.05 | 10,972,025.71 | 10.00    |
| 2—3 年 | 77,576,096.77  | 15,515,219.36 | 20.00    |
| 3—4 年 | 33,565,073.85  | 13,426,029.54 | 40.00    |
| 4—5 年 | 300,000.00     | 240,000.00    | 80.00    |
| 5 年以上 | 1,022,054.00   | 1,022,054.00  | 100.00   |
| 合计    | 488,486,236.07 | 54,490,466.33 | —        |

续：

| 账龄    | 期初余额           |               |          |
|-------|----------------|---------------|----------|
|       | 应收账款           | 坏账准备          | 计提比例 (%) |
| 1 年以内 | 496,420,467.87 | 24,821,023.39 | 5.00     |
| 1—2 年 | 3,873,354.50   | 387,335.45    | 10.00    |
| 2—3 年 | 51,769,103.00  | 10,353,820.60 | 20.00    |
| 3—4 年 | 300,000.00     | 120,000.00    | 40.00    |
| 4—5 年 |                |               | 80.00    |
| 5 年以上 | 1,022,054.00   | 1,022,054.00  | 100.00   |
| 合计    | 553,384,979.37 | 36,704,233.44 | —        |

(4) 组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款

| 组合名称  | 期末余额           |      |          |
|-------|----------------|------|----------|
|       | 应收账款           | 坏账准备 | 计提比例 (%) |
| 无风险组合 | 438,922,073.85 |      |          |

续：

| 组合名称  | 期初余额             |      |          |
|-------|------------------|------|----------|
|       | 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           | 172,917,311.53 |      |          |
| 昆明市土地矿产储备中心    | 125,800,000.46 |      |          |
| 昆明招金房地产有限公司    | 106,140,000.00 |      |          |
| 云南城投众和建设集团有限公司 | 21,343,440.51  |      |          |
| 物业费            | 8,138,469.69   |      |          |
| 租金             | 2,301,121.72   |      |          |
| 酒店款            | 2,281,729.94   |      |          |
| 合计             | 438,922,073.85 |      |          |

续：

| 组合名称          | 期初余额             |      |          |
|---------------|------------------|------|----------|
|               | 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。

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。

应收昆明招金房地产开发有限公司款为本公司下属子公司转让在建项目应收款。

应收云南城投众和建设集团有限公司款为本公司下属子公司应收绿化工程费。

### 3. 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 20,888,121.71 元；本期收回或转回坏账准备金额 7,869,599.22 元。



其中：本期坏账准备转回或收回金额重要的应收账款如下：

| 单位名称  | 转回或收回金额      | 转回或收回方式 | 备注 |
|-------|--------------|---------|----|
| 徐姓自然人 | 7,033,824.22 | 诉讼收回    |    |
| 白姓自然人 | 800,000.00   | 诉讼收回    |    |
| 许姓自然人 | 35,775.00    | 诉讼收回    |    |
| 合计    | 7,869,599.22 |         |    |

#### 4. 按欠款方归集的期末余额前五名应收账款

| 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 | 12.85           |               |
| 昆明招金房地产有限公司    | 106,140,000.00 | 10.84           |               |
| 成都平安蓉城置业有限公司   | 97,391,637.56  | 9.95            | 9,739,163.76  |
| 杜姓自然人          | 53,554,088.00  | 5.47            | 10,710,817.60 |
| 云南城投众和建设集团有限公司 | 21,343,440.51  | 2.18            |               |
| 合计             | 404,229,166.53 | 41.29           | 20,449,981.36 |

#### 5. 应收账款其他说明

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

| 单位名称            | 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 |      |

#### 注释3. 预付款项

##### 1. 预付款项按账龄列示

| 账龄      | 期末余额           |        | 期初余额           |        |
|---------|----------------|--------|----------------|--------|
|         | 金额             | 比例(%)  | 金额             | 比例(%)  |
| 1 年以内   | 62,242,764.98  | 30.18  | 79,324,267.83  | 31.93  |
| 1 至 2 年 | 21,979,993.22  | 10.66  | 81,772,226.41  | 32.91  |
| 2 至 3 年 | 54,429,460.08  | 26.39  | 27,881,165.29  | 11.22  |
| 3 年以上   | 67,583,205.54  | 32.77  | 59,494,078.86  | 23.94  |
| 合计      | 206,235,423.82 | 100.00 | 248,471,738.39 | 100.00 |

## 2. 账龄超过一年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明

| 单位名称                      | 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  | 2 至 3 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   |
| 云南宝盛拆迁有限公司                | 17,248,480.80  | 1 至 2 年、2 至 3 年、3 年以上 | 未完工结算   |
| 官渡区重点项目征地拆迁、土地收储供应协调推进办公室 | 10,000,000.00  | 1 至 2 年               | 未完工结算   |
| 关上街道办事处                   | 7,196,407.68   | 2 至 3 年、3 至 4 年       | 未完工结算   |
| 合计                        | 134,444,888.48 | —                     | —       |

## 3. 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

| 单位名称                      | 期末金额           | 占预付账款总额的比例(%) | 预付款时间                       | 未结算原因 |
|---------------------------|----------------|---------------|-----------------------------|-------|
| 昆明市盘龙区建设投资有限公司            | 50,000,000.00  | 24.24         | 2 至 3 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  | 24.24         | 3 年以上                       | 未完工结算 |
| 中国建筑一局（集团）有限公司            | 30,000,000.00  | 14.55         | 1 年以内                       | 未完工结算 |
| 云南宝盛拆迁有限公司                | 20,235,689.80  | 9.81          | 1 年以内、1 至 2 年、2 至 3 年、3 年以上 | 未完工结算 |
| 官渡区重点项目征地拆迁、土地收储供应协调推进办公室 | 10,000,000.00  | 4.85          | 1 至 2 年                     | 未完工结算 |
| 合计                        | 160,235,689.80 | 77.69         | —                           | —     |

## 4. 预付款项的其他说明

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

## 注释4. 应收利息

| 项目       | 期末余额           | 期初余额           |
|----------|----------------|----------------|
| 对外借款应收利息 | 251,307,042.11 | 150,420,449.07 |



## 注释5. 其他应收款

### 1. 其他应收款分类披露

| 类别                      | 期末余额             |        |               |          |                  |
|-------------------------|------------------|--------|---------------|----------|------------------|
|                         | 账面余额             |        | 坏账准备          |          | 账面价值             |
|                         | 金额               | 比例 (%) | 金额            | 计提比例 (%) |                  |
| 单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款   | 4,756,213.00     | 0.11   | 4,756,213.00  | 100.00   |                  |
| 按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款   | 4,263,633,175.38 | 99.65  | 15,641,343.65 | 0.37     | 4,247,991,831.73 |
| 单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的其他应收款 | 10,438,537.93    | 0.24   | 10,438,537.93 | 100.00   |                  |
| 合计                      | 4,278,827,926.31 | 100.00 | 30,836,094.58 | 0.72     | 4,247,991,831.73 |

续：

| 类别                      | 期初余额             |        |               |          |                  |
|-------------------------|------------------|--------|---------------|----------|------------------|
|                         | 账面余额             |        | 坏账准备          |          | 账面价值             |
|                         | 金额               | 比例 (%) | 金额            | 计提比例 (%) |                  |
| 单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款   | 26,756,213.00    | 1.47   | 22,739,013.00 | 84.99    | 4,017,200.00     |
| 按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款   | 1,782,068,978.76 | 98.03  | 7,840,916.63  | 0.44     | 1,774,228,062.13 |
| 单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的其他应收款 | 8,997,096.23     | 0.50   | 8,997,096.23  | 100.00   |                  |
| 合计                      | 1,817,822,287.99 | 100.00 | 39,577,025.86 | 2.18     | 1,778,245,262.13 |

### 2. 其他应收款分类说明

#### (1) 期末单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款

| 单位名称        | 期末余额         |              |          |        |
|-------------|--------------|--------------|----------|--------|
|             | 其他应收款        | 坏账准备         | 计提比例 (%) | 计提理由   |
| 龙马社区第四居民小组  | 2,456,213.00 | 2,456,213.00 | 100      | 预计无法收回 |
| 深圳市穗丰投资有限公司 | 2,300,000.00 | 2,300,000.00 | 100      | 预计无法收回 |
| 合计          | 4,756,213.00 | 4,756,213.00 | —        | —      |

(2) 单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的其他应收款

| 单位名称               | 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      | 预计无法收回 |
| 昆明市规划局             | 1,210,432.24  | 1,210,432.24  | 100      | 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      | 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      | 预计无法收回 |
| 云南美术研究院            | 1,000,000.00  | 1,000,000.00  | 100      | 预计无法收回 |
| 梦幻银泰城              | 828,000.00    | 828,000.00    | 100      | 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      | 预计无法收回 |
| 薛姓自然人              | 613,441.70    | 613,441.70    | 100      | 预计无法收回 |
| 戴姓自然人              | 376,504.70    | 376,504.70    | 100      | 预计无法收回 |
| 鲁姓自然人              | 127,725.86    | 127,725.86    | 100      | 预计无法收回 |
| 段姓自然人              | 50,000.00     | 50,000.00     | 100      | 预计无法收回 |
| 宏发石发经营部            | 36,303.00     | 36,303.00     | 100      | 预计无法收回 |
| 云景林纸股份有限公司工会       | 33,086.61     | 33,086.61     | 100      | 预计无法收回 |
| 杨姓自然人              | 32,677.00     | 32,677.00     | 100      | 预计无法收回 |
| 昆明鑫威商贸有限公司         | 20,600.00     | 20,600.00     | 100      | 预计无法收回 |
| 成都军区房产管理局贵州分局      | 13,188.00     | 13,188.00     | 100      | 预计无法收回 |
| 昆明煤气(集团)控股有限公司     | 10,000.00     | 10,000.00     | 100      | 预计无法收回 |
| 昆明和泰物业管理有限公司       | 4,807.20      | 4,807.20      | 100      | 预计无法收回 |
| 西山区丽昕玻璃经营部         | 3,000.00      | 3,000.00      | 100      | 预计无法收回 |
| 昆明荣成房地产公司          | 800.00        | 800.00        | 100      | 预计无法收回 |
| 昆明马街建筑公司           | 433.00        | 433.00        | 100      | 预计无法收回 |
| 个人借款               | 1,236,846.61  | 1,236,846.61  | 100      | 预计无法收回 |
| 合计                 | 10,438,537.93 | 10,438,537.93 | —        | —      |

(3) 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

| 账龄    | 期末余额          |               |          |
|-------|---------------|---------------|----------|
|       | 其他应收款         | 坏账准备          | 计提比例 (%) |
| 1 年以内 | 16,599,005.72 | 829,950.28    | 5.00     |
| 1—2 年 | 33,215,120.15 | 3,321,512.02  | 10.00    |
| 2—3 年 | 18,383,135.99 | 3,676,627.21  | 20.00    |
| 3—4 年 | 11,492,903.18 | 4,597,161.28  | 40.00    |
| 4—5 年 | 2,711,762.52  | 2,169,410.02  | 80.00    |
| 5 年以上 | 1,046,682.84  | 1,046,682.84  | 100.00   |
| 合计    | 83,448,610.40 | 15,641,343.65 | —        |



续：

| 账龄    | 期初余额          |              |         |
|-------|---------------|--------------|---------|
|       | 其他应收款         | 坏账准备         | 计提比例（%） |
| 1 年以内 | 35,255,873.37 | 1,762,793.66 | 5.00    |
| 1—2 年 | 17,478,473.75 | 1,747,847.38 | 10.00   |
| 2—3 年 | 10,033,983.11 | 2,006,796.64 | 20.00   |
| 3—4 年 | 2,873,963.23  | 1,149,585.29 | 40.00   |
| 4—5 年 | 644,780.58    | 515,824.46   | 80.00   |
| 5 年以上 | 658,069.20    | 658,069.20   | 100.00  |
| 合计    | 66,945,143.24 | 7,840,916.63 | —       |

（4）组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款

| 组合名称  | 期末余额             |      |         |
|-------|------------------|------|---------|
|       | 其他应收款            | 坏账准备 | 计提比例（%） |
| 无风险组合 | 4,180,184,564.98 |      |         |

续：

| 组合名称  | 期初余额             |      |         |
|-------|------------------|------|---------|
|       | 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      |
|------------------------|----------------|-----------------|-----------|
| 云南温泉山谷康养度假运营开发（集团）有限公司 | 591,249,487.82 | 1 年以内、1 至 2 年   | 往来款       |
| 北京银泰置地商业有限公司           | 581,307,996.13 | 1 年以内           | 往来款       |
| 陕西安得房地产开发有限公司          | 516,000,000.00 | 1 年以内           | 往来款       |
| 昆明市西苑房地产开发经营有限公司       | 350,000,000.00 | 1 年以内           | 往来款       |
| 昆明市盘龙区城市更新改造局          | 324,704,163.00 | 1 年以内           | 土地一级开发返还款 |
| 云南柏丰投资（集团）有限公司         | 304,931,791.55 | 1 年以内、2 至 3 年   | 往来款       |
| 北京国俊投资有限公司             | 228,723,974.95 | 1 年以内           | 往来款       |
| 王姓自然人                  | 200,000,000.00 | 1 年以内           | 股权收购款     |
| 中国银泰投资有限公司             | 130,000,000.00 | 1 年以内           | 往来款       |
| 开源-云城置业成都银泰中心资产支持专项计划  | 120,000,000.00 | 1 年以内           | 保证金       |
| 兰州市土地登记交易信息中心          | 80,500,000.00  | 4 至 5 年         | 交易保证金     |
| 昆明市政基础设施开发公司           | 62,250,000.00  | 1 年以内、5 年以上     | 往来款       |
| 昆明市规划局                 | 59,678,177.83  | 2 至 3 年、3 至 4 年 | 保证金       |
| 云南城投晟发房地产开发有限公司        | 53,736,000.00  | 1 年以内           | 往来款       |

| 单位名称                           | 账面余额          | 账龄                                | 款项性质                        |
|--------------------------------|---------------|-----------------------------------|-----------------------------|
| 重庆国际信托股份有限公司                   | 41,000,000.00 | 1 年以内                             | 保证金                         |
| 云南商厦住房置业担保有限公司                 | 40,817,700.00 | 2 至 3 年                           | 贷款保证金                       |
| 黑龙江盛丰投资有限公司                    | 55,500,000.00 | 1 年以内、1 至 2 年、<br>5 年以上           | 往来款                         |
| 重庆小天鹅投资控股（集团）有限公司              | 33,600,000.00 | 1 至 2 年、2 至 3 年、<br>4 至 5 年       | 往来款<br>及代垫担保费               |
| 中国建筑第八工程局有限公司                  | 27,548,530.64 | 2 至 3 年、3 至 4 年                   | 保证金、墙体基金、<br>水泥基金、文明施工<br>费 |
| 代缴物业维修基金                       | 22,358,631.87 | 1 年以内、1 至 2 年、<br>2 至 3 年、3 至 4 年 | 代收款                         |
| 盘龙区政府                          | 21,311,843.74 | 5 年以上                             | 代垫失地农民<br>保障金               |
| 上中坝购房客户                        | 23,475,000.00 | 1 年以内、1 至 2 年                     | 贷款保证金                       |
| 杭州滨江区住房和城市建设局                  | 16,538,071.60 | 1 至 2 年                           | 公共维修基金                      |
| 昆明市建设工程质量安全监督管理总站              | 14,406,057.70 | 1 至 2 年                           | 安全文明措施费                     |
| 云南城投铜都置地有限公司                   | 13,822,000.00 | 4 至 5 年                           | 往来款                         |
| 浙江中联建设集团有限公司                   | 11,455,107.04 | 1 年以内、1 至 2 年                     | 代垫款                         |
| 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 | 5 年以上                             | 代垫征地拆迁费                     |
| 呈贡区乌龙办事处（工程征地）                 | 10,593,992.16 | 5 年以上                             | 代垫征地拆迁费                     |
| 仲量联行测量师事务所（上海）有限公司<br>成都第二分公司  | 10,533,536.42 | 1 年以内                             | 代垫款                         |
| 宁波溪口银泰旅游开发有限公司                 | 10,523,940.00 | 1 年以内                             | 代垫款                         |
| 大理创新工业园区土地收购储备交易中心             | 10,000,000.00 | 1 年以内                             | 往来款                         |
| 杭州临平新城开发建设有限公司                 | 10,000,000.00 | 3 至 4 年                           | 保证金                         |
| 宁波市东部新城开发建设指挥部                 | 10,000,000.00 | 3 至 4 年                           | 保证金                         |
| 郑姓自然人                          | 9,208,575.45  | 1 年以内                             | 往来款                         |
| 云南城投众和建设集团有限公司                 | 8,553,982.72  | 2 至 3 年                           | 关联方往来                       |
| 云南省省级职工住房资金管理中心                | 8,305,000.00  | 1 年以内                             | 购房保证金                       |
| 贵州宅学房地产开发有限公司                  | 7,200,000.00  | 1 年以内、1 至 2 年、<br>2 至 3 年         | 往来款                         |
| 昆明市住房公积金管理中心                   | 7,093,012.00  | 1 年以内、1 至 2 年                     | 购房保证金                       |
| 昆明市五华区住房和城乡建设局                 | 6,500,000.00  | 5 年以上                             | 拆迁安置资金                      |
| 杭州市余杭区房地产管理处住宅物业<br>保修金        | 6,266,213.58  | 1 至 2 年                           | 代垫款                         |
| 昆明市西山区财政局（A1 地块回迁安置<br>房建设保证金） | 6,150,407.07  | 1 至 2 年                           | 保证金                         |
| 昆明市官渡区人力资源和社会保障局               | 5,000,000.00  | 1 年以内                             | 保证金                         |
| 浙江银泰投资有限公司                     | 5,000,000.00  | 1 至 2 年                           | 往来款                         |
| 盘龙拆迁补偿款                        | 4,551,452.00  | 1 年以内                             | 员工借款、垫付拆迁<br>补偿款            |



| 单位名称                       | 账面余额             | 账龄                            | 款项性质     |
|----------------------------|------------------|-------------------------------|----------|
| 龙泉街道办事处                    | 4,500,000.00     | 2 至 3 年                       | 履约保证金    |
| 哈尔滨市房屋置业担保有限责任公司驻道里公积金部    | 3,839,150.00     | 1 年以内、1 至 2 年                 | 公积金保证金   |
| 平阳县物业维修资金管理中心              | 3,722,578.00     | 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     | 2 至 3 年                       | 农民工工资保证金 |
| 云南城投兴坤房地产开发有限公司            | 3,100,000.00     | 5 年以上                         | 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     | 2,974,229.54     | 4 至 5 年                       | 保证金      |
| 杭州市散装水泥办公室(杭州市新型墙体材料管理办公室) | 2,638,119.32     | 1 至 2 年                       | 往来款      |
| 哈尔滨市房屋置业担保有限责任公司           | 2,614,750.00     | 1 年以内、1 至 2 年、2 至 3 年、3 至 4 年 | 公积金贷款保证金 |
| 哈尔滨供排水集团有限责任公司             | 2,520,000.00     | 2 至 3 年、3 至 4 年               | 代垫款      |
| 上海钟书实业有限公司                 | 2,249,770.97     | 1 年以内、1 至 2 年                 | 代垫款      |
| 昆明市官渡区加快推进城中村改造办公室         | 2,000,000.00     | 5 年以上                         | 保证金      |
| 其他 200 万以下往来款 399 家        | 75,242,628.80    | 1 至 5 年                       | 往来款、保证金  |
| 合计                         | 4,180,184,564.98 | —                             | —        |

昆明市政基础设施开发公司应收款项：2018 年 2 月 12 日在云南省高级人民法院的主持下，本公司之子公司云南东方柏丰投资有限公司与昆明市政基础设施开发公司就（2004）云高民二初字第 14 号民事调解书的执行问题达成和解协议，昆明市政基础设施开发公司赔付云南东方柏丰投资有限公司本金及利息共计 6,225 万元，该款项 2018 年 3 月初陆续达到法院账户。本年度转回计提的坏账准备 17,982,800.00 元，同时以赔偿金额，扣除应承担的律师费 13,362,500.00 元和其他应收款账面原值的差额确认了营业外收入。

### 3. 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 5,102,112.84 元；本期收回或转回坏账准备金额 17,982,800.00 元。

其中：本期坏账准备转回或收回金额重要的其他应收款如下：

| 单位名称         | 转回或收回金额       | 转回或收回方式 | 备注  |
|--------------|---------------|---------|-----|
| 昆明市政基础设施开发公司 | 17,982,800.00 | 诉讼收回    | 见说明 |

本期坏账准备转回或收回金额重要的情况说明：

本公司之子公司云南东方柏丰投资有限公司与昆明市政基础设施开发公司达成和解协议，款项回收可能性较大，故本期转回计提的坏账准备。

#### 4. 其他应收款按款项性质分类情况

| 款项性质 | 期末余额             | 期初余额             |
|------|------------------|------------------|
| 保证金  | 415,084,373.71   | 376,585,145.20   |
| 押金   | 6,618,500.84     | 4,194,857.69     |
| 备用金  | 2,622,330.73     | 3,501,762.02     |
| 往来款  | 3,707,259,927.91 | 1,406,367,744.86 |
| 代垫款  | 147,242,793.12   | 27,172,778.22    |
| 合计   | 4,278,827,926.31 | 1,817,822,287.99 |

#### 5. 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

| 单位名称                   | 款项性质      | 期末余额             | 账龄            | 占其他应收款期末余额的比例(%) | 坏账准备期末余额 |
|------------------------|-----------|------------------|---------------|------------------|----------|
| 云南温泉山谷康养度假运营开发(集团)有限公司 | 往来款       | 591,249,487.82   | 1 年以内、1 至 2 年 | 13.82            |          |
| 北京银泰置地商业有限公司           | 往来款       | 581,307,996.13   | 1 年以内         | 13.59            |          |
| 陕西安得房地产开发有限公司          | 往来款       | 516,000,000.00   | 1 年以内         | 12.06            |          |
| 昆明市西苑房地产开发经营有限公司       | 往来款       | 350,000,000.00   | 1 年以内         | 8.18             |          |
| 昆明市盘龙区城市更新改造局          | 土地一级开发返还款 | 324,704,163.00   | 1 年以内         | 7.59             |          |
| 合计                     | —         | 2,363,261,646.95 | —             | 55.24            |          |

#### 6. 其他应收款其他说明

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

### 注释6. 存货

#### 1. 存货分类

| 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  | 258,444.52        |               | 258,444.52        | 51,803.63         |                | 51,803.63         |
| 库存商品 | 16,315,215.02     |               | 16,315,215.02     | 4,582,074.66      |                | 4,582,074.66      |
| 周转材料 | 948,526.86        |               | 948,526.86        | 2,141,777.35      |                | 2,141,777.35      |
| 工程施工 | 17,660,550.66     |               | 17,660,550.66     | 2,917,350.62      |                | 2,917,350.62      |
| 开发成本 | 34,331,841,391.00 | 15,271,312.98 | 34,316,570,078.02 | 32,171,677,306.04 | 81,622,486.32  | 32,090,054,819.72 |
| 开发产品 | 9,935,856,507.62  | 70,729,220.46 | 9,865,127,287.16  | 10,175,606,441.19 | 159,022,126.16 | 10,016,584,315.03 |
| 合计   | 44,302,880,635.68 | 86,000,533.44 | 44,216,880,102.24 | 42,356,976,753.49 | 240,644,612.48 | 42,116,332,141.01 |



## 2. 存货跌价准备

| 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     | 转销             | 其他 |               |
| 开发成本 | 81,622,486.32  | 15,271,312.98 |    |        | 81,622,486.32  |    | 15,271,312.98 |
| 开发产品 | 159,022,126.16 | 33,632,233.36 |    |        | 121,925,139.06 |    | 70,729,220.46 |
| 合计   | 240,644,612.48 | 48,903,546.34 |    |        | 203,547,625.38 |    | 86,000,533.44 |

## 3. 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

| 存货项目名称 | 期初余额             | 本期增加             |                | 本期减少             |                | 期末余额             |
|--------|------------------|------------------|----------------|------------------|----------------|------------------|
|        |                  | 本期计提             | 合并增加           | 出售减少             | 其他减少           |                  |
| 房地产开发  | 6,935,144,727.00 | 1,878,525,328.95 | 685,852,189.83 | 1,342,837,863.83 | 183,093,157.83 | 7,973,591,224.12 |

## 4. 开发成本

| 项目名称              | 开工时间   | 预计竣工时间 | 预计投资总额<br>(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 | 2020 年 | 792,612.12     |                  | 1,551,404,819.02 |
| 融城昆明湖一期           | 2013 年 | 2018 年 | 1,090,087.55   | 3,977,745,940.39 | 4,455,723,403.66 |
| 融城昆明湖二期           | 2010 年 | 2020 年 | 460,488.45     | 5,048,811,372.58 | 5,147,042,688.93 |
| 融城昆明湖中小学地块        | 2009 年 | 2019 年 | 417,246.00     |                  |                  |
| 融城昆明湖西北绕城以北土地一级开发 |        | 2019 年 | 1,395,988.00   |                  |                  |
| 滨江春城              | 2013 年 | 2018 年 | 125,913.00     | 103,214,690.14   | 85,560,038.42    |
| 梦云南·雨林澜山          | 2013 年 | 2018 年 | 95,330.00      | 375,205,702.81   | 339,072,005.09   |
| 山海荟(原星海半岛项目)      | 2014 年 |        | 326,614.00     | 2,856,931,999.81 | 2,431,544,022.39 |
| 梦云南·海东方           | 2013 年 | 2018 年 | 169,811.00     | 1,366,678,610.23 | 1,080,239,960.12 |
| 融城云谷              | 2013 年 | 2018 年 | 95,171.00      | 693,730,002.66   | 543,739,245.45   |
| 黄河春城一级开发          | 2014 年 | 2018 年 | 245,815.00     | 2,230,158,477.91 | 1,930,172,502.30 |
| 融城春晓(原关坡村城中村改造项目) | 2009 年 | 2018 年 | 149,833.57     | 3,093,476,062.21 | 2,292,082,211.68 |
| 茶马花街              | 2015 年 | 2018 年 | 31,426.00      | 49,613,109.80    | 184,439,031.41   |
| 春城十八里             | 2014 年 | 2018 年 | 198,289.00     | 324,511,768.26   | 807,772,451.05   |
| 天堂岛               | 2016 年 |        |                | 2,419,429,238.91 | 2,227,355,458.83 |
| 东方首座              | 2013 年 |        | 106,259.00     | 130,033,245.00   | 126,679,070.80   |
| 上东大道              | 2011 年 | 2018 年 | 284,344.00     |                  | 775,852,458.90   |
| 时光汇               | 2016 年 | 2019 年 | 481,641.00     | 4,351,479,920.57 | 3,746,213,918.66 |
| 七彩云南              | 2016 年 |        | 443,815.00     | 1,246,339,788.94 | 1,224,948,515.68 |
| 秦岭皇冠健康小镇(原青云林海)   | 2016 年 |        | 19,149.32      | 352,377,627.18   | 352,081,281.97   |
| 成都银泰中心            | 2014 年 | 2018 年 | 666,866.00     |                  | 2,341,573,482.42 |

| 项目名称      | 开工时间   | 预计竣工时间 | 预计投资总额<br>(万元) | 期末余额              | 期初余额              |
|-----------|--------|--------|----------------|-------------------|-------------------|
| 理想银泰城     | 2013 年 | 2018 年 | 505,000.00     | 2,375,608,260.57  |                   |
| 哈尔滨银泰城二期  | 2014 年 | 2018 年 | 292,000.00     | 1,975,590,560.34  |                   |
| 宁波东部新城银泰城 | 2014 年 | 2018 年 | 610,000.00     | 567,073,214.68    |                   |
| 大理满江项目    | 2017 年 |        |                | 455,714,755.02    |                   |
| 其他        |        |        |                | 105,961,881.35    | 296,025,577.62    |
| 合计        | —      | —      | —              | 34,331,841,391.00 | 32,171,677,306.04 |

## 5. 开发产品

| 项目名称                  | 竣工时间            | 期初余额             | 本期增加             | 本期减少             | 期末余额             |
|-----------------------|-----------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 融城昆明湖                 | 2014 年起<br>陆续竣工 | 784,148,896.93   | 1,679,375,397.98 | 1,687,067,677.70 | 776,456,617.21   |
| 融城金阶                  | 2013 年          | 367,657,841.93   | 35,696,080.94    | 3,380,842.15     | 399,973,080.72   |
| 融城优郡一期                | 2013 年          | 50,511,636.97    |                  | 5,025,267.94     | 45,486,369.03    |
| 融城优郡二期                | 2016 年          | 1,098,517,730.88 |                  | 369,222,156.47   | 729,295,574.41   |
| 梦云南·雨林澜山              | 2014 年起<br>陆续竣工 | 413,111,753.83   |                  | 98,955,928.52    | 314,155,825.31   |
| 梦云南·海东方               | 2013 年起<br>陆续竣工 | 192,919,959.67   | 20,853,531.07    | 156,399,853.08   | 57,373,637.66    |
| 梦云南·洱海天域              | 2007 年起<br>陆续竣工 | 403,023,255.98   | 33,200,056.62    | 314,006,766.81   | 122,216,545.79   |
| 融城云熙                  | 2013 年          | 284,561,047.04   |                  | 69,217,793.53    | 215,343,253.51   |
| 滨江春城一期                | 2015 年          | 299,095,016.33   |                  | 145,874,352.24   | 153,220,664.09   |
| 海璟印象城                 | 2015 年          | 296,969,614.48   |                  | 296,969,614.48   |                  |
| 上东大道                  |                 | 316,304,142.67   |                  | 316,304,142.67   |                  |
| 艺术家园                  | 2016 年          | 1,306,688,545.25 | 1,046,641.31     | 75,718,151.91    | 1,232,017,034.65 |
| 融城东海                  | 2016 年          | 268,409,788.76   | 3,096,084.69     | 195,012,412.86   | 76,493,460.59    |
| 天麓小区                  | 2016 年          | 272,302,316.40   |                  |                  | 272,302,316.40   |
| 海威国际                  | 2016 年          | 553,565,368.03   | 71,733.96        | 299,358,248.75   | 254,278,853.24   |
| 平阳银泰城                 | 2016 年          | 430,338,430.38   | 19,296,361.54    | 234,347,840.74   | 215,286,951.18   |
| 苍南银泰城                 | 2016 年          | 161,799,966.99   | 15,116,195.87    | 114,007,567.97   | 62,908,594.89    |
| 泰悦湾                   | 2014 年          | 80,559,323.84    | -311,625.30      | 2,310,364.42     | 77,937,334.12    |
| 成都银泰中心                | 2016 年          | 1,518,016,365.62 | 530,340,359.44   | 1,270,472,990.55 | 777,883,734.51   |
| 北仑银泰城                 | 2014 年          | 877,360,696.97   | 17,708,001.14    |                  | 895,068,698.11   |
| 奉化银泰城                 | 2013 年          | 115,833,519.22   |                  | 77,555,135.13    | 38,278,384.09    |
| 秦岭皇冠健康小镇<br>(原青云林海)   | 2015 年          | 81,541,518.80    |                  | 9,505,176.67     | 72,036,342.13    |
| 融城春晓(原关坡<br>村城中村改造项目) | 2017 年          |                  | 1,110,305,610.86 | 297,009,091.58   | 813,296,519.28   |
| 春城十八里                 | 2017 年          |                  | 677,795,721.75   | 348,556,770.01   | 329,238,951.74   |



| 项目名称     | 竣工时间   | 期初余额              | 本期增加              | 本期减少              | 期末余额             |
|----------|--------|-------------------|-------------------|-------------------|------------------|
| 东部新城银泰城  |        |                   | 1,917,468,699.98  | 1,550,921,634.23  | 366,547,065.75   |
| 西溪银泰城    | 2017 年 |                   | 2,260,729,897.84  | 2,118,438,536.06  | 142,291,361.78   |
| 台州银泰城    | 2017 年 |                   | 1,651,640,923.36  | 1,091,701,300.02  | 559,939,623.34   |
| 哈尔滨银泰城二期 | 2017 年 |                   | 406,871,643.61    | 329,506,264.90    | 77,365,378.71    |
| 哈尔滨银泰城一期 | 2015 年 |                   | 718,087,300.01    | 38,004,505.96     | 680,082,794.05   |
| 淄博银泰城    | 2014 年 |                   | 50,767,300.00     |                   | 50,767,300.00    |
| 理想银泰城    | 2016 年 |                   | 176,021,545.25    | 50,077,008.14     | 125,944,537.11   |
| 其他       |        | 2,369,704.22      |                   |                   | 2,369,704.22     |
| 合计       |        | 10,175,606,441.19 | 11,325,177,461.92 | 11,564,927,395.49 | 9,935,856,507.62 |

#### 注释7. 其他流动资产

| 项目         | 期末余额           | 期初余额           |
|------------|----------------|----------------|
| 预售款申报待结转税金 | 254,179,966.97 | 214,889,651.46 |
| 待抵扣进项税     | 102,098,974.03 | 68,805,622.77  |
| 待摊担保费      | 107,535,800.00 | 92,300,000.00  |
| 合计         | 463,814,741.00 | 375,995,274.23 |

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。

#### 注释8. 可供出售金融资产

##### 1. 可供出售金融资产情况

| 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 | 100,000,000.00 |      | 100,000,000.00 |
| 按公允价值计量  |                |      |                |                |      |                |
| 按成本计量    | 100,000,000.00 |      | 100,000,000.00 | 100,000,000.00 |      | 100,000,000.00 |
| 其他       | 424,294,000.00 |      | 424,294,000.00 | 55,325,000.00  |      | 55,325,000.00  |
| 合计       | 524,294,000.00 |      | 524,294,000.00 | 155,325,000.00 |      | 155,325,000.00 |

截止至 2017 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 7,929.40 万元，云南省土地储备运营有限公司注册资本金 10,000 万元，芜湖梦享投资中心（有限合伙）注册资本金 29,500 万元及开源证券股份有限公司 CMBS C 类份额 5,000 万元构成。

## 2. 期末按成本计量的权益工具

| 被投资单位         | 在被投资单位持股比例(%) | 账面余额           |      |      |                |
|---------------|---------------|----------------|------|------|----------------|
|               |               | 期初余额           | 本期增加 | 本期减少 | 期末余额           |
| 云南省土地储备运营有限公司 | 10.00         | 100,000,000.00 |      |      | 100,000,000.00 |

续:

| 被投资单位         | 减值准备 |      |      |      | 本期现金红利 |
|---------------|------|------|------|------|--------|
|               | 期初余额 | 本期增加 | 本期减少 | 期末余额 |        |
| 云南省土地储备运营有限公司 |      |      |      |      |        |

## 注释9. 长期应收款

| 款项性质                | 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             |
| 实质上构成对被投资单位净投资的长期债权 | 2,046,565,340.19 | 79,510,594.77 | 1,967,054,745.42 | 2,096,656,585.19 | 48,604,003.42 | 2,048,052,581.77 |

说明: 长期应收款坏账准备为云南城投华商之家投资开发有限公司超额亏损 79,510,594.77 元。



注释10. 长期股权投资

| 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                 |                  |              |      |                |          |        |             |        |                |          |
| 杭州云泰购物中心有限公司           | 314,665,781.54   |              |      | 1,840,347.25   |          |        |             |        |                |          |
| 云南城投华商之家投资开发有限公司       |                  |              |      |                |          |        |             |        |                |          |
| 小计                     | 314,665,781.54   |              |      | 1,840,347.25   |          |        |             |        |                |          |
| 二、联营企业                 |                  |              |      |                |          |        |             |        |                |          |
| 云南万科城投房地产有限公司          | 5,481,974.91     |              |      | 52,189.42      |          |        |             |        | 5,534,164.33   |          |
| 云南华侨城实业有限公司            | 667,754,339.34   |              |      | -66,550,193.94 |          |        |             |        | 601,204,145.40 |          |
| 云南中海城投房地产开发有限公司        |                  |              |      | 28,593,251.32  |          |        |             |        | 28,593,251.32  |          |
| 鞍山市云投高铁新城置业有限公司        |                  |              |      |                |          |        |             |        |                |          |
| 云南招商城投房地产开发有限公司        | 21,439,298.08    |              |      | 64,599,473.97  |          |        |             |        | 86,038,772.05  |          |
| 云南温泉山谷康养度假运营开发(集团)有限公司 | 118,416,246.00   |              |      | -24,642,567.35 |          |        |             |        | 93,773,678.65  |          |
| 云南金满湖国际旅游投资开发有限公司      | 17,430,777.63    |              |      | -1,800,992.43  |          |        |             |        | 15,629,785.20  |          |
| 成都民生喜神投资有限公司           | 36,022,589.93    |              |      | -1,193,826.09  |          |        |             |        | 34,828,763.84  |          |
| 青岛蔚蓝天地置业有限公司           | 12,172,288.97    |              |      | -7,057,661.61  |          |        |             |        | 5,114,627.36   |          |
| 云南城投众和装饰有限公司           | 5,999,860.50     |              |      | 349,652.53     |          |        |             |        | 6,349,513.03   |          |
| 淄博名尚银泰城喜悦体育文化发展有限公司    |                  |              |      | -18,679.28     |          |        |             |        | 1,425,342.41   |          |
| 小计                     | 878,717,514.86   | 5,999,860.50 |      | -7,669,353.46  |          |        |             |        | 878,473,364.31 |          |
| 合计                     | 1,193,383,296.40 | 5,999,860.50 |      | -5,829,006.21  |          |        |             |        | 878,473,364.31 |          |

## 注释11. 投资性房地产

### 1. 投资性房地产情况

| 项目                | 房屋建筑物             | 土地使用权 | 在建工程 | 合计                |
|-------------------|-------------------|-------|------|-------------------|
| 一. 期初余额           | 5,821,424,258.55  |       |      | 5,821,424,258.55  |
| 二. 本期变动           | 10,429,897,047.04 |       |      | 10,429,897,047.04 |
| 1. 外购增加           | 56,084,744.85     |       |      | 56,084,744.85     |
| 2. 存货\固定资产\在建工程转入 | 4,489,621,876.58  |       |      | 4,489,621,876.58  |
| 3. 非同一控制下企业合并     | 5,838,084,773.18  |       |      | 5,838,084,773.18  |
| 4. 股东投入增加         |                   |       |      |                   |
| 5. 其他增加           |                   |       |      |                   |
| 6. 处置减少           |                   |       |      |                   |
| 7. 其他转出减少         |                   |       |      |                   |
| 8. 公允价值变动         | 46,105,652.43     |       |      | 46,105,652.43     |
| 三. 期末余额           | 16,251,321,305.59 |       |      | 16,251,321,305.59 |

### 2. 未办妥产权证书的投资性房地产情况

| 项目      | 账面价值             | 未办妥产权证书原因 |
|---------|------------------|-----------|
| 东部新城银泰城 | 2,257,357,555.61 | 尚在办理中     |
| 西溪银泰城   | 2,050,099,100.73 | 尚在办理中     |
| 台州银泰城   | 1,596,991,060.40 | 尚在办理中     |
| 融城东海    | 245,147,300.00   | 尚在办理中     |
| 茶马花街    | 194,553,100.00   | 尚在办理中     |
| 融城昆明湖   | 85,616,706.64    | 尚在办理中     |
| 合计      | 6,429,764,823.38 | —         |

### 3. 投资性房地产的说明

投资性房地产抵押情况见附注六、注释 28、29。

## 注释12. 固定资产原值及累计折旧

### 1. 固定资产情况

| 项目        | 房屋及建筑物           | 机器设备          | 运输工具          | 办公设备          | 酒店设备         | 合计               |
|-----------|------------------|---------------|---------------|---------------|--------------|------------------|
| 一. 账面原值   |                  |               |               |               |              |                  |
| 1. 期初余额   | 775,085,099.76   | 16,503,608.78 | 44,501,092.12 | 53,647,589.52 | 4,866,954.72 | 894,604,344.90   |
| 2. 本期增加金额 | 1,225,676,368.25 | 2,777,708.90  | 5,835,000.60  | 21,262,343.19 | 6,290,003.64 | 1,261,841,424.58 |
| 购置        |                  | 852,543.83    | 218,805.15    | 8,483,075.42  | 6,290,003.64 | 15,844,428.04    |
| 在建工程转入    | 1,188,776,049.25 |               |               |               |              | 1,188,776,049.25 |



| 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               |
|------------|------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|------------------|
| 非同一控制下企业合并 |                  | 1,925,165.07  | 5,616,195.45  | 12,779,267.77 |               | 20,320,628.29    |
| 股东投入       |                  |               |               |               |               |                  |
| 融资租入       |                  |               |               |               |               |                  |
| 其他增加       | 36,900,319.00    |               |               |               |               | 36,900,319.00    |
| 3. 本期减少金额  |                  |               | 17,924,536.75 | 2,775,278.34  |               | 20,699,815.09    |
| 处置或报废      |                  |               | 17,640,903.75 | 2,544,833.34  |               | 20,185,737.09    |
| 融资租出       |                  |               |               |               |               |                  |
| 其他转出       |                  |               |               |               |               |                  |
| 其他减少       |                  |               | 283,633.00    | 230,445.00    |               | 514,078.00       |
| 4. 期末余额    | 2,000,761,468.01 | 19,281,317.68 | 32,411,555.97 | 72,134,654.37 | 11,156,958.36 | 2,135,745,954.39 |
| 二. 累计折旧    |                  |               |               |               |               |                  |
| 1. 期初余额    | 26,207,722.15    | 680,465.06    | 35,656,463.93 | 26,776,297.27 | 471,393.32    | 89,792,341.73    |
| 2. 本期增加金额  | 41,036,612.97    | 2,484,579.24  | 5,736,514.93  | 18,568,736.15 | 1,197,520.48  | 69,023,963.77    |
| 本期计提       | 41,036,612.97    | 1,749,654.47  | 4,070,495.88  | 10,069,690.33 | 1,197,520.48  | 58,123,974.13    |
| 非同一控制下企业合并 |                  | 734,924.77    | 1,666,019.05  | 8,499,045.82  |               | 10,899,989.64    |
| 其他增加       |                  |               |               |               |               |                  |
| 3. 本期减少金额  |                  |               | 16,488,659.56 | 2,096,933.56  |               | 18,585,593.12    |
| 处置或报废      |                  |               | 16,210,856.72 | 2,018,267.58  |               | 18,229,124.30    |
| 融资租出       |                  |               |               |               |               |                  |
| 其他减少       |                  |               | 277,802.84    | 78,665.98     |               | 356,468.82       |
| 4. 期末余额    | 67,244,335.12    | 3,165,044.30  | 24,904,319.30 | 43,248,099.86 | 1,668,913.80  | 140,230,712.38   |
| 三. 减值准备    |                  |               |               |               |               |                  |
| 1. 期初余额    |                  |               |               |               |               |                  |
| 2. 本期增加金额  |                  |               |               |               |               |                  |
| 计提         |                  |               |               |               |               |                  |
| 非同一控制下企业合并 |                  |               |               |               |               |                  |
| 其他转入       |                  |               |               |               |               |                  |
| 3. 本期减少金额  |                  |               |               |               |               |                  |
| 处置或报废      |                  |               |               |               |               |                  |
| 融资租出       |                  |               |               |               |               |                  |
| 其他转出       |                  |               |               |               |               |                  |
| 4. 期末余额    |                  |               |               |               |               |                  |
| 四. 账面价值    |                  |               |               |               |               |                  |
| 1. 期末账面价值  | 1,933,517,132.89 | 16,116,273.38 | 7,507,236.67  | 28,886,554.51 | 9,488,044.56  | 1,995,515,242.01 |
| 2. 期初账面价值  | 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. 期末未办妥产权证书的固定资产

| 项目     | 账面价值           | 未办妥产权证书的原因 |
|--------|----------------|------------|
| 房屋及建筑物 | 381,173,561.17 | 尚在办理过程中    |

## 注释13. 在建工程

### 1. 在建工程情况

| 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             |
| 英迪格酒店（原梦云南·深航酒店） |      |      |      | 400,503,359.61   |      | 400,503,359.61   |
| 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 |

### 2. 重要在建工程项目本期变动情况

| 工程项目名称           | 期初余额             | 本期增加          | 本期转入固定资产         | 本期其他减少        | 期末余额 |
|------------------|------------------|---------------|------------------|---------------|------|
| 英迪格酒店（原梦云南·深航酒店） | 400,503,359.61   | -4,744,108.45 | 381,704,774.73   | 14,054,476.43 |      |
| 成都华尔道夫酒店         | 800,771,274.52   | 6,300,000.00  | 807,071,274.52   |               |      |
| 合计               | 1,201,274,634.13 | 1,555,891.55  | 1,188,776,049.25 | 14,054,476.43 |      |

## 注释14. 无形资产

### 1. 无形资产情况

| 项目         | 计算机软件         |
|------------|---------------|
| 一. 账面原值    |               |
| 1. 期初余额    | 13,055,247.84 |
| 2. 本期增加金额  | 5,339,740.75  |
| 购置         | 4,542,197.77  |
| 内部研发       |               |
| 非同一控制下企业合并 | 797,542.98    |
| 股东投入       |               |
| 其他原因增加     |               |
| 3. 本期减少金额  |               |
| 处置         |               |
| 其他原因减少     |               |
| 4. 期末余额    | 18,394,988.59 |
| 二. 累计摊销    |               |
| 1. 期初余额    | 5,773,944.55  |



| 项目         | 计算机软件        |
|------------|--------------|
| 2. 本期增加金额  | 2,801,625.25 |
| 本期计提       | 2,517,709.34 |
| 非同一控制下企业合并 | 283,915.91   |
| 其他原因增加     |              |
| 3. 本期减少金额  |              |
| 处置         |              |
| 其他原因减少     |              |
| 4. 期末余额    | 8,575,569.80 |
| 三. 减值准备    |              |
| 1. 期初余额    |              |
| 2. 本期增加金额  |              |
| 本期计提       |              |
| 非同一控制下企业合并 |              |
| 其他原因增加     |              |
| 3. 本期减少金额  |              |
| 处置子公司      |              |
| 其他转出       |              |
| 4. 期末余额    |              |
| 四. 账面价值    |              |
| 1. 期末账面价值  | 9,819,418.79 |
| 2. 期初账面价值  | 7,281,303.29 |

#### 注释15. 商誉

| 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 | 其他 | 处置   | 其他 |            |
| 云南城投置地有限公司      | 345,932.12 |        |    |      |    | 345,932.12 |
| 云南城投大理置地有限公司    | 104,007.54 |        |    |      |    | 104,007.54 |
| 合计              | 449,939.66 |        |    |      |    | 449,939.66 |

#### 注释16. 长期待摊费用

| 项目    | 期初余额           | 本期增加额          | 本期摊销额         | 其他减少额 | 期末余额           |
|-------|----------------|----------------|---------------|-------|----------------|
| 待摊融资费 | 179,244,167.36 | 25,952,111.64  | 24,510,512.68 |       | 180,685,766.32 |
| 装修改造费 | 34,830,421.77  | 105,004,533.14 | 27,645,409.01 |       | 112,189,545.90 |
| 租金    | 356,433.69     | 42,000.00      | 93,582.66     |       | 304,851.03     |
| 合计    | 214,431,022.82 | 130,998,644.78 | 52,249,504.35 |       | 293,180,163.25 |

## 注释17. 递延所得税资产和递延所得税负债

### 1. 未经抵销的递延所得税资产

| 项目           | 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       | 310,320,865.61   | 77,580,216.40    | 368,610,166.98   | 92,152,541.76  |
| 已计提未发放的职工薪酬  |                  |                  | 30,523,147.60    | 7,630,786.90   |
| 可抵扣亏损        | 1,636,297,332.12 | 409,074,333.04   | 837,782,407.72   | 209,445,601.91 |
| 广告及业务宣传费     | 1,860,947.46     | 465,236.87       | 4,847,073.40     | 1,211,768.35   |
| 内部交易未实现利润    | 78,790,934.69    | 19,697,733.67    | 116,175,816.51   | 29,043,954.13  |
| 房地产预售收入预计利润  | 821,871,383.66   | 205,467,845.92   | 277,866,871.17   | 69,466,717.79  |
| 预提土地增值税      | 1,719,508,077.09 | 429,877,019.30   | 856,012,957.49   | 214,003,239.37 |
| 预提开发成本       | 501,336,251.71   | 125,334,062.93   | 336,809,099.68   | 84,202,274.92  |
| 投资性房地产公允价值调整 | 46,988,887.79    | 11,747,221.95    | 57,674,700.00    | 14,418,675.00  |
| 其他           | 45,793,189.00    | 11,448,297.25    | 7,388,981.72     | 1,847,245.43   |
| 合计           | 5,162,767,869.13 | 1,290,691,967.33 | 2,893,691,222.27 | 723,422,805.56 |

### 2. 未经抵销的递延所得税负债

| 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          |
| 非同一控制下企业合并资产评估增值 | 3,687,152,608.76 | 921,788,152.19   | 2,762,864,708.08 | 690,716,177.01   |
| 投资性房地产公允价值调整     | 2,848,350,464.94 | 712,087,616.24   | 1,567,090,592.65 | 391,772,648.16   |
| 合伙企业利润           | 88,562,582.44    | 22,140,645.61    | 94,670,288.20    | 23,667,572.05    |
| 其他               | 633,410,120.12   | 158,352,530.03   | 394,410,538.08   | 98,602,634.52    |
| 合计               | 7,257,475,776.26 | 1,814,368,944.07 | 4,819,036,127.01 | 1,204,759,031.74 |

### 3. 未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异明细

| 项目       | 期末余额           | 期初余额           |
|----------|----------------|----------------|
| 可抵扣暂时性差异 | 15,659,919.84  | 107,916,339.53 |
| 可抵扣亏损    | 558,980,818.42 | 317,414,132.45 |
| 合计       | 574,640,738.26 | 425,330,471.98 |

### 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

| 年份     | 期末余额           | 期初余额           | 备注 |
|--------|----------------|----------------|----|
| 2017 年 |                | 6,050,137.14   |    |
| 2018 年 | 6,453,701.54   | 6,664,951.93   |    |
| 2019 年 | 92,596,079.40  | 58,858,523.72  |    |
| 2020 年 | 94,771,368.65  | 28,177,361.05  |    |
| 2021 年 | 161,367,348.09 | 217,663,158.61 |    |
| 2022 年 | 203,792,320.74 |                |    |
| 合计     | 558,980,818.42 | 317,414,132.45 |    |



### 注释18. 资产减值准备

| 项目       | 年初账面余额         | 本期增加额         |              |               |                |
|----------|----------------|---------------|--------------|---------------|----------------|
|          |                | 本期计提额         | 合并增加额        | 其他原因增加额       | 合计             |
| 一、坏账准备   | 180,591,513.32 | 25,990,234.55 | 4,651,360.06 | 65,468,151.31 | 96,109,745.92  |
| 二、存货跌价准备 | 240,644,612.48 | 48,903,546.34 |              |               | 48,903,546.34  |
| 合计       | 421,236,125.80 | 74,893,780.89 | 4,651,360.06 | 65,468,151.31 | 145,013,292.26 |

续：

| 项目       | 本期减少额         |                |       |               |                | 期末账面余额         |
|----------|---------------|----------------|-------|---------------|----------------|----------------|
|          | 转回额           | 转销额            | 合并减少额 | 其他原因减少额       | 合计             |                |
| 一、坏账准备   | 25,852,399.22 |                |       | 34,561,559.96 | 60,413,959.18  | 216,287,300.06 |
| 二、存货跌价准备 |               | 203,547,625.38 |       |               | 203,547,625.38 | 86,000,533.44  |
| 合计       | 25,852,399.22 | 203,547,625.38 |       | 34,561,559.96 | 263,961,584.56 | 302,287,833.50 |

### 注释19. 短期借款

#### 1. 短期借款分类

| 项目   | 期末余额             | 期初余额           |
|------|------------------|----------------|
| 质押借款 |                  |                |
| 抵押借款 | 1,200,000,000.00 |                |
| 保证借款 | 95,800,000.00    | 240,000,000.00 |
| 信用借款 |                  |                |
| 合计   | 1,295,800,000.00 | 240,000,000.00 |

短期借款分类的说明：

#### 抵押借款

| 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 18  | 1,180,000,000.00 | 宁名尚银泰城（淄博）商业发展有限公司以其持有的淄博高新区不动产提供抵押担保；北京国俊投资有限公司、中国银泰投资有限公司、北京银泰置地商业有限公司、淄博昂展地产有限公司为借款人偿还信托贷款本息提供连带责任保证担保 |
| 本公司之子公司 | 银行 27  | 20,000,000.00    | 名尚银泰城（淄博）商业发展有限公司以其持有的房产 1670.76 m²抵押、淄博昂展地产有限公司 100%担保                                                   |
| 合计      | —      | 1,200,000,000.00 | —                                                                                                         |

#### 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 17  | 86,900,000.00 | 云南省城市建设投资集团有限公司 |
| 本公司之子公司 | 银行 26  | 8,900,000.00  | 张姓自然人           |
| 合计      | —      | 95,800,000.00 | —               |

## 注释20. 应付票据

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

## 注释21. 应付账款

| 项目         | 期末余额             | 期初余额             |
|------------|------------------|------------------|
| 应付工程款      | 8,006,038,672.19 | 4,855,916,583.98 |
| 应付土地拆迁款    |                  | 18,202,833.19    |
| 应付销售佣金     | 10,249,738.59    | 16,856,288.69    |
| 应付物业管理相关费用 | 65,129,969.83    | 21,500,645.91    |
| 其他         | 3,481,168.44     |                  |
| 合计         | 8,084,899,549.05 | 4,912,476,351.77 |

### 1. 账龄超过一年的重要应付账款

| 单位名称           | 期末余额           | 未偿还或结转原因 |
|----------------|----------------|----------|
| 昆明市官渡区六甲街道办事处  | 304,115,676.51 | 工程未结算    |
| 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    |
| 陕西建工第八建筑工程有限公司 | 51,527,843.44  | 工程未结算    |
| 中建三局集团有限公司     | 46,834,751.24  | 工程未结算    |
| 合计             | 526,286,731.78 | —        |

### 2. 应付账款说明

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

## 注释22. 预收款项

### 1. 预收账款情况

| 项目     | 期末余额             | 期初余额             |
|--------|------------------|------------------|
| 商品房预售款 | 3,028,871,684.79 | 3,284,086,379.51 |
| 物业租金   | 64,506,490.80    | 15,694,752.19    |
| 会员储值卡  | 18,078,683.82    |                  |
| 物业费    | 47,198,928.99    | 17,857,172.71    |
| 酒店收入   | 4,748,192.72     |                  |
| 其他     | 16,525,193.40    | 21,172,928.37    |
| 合计     | 3,179,929,174.52 | 3,338,811,232.78 |



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           | 599,370,525.68   | 1,273,682,097.26 | 2014 年起陆续竣工 | 76.26   |
| 山海荟(原星海半岛项目)    | 108,884,295.00   |                  |             | 10.56   |
| 融城春晓            | 9,715,805.00     |                  | 2017 年      | 15.22   |
| 融城优郡            | 19,211,126.77    | 5,348,305.22     | 2016 年      | 68.23   |
| 森林湖             | 1,015,100.00     | 1,015,100.00     |             |         |
| 梦云南·洱海天域        | 21,721,863.00    | 193,496,949.57   | 2007 年起陆续竣工 | 92.81   |
| 梦云南·海东方         | 50,836,985.00    | 20,845,737.00    | 2013 年起陆续竣工 | 95.76   |
| 梦云南·雨林澜山        | 30,599,376.00    | 23,398,159.72    | 2014 年起陆续竣工 | 59.23   |
| 成都银泰中心          | 134,746,814.50   | 825,711,718.65   | 2016 年      | 99.98   |
| 融城云熙            | 55,924,570.09    | 340,793.86       | 2013 年      | 40.19   |
| 滨江春城一期          | 8,869,952.00     | 49,048,791.88    | 2015 年      | 79.61   |
| 融城云谷            | 315,081,379.00   | 56,055,857.01    | 2018 年      | 28.88   |
| 春城十八里           | 47,890,540.00    | 68,077,863.00    | 2017 年      | 60.37   |
| 融城东海            | 3,202,231.73     |                  | 2016 年      | 60.99   |
| 上东大道            |                  | 594,715,703.84   |             |         |
| 秦岭皇冠健康小镇(原青云林海) | 589,585.00       |                  | 2015 年      | 15.48   |
| 海威国际            | 38,259,854.10    | 139,879,094.08   | 2016 年      | 75.24   |
| 理想银泰城           | 1,444,659,007.00 |                  | 2016 年      | 85.17   |
| 西溪银泰城           | 106,480,406.00   |                  | 2017 年      | 99.48   |
| 宁波东部新城银泰城       | 102,883.00       |                  | 2018 年      | 78.84   |
| 台州银泰城           | 8,725,563.00     |                  | 2017 年      | 73.44   |
| 奉化银泰城           | 1,126,997.00     | 17,802,607.00    | 2013 年      | 98.64   |
| 平阳银泰城           | 2,890,556.00     | 7,706,394.42     | 2016 年      | 91.49   |
| 苍南银泰城           |                  | 6,961,207.00     | 2016 年      | 97.48   |
| 哈尔滨银泰城二期        | 4,220,000.00     |                  | 2017 年      | 76.73   |
| 哈尔滨银泰城一期        | 13,385,347.92    |                  | 2015 年      | 62.64   |
| 淄博银泰城           | 1,360,922.00     |                  | 2014 年      |         |
| 合计              | 3,028,871,684.79 | 3,284,086,379.51 | —           | —       |

2. 账龄超过一年的重要预收款项

| 单位名称         | 期末余额          | 未偿还或结转原因 |
|--------------|---------------|----------|
| 西安世纪盛康药业有限公司 | 11,857,997.00 | 未达到交房条件  |
| 陕西天宇制药有限公司   | 9,434,679.00  | 未达到交房条件  |
| 西安山脉科技发展有限公司 | 9,333,540.00  | 未达到交房条件  |
| 杨姓自然人        | 4,500,000.00  | 未达到交房条件  |
| 汤姓自然人        | 3,948,240.00  | 未达到交房条件  |
| 合计           | 39,074,456.00 | —        |

### 3. 预收账款说明

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

### 注释23. 应付职工薪酬

#### 1. 应付职工薪酬列示

| 项目           | 期初余额          | 本期增加           | 本期减少           | 期末余额          |
|--------------|---------------|----------------|----------------|---------------|
| 短期薪酬         | 81,176,559.94 | 492,060,853.85 | 488,125,817.77 | 85,111,596.02 |
| 离职后福利-设定提存计划 | 663,742.41    | 33,358,221.87  | 32,913,096.16  | 1,108,868.12  |
| 辞退福利         |               |                |                |               |
| 一年内到期的其他福利   |               |                |                |               |
| 合计           | 81,840,302.35 | 525,419,075.72 | 521,038,913.93 | 86,220,464.14 |

#### 2. 短期薪酬列示

| 项目           | 期初余额          | 本期增加           | 本期减少           | 期末余额          |
|--------------|---------------|----------------|----------------|---------------|
| 工资、奖金、津贴和补贴  | 80,161,944.20 | 412,782,782.26 | 409,751,400.47 | 83,193,325.99 |
| 职工福利费        |               | 32,130,680.87  | 32,130,680.87  |               |
| 社会保险费        | 294,707.67    | 20,386,893.70  | 20,047,903.94  | 633,697.43    |
| 其中：基本医疗保险费   | 255,154.92    | 18,386,835.09  | 18,077,565.06  | 564,424.95    |
| 补充医疗保险       |               |                |                |               |
| 工伤保险费        | 18,129.51     | 897,455.12     | 890,182.16     | 25,402.47     |
| 生育保险费        | 21,423.24     | 1,102,603.49   | 1,080,156.72   | 43,870.01     |
| 住房公积金        | 138,307.15    | 21,988,040.26  | 21,829,394.32  | 296,953.09    |
| 工会经费和职工教育经费  | 581,600.92    | 4,772,456.76   | 4,366,438.17   | 987,619.51    |
| 短期累积带薪缺勤     |               |                |                |               |
| 短期利润（奖金）分享计划 |               |                |                |               |
| 其他短期薪酬       |               |                |                |               |
| 合计           | 81,176,559.94 | 492,060,853.85 | 488,125,817.77 | 85,111,596.02 |

#### 3. 设定提存计划列示

| 项目     | 期初余额       | 本期增加          | 本期减少          | 期末余额         |
|--------|------------|---------------|---------------|--------------|
| 基本养老保险 | 637,327.91 | 32,162,533.83 | 31,807,392.29 | 992,469.45   |
| 失业保险费  | 26,414.50  | 1,195,688.04  | 1,105,703.87  | 116,398.67   |
| 企业年金缴费 |            |               |               |              |
| 合计     | 663,742.41 | 33,358,221.87 | 32,913,096.16 | 1,108,868.12 |



#### 注释24. 应交税费

| 税费项目    | 期末余额             | 期初余额             |
|---------|------------------|------------------|
| 增值税     | 229,958,985.16   | 139,195,130.91   |
| 消费税     | 98,385.97        | 107,500.80       |
| 营业税     | 6,308,920.79     | 22,051,172.20    |
| 企业所得税   | 958,666,253.50   | 681,039,890.31   |
| 城市维护建设税 | 15,575,009.13    | 10,363,684.25    |
| 教育费附加   | 6,952,603.73     | 3,032,834.40     |
| 地方教育费附加 | 4,233,444.65     | 4,380,242.47     |
| 土地增值税   | 180,669,165.78   | 128,146,803.03   |
| 房产税     | 23,083,074.43    | 5,790,036.10     |
| 土地使用税   | 4,913,834.68     | 8,994,214.87     |
| 个人所得税   | 4,417,588.40     | 1,641,589.49     |
| 契税      | 11,608,241.61    | 45,914,337.09    |
| 耕地占用税   |                  | 8,088,280.16     |
| 印花税     | 2,708,190.47     | 4,549,623.04     |
| 代扣工程税金  | 4,002,241.89     | 3,994,581.29     |
| 其他      | 199,367.62       | 475,597.82       |
| 合计      | 1,453,395,307.81 | 1,067,765,518.23 |

#### 注释25. 应付利息

| 项目            | 期末余额           | 期初余额           |
|---------------|----------------|----------------|
| 分期付息到期还本的借款利息 | 138,248,008.90 | 89,004,903.59  |
| 企业债券利息        | 100,235,589.04 | 110,019,394.97 |
| 短期借款应付利息      | 2,663,144.00   | 249,333.35     |
| 非金融机构借款应付利息   | 8,968,254.96   | 111,024,181.01 |
| 合计            | 250,114,996.90 | 310,297,812.92 |

#### 注释26. 应付股利

| 项目         | 期末余额          | 期初余额          | 超过一年未支付原因 |
|------------|---------------|---------------|-----------|
| 重庆同恒投资有限公司 | 21,058,082.24 | 21,058,082.24 | 尚未要求支付    |

## 注释27. 其他应付款

### 1. 按款项性质列示的其他应付款

| 款项性质    | 期末余额              | 期初余额             |
|---------|-------------------|------------------|
| 押金及保证金  | 361,698,203.73    | 170,831,376.56   |
| 关联方资金   | 5,022,339,693.65  | 202,666,809.35   |
| 代收款     | 167,196,677.57    | 272,516,086.89   |
| 非金融机构借款 | 1,140,138,176.06  | 411,039,475.00   |
| 项目合作款   | 400,000,000.00    | 400,000,000.00   |
| 其他往来款   | 673,715,151.36    | 920,438,159.84   |
| 认购金     | 959,157,212.61    | 938,231,573.90   |
| 拆迁补偿款   | 38,600,000.00     | 38,600,000.00    |
| 预提费用    | 1,736,183,683.04  | 839,542,048.46   |
| 应付股权收购款 | 387,902,623.33    | 745,368,898.61   |
| 合计      | 10,886,931,421.35 | 4,939,234,428.61 |

### 2. 账龄超过一年的重要其他应付款

| 单位名称             | 期末余额             | 未偿还或结转的原因 |
|------------------|------------------|-----------|
| 华能澜沧江水电股份有限公司    | 505,849,720.00   | 认购金未结转    |
| 云南澜沧江实业有限公司      | 400,000,000.00   | 项目合作款未结算  |
| 北京创意港商务服务有限公司    | 349,822,401.02   | 借款未到期     |
| 云南文化产业投资控股集团有限公司 | 273,139,475.00   | 借款未到期     |
| 北京房开鼎盛投资有限公司     | 182,739,653.92   | 借款未到期     |
| 合计               | 1,711,551,249.94 | —         |

### 3. 年末金额较大的其他应付款

| 单位名称            | 期末余额             | 账龄      | 款项性质  |
|-----------------|------------------|---------|-------|
| 云南省城市建设投资集团有限公司 | 2,063,764,095.70 | 1 年以内   | 关联方资金 |
| 云南民族文化旅游产业有限公司  | 1,570,000,000.00 | 1 年以内   | 关联方资金 |
| 云南城投健康产业投资有限公司  | 1,300,000,000.00 | 1 年以内   | 关联方资金 |
| 华能澜沧江水电股份有限公司   | 505,849,720.00   | 1 至 2 年 | 认购金   |
| 云南澜沧江实业有限公司     | 400,000,000.00   | 3 年以上   | 项目合作款 |
| 合计              | 5,839,613,815.70 | —       | —     |

### 4. 其他应付款说明

年末其他应付款中包含应付持本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位款项金额为 2,063,764,095.70 元。



## 注释28. 一年内到期的非流动负债

| 项目           | 期末余额              | 期初余额              |
|--------------|-------------------|-------------------|
| 一年内到期的长期借款   | 11,224,772,117.92 | 13,113,696,200.00 |
| 一年内到期的应付债券   | 2,180,000,000.00  |                   |
| 一年内到期的长期应付款  |                   | 61,612,900.99     |
| 一年内到期的其他长期负债 |                   |                   |
| 合计           | 13,404,772,117.92 | 13,175,309,100.99 |

### 一年内到期的长期借款

| 项目   | 期末余额              | 期初余额              |
|------|-------------------|-------------------|
| 质押借款 | 1,838,828,345.00  | 1,237,870,000.00  |
| 抵押借款 | 3,645,743,772.92  | 3,269,576,200.00  |
| 保证借款 | 5,340,200,000.00  | 5,062,550,000.00  |
| 信用借款 | 400,000,000.00    | 3,543,700,000.00  |
| 合计   | 11,224,772,117.92 | 13,113,696,200.00 |

#### 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   | 1,500,000,000.00 | 云南省城市建设投资集团有限公司提供连带保证责任担保；成都鼎云房地产开发有限公司 100%的股权及昆明城海房地产开发有限公司 52.63%的股权进行质押担保                                              |
| 本公司之子公司 | 信托 4   | 280,000,000.00   | 项目公司 100%股权质押；云南城投置业股份有限公司提供连带保证责任担保                                                                                       |
| 本公司     | 银行 2   | 58,828,345.00    | 名尚银泰城（淄博）商业发展有限公司、哈尔滨银旗房地产开发有限公司、黑龙江银泰置地有限公司、杭州西溪银盛置地有限公司、宁波银泰置业有限公司、台州银泰商业有限公司、台州银泰置业有限公司 70%股权质押；云南省城市建设集团有限公司提供连带保证责任担保 |
| 合计      | —      | 1,838,828,345.00 | —                                                                                                                          |

#### 2. 抵押借款

| 借款单位    | 贷款发放机构 | 借款余额           | 抵押物                                                   |
|---------|--------|----------------|-------------------------------------------------------|
| 本公司之子公司 | 银行 7   | 820,000,000.00 | 北京房开创意港投资有限公司国有土地使用权 69.91 亩抵押，云南城投置业股份有限公司提供连带保证责任担保 |

| 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 25  | 100,000,000.00 | 哈尔滨银泰 13#地块 16100m <sup>2</sup> 自持大商业土地、在建工程抵押；黑龙江银泰置地有限公司以其 9#地块 39764.81m <sup>2</sup> 房产抵押；云南城投置业股份有限公司持有的项目公司 70%股权质押；北京银泰置地商业有限公司持有的项目公司 11.5%股权质押；北京银泰置地商业有限公司持有的黑龙江银泰置地有限公司 11.5%股权质押；中国银泰投资有限公司、北京国俊投资有限公司持有的北京银泰置地商业有限公司 100%股权质押；黑龙江银泰置地有限公司、中国银泰投资有限公司、北京银泰置地商业有限公司、北京国俊投资有限公司、成都银城置业有限公司提供连带保证担保；云南城投置业股份有限公司提供 70%连带保证担保 |
| 本公司之子公司 | 银行 2   | 50,000,000.00  | 云南城投置业股份有限公司提供连带保证担保、融城优郡二期土地抵押                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 本公司之子公司 | 银行 13  | 5,000,000.00   | 项目国际商务中心 1-15 层，面积 45068.93m <sup>2</sup> 房产抵押；云南城投置业股份有限公司提供 70%连带保证担保、北京国俊投资有限公司提供 30%连带保证担保                                                                                                                                                                                                                                        |
| 本公司之子公司 | 银行 11  | 10,000,000.00  | 2101/2201/2303/2304/2307/2308/2406/2407/2408 房屋所有权抵押；云南柏丰投资集团、林旭钧、余嘉彬提供连带共同保证担保                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 本公司之子公司 | 银行 10  | 30,000,000.00  | 融城东海项目 16.51 亩国有土地使用权抵押，在建工程 109,329 m <sup>2</sup> 抵押；云南城投置业股份有限公司按 51%提供连带保证担保；朱洪杰等 4 个自然人按 49%提供连带保证担保                                                                                                                                                                                                                             |
| 本公司之子公司 | 银行 10  | 240,000,000.00 | 融城云谷项目 21.80 亩国有土地使用权抵押，在建工程 134,459.77 m <sup>2</sup> 抵押；云南城投置业股份有限公司按 51%提供连带保证担保                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 本公司     | 信托 4   | 750,000,000.00 | 老鹰地 919 亩国有土地使用权抵押                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 本公司之子公司 | 信托 15  | 300,000,000.00 | 公司物业抵押；中国银泰投资有限公司、北京银泰置地商业有限公司提供连带保证担保                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 本公司之子公司 | 信托 15  | 700,000,000.00 | 自持商业抵押；中国银泰投资有限公司、北京银泰置地商业有限公司提供连带保证担保                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 本公司之子公司 | 信托 13  | 200,000,000.00 | 云南城投置业股份有限公司提供连带保证担保；龙江 2 地块 101.51 亩国有土地使用权抵押（上坝 2#、4#）；天堂岛 7 地块 608 亩国有土地使用权抵押                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 本公司之子公司 | 融资租赁 1 | 134,943,772.92 | 洱海天域 11367.45 平米已完工房屋及国有土地使用权抵押                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 本公司之子公司 | 银行 9   | 7,800,000.00   | 西国用（2014）第 00054 号国有土地使用权抵押                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 本公司之子公司 | 银行 12  | 8,000,000.00   | 云南省城市建设投资集团有限公司提供连带保证担保；昆明城海 26487.18 平方米物业抵押；成都鼎云 24529.63 平方米物业抵押；待公司持有的“融城金阶项目”16776.54 平方米物业在信达解抵后，抵押给中国银行，同时解除成都鼎云持有 24529.63 平方米物业的抵押                                                                                                                                                                                           |



| 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 8   | 100,000,000.00   | 洱海置业一期约 500 亩国有土地使用权拆份土地证后抵押/云南省城市建设投资集团有限公司提供连带保证担保                   |
| 本公司之子公司 | 银行 19  | 68,000,000.00    | 宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司 100951.88 m² 房产抵押，并由北京国俊投资有限公司、中国银泰投资有限公司提供连带保证担保。   |
| 本公司之子公司 | 银行 18  | 23,000,000.00    | 宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司 88275.99 m² 房产抵押，并由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连带保证担保 |
| 本公司之子公司 | 银行 17  | 59,000,000.00    | 面积 85046.25 平方米的 14 套自持商业抵押                                            |
| 本公司之子公司 | 银行 16  | 40,000,000.00    | 平阳银泰自持商业抵押；中国银泰投资有限公司、宁波银泰投资有限公司提供连带保证担保。                              |
| 合计      | —      | 3,645,743,772.92 | —                                                                      |

### 3. 保证借款

| 借款单位    | 贷款发放机构 | 借款余额             | 担保人             |
|---------|--------|------------------|-----------------|
| 本公司之子公司 | 银行 5   | 400,000,000.00   | 云南省城市建设投资集团有限公司 |
| 本公司     | 银行 1   | 1,200,000,000.00 | 云南省城市建设投资集团有限公司 |
| 本公司     | 信托 8   | 200,000.00       | 云南省城市建设投资集团有限公司 |
| 本公司     | 信托 7   | 750,000,000.00   | 云南省城市建设投资集团有限公司 |
| 本公司     | 信托 5   | 600,000,000.00   | 云南省城市建设投资集团有限公司 |
| 本公司     | 信托 3   | 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 2   | 390,000,000.00   | 云南省城市建设投资集团有限公司 |
| 合计      | —      | 5,340,200,000.00 | —               |

### 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 4   | 400,000,000.00 |

### 注释29. 长期借款

| 借款类别 | 期末余额              | 期初余额              |
|------|-------------------|-------------------|
| 质押借款 | 1,117,738,573.04  | 2,030,000,000.00  |
| 抵押借款 | 12,829,910,000.00 | 8,478,903,800.00  |
| 保证借款 | 10,959,600,000.00 | 10,949,790,000.00 |
| 信用借款 | 583,500,000.00    | 400,000,000.00    |
| 合计   | 25,490,748,573.04 | 21,858,693,800.00 |

## 1. 质押借款

| 借款单位 | 贷款发放机构 | 借款余额             | 抵押物                                                                                                    |
|------|--------|------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 本公司  | 银行 2   | 1,117,738,573.04 | 置业公司所持名尚银泰城（淄博）商业发展有限公司、哈尔滨银旗房地产开发有限公司、黑龙江银泰置地有限公司、杭州西溪银盛置地有限公司、宁波银泰置业有限公司、台州银泰商业有限公司、台州银泰置业有限公司 70%股权 |

## 2. 抵押借款

| 借款单位    | 贷款发放机构 | 借款余额             | 抵押物                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|---------|--------|------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 本公司之子公司 | 银行 9   | 28,080,000.00    | 西国用（2014）第 00054 号国有土地使用权抵押                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 本公司之子公司 | 银行 8   | 265,000,000.00   | 洱海置业一期约 500 亩国有土地使用权拆份土地证后抵押/云南省城市投资集团有限公司连带保证担保                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 本公司之子公司 | 银行 7   | 1,900,000,000.00 | 北京房开创意港投资有限公司国有土地使用权 69.91 亩抵押，云南城投置业股份有限公司提供连带保证担保                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 本公司之子公司 | 银行 4   | 885,000,000.00   | 云南城投置业股份有限公司提供连带保证担保；海东 255 亩国有土地使用权抵押；洱海置业 278 亩、158 亩国有土地使用权抵押；云南城投置业股份有限公司持有海东公司 100%股权质押                                                                                                                                                                                                                  |
| 本公司之子公司 | 银行 21  | 800,000,000.00   | 西溪银盛自持 115040.9 m² 物业抵押                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 本公司之子公司 | 银行 25  | 400,000,000.00   | 哈尔滨银泰 13#地块 16100m² 自持大商业土地、在建工程抵押；黑龙江银泰置地有限公司以其 9#地块 39764.81m² 房产抵押；云南城投置业股份有限公司持有的项目公司 70%股权质押；北京银泰置地商业有限公司持有的项目公司 11.5%股权质押；北京银泰置地商业有限公司持有的黑龙江银泰置地有限公司 11.5%股权质押；中国银泰投资有限公司、北京国俊投资有限公司持有的北京银泰置地商业有限公司 100%股权质押；黑龙江银泰置地有限公司、中国银泰投资有限公司、北京银泰置地商业有限公司、北京国俊投资有限公司、成都银城置业有限公司提供连带保证担保；云南城投置业股份有限公司提供 70%连带保证担保 |
| 本公司之子公司 | 银行 2   | 620,000,000.00   | 云南城投置业股份有限公司提供连带保证担保、融城优郡二期土地抵押                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 本公司之子公司 | 银行 19  | 476,000,000.00   | 宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司 100951.88 m² 房产抵押，并由北京国俊投资有限公司、中国银泰投资有限公司提供连带保证担保                                                                                                                                                                                                                                           |
| 本公司之子公司 | 银行 18  | 372,000,000.00   | 宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司 88275.99 m² 房产抵押，并由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 30%连带保证担保，云南城投置业股份有限公司提供 70%连带保证担保                                                                                                                                                                                                           |
| 本公司之子公司 | 银行 17  | 281,000,000.00   | 面积 85046.25 平方米否认 14 套自持商业抵押                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 本公司之子公司 | 银行 16  | 320,000,000.00   | 平阳银泰自持商业抵押；中国银泰投资有限公司、宁波银泰投资有限公司提供 30%连带保证担保，公司提供 70%连带保证担保。                                                                                                                                                                                                                                                  |



| 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 13  | 495,000,000.00    | 项目二期地块的 23143m <sup>2</sup> 在建工程抵押担保；银泰投资和沈国军提供的保证担保。                                                                                       |
| 本公司之子公司 | 银行 12  | 632,000,000.00    | 云南省城市建设投资集团有限公司提供连带保证担保；昆明城海 26487.18 平方米物业抵押；成都鼎云 24529.63 平方米物业抵押；待公司持有的“融城金阶项目”16776.54 平方米物业在信达解抵后，抵押给中国银行，同时解除成都鼎云持有 24529.63 平方米物业的抵押 |
| 本公司之子公司 | 银行 11  | 30,000,000.00     | 2101/2201/2303/2304/2307/2308/2406/2407/2408 房屋所有权抵押；云南柏丰投资集团、林姓自然人、余嘉彬提供连带共同保证担保                                                           |
| 本公司之子公司 | 信托 16  | 250,000,000.00    | 杭州云泰购物中心有限公司项目二、三期在建工程抵押担保；云南城投置业股份有限公司、北京银泰置地商业有限公司各提供 100%连带保证担保                                                                          |
| 本公司之子公司 | 信托 13  | 1,500,000,000.00  | 云南城投置业股份有限公司提供连带保证担保；龙江 2 地块 101.51 亩国有土地使用权抵押（上坝 2#、4#）；天堂岛 7 地块 608 亩国有土地使用权抵押                                                            |
| 本公司之子公司 | 银行 15  | 75,830,000.00     | 平阳银泰以 G-01-01 地块、G-01-02 合并地块、G-01-03 合并地块共计 50330.87 平方米的在建工程抵押；中国银泰投资有限公司、宁波银泰投资有限公司、沈君升提供连带保证担保。                                         |
| 本公司之子公司 | 信托 10  | 3,500,000,000.00  | 高新区天府大道北段 1199 号的成都银泰 in99 购物中心及成都华尔道夫酒店的房屋、部分车位及其占有范围的国有土地使用权                                                                              |
| 合计      | —      | 12,829,910,000.00 | —                                                                                                                                           |

### 3. 保证借款

| 借款单位    | 贷款发放机构 | 借款余额              | 担保人             |
|---------|--------|-------------------|-----------------|
| 本公司之子公司 | 银行 6   | 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 9   | 800,000,000.00    | 云南省城市建设投资集团有限公司 |
| 本公司     | 信托 8   | 359,600,000.00    | 云南省城市建设投资集团有限公司 |
| 本公司     | 信托 8   | 200,000,000.00    | 云南省城市建设投资集团有限公司 |
| 本公司     | 信托 6   | 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 11  | 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 | 保险 4   | 370,000,000.00    | 云南省城市建设投资集团有限公司 |
| 本公司     | 保险 3   | 3,000,000,000.00  | 云南省城市建设投资集团有限公司 |
| 本公司     | 保险 2   | 300,000,000.00    | 云南省城市建设投资集团有限公司 |
| 本公司     | 保险 2   | 30,000,000.00     | 云南省城市建设投资集团有限公司 |
| 本公司     | 保险 1   | 1,200,000,000.00  | 云南省城市建设投资集团有限公司 |
| 本公司     | 保险 1   | 1,270,000,000.00  | 云南省城市建设投资集团有限公司 |
| 本公司     | 保险 1   | 130,000,000.00    | 云南省城市建设投资集团有限公司 |
| 合计      | —      | 10,959,600,000.00 | —               |

#### 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 | 证券 1   | 7,500,000.00   |
| 本公司之子公司 | 银行 3   | 76,000,000.00  |
| 本公司之子公司 | 信托 12  | 500,000,000.00 |
| 合计      | —      | 583,500,000.00 |

#### 注释30. 应付债券

##### 1. 应付债券类别

| 项目          | 期末余额             | 期初余额             |
|-------------|------------------|------------------|
| 优先股         |                  |                  |
| 永续债         |                  |                  |
| 可转换公司债券     |                  |                  |
| 其他应付债券      | 6,180,000,000.00 | 6,000,000,000.00 |
| 减：一年到期的应付债券 | 2,180,000,000.00 |                  |
| 合计          | 4,000,000,000.00 | 6,000,000,000.00 |

##### 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)

| 债券名称            | 面值               | 发行日期             | 债券期限 | 发行金额             | 期初余额             |
|-----------------|------------------|------------------|------|------------------|------------------|
| 2015 年非公开发行公司债券 | 3,000,000,000.00 | 2015 年 10 月 29 日 | 3 年  | 3,000,000,000.00 | 3,000,000,000.00 |
| 2016 年非公开发行公司债券 | 1,500,000,000.00 | 2016 年 6 月 15 日  | 5 年  | 1,500,000,000.00 | 1,500,000,000.00 |
| 2016 年非公开发行公司债券 | 1,500,000,000.00 | 2016 年 9 月 5 日   | 5 年  | 1,500,000,000.00 | 1,500,000,000.00 |
| 2017 年非公开发行公司债券 | 1,000,000,000.00 | 2017 年 11 月 22 日 | 3 年  | 1,000,000,000.00 |                  |
| 合计              | 7,000,000,000.00 |                  |      | 7,000,000,000.00 | 6,000,000,000.00 |

续：

| 债券名称            | 本期发行             | 按面值<br>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 |                  | 191,216,164.38 |       | 820,000,000.00 | 2,180,000,000.00 |
| 2016 年非公开发行公司债券 |                  | 93,000,000.00  |       |                | 1,500,000,000.00 |
| 2016 年非公开发行公司债券 |                  | 86,550,000.00  |       |                | 1,500,000,000.00 |
| 2017 年非公开发行公司债券 | 1,000,000,000.00 | 8,219,178.08   |       |                | 1,000,000,000.00 |
| 合计              | 1,000,000,000.00 | 378,985,342.46 |       | 820,000,000.00 | 6,180,000,000.00 |



### 注释31. 预计负债

| 项目 | 期末余额       | 期初余额       | 形成原因 |
|----|------------|------------|------|
| 其他 | 784,113.97 | 306,620.00 | 见说明  |

预计负债说明：

本公司之全资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 784,113.97 元。

### 注释32. 递延收益

| 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 | 65,610,292.46 | 10,970,000.00 | 56,212,462.39 | 20,367,830.07 | 详见表 1 |

#### 1. 与政府补助相关的递延收益

| 负债项目     | 期初余额          | 本期新增补助金额      | 本期计入当期损益金额    | 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 | 35,897,046.45 |               | 23,607,191.38 |      | 12,289,855.07 | 与资产相关       |
| 财政扶持款    | 14,669,758.07 | 8,000,000.00  | 22,669,758.07 |      |               | 与收益相关       |
| 退税款      | 6,674,705.84  | 2,970,000.00  | 9,644,705.84  |      |               | 与收益相关       |
| 契税返还款    | 8,368,782.10  |               | 290,807.10    |      | 8,077,975.00  | 与资产相关       |
| 合计       | 65,610,292.46 | 10,970,000.00 | 56,212,462.39 |      | 20,367,830.07 |             |

#### 2. 递延收益的其他说明

(1)2010 年 9 月, 本公司之子公司宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司(以下简称“泰悦置业公司”)与北仑区人民政府签订投资协议书, 协议约定为支持泰悦置业公司引入先进的百货经营管理模式, 北仑区人民政府同意给予泰悦置业公司共 6000 万元人民币的财政奖励。其中, 北仑区人民政府在项目按土地合同约定的时间内开工后 10 个工作日内财政奖励泰悦置业公司 2000 万元人民币; 在商业综合体部分按土地合同约定的时间内全部建成且土地合同中约定的四大主力店开业后 10 个工作日内财政奖励泰悦置业公司 2000 万元人民币; 在百货主力店持续经营 5 年后财政奖励泰悦置业公司 2000 万元人民币。截止至 2017 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 2017 年 12 月 31 日, 泰悦置业公司共收到 2400 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 2017 年 12 月 31 日, 累计退税 1018 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。

### 注释33. 股本

| 项目   | 期初余额             | 本期变动增 (+) 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 |                 | 535,228,970.00 |       |    | 535,228,970.00 | 1,605,686,909.00 |

股本变动情况说明:

2017 年根据公司 4 月 5 日股东会决议和修改后章程的规定, 按每股转增 0.5 股的比例, 以资本公积向全体股东转增股份总额 535,228,970 股, 每股面值 1 元, 合计增加股本 535,228,970 元, 转增完成后公司的总股本为人民币 1,605,686,909.00 元。

### 注释34. 其他权益工具

#### 1. 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

2017 年 9 月 7 日, 本公司在银行间市场发行 2017 年度第一期长期含权中期票据, 注册金额 20 亿元, 本次发行总额 5 亿元。票据期限为 3+N 年, 面值人民币 100 元。中期票据于发行人依照发行条款的约定赎回之前长期存续, 并在发行人依据发行条款的约定赎回时到期。本期中期票据采用固定利率计息, 前 3 个计息年度的票面利率为初始基准利率加上初始利差, 如果发行人不行使赎回权, 则从第 4 个计息年度开始票面利率调整为当期基准利率加上初始利差再加上 300 个基点。



## 2. 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

| 发行在外的金融工具              | 期初金额 |      | 本年增加         |                | 本年减少 |      | 期末金额         |                |
|------------------------|------|------|--------------|----------------|------|------|--------------|----------------|
|                        | 数量   | 账面价值 | 数量           | 账面价值           | 数量   | 账面价值 | 数量           | 账面价值           |
| 2017年度第一期长期限<br>含权中期票据 |      |      | 5,000,000.00 | 500,000,000.00 |      |      | 5,000,000.00 | 500,000,000.00 |

## 3. 划分为权益工具的依据

永续债为可续期中期票据，在未发生强制付息条款时，永续债本金和利息可以递延，并不受递延次数的限制，强制付息条款为本公司向股东分配或缴纳利润或者减少注册资本。

## 注释35. 资本公积

| 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） | 1,833,689,537.41 |      | 535,228,970.00 | 1,298,460,567.41 |
| 其他资本公积     | 88,266,116.38    |      |                | 88,266,116.38    |
| 合计         | 1,921,955,653.79 |      | 535,228,970.00 | 1,386,726,683.79 |

资本公积的说明：

见本附注六、注释 33 股本。

注释36. 其他综合收益

| 项 目                                               | 期初余额          | 本期发生额         |                            |              |               |               |                                         | 期末余额          |
|---------------------------------------------------|---------------|---------------|----------------------------|--------------|---------------|---------------|-----------------------------------------|---------------|
|                                                   |               | 本期所得税前<br>发生额 | 减：前期计入<br>其他综合收益<br>当期转入损益 | 减：所得税费<br>用  | 税后归属于母<br>公司  | 税后归属于少<br>数股东 | 减：结转重新计<br>量设定受益计划<br>净负债或净资产<br>所产生的变动 |               |
| 一、以后不能重分类进损益的其他综合收益                               |               |               |                            |              |               |               |                                         |               |
| 1.重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动                         |               |               |                            |              |               |               |                                         |               |
| 2.权益法核算的在被投资单位以后会计期间不能重分类进损益的其他综合收益中所享有的份额        |               |               |                            |              |               |               |                                         |               |
| 二、以后将重分类进损益的其他综合收益                                | 69,662,988.91 | 20,993,310.44 |                            | 5,248,327.61 | 10,032,388.28 | 5,712,594.55  |                                         | 79,695,377.19 |
| 1.权益法核算的在被投资单位以后会计期间在满足规定条件时将重分类进损益的其他综合收益中所享有的份额 |               |               |                            |              |               |               |                                         |               |
| 2.可供出售金融资产公允价值变动形成的利得或损失                          |               |               |                            |              |               |               |                                         |               |
| 3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产的利得或损失                       |               |               |                            |              |               |               |                                         |               |
| 4.现金流量套期利得或损失的有效部分                                |               |               |                            |              |               |               |                                         |               |
| 5.外币报表折算差额                                        |               |               |                            |              |               |               |                                         |               |
| 6.存货转换为采用公允价值模式计量的投资性房地产                          | 69,662,988.91 | 20,993,310.44 |                            | 5,248,327.61 | 10,032,388.28 | 5,712,594.55  |                                         | 79,695,377.19 |
| 其他综合收益合计                                          | 69,662,988.91 | 20,993,310.44 |                            | 5,248,327.61 | 10,032,388.28 | 5,712,594.55  |                                         | 79,695,377.19 |



### 注释37. 盈余公积

| 项目     | 期初余额           | 本期增加         | 本期减少 | 期末余额           |
|--------|----------------|--------------|------|----------------|
| 法定盈余公积 | 167,777,795.91 | 8,326,244.34 |      | 176,104,040.25 |
| 任意盈余公积 | 17,389,749.68  |              |      | 17,389,749.68  |
| 合计     | 185,167,545.59 | 8,326,244.34 |      | 193,493,789.93 |

### 注释38. 未分配利润

| 项目                        | 金额               | 提取或分配比例<br>(%) |
|---------------------------|------------------|----------------|
| 调整前上期末未分配利润               | 1,381,977,839.16 | —              |
| 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                | 1,381,977,839.16 | —              |
| 加：本期归属于母公司所有者的净利润         | 264,014,368.56   | —              |
| 减：提取法定盈余公积                | 8,326,244.34     | 10.00          |
| 提取任意盈余公积                  |                  |                |
| 提取储备基金                    |                  |                |
| 提取企业发展基金                  |                  |                |
| 利润归还投资                    |                  |                |
| 提取职工奖福基金                  |                  |                |
| 提取一般风险准备                  |                  |                |
| 应付普通股股利                   | 122,032,205.04   |                |
| 转为股本的普通股股利                |                  |                |
| 优先股股利                     |                  |                |
| 对其他股东的其他分配                |                  |                |
| 利润归还投资                    |                  |                |
| 其他利润分配                    |                  |                |
| 加：盈余公积弥补亏损                |                  |                |
| 结转重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动 |                  |                |
| 所有者权益其他内部结转               |                  |                |
| 期末未分配利润                   | 1,515,633,758.34 |                |

### 注释39. 营业收入和营业成本

#### 1. 营业收入、营业成本

| 项目   | 本期发生额             |                  | 上期发生额            |                  |
|------|-------------------|------------------|------------------|------------------|
|      | 收入                | 成本               | 收入               | 成本               |
| 主营业务 | 14,087,598,394.86 | 9,807,506,607.42 | 9,497,163,512.72 | 7,360,053,166.62 |
| 其他业务 | 303,240,851.05    | 54,219,840.21    | 272,521,675.90   | 115,201,672.73   |
| 合计   | 14,390,839,245.91 | 9,861,726,447.63 | 9,769,685,188.62 | 7,475,254,839.35 |

## 2. 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 | 14,087,598,394.86 | 9,807,506,607.42 | 9,497,163,512.72 | 7,360,053,166.62 |

## 3. 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  | 13,281,102,687.15 | 9,392,917,122.04 | 9,361,112,072.07 | 7,255,852,505.30 |
| 商业管理 | 396,642,352.61    | 171,396,819.93   | 39,143,583.71    | 8,590,209.34     |
| 物业服务 | 241,793,176.16    | 214,024,213.39   | 86,870,340.00    | 84,183,341.41    |
| 酒店运营 | 168,060,178.94    | 29,168,452.06    | 10,037,516.94    | 11,427,110.57    |
| 合计   | 14,087,598,394.86 | 9,807,506,607.42 | 9,497,163,512.72 | 7,360,053,166.62 |

## 4. 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   | 7,524,032,028.35  | 5,775,439,634.74 | 7,435,446,916.21 | 6,235,753,291.46 |
| 公寓销售   | 637,423,993.66    | 366,044,057.48   | 474,469,411.64   | 231,078,021.09   |
| 办公楼销售  | 1,646,854,505.57  | 1,125,819,525.47 | 783,469,270.69   | 448,913,743.74   |
| 商铺销售   | 2,071,881,815.72  | 1,204,054,756.55 | 552,664,976.50   | 227,746,175.88   |
| 车位销售   | 580,399,855.76    | 425,211,887.48   | 115,061,497.03   | 112,361,273.13   |
| 物业服务   | 241,793,176.16    | 214,024,213.39   | 86,870,340.00    | 84,183,341.41    |
| 酒店收入   | 168,060,178.94    | 29,168,452.06    | 10,037,516.94    | 11,427,110.57    |
| 商品房租赁  | 396,642,352.61    | 171,396,819.93   | 39,143,583.71    | 8,590,209.34     |
| 土地一级开发 | 820,510,488.09    | 496,347,260.32   |                  |                  |
| 合计     | 14,087,598,394.86 | 9,807,506,607.42 | 9,497,163,512.72 | 7,360,053,166.62 |

## 5. 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               |
| 成都地区    | 2,364,356,469.77  | 1,287,805,241.69 | 1,703,758,128.89 | 1,054,180,738.97 |
| 西安地区    | 451,796,271.68    | 403,141,251.26   | 1,644,923,478.58 | 1,355,169,053.26 |
| 浙江地区    | 6,202,479,429.93  | 4,188,092,013.29 | 2,088,496,308.92 | 1,505,719,287.90 |
| 重庆地区    | 165,847,146.55    | 188,215,955.42   | 202,017,259.61   | 152,910,687.52   |
| 云南地区    | 4,492,741,277.00  | 3,356,688,408.79 | 3,857,968,336.72 | 3,292,073,398.97 |
| 东北及华北地区 | 410,377,799.93    | 383,563,736.97   |                  |                  |
| 合计      | 14,087,598,394.86 | 9,807,506,607.42 | 9,497,163,512.72 | 7,360,053,166.62 |



#### 注释40. 税金及附加

| 项目      | 本期发生额            | 上期发生额          |
|---------|------------------|----------------|
| 营业税     | 92,295,969.96    | 275,351,643.89 |
| 城市维护建设税 | 49,974,047.21    | 33,363,520.48  |
| 教育费附加   | 21,823,558.45    | 15,108,791.94  |
| 地方教育费附加 | 14,600,461.31    | 9,867,539.77   |
| 土地增值税   | 1,146,616,934.32 | 608,181,878.36 |
| 房产税     | 34,917,209.84    | 10,818,444.07  |
| 土地使用税   | 13,374,693.13    | 10,859,902.30  |
| 价格调节基金  |                  | 578,905.52     |
| 资源税     | 1,080.00         | 3,360.00       |
| 印花税     | 8,498,616.03     | 8,167,713.89   |
| 车船使用税   | 29,107.23        | 51,064.80      |
| 水利基金    | 226,914.09       | 3,166,922.07   |
| 残疾人保障金  | 955,816.27       | 474,387.54     |
| 消费税     | 1,291,332.63     | 107,500.80     |
| 文化建设事业税 | 105,597.07       | 266,840.89     |
| 合计      | 1,384,711,337.54 | 976,368,416.32 |

#### 注释41. 销售费用

| 项目         | 本期发生额          | 上期发生额          |
|------------|----------------|----------------|
| 职工薪酬       | 138,466,769.50 | 46,141,779.23  |
| 销售代理、佣金策划费 | 175,330,257.06 | 94,849,805.92  |
| 销售部门业务经费   | 38,938,309.35  | 22,714,705.79  |
| 折旧摊销费      | 19,721,258.49  | 2,804,887.99   |
| 酒店费用       | 12,360,702.57  |                |
| 其他         | 8,276,619.62   | 3,247,715.18   |
| 合计         | 393,093,916.59 | 169,758,894.11 |

#### 注释42. 管理费用

| 项目      | 本期发生额          | 上期发生额          |
|---------|----------------|----------------|
| 职工薪酬    | 305,821,226.77 | 146,614,666.58 |
| 业务经费    | 101,140,974.88 | 39,296,943.65  |
| 中介机构服务费 | 50,675,884.37  | 25,711,331.61  |
| 折旧、摊销费  | 87,866,665.54  | 37,814,109.75  |
| 酒店管理费   | 5,998,850.90   |                |
| 其他      | 611,110.54     | 6,237,300.85   |
| 合计      | 552,114,713.00 | 255,674,352.44 |

#### 注释43. 财务费用

| 项目     | 本期发生额            | 上期发生额          |
|--------|------------------|----------------|
| 利息支出   | 1,758,701,487.90 | 910,059,251.73 |
| 减：利息收入 | 204,580,403.91   | 38,475,929.90  |
| 汇兑损益   | -151,428.15      | 230.65         |
| 其他     | 36,848,556.84    | 5,888,420.96   |
| 合计     | 1,590,818,212.68 | 877,471,973.44 |

#### 注释44. 资产减值损失

| 项目     | 本期发生额         | 上期发生额          |
|--------|---------------|----------------|
| 坏账损失   | 137,835.33    | 27,446,927.18  |
| 存货跌价损失 | 48,903,546.34 | 240,590,490.02 |
| 合计     | 49,041,381.67 | 268,037,417.20 |

#### 注释45. 公允价值变动收益

| 项目                | 本期发生额         | 上期发生额          |
|-------------------|---------------|----------------|
| 投资性房地产产生的公允价值变动损益 | 25,112,341.99 | -91,595,019.29 |

#### 注释46. 投资收益

##### 1. 投资收益明细情况

| 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     | -31,564,892.74 | 49,706,647.94  |
| 处置长期股权投资产生的投资收益    | 34,144,352.51  | -55,190,894.35 |
| 可供出售金融资产在持有期间的投资收益 | 344,794.58     | 19,477.84      |
| 其他                 |                | 19,597,757.12  |
| 合计                 | 2,924,254.35   | 14,132,988.55  |

#### 注释47. 资产处置收益

| 项目       | 本期发生额        | 上期发生额       |
|----------|--------------|-------------|
| 固定资产处置利得 | 3,394,723.62 | 537,551.01  |
| 固定资产处置损失 | -384,492.96  | -213,199.03 |
| 合计       | 3,010,230.66 | 324,351.98  |



#### 注释48. 营业外收入

| 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  |
|-----------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| 政府补助                              | 60,144,107.20  | 2,911,711.50   | 60,144,107.20  |
| 盘盈利得                              | 1,573.04       |                | 1,573.04       |
| 违约赔偿收入                            | 55,490,851.92  | 5,897,920.19   | 55,490,851.92  |
| 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 | 1,959,633.79   | 732,450,031.30 | 1,959,633.79   |
| 其他                                | 5,232,820.35   | 45,849,246.89  | 5,232,820.35   |
| 合计                                | 122,828,986.30 | 787,108,909.88 | 122,828,986.30 |

##### 1. 计入当期损益的政府补助

| 补助项目   | 本期发生额         | 上期发生额        | 与资产相关/与收益相关 |
|--------|---------------|--------------|-------------|
| 税收返还   | 54,251.00     | 80,226.00    | 与收益相关       |
| 财政扶持资金 | 1,529,000.00  | 1,107,000.00 | 与收益相关       |
| 政府奖励   | 469,571.00    | 1,153,669.80 | 与收益相关       |
| 稳岗补贴   | 231,037.70    |              | 与收益相关       |
| 专项补助   | 1,647,785.11  | 152,900.00   | 与收益相关       |
| 递延收益摊销 | 56,212,462.39 | 417,915.70   | 与资产相关       |
| 合计     | 60,144,107.20 | 2,911,711.50 |             |

##### 2. 营业外收入的其他说明

企业合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额本期发生额 1,959,633.79 元，具体情况见附注七（一）非同一控制下企业合并。

#### 注释49. 营业外支出

| 项目      | 本期发生额        | 上期发生额         | 计入本期非经常性损益的金额 |
|---------|--------------|---------------|---------------|
| 对外捐赠    | 1,650,813.98 | 700,000.00    | 1,650,813.98  |
| 罚款支出    | 244,851.81   | 3,961,536.11  | 244,851.81    |
| 赔偿金、违约金 | 2,220,693.25 | 24,771,975.52 | 2,220,693.25  |
| 其他      | 1,881,573.51 | 2,849,439.82  | 1,881,573.51  |
| 合计      | 5,997,932.55 | 32,282,951.45 | 5,997,932.55  |

## 注释50. 所得税费用

### 1. 所得税费用表

| 项目      | 本期发生额           | 上期发生额           |
|---------|-----------------|-----------------|
| 当期所得税费用 | 902,550,704.52  | 484,437,368.11  |
| 递延所得税费用 | -617,484,999.52 | -329,946,094.79 |
| 合计      | 285,065,705.00  | 154,491,273.32  |

### 2. 会计利润与所得税费用调整过程

| 项目                             | 本期发生额          |
|--------------------------------|----------------|
| 利润总额                           | 707,211,117.55 |
| 按法定/适用税率计算的所得税费用               | 176,802,779.38 |
| 子公司适用不同税率的影响                   |                |
| 调整以前期间所得税的影响                   | -6,315,269.50  |
| 非应税收入的影响                       | 48,526,049.84  |
| 不可抵扣的成本、费用和损失影响                | 3,288,602.96   |
| 使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响        | -3,552,810.99  |
| 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 | 66,316,353.31  |
| 所得税费用                          | 285,065,705.00 |

## 注释51. 现金流量表附注

### 1. 收到的其他与经营活动有关的现金

| 项目             | 本期发生额            | 上期发生额          |
|----------------|------------------|----------------|
| 往来款            | 1,746,270,191.35 | 662,416,955.73 |
| 投标及履约保证金       | 263,569,694.20   | 37,428,436.31  |
| 认筹金            | 115,195,493.12   | 124,858,507.85 |
| 契税、维修基金等购房代收款项 | 155,965,266.68   | 58,652,713.84  |
| 利息收入           | 53,148,403.91    | 38,475,929.90  |
| 其他             | 49,169,186.76    | 25,514,540.63  |
| 解冻资金           | 45,734,638.54    |                |
| 合计             | 2,429,052,874.56 | 947,347,084.26 |



## 2. 支付的其他与经营活动有关的现金

| 项目      | 本期发生额            | 上期发生额            |
|---------|------------------|------------------|
| 往来款     | 584,227,342.60   | 1,190,848,885.77 |
| 管理费用支出  | 139,420,847.42   | 83,514,907.85    |
| 销售费用支出  | 215,502,618.48   | 94,084,240.33    |
| 营业外支出   | 5,343,358.53     | 8,617,358.47     |
| 支付各类暂收款 | 124,736,602.90   | 127,759,917.22   |
| 支付的备用金  | 2,323,673.89     | 7,601,090.07     |
| 银行手续费   | 16,898,556.84    | 2,467,440.96     |
| 其他      | 18,220,051.44    | 15,505,790.01    |
| 冻结资金    |                  | 37,265,587.58    |
| 合计      | 1,106,673,052.10 | 1,567,665,218.26 |

## 3. 收到的其他与投资活动有关的现金

| 项目             | 本期发生额            | 上期发生额          |
|----------------|------------------|----------------|
| 收回联营及合营企业的借款本金 | 1,594,491,245.00 | 681,000,000.00 |
| 收回联营及合营企业的借款利息 | 138,389,861.81   | 221,690,921.72 |
| 收委托贷款利息        | 16,447,500.00    |                |
| 收基金公司利润分配      | 344,794.58       |                |
| 合计             | 1,749,673,401.39 | 902,690,921.72 |

## 4. 支付的其他与投资活动有关的现金

| 项目                 | 本期发生额            | 上期发生额          |
|--------------------|------------------|----------------|
| 支付联营及合营企业借款        | 1,574,400,000.00 | 111,000,000.00 |
| 处置子公司及其他营业单位的现金净支出 | 172,230,213.60   |                |
| 购买基金和债券份额          | 345,000,000.00   |                |
| 支付债权投资款            |                  | 247,332,129.59 |
| 合计                 | 2,091,630,213.60 | 358,332,129.59 |

## 5. 收到的其他与筹资活动有关的现金

| 项目            | 本期发生额            | 上期发生额          |
|---------------|------------------|----------------|
| 收到控股股东及其子公司借款 | 7,620,000,000.00 |                |
| 收回贷款保证金       |                  | 352,000,000.00 |
| 收回存单质押本金及利息   | 1,037,432,000.00 |                |
| 收到企业间借款       | 38,400,000.00    | 91,000,000.00  |
| 合计            | 8,695,832,000.00 | 443,000,000.00 |

## 6. 支付的其他与筹资活动有关的现金

| 项目          | 本期发生额            | 上期发生额            |
|-------------|------------------|------------------|
| 偿还控股股东借款本息  | 2,945,465,077.80 | 660,900,000.00   |
| 支付企业间借款     | 881,000,000.00   | 309,943,788.89   |
| 支付融资担保费及服务费 | 318,277,698.00   | 289,801,550.00   |
| 购买信托保障基金    | 9,469,000.00     |                  |
| 支付贷款保证金     | 160,500,000.00   |                  |
| 合计          | 4,314,711,775.80 | 1,260,645,338.89 |

## 注释52. 现金流量表补充资料

### 1. 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                                  | 422,145,412.55    | 270,316,302.11     |
| 加：资产减值准备                             | 49,041,381.67     | 268,037,417.20     |
| 固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧              | 57,289,239.01     | 29,373,479.65      |
| 无形资产摊销                               | 2,517,709.34      | 1,418,029.64       |
| 长期待摊费用摊销                             | 56,305,590.87     | 30,546,862.93      |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失<br>（收益以“-”号填列） | -3,010,230.66     | -324,351.98        |
| 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）                  | -25,112,341.99    | 91,595,019.29      |
| 财务费用（收益以“-”号填列）                      | 1,812,412,249.33  | 910,059,251.73     |
| 投资损失（收益以“-”号填列）                      | -2,924,254.35     | -14,132,988.55     |
| 递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）                 | -375,246,505.16   | -215,858,922.77    |
| 递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）                 | -242,238,494.36   | 147,315,373.36     |
| 存货的减少（增加以“-”号填列）                     | 3,439,920,815.89  | 2,696,290,441.45   |
| 经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）                | 8,192,746,683.86  | 8,124,801,631.09   |
| 经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）                | -9,715,472,425.04 | -13,502,437,894.38 |
| 其他                                   |                   | -771,857,309.97    |
| 经营活动产生的现金流量净额                        | 3,668,374,830.96  | -1,934,857,659.20  |
| 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                             |                   |                    |



| 项目               | 本期金额             | 上期金额             |
|------------------|------------------|------------------|
| 3. 现金及现金等价物净变动情况 |                  |                  |
| 现金的期末余额          | 5,144,355,662.71 | 4,329,569,488.06 |
| 减：现金的期初余额        | 4,329,569,488.06 | 2,308,538,337.27 |
| 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     | 814,786,174.65   | 2,021,031,150.79 |

## 2. 本期支付的取得子公司的现金净额

| 项目                          | 本期金额             |
|-----------------------------|------------------|
| 本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物     | 2,258,138,575.22 |
| 其中：名尚银泰城(淄博)商业发展有限公司        | 442,393,399.34   |
| 宁波银泰置业有限公司                  | 445,183,439.02   |
| 台州银泰商业有限公司                  | 184,105,218.56   |
| 台州银泰置业有限公司                  | 160,629,235.48   |
| 杭州云泰购物中心有限公司                | 30,283,914.42    |
| 杭州西溪银盛置地有限公司                | 790,838,565.19   |
| 黑龙江银泰置地有限公司                 | 55,098,781.08    |
| 哈尔滨银旗房地产开发有限公司              | 149,606,022.13   |
| 减：购买日子公司持有的现金及现金等价物         | 924,595,150.25   |
| 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 | 652,197,786.27   |
| 平阳银泰置业有限公司                  | 69,689,777.02    |
| 杭州海威房地产开发有限公司               | 3,914,189.70     |
| 杭州云泰购物中心有限公司                | 44,164,041.87    |
| 宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司           | 14,035,215.55    |
| 成都银城置业有限公司                  | 74,642,556.47    |
| 奉化银泰置业有限公司                  | 7,231,358.54     |
| 天津银润投资有限公司                  | 264,699,927.21   |
| 苍南银泰置业有限公司                  | 173,820,719.91   |
| 取得子公司支付的现金净额                | 1,985,741,211.24 |

### 3. 本期收到的处置子公司的现金净额

| 项目                        | 本期金额          |
|---------------------------|---------------|
| 本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物     | 33,760,000.00 |
| 其中：云南城投晟发房地产开发有限公司        | 33,760,000.00 |
| 减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物    | 33,760,000.00 |
| 其中：云南城投晟发房地产开发有限公司        | 207,401.33    |
| 加：以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物 | 31,881,297.00 |
| 云南城投健康产业投资有限公司            | 31,881,297.00 |
| 处置子公司收到的现金净额              | 65,433,895.67 |

### 4. 现金和现金等价物的构成

| 项目                          | 期末余额             | 期初余额             |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| 一、现金                        | 5,144,355,662.71 | 4,329,569,488.06 |
| 其中：库存现金                     | 463,163.82       | 491,465.73       |
| 可随时用于支付的银行存款                | 5,142,738,574.25 | 4,329,078,022.33 |
| 可随时用于支付的其他货币资金              | 1,153,924.64     |                  |
| 二、现金等价物                     | 5,144,355,662.71 |                  |
| 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              | 5,144,355,662.71 | 4,329,569,488.06 |
| 其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金及现金等价物 |                  |                  |

### 注释53. 所有权或使用权受到限制的资产

| 项目     | 余额                | 受限原因              |
|--------|-------------------|-------------------|
| 货币资金   | 188,712,224.87    | 为金融机构借款以及客户按揭提供担保 |
| 存货     | 13,442,690,194.48 | 为金融机构借款提供担保       |
| 固定资产   | 1,700,003,632.97  | 为金融机构借款提供担保       |
| 投资性房地产 | 11,804,131,060.45 | 为金融机构借款提供担保       |
| 合计     | 27,135,537,112.77 | —                 |

其他说明：

使用自有资产为金融机构借款提供抵、质押担保情况详见注释 19、28、29。



## 七、合并范围的变更

### (一)非同一控制下企业合并

#### 1. 本期发生的非同一控制下企业合并

| 被购买方名称            | 股权取得时点          | 股权取得成本         | 股权取得比例 (%) | 股权取得方式 | 购买日             | 购买日的确定依据     | 购买日至期末被购买方的收入    | 购买日至期末被购买方的净利润 |
|-------------------|-----------------|----------------|------------|--------|-----------------|--------------|------------------|----------------|
| 杭州云泰购物中心有限公司      | 2017 年 8 月 31 日 | 50,473,190.71  | 20         | 收购股权   | 2017 年 8 月 31 日 | 支付投资款且工商变更完成 | 79,615,044.25    | 4,677,966.46   |
| 杭州西溪银盛置地有限公司      | 2017 年 8 月 31 日 | 832,461,647.55 | 70         | 收购股权   | 2017 年 8 月 31 日 | 支付投资款且工商变更完成 | 2,486,998,656.24 | 556,544,382.44 |
| 台州银泰商业有限公司        | 2017 年 8 月 31 日 | 193,794,966.90 | 70         | 收购股权   | 2017 年 8 月 31 日 | 支付投资款且工商变更完成 | 15,705,001.25    | -37,576,769.03 |
| 台州银泰置业有限公司        | 2017 年 8 月 31 日 | 169,083,405.77 | 70         | 收购股权   | 2017 年 8 月 31 日 | 支付投资款且工商变更完成 | 316,052,074.52   | -19,302,468.51 |
| 宁波银泰置业有限公司        | 2017 年 8 月 31 日 | 661,145,448.00 | 70         | 收购股权   | 2017 年 8 月 31 日 | 支付投资款且工商变更完成 | 1,957,629,973.84 | 175,207,391.74 |
| 哈尔滨银旗房地产开发有限公司    | 2017 年 8 月 31 日 | 142,013,698.76 | 70         | 收购股权   | 2017 年 8 月 31 日 | 支付投资款且工商变更完成 | 326,667,966.55   | -49,442,679.32 |
| 黑龙江银泰置地有限公司       | 2017 年 8 月 31 日 | 73,465,041.45  | 70         | 收购股权   | 2017 年 8 月 31 日 | 支付投资款且工商变更完成 | 68,745,386.12    | 3,781,472.89   |
| 名尚银泰城(淄博)商业发展有限公司 | 2017 年 8 月 31 日 | 465,677,394.30 | 70         | 收购股权   | 2017 年 8 月 31 日 | 支付投资款且工商变更完成 | 15,101,103.77    | -56,523,073.04 |

报告期内，本公司通过重大资产重组收购银泰 8 家项目公司，以签订股权转让协议，支付股权转让款达 50%以上，完成股权变更，派驻董事，最终对其拥有控制权日作为购买日。根据 2017 年 8 月 31 日购买日账面净资产作为其可辨认净资产公允价值。本公司以 2,588,114,793.42 元支付对价收购银泰 8 家项目公司 70%股权，购买日银泰 8 家项目公司可辨认净资产公允价值份额为 2,590,074,427.21 元，因支付对价低于可辨认净资产公允价值份额共确认营业外收入 1,959,633.79 元。

2. 合并成本及商誉

金额单位：万元人民币

|                                 | 杭州云泰购<br>物中心有限<br>公司 | 杭州西溪银<br>盛置地有限<br>公司 | 台州银泰商业<br>有限公司 | 台州银泰置<br>业有限公司 | 宁波银泰置业<br>有限公司 | 哈尔滨银旗房<br>地产开发有限<br>公司 | 黑龙江银泰置<br>地有限公司 | 名尚银泰城<br>(淄博)商业发<br>展有限公司 |
|---------------------------------|----------------------|----------------------|----------------|----------------|----------------|------------------------|-----------------|---------------------------|
| 现金                              | 5,047.32             | 83,246.16            | 19,379.50      | 16,908.34      | 66,114.54      | 14,201.37              | 7,346.50        | 46,567.74                 |
| 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<br>公允价值         | 31,619.97            |                      |                |                |                |                        |                 |                           |
| 其他                              |                      |                      |                |                |                |                        |                 |                           |
| 合并成本合计                          | 36,667.29            | 83,246.16            | 19,379.50      | 16,908.34      | 66,114.54      | 14,201.37              | 7,346.50        | 46,567.74                 |
| 减：取得的可辨认净资产公允价值<br>份额           | 44,267.96            | 74,401.94            | 26,458.57      | 13,265.84      | 59,378.51      | 26,033.39              | 4,443.23        | 42,377.96                 |
| 商誉/合并成本小于取得的可辨认净<br>资产公允价值份额的金额 | -7,600.67            | 8,844.22             | -7,079.07      | 3,642.50       | 6,736.03       | -11,832.02             | 2,903.27        | 4,189.78                  |



本公司本期取得杭州云泰购物中心有限公司 20%股权、杭州西溪银盛置地有限公司 70%股权、台州银泰商业有限公司 70%股权、台州银泰置业有限公司 70%股权、宁波银泰置业有限公司 70%股权、哈尔滨银旗房地产开发有限公司 70%股权、黑龙江银泰置地有限公司 70%股权、名尚银泰城(淄博)商业发展有限公司 70%股权。本公司根据北京亚超资产评估有限公司出具的《杭州西溪银盛置地有限公司购买日可辨认资产负债公允价值项目》（北京亚超评报字（2018）第 A086 号）、《杭州云泰购物中心有限公司购买日可辨认资产负债公允价值项目》（北京亚超评报字（2018）第 A084 号）、《台州银泰商业有限公司购买日可辨认资产负债公允价值项目》（北京亚超评报字（2018）第 A083 号）、《台州银泰置业有限公司购买日可辨认资产负债公允价值项目》（北京亚超评报字（2018）第 A087 号）、《名尚银泰城（淄博）商业发展有限公司购买日可辨认资产负债公允价值项目》（北京亚超评报字（2018）第 A089 号）、《哈尔滨银旗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》（北京亚超评报字（2018）第 A085 号）、《宁波银泰置业有限公司购买日可辨认资产负债公允价值项目》（北京亚超评报字（2018）第 A082 号）、《黑龙江银泰置地有限公司购买日可辨认资产负债公允价值项目》（北京亚超评报字（2018）第 A088 号）评估报告，以评估确认的购买日可辨认资产负债公允价值，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及地产项目价值变动因素导致的，按照收购协议约定基准日后损益新老股东共享，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日前述子公司可辨认净资产公允价值份额之和的差额记入本期的营业外收入。

3. 被购买方于购买日可辨认资产、负债

金额单位：万元人民币

| 项目          | 杭州云泰购物中心有限公司 |            | 杭州西溪银盛置地有限公司 |            | 台州银泰商业有限公司 |            | 台州银泰置业有限公司 |            | 宁波银泰置业有限公司 |            |
|-------------|--------------|------------|--------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
|             | 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    |
| 货币资金        | 47,208.23    | 47,208.23  | 21,877.80    | 21,877.80  | 240.25     | 240.25     | 2,268.76   | 2,268.76   | 11,832.14  | 11,832.14  |
| 应收款项        |              |            |              |            | 220.98     | 220.98     | 469.05     | 469.05     | 89.50      | 88.33      |
| 预付账款        | 71.58        | 71.58      | 7.23         | 7.23       | 116.39     | 116.39     | 2.90       | 2.90       | 13.41      | 13.41      |
| 其他应收款       | 55,857.39    | 55,857.39  | 237,602.23   | 237,602.23 | 5,621.49   | 5,621.49   | 34,903.24  | 34,903.24  | 25,621.59  | 25,621.59  |
| 存货          | 236,851.22   | 195,913.12 | 277,070.46   | 180,117.98 |            |            | 86,884.82  | 79,070.01  | 232,350.78 | 196,215.51 |
| 其他流动资产      | 5,862.43     | 5,862.43   | 13,322.26    | 13,322.26  | 1,743.68   | 1,743.68   | 1,401.74   | 1,401.74   | 12,513.27  | 12,513.27  |
| 可供出售金融资产    | 250.00       | 250.00     |              |            |            |            |            |            |            |            |
| 投资性房地产      |              |            |              |            | 162,480.43 | 162,480.43 |            |            | 225,459.91 | 225,459.91 |
| 固定资产        | 98.54        | 71.19      | 140.29       | 127.22     | 55.93      | 52.03      | 149.41     | 114.34     | 101.78     | 109.35     |
| 无形资产        |              |            |              |            | 3.01       | 3.01       |            |            | 28.43      | 15.85      |
| 商誉          |              |            |              |            |            |            |            |            |            |            |
| 长期待摊费用      | 3.89         | 3.89       |              |            | 270.55     | 270.55     |            |            | 1,333.50   | 1,332.03   |
| 递延所得税资产     | 3,728.34     | 3,728.34   | 6,887.71     | 6,887.71   | 1,354.02   | 1,354.02   | 978.46     | 978.46     | 3,364.26   | 3,364.26   |
| 资产合计        | 349,931.62   | 308,966.17 | 556,907.98   | 459,942.43 | 172,106.73 | 172,102.83 | 127,058.38 | 119,208.50 | 512,708.57 | 476,565.65 |
| 减：短期借款      |              |            |              |            |            |            |            |            |            |            |
| 应付账款        | 75,030.64    | 75,030.64  | 243.78       | 243.78     | 39,224.54  | 39,224.54  | 41,646.57  | 41,646.57  | 84,315.09  | 84,315.09  |
| 预收账款        | 111,755.22   | 111,755.22 | 222,198.51   | 222,198.51 | 559.01     | 559.01     | 31,443.58  | 31,443.58  | 187,508.13 | 187,508.13 |
| 应付职工薪酬      | 37.31        | 37.31      | 56.52        | 56.52      | 82.01      | 82.01      | 40.69      | 40.69      | 84.06      | 84.06      |
| 应交税费        | 1,477.54     | 1,477.54   | 3,711.85     | 3,711.85   | 14.96      | 14.96      | 1,712.41   | 1,712.41   | 14,889.49  | 14,889.49  |
| 应付利息        | 342.50       | 342.50     | 834.87       | 834.87     | 1,162.00   | 1,162.00   | 837.60     | 837.60     | 1,017.49   | 1,017.49   |
| 其他应付款       | 62,807.11    | 62,807.11  | 123,332.57   | 123,332.57 | 12,229.51  | 12,229.51  | 463.86     | 463.86     | 18,744.55  | 18,744.55  |
| 一年内到期的非流动负债 |              |            | 76,000.00    | 76,000.00  | 70,000.00  | 70,000.00  | 30,000.00  | 30,000.00  | 111,540.00 | 111,540.00 |
| 长期借款        | 25,000.00    | 25,000.00  |              |            |            |            |            |            |            |            |
| 递延收益        |              |            |              |            |            |            |            |            |            |            |
| 递延所得税负债     | 10,241.36    |            | 24,241.39    |            | 11,035.77  | 11,035.77  | 1,962.47   |            | 9,783.31   | 747.58     |
| 负债合计        | 286,691.68   | 276,450.32 | 450,619.49   | 426,378.10 | 134,307.80 | 134,307.80 | 108,107.18 | 106,144.71 | 427,882.12 | 418,846.39 |
| 净资产         | 63,239.94    | 32,515.85  | 106,288.49   | 33,564.33  | 37,798.93  | 37,795.03  | 18,951.20  | 13,063.79  | 84,826.45  | 57,719.26  |
| 减：少数股东权益    | 18,971.98    | 9,754.75   | 31,886.55    | 10,069.30  | 11,340.36  | 11,338.51  | 5,685.36   | 3,919.14   | 25,447.94  | 17,315.78  |
| 取得的净资产      | 44,267.96    | 22,761.10  | 74,401.94    | 23,495.03  | 26,458.57  | 26,456.52  | 13,265.84  | 9,144.65   | 59,378.51  | 40,403.48  |



续： 金额单位：万元人民币

| 项目          | 哈尔滨银旗房地产开发有限公司 |            | 黑龙江银泰置地有限公司 |            | 名尚银泰城(淄博)商业发展有限公司 |            |
|-------------|----------------|------------|-------------|------------|-------------------|------------|
|             | 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    |
| 货币资金        | 1,510.92       | 1,510.92   | 2,799.76    | 2,799.76   | 6,859.75          | 6,859.75   |
| 应收票据        |                |            |             |            | 1,615.00          | 1,615.00   |
| 应收款项        |                |            | 175.87      | 175.87     | 1,640.80          | 1,640.80   |
| 预付账款        |                |            | 96.17       | 96.17      | 115.43            | 115.43     |
| 其他应收款       | 116,528.76     | 116,528.76 | 74,580.40   | 74,580.40  | 27,070.10         | 27,070.10  |
| 存货          | 175,171.80     | 128,973.92 | 71,808.73   | 74,614.16  | 5,076.73          | 3,015.58   |
| 其他流动资产      | 3,537.83       | 3,537.83   | 258.53      | 258.53     |                   |            |
| 可供出售金融资产    |                |            |             |            | 1,200.00          | 1,200.00   |
| 长期股权投资      |                |            |             |            | 142.53            | 142.53     |
| 投资性房地产      |                |            |             |            | 195,868.14        | 195,868.14 |
| 固定资产        | 32.49          | 35.78      | 33.47       | 41.03      | 235.13            | 253.01     |
| 无形资产        | 0.99           | 0.92       | 1.15        | 1.08       | 18.81             | 11.37      |
| 长期待摊费用      |                |            |             |            | 103.75            | 103.75     |
| 递延所得税资产     | 3,702.69       | 3,702.69   | 2,334.66    | 2,334.66   |                   |            |
| 资产合计        | 300,485.48     | 254,290.82 | 152,088.74  | 154,901.66 | 239,946.17        | 237,895.46 |
| 减：短期借款      |                |            |             |            | 122,890.00        | 122,890.00 |
| 应付账款        | 20,549.75      | 20,549.75  | 20,890.17   | 20,890.17  | 9,117.17          | 9,117.17   |
| 预收账款        | 35,086.03      | 35,086.03  | 3,269.06    | 3,269.06   | 336.97            | 336.97     |
| 应付职工薪酬      | 4.94           | 4.94       | 61.74       | 61.74      | 40.75             | 40.75      |
| 应交税费        | 16.53          | 16.53      | 4,699.09    | 4,699.09   | 2,355.80          | 2,355.80   |
| 应付利息        | 2,000.00       | 2,000.00   |             |            | 595.56            | 595.56     |
| 其他应付款       | 94,089.00      | 94,089.00  | 116,226.17  | 116,226.17 | 18,947.37         | 18,947.37  |
| 一年内到期的非流动负债 | 20,000.00      | 20,000.00  |             |            |                   |            |
| 长期借款        | 80,000.00      | 80,000.00  |             |            |                   |            |
| 递延收益        |                |            |             |            |                   | 7,571.17   |
| 递延所得税负债     | 11,548.67      |            | 595.03      | 1,298.26   | 25,122.61         | 22,717.14  |
| 负债合计        | 263,294.92     | 251,746.25 | 145,741.26  | 146,444.49 | 179,406.23        | 184,571.93 |
| 净资产         | 37,190.56      | 2,544.57   | 6,347.48    | 8,457.17   | 60,539.94         | 53,323.53  |
| 减：少数股东权益    | 11,157.17      | 763.37     | 1,904.25    | 2,537.15   | 18,161.98         | 15,997.06  |
| 取得的净资产      | 26,033.39      | 1,781.20   | 4,443.23    | 5,920.02   | 42,377.96         | 37,326.47  |

#### 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

| 被购买方名称       | 购买日之前原持有股权在购买日的账面价值 | 购买日之前原持有股权在购买日的公允价值 | 购买日之前原持有股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失 | 购买日之前原持有股权在购买日的公允价值的确定方法及主要假设 | 购买日之前与原持有股权相关的其他综合收益转入投资收益的金额 |
|--------------|---------------------|---------------------|------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| 杭州云泰购物中心有限公司 | 316,506,128.79      | 316,199,685.13      | -306,443.66                  | 资产评估报告                        |                               |

#### (二) 处置子公司

##### 单次处置对子公司投资并丧失控制权

金额单位：万元人民币

| 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 |
|-----------------|-----------|-----------|--------|-----------------|--------------|------------------------------------|
| 云南城投晟发房地产开发有限公司 | 3,760.00  | 70%       | 转让     | 2017 年 8 月 31 日 | 股权交割及工商变更完成  | 761.10                             |
| 陕西安得房地产开发有限公司   | 39,250.00 | 70%       | 转让     | 2017 年 8 月 31 日 | 股权交割及董事会改组   | 2,683.98                           |

#### (三) 其他原因的合并范围变动

- (1) 2017 年 1 月，本公司设立深圳云城创建开发有限公司，持股比例 70%。
- (2) 2017 年 4 月，本公司设立杭州银云商业管理有限公司，持股比例 70%；
- (3) 2017 年 7 月，本公司设立深圳市云佳投资有限公司，持股比例 51%；
- (4) 2017 年 9 月，本公司设立九江市云城旅游综合开发有限公司，持股比例 67%；
- (5) 2017 年 10 月，本公司设立北京云城企业管理有限公司，持股比例 70%；
- (6) 2017 年 12 月，本公司之子公司云南城投龙江房地产开发有限公司吸收合并本公司之子公司昆明市盘龙区城中村改造置业有限公司，昆明市盘龙区城中村改造置业有限公司不再纳入合并范围。

## 八、在其他主体中的权益

### (一) 在子公司中的权益

#### 1. 企业集团的构成

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



| 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         |
| 中建穗丰置业有限公司             | 大理    | 大理   | 房地产  | 70      |     | 非同一控制下企业合并 |
| 大理洱海天域物业管理有限公司         | 大理    | 大理   | 物业管理 |         | 100 | 非同一控制下企业合并 |
| 大理洱海天域酒店管理有限公司         | 大理    | 大理   | 酒店管理 |         | 100 | 非同一控制下企业合并 |
| 昆明城海房地产开发有限公司          | 昆明    | 昆明   | 房地产  | 52.63   |     | 同一控制下企业合并  |
| 云南金航线商业管理有限公司          | 昆明    | 昆明   | 投资管理 |         | 100 | 设立         |
| 重庆城海实业发展有限公司           | 重庆    | 重庆   | 房地产  |         | 59  | 设立         |
| 重庆城之海物业管理有限公司          | 重庆    | 重庆   | 物业管理 |         | 100 | 设立         |
| 云南安盛创享投资管理有限公司         | 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 |
| 宁陕县云海房地产开发有限公司         | 安康    | 安康   | 房地产  | 51      |     | 设立         |

| 子公司名称             | 主要经营地 | 注册地 | 业务性质   | 持股比例(%) |     | 取得方式       |
|-------------------|-------|-----|--------|---------|-----|------------|
|                   |       |     |        | 直接      | 间接  |            |
| 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         |
| 云南城投天堂岛置业有限公司     | 昆明    | 昆明  | 房地产    | 100     |     | 设立         |
| 云南艺术家园房地产开发经营有限公司 | 昆明    | 昆明  | 房地产    | 51      |     | 非同一控制下企业合并 |
| 云南东方柏丰投资有限责任公司    | 昆明    | 昆明  | 房地产    | 51      |     | 非同一控制下企业合并 |
| 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 |
| 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 |
| 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 |
| 奉化银泰城商业经营管理有限公司   | 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 |
| 杭州云泰购物中心有限公司      | 杭州    | 杭州  | 房地产    | 70      |     | 非同一控制下企业合并 |
| 杭州西溪银盛置地有限公司      | 杭州    | 杭州  | 房地产    | 70      |     | 非同一控制下企业合并 |
| 台州银泰商业有限公司        | 台州    | 台州  | 房地产    | 70      |     | 非同一控制下企业合并 |
| 台州银泰置业有限公司        | 台州    | 台州  | 房地产    | 70      |     | 非同一控制下企业合并 |
| 宁波银泰置业有限公司        | 宁波    | 宁波  | 房地产    | 70      |     | 非同一控制下企业合并 |
| 宁波银泰城商业管理有限公司     | 宁波    | 宁波  | 房地产    |         | 100 | 非同一控制下企业合并 |
| 哈尔滨银旗房地产开发有限公司    | 哈尔滨   | 哈尔滨 | 房地产    | 70      |     | 非同一控制下企业合并 |



| 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  |            |
| 黑龙江银泰置地有限公司       | 哈尔滨   | 哈尔滨 | 房地产  | 70      |     | 非同一控制下企业合并 |
| 哈尔滨银悦商业管理有限公司     | 哈尔滨   | 哈尔滨 | 房地产  |         | 100 | 非同一控制下企业合并 |
| 名尚银泰城(淄博)商业发展有限公司 | 淄博    | 淄博  | 房地产  | 70      |     | 非同一控制下企业合并 |
| 杭州银云商业管理有限公司      | 杭州    | 杭州  | 房地产  | 70      |     | 设立         |
| 深圳市云佳投资有限公司       | 深圳    | 深圳  | 房地产  | 51      |     | 设立         |
| 深圳云城创建有限公司        | 深圳    | 深圳  | 房地产  | 70      |     | 设立         |
| 北京云城企业管理有限公司      | 北京    | 北京  | 房地产  | 70      |     | 设立         |
| 九江市云城旅游综合开发有限公司   | 九江    | 九江  | 房地产  | 67      |     | 设立         |

(1) 子公司的持股比例不同于表决权比例的原因

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 1,000 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。目前公司正在办理鼎新绿碳工商减资手续。

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。2017 年 6 月，公司退还了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）的股权投资款 3,750 万元，目前，工商变更手续正在办理中，本公司享有龙瑞公司 100%表决权。

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) 持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位的依据

①公司控股子公司云南安盛创享投资管理有限公司持有云南安盛创享旅游产业投资合伙企业（有限合伙）0.64%的股权，该企业全体合伙人的认缴出资总额为人民币 31.2 亿元，其中：云南安盛创享投资管理有限公司作为普通合伙人（GP），认缴出资份额为人民币 2000 万元；中航信托·天启 330 号云南城投旅游产业投资集合资金信托计划作为有限合伙人（LP），认缴份额为人民币 30 亿元；云南省水务产业投资有限公司作为有限合伙人（LP），认缴份额为人民币 1 亿元。该合伙企业投资决策委员会组成成员 5 人，云南安盛创享投资管理有限公司委派 3 人，持有表决权比例 60%。出资人协议约定有限合伙企业由普通合伙人执行合伙事务，执行事务合伙人负责企业日常运营，对外代表有限合伙企业。2016 年度，云南安盛创享旅游产业投资合伙企业（有限合伙）提前归还中航信托股份有限公司 30 亿元及云南省水务产业投资有限公司出资款 1 亿元。因实质控制该合伙企业，纳入合并范围。

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

(3) 对于纳入合并范围的重要的结构化主体控制的依据见（2）。

2. 重要的非全资子公司

金额单位：万元人民币

| 子公司名称             | 少数股东持股比例 (%) | 本期归属于少数股东损益 | 本期向少数股东支付股利 | 期末累计少数股东权益 | 备注 |
|-------------------|--------------|-------------|-------------|------------|----|
| 宁波银泰置业有限公司        | 30%          | 5,256.22    |             | 30,703.81  |    |
| 杭州西溪银盛置地有限公司      | 30%          | 16,696.33   |             | 48,653.63  |    |
| 成都银城置业有限公司        | 30%          | 9,864.42    |             | 54,496.21  |    |
| 昆明七彩云南城市建设投资有限公司  | 30%          | -18.67      |             | 22,790.98  |    |
| 北京房开创意港投资有限公司     | 10%          | -73.21      |             | 97.30      |    |
| 云南艺术家园房地产开发经营有限公司 | 49%          | -2,546.38   |             | -4,464.76  |    |
| 杭州云泰购物中心有限公司      | 30%          | 140.34      |             | 19,112.32  |    |
| 平阳银泰置业有限公司        | 30%          | -6,711.72   |             | 10,017.23  |    |
| 苍南银泰置业有限公司        | 30%          | -1,560.98   |             | 26,485.75  |    |
| 哈尔滨银旗房地产开发有限公司    | 30%          | -1,483.28   |             | 9,673.89   |    |
| 昆明云城尊龙房地产开发有限公司   | 26%          | -721.20     |             | 4,812.02   |    |



| 子公司名称                  | 少数股东持股比例 (%) | 本期归属于少数股东损益 | 本期向少数股东支付股利 | 期末累计少数股东权益 | 备注 |
|------------------------|--------------|-------------|-------------|------------|----|
| 昆明城海房地产开发有限公司          | 47.37%       | -766.60     |             | 8,434.69   |    |
| 云南东方柏丰投资有限责任公司         | 49%          | 981.26      |             | 22,672.12  |    |
| 云南安盛创享旅游产业投资合伙企业（有限合伙） |              | -883.00     |             | 3,677.33   |    |
| 合计                     | —            | 16,755.56   |             | 264,121.68 |    |

### 3. 重要非全资子公司的主要财务信息

金额单位：万元人民币

| 子公司名称                  | 期末余额       |            |            |            |            |            |
|------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
|                        | 流动资产       | 非流动资产      | 资产合计       | 流动负债       | 非流动负债      | 负债合计       |
| 宁波银泰置业有限公司             | 124,460.67 | 237,320.37 | 361,781.04 | 254,675.98 | 4,759.04   | 259,435.02 |
| 杭州西溪银盛置地有限公司           | 345,735.39 | 213,427.60 | 559,162.99 | 301,202.96 | 95,781.26  | 396,984.22 |
| 成都银城置业有限公司             | 595,598.78 | 331,597.04 | 927,195.82 | 389,180.82 | 356,360.98 | 745,541.80 |
| 昆明七彩云南城市建设投资有限公司       | 125,312.74 | 20.13      | 125,332.88 | 28,007.89  | 21,355.03  | 49,362.92  |
| 北京房开创意港投资有限公司          | 838,081.54 | 23.20      | 838,104.74 | 645,940.29 | 191,191.41 | 837,131.70 |
| 云南艺术家园房地产开发有限公司        | 129,358.06 | 9,228.39   | 138,586.45 | 142,282.75 | 5,415.46   | 147,698.21 |
| 宁波银泰置业有限公司             | 124,460.67 | 237,320.37 | 361,781.04 | 254,675.98 | 4,759.03   | 259,435.01 |
| 杭州云泰购物中心有限公司           | 321,012.10 | 5,080.02   | 326,092.12 | 227,530.93 | 34,853.46  | 262,384.39 |
| 平阳银泰置业有限公司             | 45,798.27  | 83,998.32  | 129,796.59 | 51,245.93  | 45,159.89  | 96,405.81  |
| 苍南银泰置业有限公司             | 22,850.76  | 139,909.46 | 162,760.21 | 61,961.64  | 12,512.74  | 74,474.38  |
| 哈尔滨银旗房地产开发有限公司         | 326,034.45 | 2,077.78   | 328,112.24 | 247,267.25 | 48,598.70  | 295,865.95 |
| 昆明云城尊龙房地产开发有限公司        | 146,046.92 | 2,479.79   | 148,526.71 | 68,018.95  | 62,000.00  | 130,018.95 |
| 昆明城海房地产开发有限公司          | 126,875.61 | 45,594.34  | 172,469.95 | 83,435.99  | 65,636.07  | 149,072.05 |
| 云南东方柏丰投资有限责任公司         | 51,599.21  | 68,137.74  | 119,736.95 | 60,424.99  | 13,042.33  | 73,467.32  |
| 云南安盛创享旅游产业投资合伙企业（有限合伙） | 351,949.96 | 2,893.80   | 354,843.76 | 211,349.92 | 139,214.06 | 350,563.98 |
| 中建穗丰置业有限公司             | 45,992.30  | 45,693.75  | 91,686.06  | 68,488.84  |            | 68,488.84  |

续：

金额单位：万元人民币

| 子公司名称                  | 期初余额       |            |            |            |            |            |
|------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
|                        | 流动资产       | 非流动资产      | 资产合计       | 流动负债       | 非流动负债      | 负债合计       |
| 宁波银泰置业有限公司             |            |            |            |            |            |            |
| 杭州西溪银盛置地有限公司           |            |            |            |            |            |            |
| 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 |
| 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  |
| 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 |
| 宁波银泰置业有限公司             |            |            |            |            |            |            |
| 杭州云泰购物中心有限公司           |            |            |            |            |            |            |
| 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  |
| 哈尔滨银旗房地产开发有限公司         |            |            |            |            |            | 0.00       |
| 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 |
| 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 |
| 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  |
| 云南安盛创享旅游产业投资合伙企业（有限合伙） | 300,214.74 | 5,417.83   | 305,632.57 | 234,444.14 | 60,000.00  | 294,444.14 |
| 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  |



续：

金额单位：万元人民币

| 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    |
| 宁波银泰置业有限公司             | 195,763.00 | 17,520.74  | 17,520.74  | 115,507.28  |            |            |            |             |
| 杭州西溪银盛置地有限公司           | 248,699.87 | 55,654.44  | 55,654.44  | -10,643.49  |            |            |            |             |
| 成都银城置业有限公司             | 226,889.36 | 32,881.40  | 32,881.40  | -131,885.74 | 169,127.13 | 22,621.60  | 22,621.60  | 44,462.61   |
| 昆明七彩云南城市建设投资有限公司       |            | -62.22     | -62.22     | -243.11     |            |            |            |             |
| 北京房开创意港投资有限公司          | 5.13       | -732.11    | -732.11    | -20,347.17  | 5.41       | -782.13    | -782.13    | -323,536.52 |
| 云南艺术家园房地产开发经营有限公司      | 10,519.19  | -5,196.69  | -5,196.69  | 18,466.08   | 199,530.12 | -10,422.90 | -10,422.90 | 15,969.97   |
| 杭州云泰购物中心有限公司           | 7,961.50   | 467.79     | 467.79     | -33,742.66  |            |            |            |             |
| 平阳银泰置业有限公司             | 28,551.47  | -22,372.41 | -22,372.41 | 26,010.69   | 4,291.76   | -821.17    | -821.17    | 3,355.26    |
| 苍南银泰置业有限公司             | 17,100.32  | -5,203.26  | -5,203.26  | 2,033.82    | 170,956.44 | 23,255.12  | 23,255.12  | 759.98      |
| 哈尔滨银旗房地产开发有限公司         | 32,666.80  | -4,944.26  | -4,944.26  | 60,507.22   |            |            |            |             |
| 昆明云城尊龙房地产开发有限公司        | 40,922.68  | -2,773.83  | -2,773.83  | -2,700.14   | 28,830.44  | -844.93    | -844.93    | -55,136.81  |
| 昆明城海房地产开发有限公司          | 18,268.61  | -1,618.33  | -2,169.94  | 3,690.99    | 21,671.14  | -6,116.26  | -6,166.38  | 66,185.87   |
| 云南东方柏丰投资有限责任公司         | 1,693.28   | 2,002.58   | 2,036.16   | 3,200.16    | 1,793.84   | -7,601.24  | -7,601.24  | 32,002.21   |
| 云南安盛创享旅游产业投资合伙企业（有限合伙） | 0.00       | -1,658.89  | -1,658.89  | -42,543.42  | 16,443.12  | 12,683.73  | 12,683.73  | 301,933.61  |
| 中建穗丰置业有限公司             | 59,830.40  | -4,726.64  | -4,726.64  | 5,875.51    | 19,744.08  | -8,125.17  | -8,125.17  | 33,590.14   |

#### 4. 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

本公司不存在使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制。

#### 5. 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

本公司未向结构化主体提供财务支持或其他支持。

## (二)在合营安排或联营企业中的权益

### 1. 重要的合营企业或联营企业

| 合营企业或联营企业名称            | 主要经营地 | 注册地 | 业务性质 | 持股比例(%) |    | 会计处理方法 |
|------------------------|-------|-----|------|---------|----|--------|
|                        |       |     |      | 直接      | 间接 |        |
| 云南城投华商之家投资有限公司         | 昆明    | 昆明  | 房地产  | 40      |    | 权益法    |
| 云南华侨城实业有限公司            | 昆明    | 昆明  | 房地产  | 30      |    | 权益法    |
| 云南招商城投房地产开发有限公司        | 昆明    | 昆明  | 房地产  | 40      |    | 权益法    |
| 成都民生喜神投资有限公司           | 成都    | 成都  | 房地产  | 48      |    | 权益法    |
| 云南温泉山谷康养度假运营开发(集团)有限公司 | 昆明    | 昆明  | 房地产  | 39      |    | 权益法    |
| 云南中海城投房地产开发有限公司        | 昆明    | 昆明  | 房地产  | 35      |    | 权益法    |

### 2. 重要合营企业的主要财务信息

| 项目               | 云南城投华商之家投资有限公司   |                  |
|------------------|------------------|------------------|
|                  | 期末余额/本期发生额       | 期初余额/上期发生额       |
| 流动资产             | 5,193,990,893.68 | 4,389,225,736.19 |
| 其中:现金和现金等价物      | 510,505,328.42   | 284,771,566.32   |
| 非流动资产            | 1,514,012,683.77 | 1,544,524,406.93 |
| 资产合计             | 6,708,003,577.45 | 5,933,750,143.12 |
| 流动负债             | 3,150,552,994.27 | 3,918,012,730.42 |
| 非流动负债            | 3,626,000,000.00 | 1,920,880,000.00 |
| 负债合计             | 6,776,552,994.27 | 5,838,892,730.42 |
| 少数股东权益           | 22,954,555.83    | 33,849,588.32    |
| 归属于母公司股东权益       | -91,503,972.65   | 61,007,824.38    |
| 按持股比例计算的净资产份额    | -36,601,589.06   | 24,403,129.75    |
| 调整事项             | 36,601,589.06    | -24,403,129.75   |
| —商誉              |                  |                  |
| —内部交易未实现利润       |                  | -24,403,129.75   |
| —其他              | 36,601,589.06    |                  |
| 对合营企业权益投资的账面价值   |                  |                  |
| 存在公开报价的权益投资的公允价值 |                  |                  |
| 营业收入             | 663,135,919.22   | 221,090,612.35   |
| 财务费用             | 190,644,646.45   | 130,711,603.51   |
| 所得税费用            | -8,484,024.82    | 6,031,331.99     |
| 净利润              | -157,567,836.63  | -190,160,696.54  |
| 终止经营的净利润         |                  |                  |
| 其他综合收益           |                  |                  |
| 综合收益总额           | -157,567,836.63  | -190,160,696.54  |
| 企业本期收到的来自合营企业的股利 |                  |                  |



### 3. 重要联营企业的主要财务信息

| 项目                   | 云南华侨城实业有限公司      | 期末余额/本期发生额          |                            |                  |                     |
|----------------------|------------------|---------------------|----------------------------|------------------|---------------------|
|                      |                  | 云南招商城投房地产开<br>发有限公司 | 云南温泉山谷康养度假运<br>营开发(集团)有限公司 | 成都民生喜神投资有限<br>公司 | 云南中海城投房地产开<br>发有限公司 |
| 流动资产                 | 585,401,766.40   | 1,088,425,474.59    | 2,554,572,505.57           | 1,220,111,604.79 | 469,749,021.27      |
| 非流动资产                | 1,462,253,456.19 | 8,223,340.14        | 235,214,081.51             | 414,534.56       | 90,389.44           |
| 资产合计                 | 2,047,655,222.59 | 1,096,648,814.73    | 2,789,786,587.08           | 1,220,526,139.35 | 469,839,410.71      |
| 流动负债                 | 362,454,353.56   | 787,429,003.24      | 2,106,710,155.18           | 744,309,755.97   | 366,022,836.69      |
| 非流动负债                | 1,220,000,000.00 | 62,422,287.70       | 501,753,459.21             | 470,000,000.00   |                     |
| 负债合计                 | 1,582,454,353.56 | 849,851,290.94      | 2,608,463,614.39           | 1,214,309,755.97 | 366,022,836.69      |
| 少数股东权益               |                  |                     |                            |                  |                     |
| 归属于母公司股东权益           | 465,200,869.03   | 246,797,523.79      | 181,322,972.69             | 6,216,383.38     | 103,816,574.02      |
| 按持股比例计算的净资产<br>份额    | 139,560,260.71   | 98,719,009.52       | 70,715,959.35              | 2,983,864.02     | 36,335,800.91       |
| 调整事项                 | 461,643,884.69   | -12,680,237.47      | 23,057,719.30              | 31,400,612.45    | -7,742,549.59       |
| 一商誉                  |                  |                     |                            |                  |                     |
| 一内部交易未实现利润           | -41,922,290.81   | -12,680,237.47      |                            | -6,234,284.59    |                     |
| 一其他                  | 503,566,175.50   |                     | 23,057,719.30              | 37,634,897.04    | -7,742,549.59       |
| 对联营企业权益投资的账<br>面价值   | 601,204,145.40   | 86,038,772.05       | 93,773,678.65              | 34,384,476.47    | 28,593,251.32       |
| 存在公开报价的权益投资<br>的公允价值 |                  |                     |                            |                  |                     |
| 营业收入                 | 40,629,322.12    | 903,879,362.33      | 47,175,849.01              | 12,558,962.31    | 1,087,464,717.14    |
| 净利润                  | -185,506,113.50  | 134,709,038.75      | -46,679,019.40             | 7,369,803.53     | 107,953,828.29      |
| 终止经营的净利润             |                  |                     |                            |                  |                     |
| 其他综合收益               |                  |                     |                            |                  |                     |
| 综合收益总额               | -185,506,113.50  | 134,709,038.75      | -46,679,019.40             | 7,369,803.53     | 107,953,828.29      |
| 企业本期收到的来自联营<br>企业的股利 |                  |                     |                            |                  |                     |

续：

| 项目               | 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  | 云南温泉山谷康养度假运营开发(集团)有限公司 | 成都民生喜神投资有限公司     | 云南中海城投房地产开发有限公司  |
| 流动资产             | 624,032,711.92   | 1,464,867,112.71 | 1,665,861,035.58       | 1,111,196,720.76 | 1,328,925,526.44 |
| 非流动资产            | 1,460,398,551.85 | 684,494.37       | 234,270,515.08         | 747,949.48       | 56,114.51        |
| 资产合计             | 2,084,431,263.77 | 1,465,551,607.08 | 1,900,131,550.66       | 1,111,944,670.24 | 1,328,981,640.95 |
| 流动负债             | 703,724,281.24   | 1,223,463,122.04 | 1,667,734,240.27       | 643,098,090.39   | 1,239,118,895.22 |
| 非流动负债            | 730,000,000.00   | 130,000,000.00   | 4,395,318.30           | 470,000,000.00   | 94,000,000.00    |
| 负债合计             | 1,433,724,281.24 | 1,353,463,122.04 | 1,672,129,558.57       | 1,113,098,090.39 | 1,333,118,895.22 |
| 少数股东权益           |                  |                  |                        |                  |                  |
| 归属于母公司股东权益       | 650,706,982.53   | 112,088,485.04   | 228,001,992.09         | -1,153,420.15    | -4,137,254.27    |
| 按持股比例计算的净资产份额    | 195,212,094.76   | 44,835,394.02    | 88,920,776.92          | -553,641.67      | -1,448,038.99    |
| 调整事项             | 472,542,244.58   | -23,396,095.94   | 29,495,469.08          | 36,131,944.23    | -33,108,021.69   |
| 一商誉              |                  |                  |                        |                  |                  |
| 一内部交易未实现利润       | -42,256,404.13   | -23,396,095.94   |                        | -1,502,952.81    | -25,365,472.09   |
| 一其他              | 514,798,648.71   |                  | 29,495,469.08          | 37,634,897.04    | -7,742,549.60    |
| 对联营企业权益投资的账面价值   | 667,754,339.34   | 21,439,298.08    | 118,416,246.00         | 35,578,302.56    | -34,556,060.68   |
| 存在公开报价的权益投资的公允价值 |                  |                  |                        |                  |                  |
| 营业收入             | 428,274,974.53   | 1,303,321,090.70 | 66,633,907.84          |                  | 1,701,799,876.24 |
| 净利润              | -80,681,206.12   | 107,612,643.34   | -47,453,096.74         | -7,122,070.62    | 34,658,663.73    |
| 终止经营的净利润         |                  |                  |                        |                  |                  |
| 其他综合收益           |                  |                  |                        |                  |                  |
| 综合收益总额           | -80,681,206.12   | 107,612,643.34   | -47,453,096.74         | -7,122,070.62    | 34,658,663.73    |
| 企业本期收到的来自联营企业的股利 |                  |                  |                        |                  |                  |



#### 4. 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

| 项目              | 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    | 34,034,753.06 | 35,085,041.51  |
| 下列各项按持股比例计算的合计数 | —             | —              |
| 净利润             | -8,475,491.36 | -41,636,845.34 |
| 其他综合收益          |               |                |
| 综合收益总额          | -8,475,491.36 | 41,636,845.34  |

#### 5. 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

合营企业联营企业向本公司转移资金的能力不存在重大限制。

#### 6. 合营企业或联营企业发生的超额亏损

除鞍山市云投高铁新城置业有限公司外,其他合营及联营企业发生的超额亏损已调整债权投资价值。因本公司未对鞍山市云投高铁新城置业有限公司进行债权投资,故未确认超额亏损 7,262,187.06 元。

#### 7. 与合营企业投资相关的未确认承诺

本公司无需要披露的承诺事项。

#### 8. 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

本公司为联营企业提供财务担保余额共计 369,512.89 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。

### 九、与金融工具相关的风险披露

本公司的经营活动会面临各种金融风险:信用风险、流动风险和市场风险(主要为汇率风险和利率风险)。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、应收票据、应收账款、其他应收款和可供出售金融资产等。管理层已制定适当的信用政策,并且不断监察这些信用风险的敞口。

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

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

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

## **(二) 流动性风险**

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

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

截止 2017 年 12 月 31 日，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     | 5,333,067,887.58  | 5,333,067,887.58  | 5,333,067,887.58 |                   |                   |                   |                  |                  |  |  |
| 应收账款     | 872,917,843.59    | 978,858,454.30    |                  | 978,858,454.30    |                   |                   |                  |                  |  |  |
| 其他应收款    | 4,247,991,831.73  | 4,278,827,926.31  |                  | 4,278,827,926.31  |                   |                   |                  |                  |  |  |
| 长期应收款    | 1,967,054,745.42  | 2,046,565,340.19  |                  | 2,046,565,340.19  |                   |                   |                  |                  |  |  |
| 可供出售金融资产 | 524,294,000.00    | 524,294,000.00    |                  | 524,294,000.00    |                   |                   |                  |                  |  |  |
| 金融资产小计   | 12,945,326,308.32 | 13,161,613,608.38 | 5,333,067,887.58 | 7,828,545,720.80  |                   |                   |                  |                  |  |  |
| 短期借款     | 1,295,800,000.00  | 1,295,800,000.00  |                  |                   | 1,295,800,000.00  |                   |                  |                  |  |  |
| 应付票据     |                   |                   |                  |                   |                   |                   |                  |                  |  |  |
| 应付账款     | 8,084,899,549.05  | 8,084,899,549.05  |                  | 8,084,899,549.05  |                   |                   |                  |                  |  |  |
| 其他应付款    | 10,886,931,421.35 | 10,886,931,421.35 |                  | 5,953,167,325.65  | 4,933,764,095.70  |                   |                  |                  |  |  |
| 长期借款     | 36,715,520,690.96 | 36,715,520,690.96 |                  |                   | 11,224,772,117.92 | 13,869,166,708.04 | 5,604,440,140.00 | 6,017,141,725.00 |  |  |
| 长期应付款    |                   |                   |                  |                   |                   |                   |                  |                  |  |  |
| 应付债券     | 6,180,000,000.00  | 6,180,000,000.00  |                  |                   | 2,180,000,000.00  |                   | 4,000,000,000.00 |                  |  |  |
| 金融负债小计   | 63,163,151,661.36 | 63,163,151,661.36 |                  | 14,038,066,874.70 | 19,634,336,213.62 | 13,869,166,708.04 | 9,604,440,140.00 | 6,017,141,725.00 |  |  |

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     | 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  |                  | 1,632,858,627.98 |                   |                   |                   |                  |
| 其他应收款    | 1,778,245,262.13  | 1,817,822,287.99  |                  | 1,910,122,287.99 |                   |                   |                   |                  |
| 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   |                   |                   |                   |                  |
| 金融资产小计   | 11,285,196,298.50 | 11,465,787,811.82 | 5,763,125,310.66 | 5,794,962,501.16 |                   |                   |                   |                  |
| 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 |

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、公允价值

### （一）以公允价值计量的金融工具

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

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

第 2 层次：是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；

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

第 3 层次：是相关资产或负债的不可观察输入值。

### （二）期末公允价值计量

#### 1. 持续的公允价值计量

| 项目     | 期末公允价值 |                   |        |                   |
|--------|--------|-------------------|--------|-------------------|
|        | 第 1 层次 | 第 2 层次            | 第 3 层次 | 合计                |
| 投资性房地产 |        |                   |        |                   |
| 出租的建筑物 |        | 16,251,321,305.59 |        | 16,251,321,305.59 |

### （三）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

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

**（四）持续和非持续第二层次公允价值计量的项目，采用估值技术和重要参数的定性及定量信息**

公司上述金融工具公允价值计量所属层次在三个层次之间在本年度无重大的变动。

**（五）本期内发生的估值技术变更及变更原因**

本公司金融工具的公允价值估值技术在本年度未发生变更。

**（六）不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况**

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

上述不以公允价值计量的金融资产和负债的账面价值与公允价值相差很小。

**十一、关联方及关联交易**

**（一）本公司的母公司情况**

| 母公司名称           | 注册地  | 业务性质 | 注册资本<br>(万元) | 对本公司的<br>持股比例<br>(%) | 对本公司的<br>表决权比例<br>(%) |
|-----------------|------|------|--------------|----------------------|-----------------------|
| 云南省城市建设投资集团有限公司 | 云南昆明 | 投资   | 414,221.44   | 34.87                | 34.87                 |

本公司最终控制人为云南省国有资产监督管理委员会。

**（二）本公司的子公司情况详见附注七（一）在子公司中的权益**

**（三）本公司的合营和联营企业情况**

本公司重要的合营或联营企业详见附注七（二）在合营安排或联营企业中的权益。

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

| 合营或联营企业名称              | 与本公司关系 |
|------------------------|--------|
| 云南城投华商之家投资开发有限公司       | 合营企业   |
| 云南万科城投房地产公司            | 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   |
| 云南温泉山谷康养度假运营开发（集团）有限公司 | 联营企业   |
| 云南城投众和装饰有限公司           | 联营企业   |



| 合营或联营企业名称           | 与本公司关系 |
|---------------------|--------|
| 鞍山市云投高铁新城置业有限公司     | 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   |
| 淄博名尚银泰城喜悦体育文化发展有限公司 | 联营企业   |

#### (四) 其他关联方情况

| 其他关联方名称                              | 其他关联方与本公司关系 |
|--------------------------------------|-------------|
| 昆明未来城开发有限公司                          | 受同一控股股东控制   |
| 云南城际物流有限公司                           | 受同一控股股东控制   |
| 景洪城投物业管理有限公司                         | 受同一控股股东控制   |
| 景洪市城投管道燃气有限公司                        | 受同一控股股东控制   |
| 景洪市城市投资开发有限公司                        | 受同一控股股东控制   |
| 腾冲玛御谷温泉投资有限公司                        | 受同一控股股东控制   |
| 云南城投众和建设集团有限公司<br>(原昆明一建建设集团有限公司)    | 受同一控股股东控制   |
| 云南城投教育投资管理有限公司                       | 受同一控股股东控制   |
| 云南城投项目管理有限公司                         | 受同一控股股东控制   |
| 云南城投甘美医疗投资管理有限公司                     | 受同一控股股东控制   |
| 云南城投健康产业投资有限公司                       | 受同一控股股东控制   |
| 云南城投健康医药有限公司                         | 受同一控股股东控制   |
| 瑞滇投资管理有限公司                           | 受同一控股股东控制   |
| 云南一乘驾驶培训股份有限公司                       | 受同一控股股东控制   |
| 云南城投大理城市综合开发有限公司                     | 受同一控股股东控制   |
| 大理水务产业投资有限公司                         | 受同一控股股东控制   |
| 云南海埂酒店管理有限公司                         | 受同一控股股东控制   |
| 云南云水建设工程有限公司<br>(原云南城投碧水源水务科技有限责任公司) | 受同一控股股东控制   |
| 云南融智资本管理有限公司                         | 受同一控股股东控制   |
| 重庆两江新区彩云之南城镇化发展基金合伙企业(有限合伙)          | 受同一控股股东控制   |
| 成都环球世纪会展旅游集团有限公司                     | 受同一控股股东控制   |
| 昆明官房建筑设计有限公司                         | 受同一控股股东控制   |
| 云南城投版纳投资开发有限公司                       | 母公司的参股公司    |
| 北京云南大厦酒店有限公司                         | 受同一控股股东控制   |
| 云南民族文化旅游产业有限公司                       | 受同一控股股东控制   |
| 云南滇池国际会展中心运营管理有限公司                   | 受同一控股股东控制   |
| 云南省土地储备运营有限公司                        | 母公司的参股公司    |
| 诚泰财产保险股份有限公司                         | 母公司的参股公司    |
| 云南省股权投资基金管理有限公司                      | 母公司的参股公司    |

### (五)关联方交易

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

#### 2. 购买商品、接受劳务的关联交易

| 关联方                         | 关联交易内容   | 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 | 1,006,462,318.76 | 1,068,682,778.80 |
| 云南城投众和装饰有限公司                | 接受工程施工服务 | 13,912,457.04    |                  |
| 云南云水建设工程有限公司                | 接受工程施工服务 | 8,526,277.69     | 744,101.35       |
| 昆明官房建筑设计有限公司                | 接受工程施工服务 | 4,211,996.98     |                  |
| 昆明未来城开发有限公司                 | 接受工程施工服务 | 2,010,746.00     |                  |
| 大理水务产业投资有限公司                | 接受工程施工服务 | 42,500.00        |                  |
| 云南省城市建设投资集团有限公司             | 接受担保     | 260,646,100.00   | 280,801,550.00   |
| 云南省城市建设投资集团有限公司             | 利息       | 176,434,548.78   |                  |
| 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） | 利息       | 68,634,426.33    |                  |
| 云南融智资本管理有限公司                | 利息       | 9,470,999.99     |                  |
| 景洪城投物业管理有限公司                | 接受物业服务   | 2,066,131.62     | 3,950,911.74     |
| 云南海埂酒店管理有限公司                | 接受酒店劳务   | 889,460.24       | 733,481.93       |
| 云南澄江老鹰地旅游度假村有限公司            | 接受酒店劳务   | 344,200.00       | 366,858.35       |
| 云南城投版纳投资开发有限公司              | 接受酒店劳务   | 209,450.00       |                  |
| 成都环球世纪会展旅游集团有限公司            | 接受酒店劳务   | 34,020.00        |                  |
| 北京云南大厦酒店有限公司                | 接受酒店劳务   | 15,220.00        |                  |
| 云南温泉山谷康养度假运营开发（集团）有限公司      | 接受酒店劳务   | 1,716.00         |                  |
| 腾冲玛御谷温泉投资有限公司悦椿温泉村          | 接受会务服务   | 113,528.00       | 90,816.00        |
| 云南城投甘美医疗投资管理有限公司            | 接受医疗服务   |                  | 102,000.00       |
| 云南华侨城实业有限公司                 | 购买物业     |                  | 398,520,000.00   |
| 合计                          |          | 1,554,026,097.43 | 1,753,992,498.17 |

#### 3. 销售商品、提供劳务的关联交易

| 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 |
| 腾冲玛御谷温泉投资有限公司     | 提供物业服务 | 814,193.87 |                |
| 云南城投健康医药有限公司      | 提供物业服务 | 377,742.83 | 600.00         |
| 云南一乘驾驶培训有限公司      | 提供物业服务 | 338,704.87 | 1,500.00       |
| 云南城投众和建设集团有限公司    | 提供物业服务 | 256,542.45 | 336,132.22     |
| 诚泰财产保险股份有限公司云南分公司 | 提供物业服务 | 136,831.92 |                |
| 云南城投健康产业投资有限公司    | 提供物业服务 | 54,552.14  | 175,488.84     |



| 关联方                    | 关联交易内容 | 本期发生额          | 上期发生额          |
|------------------------|--------|----------------|----------------|
| 云南中兴城投信息技术有限公司         | 提供物业服务 | 12,056.10      |                |
| 云南城际物流有限公司             | 提供物业服务 | 8,830.19       | 42,249.60      |
| 云南省股权投资基金管理有限公司        | 提供物业服务 | 4,446.85       |                |
| 云南滇池国际会展中心运营管理有限公司     | 提供物业服务 | 2,702.70       |                |
| 云南兴盛水业有限公司             | 提供物业服务 | 810.81         |                |
| 云南省城市建设投资集团有限公司        | 提供物业服务 |                | 964,668.27     |
| 昆明未来城开发有限公司            | 提供物业服务 |                | 101,324.40     |
| 云南城投教育投资管理有限公司         | 提供物业服务 |                | 68,360.38      |
| 云南城投项目管理有限公司           | 提供物业服务 |                | 113,973.48     |
| 瑞滇投资管理有限公司             | 提供物业服务 |                | 50,000.00      |
| 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      |
| 云南城投众和建设集团有限公司         | 提供劳务   | 18,533,061.83  |                |
| 青岛蔚蓝天地置业有限公司           | 利息收入   | 67,661,163.55  |                |
| 云南温泉山谷康养度假运营开发（集团）有限公司 | 利息收入   | 41,749,493.70  |                |
| 云南城投华商之家投资开发有限公司       | 利息收入   | 38,490,261.68  |                |
| 成都民生喜神投资有限公司           | 利息收入   | 29,970,691.28  |                |
| 云南澄江老鹰地旅游度假区有限公司       | 利息收入   | 23,748,614.90  |                |
| 云南招商城投房地产有限公司          | 利息收入   | 14,595,902.91  |                |
| 云南中海城投房地产开发有限公司        | 利息收入   | 7,721,884.06   |                |
| 云南华侨城实业有限公司            | 利息收入   | 1,184,066.29   |                |
| 淄博名尚银泰城喜悦冰场文化发展有限公司    | 水电费    | 260,755.34     |                |
| 合计                     |        | 245,923,310.27 | 526,150,970.51 |

#### 4. 关联托管情况

##### 本公司受托管理情况

| 委托方名称           | 受托方名称       | 受托资产类型 | 受托起始日       | 受托终止日       | 托管收益定价依据 | 本期确认的托管收益 |
|-----------------|-------------|--------|-------------|-------------|----------|-----------|
| 云南省城市建设投资集团有限公司 | 西安东智房地产有限公司 | 其他资产托管 | 2017年11月22日 | 2025年11月21日 | 行业标准     |           |

注：本公司之全资子公司西安东智房地产有限公司接受本公司控股股东云南省城市建设投资集团有限公司委托，对其合法拥有的位于陕西省西安市融城东海项目的物业（总建筑面积为 16170.03 平方米）进行经营管理。委托期限 8 年，西安东智房地产有限公司参照行业标准拟向云南省城市建设投资集团有限公司收取的管理费总计不超过 2000 万元。2017 年 11 月 22 日签署了《委托经营管理合同》。

## 5. 关联租赁情况

本公司作为出租方

| 承租方名称         | 租赁资产种类 | 本期确认租赁收入     | 上期确认的租赁收入                 |
|---------------|--------|--------------|---------------------------|
| 云南省土地储备运营有限公司 | 办公楼    | 2,093,255.78 |                           |
| 云南融智资本管理有限公司  | 房屋     |              | 1,395,503.86 <sup>*</sup> |
| 合计            |        | 2,093,255.78 | 1,395,503.86 <sup>*</sup> |

## 6. 关联担保情况

(1) 本公司作为担保方金额

单位: 万元人民币

| 被担保方                   | 担保金额       | 担保起始日      | 担保到期日      | 担保是否已经履行完毕 |
|------------------------|------------|------------|------------|------------|
| 云南城投龙江房地产开发有限公司        | 40,000.00  | 2015/12/14 | 2018/3/16  | 否          |
| 云南城投龙江房地产开发有限公司        | 170,000.00 | 2017/3/3   | 2020/3/3   | 否          |
| 云南城投龙江房地产开发有限公司        | 7,600.00   | 2017/3/31  | 2019/3/31  | 否          |
| 云南城投龙江房地产开发有限公司        | 88,500.00  | 2017/9/8   | 2020/9/8   | 否          |
| 云南城投龙江房地产开发有限公司        | 50,000.00  | 2017/11/21 | 2020/11/21 | 否          |
| 西安东智房地产有限公司            | 1,530.00   | 2015/2/11  | 2018/2/8   | 否          |
| 西安云城置业有限公司             | 12,240.00  | 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          |
| 云南省城市建设投资集团有限公司        | 50,000.00  | 2015/4/15  | 2018/4/15  | 否          |
| 云南省城市建设投资集团有限公司        | 39,000.00  | 2016/6/21  | 2018/6/21  | 否          |
| 云南省城市建设投资集团有限公司        | 40,000.00  | 2017/4/6   | 2018/4/6   | 否          |
| 云南澄江老鹰地旅游度假区有限公司       | 83,000.00  | 2016/4/27  | 2024/4/27  | 否          |
| 云南澄江老鹰地旅游度假区有限公司       | 77,976.00  | 2017/12/29 | 2020/12/29 | 否          |
| 云南中海城投房地产开发有限公司        | 3,080.00   | 2014/12/19 | 2018/3/22  | 否          |
| 云南华侨城实业有限公司            | 6,600.00   | 2015/9/16  | 2025/9/16  | 否          |
| 云南华侨城实业有限公司            | 30,000.00  | 2016/10/25 | 2022/3/31  | 否          |
| 云南城投华商之家投资开发有限公司       | 63,000.00  | 2016/6/13  | 2020/1/3   | 否          |
| 云南招商城投房地产有限公司          | 6,156.89   | 2016/6/30  | 2020/1/18  | 否          |
| 成都民生喜神投资有限公司           | 31,960.00  | 2016/10/11 | 2018/10/11 | 否          |
| 云南温泉山谷康养度假运营开发(集团)有限公司 | 10,920.00  | 2017/11/16 | 2018/11/16 | 否          |
| 云南温泉山谷康养度假运营开发(集团)有限公司 | 50,000.00  | 2017/12/19 | 2020/12/19 | 否          |
| 哈尔滨银旗房地产开发有限公司         | 50,000.00  | 2016/6/7   | 2019/6/7   | 否          |
| 攀枝花银泰商业管理有限公司          | 40,000.00  | 2016/1/27  | 2018/1/27  | 否          |
| 平阳银泰置业有限公司             | 25,200.00  | 2016/11/3  | 2026/11/3  | 否          |
| 宁波北仑泰悦商业经营管理有限公司       | 27,650.00  | 2015/9/17  | 2025/9/10  | 否          |



| 被担保方             | 担保金额         | 担保起始日      | 担保到期日      | 担保是否已经履行完毕 |
|------------------|--------------|------------|------------|------------|
| 宁波北仑泰悦商业经营管理有限公司 | 38,080.00    | 2015/9/9   | 2025/8/10  | 否          |
| 杭州云泰购物中心有限公司     | 25,000.00    | 2017/4/24  | 2019/4/26  | 否          |
| 杭州海威房地产开发有限公司    | 35,000.00    | 2017/6/20  | 2037/11/30 | 否          |
| 杭州西溪银盛置地有限公司     | 80,000.00    | 2017/11/17 | 2027/12/18 | 否          |
| 合计               | 1,482,492.89 |            |            |            |

(2) 本公司作为被担保方

金额单位：万元人民币

| 担保方             | 担保金额       | 担保起始日      | 担保到期日      | 担保是否已经履行完毕 |
|-----------------|------------|------------|------------|------------|
| 云南省城市建设投资集团有限公司 | 150,000.00 | 2016/4/17  | 2018/6/5   | 否          |
| 云南省城市建设投资集团有限公司 | 39,000.00  | 2015/11/23 | 2018/3/30  | 否          |
| 云南省城市建设投资集团有限公司 | 120,000.00 | 2016/1/29  | 2018/2/28  | 否          |
| 云南省城市建设投资集团有限公司 | 64,000.00  | 2014/12/19 | 2026/12/19 | 否          |
| 云南省城市建设投资集团有限公司 | 36,500.00  | 2016/6/13  | 2020/6/13  | 否          |
| 云南省城市建设投资集团有限公司 | 300,000.00 | 2016/6/15  | 2021/6/15  | 否          |
| 云南省城市建设投资集团有限公司 | 200,000.00 | 2016/9/9   | 2018/9/9   | 否          |
| 云南省城市建设投资集团有限公司 | 60,000.00  | 2016/9/14  | 2018/11/28 | 否          |
| 云南省城市建设投资集团有限公司 | 200,000.00 | 2016/10/11 | 2019/10/11 | 否          |
| 云南省城市建设投资集团有限公司 | 75,000.00  | 2016/11/10 | 2018/11/10 | 否          |
| 云南省城市建设投资集团有限公司 | 55,980.00  | 2016/11/23 | 2020/1/18  | 否          |
| 云南省城市建设投资集团有限公司 | 80,000.00  | 2016/12/8  | 2021/12/8  | 否          |
| 云南省城市建设投资集团有限公司 | 67,000.00  | 2016/12/9  | 2021/12/9  | 否          |
| 云南省城市建设投资集团有限公司 | 70,000.00  | 2016/12/15 | 2019/12/15 | 否          |
| 云南省城市建设投资集团有限公司 | 50,000.00  | 2017/1/5   | 2020/1/5   | 否          |
| 云南省城市建设投资集团有限公司 | 127,000.00 | 2017/1/12  | 2022/1/12  | 否          |
| 云南省城市建设投资集团有限公司 | 30,000.00  | 2017/5/26  | 2021/5/26  | 否          |
| 云南省城市建设投资集团有限公司 | 3,000.00   | 2017/11/16 | 2021/11/16 | 否          |
| 云南省城市建设投资集团有限公司 | 30,000.00  | 2017/5/26  | 2020/5/26  | 否          |
| 云南省城市建设投资集团有限公司 | 70,000.00  | 2017/6/22  | 2022/6/22  | 否          |
| 云南省城市建设投资集团有限公司 | 80,000.00  | 2017/6/28  | 2022/6/28  | 否          |
| 云南省城市建设投资集团有限公司 | 150,000.00 | 2017/7/5   | 2022/7/5   | 否          |
| 云南省城市建设投资集团有限公司 | 100,000.00 | 2017/7/14  | 2020/7/14  | 否          |
| 云南省城市建设投资集团有限公司 | 117,656.69 | 2017/8/23  | 2024/8/23  | 否          |
| 云南省城市建设投资集团有限公司 | 13,000.00  | 2017/8/31  | 2022/8/31  | 否          |
| 云南省城市建设投资集团有限公司 | 50,000.00  | 2017/9/7   | 2022/9/7   | 否          |
| 云南省城市建设投资集团有限公司 | 8,690.00   | 2017/11/15 | 2018/11/15 | 否          |
| 云南省城市建设投资集团有限公司 | 100,000.00 | 2017/11/22 | 2020/11/20 | 否          |

| 担保方             | 担保金额         | 担保起始日      | 担保到期日      | 担保是否已经履行完毕 |
|-----------------|--------------|------------|------------|------------|
| 云南省城市建设投资集团有限公司 | 37,000.00    | 2017/12/1  | 2020/12/1  | 否          |
| 云南省城市建设投资集团有限公司 | 165,000.00   | 2017/12/14 | 2036/2/14  | 否          |
| 云南省城市建设投资集团有限公司 | 180,000.00   | 2017/12/14 | 2036/2/14  | 否          |
| 云南省城市建设投资集团有限公司 | 5,000.00     | 2017/12/14 | 2036/2/14  | 否          |
| 云南省城市建设投资集团有限公司 | 40,000.00    | 2015/1/30  | 2018/1/30  | 否          |
| 云南省城市建设投资集团有限公司 | 218,000.00   | 2015/10/29 | 2018/10/28 | 否          |
| 合计              | 3,091,826.69 |            |            |            |

## 7. 关联方资金拆借

### (1) 向关联方拆入资金

| 关联方             | 拆入金额             | 起始日        | 到期日        | 说明        |
|-----------------|------------------|------------|------------|-----------|
| 云南省城市建设投资集团有限公司 | 800,000,000.00   | 2017/6/29  | 2018/6/28  |           |
| 云南省城市建设投资集团有限公司 | 134,030,222.31   | 2017/7/7   | 2018/7/6   |           |
| 云南省城市建设投资集团有限公司 | 170,000,000.00   | 2017/11/13 | 2018/11/12 |           |
| 云南省城市建设投资集团有限公司 | 600,000,000.00   | 2017/11/24 | 2018/2/23  |           |
| 云南省城市建设投资集团有限公司 | 330,000,000.00   | 2017/11/13 | 2018/11/12 |           |
| 云南城投健康产业投资有限公司  | 1,300,000,000.00 | 2017/12/25 | 2018/12/24 | 本公司向其取得借款 |
| 云南民族文化旅游产业有限公司  | 1,570,000,000.00 | 2017/12/25 | 2018/12/24 | 本公司向其取得借款 |
| 合计              | 4,904,030,222.31 |            |            |           |

### (2) 向关联方拆出资金

| 关联方              | 拆出金额           | 起始日        | 到期日        | 说明                 |
|------------------|----------------|------------|------------|--------------------|
| 云南城投华商之家投资开发有限公司 | 427,924,581.24 | 2016/11/1  | 2018/12/31 | 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 | 75,000,000.00  | 2017/5/9   | 2018/12/31 | 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 | 50,000,000.00  | 2017/7/5   | 2018/12/31 | 按照股比提供债权投资         |
| 云南华侨城实业有限公司      | 30,000,000.00  | 2017/8/11  | 2018/2/10  | 按照股比提供债权投资         |
| 云南中海城投房地产有限公司    | 62,822,873.75  | 2016/1/1   | 2018/12/31 | 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 | 212,361,816.94 | 2017/11/10 | 2018/2/9   | 向关联方提供借款           |
| 云南澄江老鹰地旅游度假村有限公司 | 500,000,000.00 | 2017/11/22 | 2018/2/21  | 向关联方提供借款           |
| 成都民生喜神投资有限公司     | 363,800,000.00 | 2018/1/1   | 2018/12/31 | 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     | 21,600,000.00  | 2017/11/23 | 2018/11/22 |                    |



| 关联方                    | 拆出金额             | 起始日       | 到期日       | 说明                 |
|------------------------|------------------|-----------|-----------|--------------------|
| 青岛蔚蓝天地置业有限公司           | 450,000,000.00   | 2016/8/31 | 2019/5/3  | 向联营企业进行债权投资，利率 14% |
| 云南温泉山谷康养度假运营开发（集团）有限公司 | 586,566,819.82   | 2016/10/1 | 2017/9/30 | 向关联方提供借款           |
| 合计                     | 2,780,076,091.75 |           |           |                    |

#### 8. 关键管理人员薪酬

金额单位：万元人民币

| 项目       | 本期发生额    | 上期发生额  |
|----------|----------|--------|
| 关键管理人员薪酬 | 1,310.09 | 753.06 |

#### 9. 关联方应收应付款项

##### (1) 本公司应收关联方款项

| 项目名称  | 关联方                    | 期末余额           |      | 期初余额           |      |
|-------|------------------------|----------------|------|----------------|------|
|       |                        | 账面余额           | 坏账准备 | 账面余额           | 坏账准备 |
| 应收账款  |                        |                |      |                |      |
|       | 云南城投众和建设集团有限公司         | 21,343,440.51  |      |                |      |
|       | 大理水务产业投资有限公司           | 11,348.00      |      | 11,348.00      |      |
|       | 云南省城市建设投资集团有限公司        |                |      | 275,163,546.00 |      |
|       | 云南城投大理城市综合开发有限公司       | 13,295.98      |      | 4,762.00       |      |
|       | 淄博名尚银泰城喜悦冰场文化发展有限公司    | 34,994.80      |      |                |      |
| 预付账款  |                        |                |      |                |      |
|       | 景洪城投管道燃气有限责任公司         | 1,011,600.00   |      |                |      |
|       | 云南海埂酒店管理有限公司           | 28,297.00      |      |                |      |
|       | 昆明官房建筑设计有限公司           | 186,452.83     |      |                |      |
| 其他应收款 |                        |                |      |                |      |
|       | 云南澄江老鹰地旅游度假村有限公司       |                |      |                |      |
|       | 成都民生喜神投资有限公司           |                |      | 44,226.05      |      |
|       | 云南新世纪滇池国际文化旅游会展管理有限公司  | 2,494.84       |      | 2,494.84       |      |
|       | 云南温泉山谷康养度假运营开发（集团）有限公司 | 591,249,487.82 |      | 520,785,035.10 |      |
|       | 云南城投健康产业投资有限公司         |                |      | 31,881,297.00  |      |
|       | 云南城投众和建设集团有限公司         | 8,712,020.21   |      | 9,145,982.72   |      |

| 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          |
|       | 青岛蔚蓝天地置业有限公司     | 32,898.73      |               |                |               |
|       | 云南华侨城实业有限公司      | 171,059.53     |               |                |               |
|       | 昆明官房建筑设计有限公司     | 100,000.00     |               |                |               |
| 应收利息  |                  |                |               |                |               |
|       | 云南城投华商之家投资开发有限公司 | 132,184,781.24 |               | 87,723,284.87  |               |
|       | 云南华侨城实业有限公司      | 1,200,333.33   |               |                |               |
|       | 云南澄江老鹰地旅游度假村有限公司 | 22,709,421.77  |               | 1,816,527.78   |               |
|       | 成都民生喜神投资有限公司     | 58,689,477.76  |               | 21,905,333.31  |               |
|       | 青岛蔚蓝天地置业有限公司     | 16,100,000.01  |               | 21,105,000.00  |               |
| 长期应收款 |                  |                |               |                |               |
|       | 云南城投华商之家投资开发有限公司 | 418,342,466.44 | 79,510,594.77 | 293,342,466.44 | 12,078,944.89 |
|       | 云南华侨城实业有限公司      | 30,000,000.00  |               |                |               |
|       | 云南中海城投房地产有限公司    | 62,822,873.75  |               | 248,322,873.75 | 34,556,060.68 |
|       | 云南招商城投房地产开发有限公司  |                |               | 319,991,245.00 |               |
|       | 云南澄江老鹰地旅游度假村有限公司 | 700,000,000.00 |               | 200,000,000.00 |               |
|       | 成都民生喜神投资有限公司     | 385,400,000.00 |               | 360,000,000.00 |               |
|       | 青岛蔚蓝天地置业有限公司     | 450,000,000.00 |               | 525,000,000.00 |               |

(2) 本公司应付关联方款项

| 项目名称  | 关联方              | 期末余额           | 期初余额           |
|-------|------------------|----------------|----------------|
| 应付账款  |                  |                |                |
|       | 云南城投众和建设集团有限公司   | 420,544,980.51 | 286,314,092.95 |
|       | 云南云水建设工程有限公司     | 9,220,827.02   | 1,953,147.91   |
|       | 大理水务产业投资有限公司     | 907,999.12     | 950,499.12     |
|       | 景洪城投物业管理有限公司     | 367,094.43     |                |
|       | 昆明未来城开发有限公司      | 2,010,746.00   |                |
|       | 昆明官房建筑设计有限公司     | 991,555.16     | 1,292,530.24   |
| 其他应付款 |                  |                |                |
|       | 云南澄江老鹰地旅游度假村有限公司 | 211,042.00     | 339,801.00     |
|       | 昆明未来城开发有限公司      | 1,292,938.64   | 1,292,938.64   |



| 项目名称 | 关联方                         | 期末余额             | 期初余额             |
|------|-----------------------------|------------------|------------------|
|      | 云南城投众和建设集团有限公司              | 213,365.00       | 40,241,114.56    |
|      | 云南融智资本管理有限公司                | 86,664,626.15    | 77,193,626.16    |
|      | 云南省城市建设投资集团有限公司             | 2,063,764,095.70 | 83,599,328.99    |
|      | 云南省土地储备运营有限公司               | 193,626.16       |                  |
|      | 云南民族文化旅游产业有限公司              | 1,570,000,000.00 |                  |
|      | 云南城投健康产业投资有限公司              | 1,300,000,000.00 |                  |
| 预收账款 |                             |                  |                  |
|      | 云南城投众和建设集团有限公司              | 5,359,837.06     | 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    |
| 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 |

## 十二、承诺及或有事项

### （一）重要承诺事项

截至 2017 年 12 月 31 日止，本公司无应披露未披露的重要承诺事项。

### （二）资产负债表日存在的重要或有事项

#### 1. 未决诉讼或仲裁形成的或有事项及其财务影响

2017 年 6 月 28 日，广东省工业设备安装有限公司向四川省成都市中级人民法院提起与本公司之子公司成都银城置业有限公司（以下简称成都银城）的建设工程施工合同纠纷诉讼，涉及金额 12,028.44 万元；同时成都银城就上述施工合同纠纷诉讼于 2017 年 8 月向成都市中院提起反诉，目前案件尚在审理中。

除上述诉讼外，尚有涉及本公司作为被告的房屋买卖纠纷 39 件；拆迁安置补偿纠纷 3 件；合同纠纷 14 件，涉及金额为 2,677.19 万元；其他案件 5 件。

本公司已计提了相应的负债。

#### 2. 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“附注十一、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 2017 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 2,703,380,973.04 元。

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

### 3. 其他或有负债(不包括极不可能导致经济利益流出企业的或有负债)

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 784,113.97 元, 已作为预计负债列报。

除存在上述或有事项外, 截至 2017 年 12 月 31 日止, 本公司无其他应披露未披露的重要或有事项。

## 十三、资产负债表日后事项

### (一) 重要的非调整事项

本公司之子公司成都银城因建设工程施工合同纠纷涉诉, 截至目前, 案件处于一审审理阶段, 尚未审结, 诉讼过程中, 原告(反诉被告)广东省工业设备安装有限公司向四川省成都市中级人民法院提出对成都银城资产在 6000 万元范围内采取保全措施。

2018 年 2 月 7 日, 成都银城收到成都市中级人民法院民事裁定书【(2017)川 01 民初 2293 号之二】和执行裁定书【(2018)川 01 执保 11 号之一】, 裁定冻结成都银城在中国工商银行四川省分行营业部业务处理中心的账户, 冻结金额以 6000 万元为限, 冻结期限一年, 自 2018 年 2 月 7 日起至 2019 年 2 月 6 日止。

### (二) 利润分配情况

2018 年 3 月 16 日, 本公司董事会审议通过 2017 年度利润分配预案, 现拟以 2017 年 12 月 31 日公司总股本 1,605,686,909 股为基数, 按每 10 股派发现金股利 0.50 元(含税), 共计分配利润 80,284,345.45 元。本次利润分配实施后, 剩余未分配利润 320,021,305.87 元留转以后年度分配。此预案尚需提交 2017 年度股东大会通过实施

### (三) 其他资产负债表日后事项说明

除存在上述资产负债表日后事项外, 截至财务报告批准报出日止, 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。



## 十四、其他重要事项说明

### （一）前期会计差错

#### 1. 追溯重述法

本报告期未发现采用追溯重述法的前期差错。

#### 2. 未来适用法

本报告期未发现采用未来适用法的前期会计差错。

### （二）分部信息

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

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

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

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

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

## 十五、母公司财务报表主要项目注释

### 注释1. 应收账款

#### 1. 应收账款分类披露

| 类别                     | 期末余额           |        |      |         |                |
|------------------------|----------------|--------|------|---------|----------------|
|                        | 账面余额           |        | 坏账准备 |         | 账面价值           |
|                        | 金额             | 比例（%）  | 金额   | 计提比例（%） |                |
| 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款   |                |        |      |         |                |
| 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 |
| 单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的应收账款 |                |        |      |         |                |
| 合计                     | 125,800,000.46 | 100.00 |      |         | 125,800,000.46 |

续：

| 类别                     | 期初余额           |        |      |         |                |
|------------------------|----------------|--------|------|---------|----------------|
|                        | 账面余额           |        | 坏账准备 |         | 账面价值           |
|                        | 金额             | 比例（%）  | 金额   | 计提比例（%） |                |
| 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款   |                |        |      |         |                |
| 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 |
| 单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的应收账款 |                |        |      |         |                |
| 合计                     | 125,800,000.46 | 100.00 |      |         | 125,800,000.46 |

应收账款分类的说明：

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款

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

续：

| 组合名称  | 期初余额           |      |          |
|-------|----------------|------|----------|
|       | 应收账款           | 坏账准备 | 计提比例 (%) |
| 无风险组合 | 125,800,000.46 |      |          |

## 2. 按欠款方归集的期末余额较大的应收账款

| 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           |         |

## 注释2. 其他应收款

### 1. 其他应收款分类披露

| 类别                      | 期末余额              |             |            |             |                   |
|-------------------------|-------------------|-------------|------------|-------------|-------------------|
|                         | 账面余额              |             | 坏账准备       |             | 账面价值              |
|                         | 金额                | 计提比例<br>(%) | 金额         | 计提比例<br>(%) |                   |
| 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   | 27,086,227,868.36 | 100.00      | 231,525.74 | 0.00        | 27,085,996,342.62 |
| 单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的其他应收款 |                   |             |            |             |                   |
| 合计                      | 27,086,227,868.36 | 100.00      | 231,525.74 | 0.00        | 27,085,996,342.62 |



续：

| 类别                      | 期初余额              |        |            |         |                   |
|-------------------------|-------------------|--------|------------|---------|-------------------|
|                         | 账面余额              |        | 坏账准备       |         | 账面价值              |
|                         | 金额                | 比例（%）  | 金额         | 计提比例（%） |                   |
| 单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款   |                   |        |            |         |                   |
| 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 | 100.00 | 366,696.16 |         | 19,115,177,405.06 |
| 单项金额虽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 | 100.00 | 366,696.16 |         | 19,115,177,405.06 |

其他应收款分类的说明：

(1) 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

| 账龄    | 期末余额         |            |          |
|-------|--------------|------------|----------|
|       | 其他应收款        | 坏账准备       | 计提比例 (%) |
| 1 年以内 | 1,235,705.48 | 61,785.27  | 5        |
| 1—2 年 | 413,815.26   | 41,381.52  | 10       |
| 2—3 年 | 81,688.18    | 16,337.64  | 20       |
| 3—4 年 | 5,300.00     | 2,120.00   | 40       |
| 4—5 年 | 4,200.00     | 3,360.00   | 80       |
| 5 年以上 | 106,541.31   | 106,541.31 | 100      |
| 合计    | 1,847,250.23 | 231,525.74 | —        |

续：

| 账龄    | 期初余额         |            |          |
|-------|--------------|------------|----------|
|       | 其他应收款        | 坏账准备       | 计提比例 (%) |
| 1 年以内 | 413,815.26   | 20,690.77  | 5        |
| 1—2 年 | 122,383.48   | 12,238.34  | 10       |
| 2—3 年 | 208,989.98   | 41,798.00  | 20       |
| 3—4 年 | 7,873.12     | 3,149.25   | 40       |
| 4—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 | —        |

(2) 组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款

| 组合名称  | 期末余额              |      |          |
|-------|-------------------|------|----------|
|       | 其他应收款             | 坏账准备 | 计提比例 (%) |
| 无风险组合 | 27,084,380,618.13 |      |          |

续：

| 组合名称  | 期初余额              |      |          |
|-------|-------------------|------|----------|
|       | 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  |
|------------------------|------------------|-------------------------|-------|
| 云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司      | 4,955,753,959.31 | 1 年以内                   | 往来款   |
| 云南城投置地有限公司             | 3,933,765,149.32 | 1 年以内、1-2 年             | 往来款   |
| 北京房开创意港投资有限公司          | 3,668,043,014.08 | 1 年以内                   | 往来款   |
| 云南城投天堂岛置业有限公司          | 2,289,885,812.81 | 1-2 年、2-3 年             | 往来款   |
| 昆明市官渡区城中村改造置业有限公司      | 1,880,970,753.84 | 1 年以内、1-2 年             | 往来款   |
| 云南城投洱海置业有限公司           | 1,415,631,586.29 | 1 年以内、1-2 年、2-3 年、3-4 年 | 往来款   |
| 昆明市官渡区城中村改造置业有限公司      | 1,237,282,592.72 | 3-4 年、4-5 年、5 年以上       | 往来款   |
| 杭州西溪银盛置地有限公司           | 760,000,000.00   | 1 年以内                   | 往来款   |
| 西双版纳云城置业有限公司           | 707,107,282.06   | 1 年以内、1-2 年、2 至 3 年     | 往来款   |
| 云南温泉山谷康养度假运营开发（集团）有限公司 | 591,249,487.82   | 1 年以内、1-2 年             | 往来款   |
| 兰州云城小天鹅房地产开发有限公司       | 554,943,181.68   | 1 年以内                   | 往来款   |
| 云南艺术家园房地产开发经营有限公司      | 541,691,929.29   | 1 年以内、1-2 年             | 往来款   |
| 昆明城海房地产开发有限公司          | 537,621,360.55   | 1 年以内、1-2 年             | 往来款   |
| 陕西安得房地产开发有限公司          | 516,000,000.00   | 1 年以内                   | 往来款   |
| 成都鼎云房地产开发有限公司          | 477,313,183.53   | 5 年以内                   | 往来款   |
| 云南东方柏丰投资有限责任公司         | 428,918,014.08   | 1 年以内、1-2 年             | 往来款   |
| 昆明云城尊龙房地产开发有限公司        | 386,866,593.88   | 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       | 279,879,732.53   | 1 年以内、1-2 年             | 往来款   |
| 陕西普润达投资发展有限公司          | 208,116,161.41   | 1-2 年、2-3 年             | 往来款   |
| 王森（陕西安得股权收购款）          | 200,000,000.00   | 1 年以内                   | 股权收购款 |
| 苍南银泰置业有限公司             | 185,970,535.39   | 1 年以内                   | 往来款   |
| 宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司      | 176,783,409.45   | 1 年以内                   | 往来款   |
| 奉化银泰置业有限公司             | 149,161,378.98   | 1 年以内                   | 往来款   |
| 云南红河房地产开发有限公司          | 148,776,416.28   | 1 年以内                   | 往来款   |



| 单位名称                          | 账面余额              | 账龄                   | 款项性质        |
|-------------------------------|-------------------|----------------------|-------------|
| 西安云城置业有限公司                    | 133,073,055.55    | 1 年以内                | 往来款         |
| 昆明云城西山旅游投资开发有限公司              | 128,653,811.94    | 1 年以内、1-2 年          | 往来款         |
| 平阳银泰置业有限公司                    | 99,463,461.21     | 1 年以内                | 往来款         |
| 云南城投海东投资开发有限公司                | 66,305,242.60     | 1 年以内                | 往来款         |
| 哈尔滨银旗房地产开发有限公司                | 65,695,758.49     | 1 年以内                | 往来款         |
| 云南城投晟发房地产开发有限公司               | 53,736,000.00     | 1 年以内                | 往来款         |
| 台州银泰商业有限公司                    | 50,535,354.11     | 1 年以内                | 往来款         |
| 重庆国际信托股份有限公司                  | 41,000,000.00     | 1 年以内                | 保证金         |
| 宁波市奉化银泰城商业经营管理有限公司            | 40,428,225.62     | 1 年以内                | 往来款         |
| 台州银泰置业有限公司                    | 35,374,661.37     | 1 年以内                | 往来款         |
| 云南城投园林园艺有限公司                  | 29,203,327.86     | 1 年以内、1-2 年          | 往来款         |
| 黑龙江银泰置地有限公司                   | 25,267,532.88     | 1 年以内                | 往来款         |
| 宁波银泰置业有限公司                    | 20,213,968.63     | 1 年以内                | 往来款         |
| 杭州海威房地产开发有限公司                 | 15,160,692.74     | 1 年以内                | 往来款         |
| 云南城投铜都置地有限公司                  | 13,822,000.00     | 4-5 年                | 往来款         |
| 官渡区推进重点项目征地拆迁工作领导小组<br>(工程征地) | 11,078,693.08     | 5 年以上                | 代垫征地拆<br>迁费 |
| 呈贡区乌龙办事处(工程征地)                | 10,593,992.16     | 5 年以上                | 代垫征地拆<br>迁费 |
| 郑国城                           | 9,208,575.45      | 1 年以内                | 往来款         |
| 昆明市滇池度假区管委会                   | 1,926,574.86      | 5 年以上                | 代垫征地拆<br>迁费 |
| 其他单项金额在 100 万以下共计 13 户        | 1,908,154.28      | 1 年以内、3-4 年、4-5<br>年 | 往来款         |
| 合计                            | 27,084,380,618.13 | —                    | —           |

## 2. 其他应收款按款项性质分类情况

| 项目  | 期末余额              | 期初余额              |
|-----|-------------------|-------------------|
| 保证金 | 41,000,000.00     | 20,000.00         |
| 押金  |                   | 30,000.00         |
| 备用金 | 30,000.00         | 60,000.00         |
| 往来款 | 27,045,197,868.36 | 19,115,434,101.22 |
| 合计  | 27,086,227,868.36 | 19,115,544,101.22 |

### 3. 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款

| 单位名称              | 款项性质 | 期末余额              | 账龄          | 占其他应收款期末余额的比例(%) | 坏账准备期末余额 |
|-------------------|------|-------------------|-------------|------------------|----------|
| 云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司 | 往来款  | 4,955,753,959.31  | 1 年以内       | 18.30            |          |
| 云南城投置地有限公司        | 往来款  | 3,933,765,149.32  | 1 年以内、1-2 年 | 14.52            |          |
| 北京房开创意港投资有限公司     | 往来款  | 3,668,043,014.08  | 1 年以内       | 13.54            |          |
| 云南城投天堂岛置业有限公司     | 往来款  | 2,289,885,812.81  | 1-2 年、2-3 年 | 8.45             |          |
| 昆明市官渡区城中村改造置业有限公司 | 往来款  | 1,880,970,753.84  | 1 年以内、1-2 年 | 6.94             |          |
| 合计                | —    | 16,728,418,689.36 | —           | 61.75            |          |

### 注释3. 长期股权投资

| 款项性质    | 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  | 6,673,501,738.85 |               | 6,673,501,738.85 | 4,117,780,816.62 |               | 4,117,780,816.62 |
| 对合营企业投资 |                  |               |                  | 314,665,781.54   |               | 314,665,781.54   |
| 对联营企业投资 | 823,138,663.10   | 47,953,655.15 | 775,185,007.95   | 817,731,815.16   | 47,953,655.15 | 769,778,160.01   |
| 合计      | 7,496,640,401.95 | 47,953,655.15 | 7,448,686,746.80 | 5,250,178,413.32 | 47,953,655.15 | 5,202,224,758.17 |

### 1. 对子公司投资

| 被投资单位             | 初始投资成本         | 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 |
|-------------------|----------------|----------------|---------------|----------------|----------------|----------|----------|
| 云南城投置地有限公司        | 48,276,535.80  | 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  |               |                | 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 |               |                | 256,824,550.74 |          |          |
| 云南城投大理置地有限公司      | 25,635,034.12  | 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 | 100,000,000.00 | 100,000,000.00 |               |                | 100,000,000.00 |          |          |
| 云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司 | 115,000,000.00 | 115,000,000.00 |               |                | 115,000,000.00 |          |          |
| 昆明云城尊龙房地产开发有限公司   | 46,620,000.00  | 46,620,000.00  |               |                | 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 |               |                | 138,000,000.00 |          |          |
| 西双版纳云城置业有限公司      | 20,000,000.00  | 20,000,000.00  |               |                | 20,000,000.00  |          |          |
| 昆明云城西山旅游投资开发有限公司  | 35,000,000.00  | 35,000,000.00  |               |                | 35,000,000.00  |          |          |
| 云南融城股权投资基金管理有限公司  | 12,000,000.00  | 12,000,000.00  |               |                | 12,000,000.00  |          |          |
| 云南城投园林园艺有限公司      | 50,000,000.00  | 30,000,000.00  | 20,000,000.00 |                | 50,000,000.00  |          |          |



云南城投置业股份有限公司  
2017 年度  
财务报表附注

| 被投资单位                  | 初始投资成本           | 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 |
|------------------------|------------------|------------------|------------------|----------------|------------------|----------|----------|
| 云南安盛创享投资管理有限公司         | 10,000,000.00    | 10,000,000.00    |                  |                | 10,000,000.00    |          |          |
| 云南温泉山谷康养度假运营开发（集团）有限公司 |                  |                  |                  |                |                  |          |          |
| 中建穗丰置业有限公司             | 329,000,000.00   | 329,000,000.00   |                  |                | 329,000,000.00   |          |          |
| 云南城投龙江房地产开发有限公司        | 200,000,000.00   | 200,000,000.00   |                  |                | 200,000,000.00   |          |          |
| 西安东智房地产有限公司            | 118,452,295.00   | 118,452,295.00   |                  |                | 118,452,295.00   |          |          |
| 云南城投晨发房地产开发有限公司        |                  | 30,000,000.00    |                  | 30,000,000.00  |                  |          |          |
| 陕西普润达投资发展有限公司          | 214,120,000.00   | 214,120,000.00   |                  |                | 214,120,000.00   |          |          |
| 云南城投天堂岛置业有限公司          | 100,000,000.00   | 100,000,000.00   |                  |                | 100,000,000.00   |          |          |
| 云南艺术家园房地产开发经营有限公司      | 35,172,413.80    | 35,172,413.80    |                  |                | 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   |                  |                | 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    |                  |                | 26,345,329.58    |          |          |
| 陕西安得房地产开发有限公司          |                  | 192,500,000.00   |                  | 192,500,000.00 |                  |          |          |
| 宁陕县云海房地产开发有限公司         | 289,489,097.07   | 289,489,097.07   |                  |                | 289,489,097.07   |          |          |
| 天津银润投资有限公司             | 1.00             | 1.00             |                  |                | 1.00             |          |          |
| 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    |                  |                | 40,100,615.90    |          |          |
| 成都银城置业有限公司             | 213,264,447.06   | 213,264,447.06   |                  |                | 213,264,447.06   |          |          |
| 奉化银泰置业有限公司             | 20,661,024.39    | 20,661,024.39    |                  |                | 20,661,024.39    |          |          |
| 苍南银泰置业有限公司             | 496,630,628.31   | 496,630,628.31   |                  |                | 496,630,628.31   |          |          |
| 杭州海威房地产开发有限公司          | 11,183,399.15    | 11,183,399.15    |                  |                | 11,183,399.15    |          |          |
| 平阳银泰置业有限公司             | 199,113,648.64   | 199,113,648.64   |                  |                | 199,113,648.64   |          |          |
| 杭州云泰购物中心有限公司           | 366,979,319.50   |                  |                  |                | 366,979,319.50   |          |          |
| 昆明七彩云南城市建设投资有限公司       | 84,000,000.00    | 84,000,000.00    |                  |                | 84,000,000.00    |          |          |
| 杭州西溪银盛置地有限公司           | 832,461,647.55   |                  | 832,461,647.55   |                | 832,461,647.55   |          |          |
| 黑龙江银泰置地有限公司            | 73,465,041.45    |                  | 73,465,041.45    |                | 73,465,041.45    |          |          |
| 台州银泰置业有限公司             | 169,083,405.77   |                  | 169,083,405.77   |                | 169,083,405.77   |          |          |
| 哈尔滨银旗房地产开发有限公司         | 142,013,698.76   |                  | 142,013,698.76   |                | 142,013,698.76   |          |          |
| 台州银泰商业有限公司             | 193,794,966.90   |                  | 193,794,966.90   |                | 193,794,966.90   |          |          |
| 宁波银泰置业有限公司             | 661,145,448.00   |                  | 661,145,448.00   |                | 661,145,448.00   |          |          |
| 名尚银泰（淄博）商业发展有限公司       | 465,677,394.30   |                  | 465,677,394.30   |                | 465,677,394.30   |          |          |
| 深圳云城创建开发有限公司           | 14,000,000.00    |                  | 14,000,000.00    |                | 14,000,000.00    |          |          |
| 昆明城海房地产开发有限公司          | 51,405,806.88    | 51,405,806.88    |                  |                | 51,405,806.88    |          |          |
| 云南城投海东投资开发有限公司         | 349,404,356.53   | 349,404,356.53   |                  |                | 349,404,356.53   |          |          |
| 深圳市云佳投资有限公司            | 5,100,000.00     |                  | 5,100,000.00     |                | 5,100,000.00     |          |          |
| 合计                     | 6,673,501,738.85 | 4,117,780,816.62 | 2,943,720,922.23 | 388,000,000.00 | 6,673,501,738.85 |          |          |

## 2. 对联营、合营企业投资

| 被投资单位                  | 期初余额             | 本期增减变动       |      |                |          |
|------------------------|------------------|--------------|------|----------------|----------|
|                        |                  | 追加投资         | 减少投资 | 权益法确认的投资损益     | 其他综合收益调整 |
| 一、合营企业                 |                  |              |      |                |          |
| 云南城投华商之家投资开发有限公司       |                  |              |      |                |          |
| 杭州云泰购物中心有限公司           | 314,665,781.54   |              |      | 1,840,347.25   |          |
| 小计                     | 314,665,781.54   |              |      | 1,840,347.25   |          |
| 二、联营企业                 |                  |              |      |                |          |
| 云南万科城投房地产有限公司          | 5,481,974.91     |              |      | 52,189.43      |          |
| 云南招商城投房地产有限公司          | 21,439,298.08    |              |      | 64,599,473.97  |          |
| 云南华侨城实业有限公司            | 571,431,560.83   |              |      | -66,550,193.94 |          |
| 云南中海城投房地产开发有限公司        |                  |              |      | 28,593,251.32  |          |
| 鞍山市云投高铁新城置业有限公司        |                  |              |      |                |          |
| 云南金澜湄国际旅游投资开发有限公司      | 17,430,777.63    |              |      | -1,800,992.43  |          |
| 云南温泉山谷康养度假运营开发（集团）有限公司 | 166,369,901.15   |              |      | -24,642,567.35 |          |
| 成都民生喜神投资有限公司           | 35,578,302.56    |              |      | -1,193,826.09  |          |
| 云南城投众和装饰有限公司           |                  | 5,999,860.50 |      | 349,652.53     |          |
| 小计                     | 817,731,815.16   | 5,999,860.50 |      | -593,012.56    |          |
| 合计                     | 1,132,397,596.70 | 5,999,860.50 |      | 1,247,334.69   |          |

续：

| 被投资单位                  | 本期增减变动 |             |        |                 | 期末余额           | 减值准备期末余额      |
|------------------------|--------|-------------|--------|-----------------|----------------|---------------|
|                        | 其他权益变动 | 宣告发放现金股利或利润 | 计提减值准备 | 其他              |                |               |
| 一、合营企业                 |        |             |        |                 |                |               |
| 云南城投华商之家投资开发有限公司       |        |             |        |                 |                |               |
| 杭州云泰购物中心有限公司           |        |             |        | -316,506,128.79 |                |               |
| 小计                     |        |             |        | -316,506,128.79 |                |               |
| 二、联营企业                 |        |             |        |                 |                |               |
| 云南万科城投房地产有限公司          |        |             |        |                 | 5,534,164.34   |               |
| 云南招商城投房地产有限公司          |        |             |        |                 | 86,038,772.05  |               |
| 云南华侨城实业有限公司            |        |             |        |                 | 504,881,366.89 |               |
| 云南中海城投房地产开发有限公司        |        |             |        |                 | 28,593,251.32  |               |
| 鞍山市云投高铁新城置业有限公司        |        |             |        |                 |                |               |
| 云南金澜湄国际旅游投资开发有限公司      |        |             |        |                 | 15,629,785.20  |               |
| 云南温泉山谷康养度假运营开发（集团）有限公司 |        |             |        |                 | 141,727,333.80 | 47,953,655.15 |
| 成都民生喜神投资有限公司           |        |             |        |                 | 34,384,476.47  |               |
| 云南城投众和装饰有限公司           |        |             |        |                 | 6,349,513.03   |               |
| 小计                     |        |             |        |                 | 823,138,663.10 | 47,953,655.15 |
| 合计                     |        |             |        | -316,506,128.79 | 823,138,663.10 | 47,953,655.15 |



#### 注释4. 营业收入及营业成本

| 项目   | 本期发生额          |    | 上期发生额          |           |
|------|----------------|----|----------------|-----------|
|      | 收入             | 成本 | 收入             | 成本        |
| 主营业务 |                |    |                |           |
| 其他业务 | 213,565,290.38 |    | 170,135,300.63 | 23,719.04 |
| 合计   | 213,565,290.38 |    | 170,135,300.63 | 23,719.04 |

#### 注释5. 投资收益

| 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 |
| 权益法核算的长期股权投资收益     | -29,659,256.66 | 89,022,046.05  |
| 处置长期股权投资产生的投资收益    | 203,697,727.00 | -25,821,198.92 |
| 可供出售金融资产在持有期间的投资收益 | 344,794.58     |                |
| 其他                 | 399,976,721.03 | 23,557,567.23  |
| 合计                 | 574,359,985.95 | 568,549,422.59 |

#### 注释6. 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                              | 83,262,443.38     | 204,042,512.43     |
| 加：资产减值准备                         | -129,671.14       | 48,046,459.93      |
| 固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧          | 1,728,576.79      | 2,010,910.26       |
| 无形资产摊销                           | 565,646.00        | 541,953.36         |
| 长期待摊费用摊销                         | 24,431,864.88     | 13,099,026.60      |
| 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） | -799,613.38       |                    |
| 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）                  | 702,633,863.16    | 485,528,400.95     |
| 投资损失（收益以“-”号填列）                  | -574,359,985.95   | -568,549,422.59    |
| 递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）             | -76,458,081.80    | -22,141,530.21     |
| 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）                 | 1,600,028,931.31  | -67,109,637.52     |
| 经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）            | -5,817,335,121.40 | -11,487,706,145.71 |
| 经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）            | 1,943,332,878.67  | 2,913,303,088.52   |
| 其他                               |                   | -39,407,278.67     |
| 经营活动产生的现金流量净额                    | -2,113,098,269.48 | -8,518,341,662.65  |

| 项目                  | 本期金额             | 上期金额             |
|---------------------|------------------|------------------|
| 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             | 2,610,345,411.87 | 2,128,146,910.22 |
| 减：现金的期初余额           | 2,128,146,910.22 | 825,932,062.47   |
| 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        | 482,198,501.65   | 1,302,214,847.75 |

## 十六、补充资料

### （一）当期非经常性损益明细表

| 项目                                                                                      | 金额            | 说明 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|---------------|----|
| 非流动资产处置损益                                                                               | 37,461,026.83 |    |
| 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）                                           | 60,144,107.20 |    |
| 计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费                                                                   | 39,101,237.36 |    |
| 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                                    | 1,959,633.79  |    |
| 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                                                                     | 25,852,399.22 |    |
| 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                                                        | 25,112,341.99 |    |



| 项目                                   | 金额             | 说明 |
|--------------------------------------|----------------|----|
| 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                   | 54,727,312.76  |    |
| 其他符合非经常性损益定义的损益项目                    |                |    |
| 减：所得税影响额                             | -61,150,727.73 |    |
| 少数股东权益影响额（税后）                        | -31,274,246.94 |    |
| 合计                                   | 151,933,084.48 |    |

## （二）净资产收益率及每股收益

| 报告期利润                   | 加权平均<br>净资产收益率（%） | 每股收益   |        |
|-------------------------|-------------------|--------|--------|
|                         |                   | 基本每股收益 | 稀释每股收益 |
| 归属于公司普通股股东的净利润          | 5.44              | 0.16   | 0.16   |
| 扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润 | 2.31              | 0.07   | 0.07   |

云南城投置业股份有限公司

（公章）

二〇一八年三月十六日



# 营业执照

(副本) (5-1)

统一社会信用代码 91110108590676050Q

名称 大华会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

主要经营场所 北京市海淀区西四环中路16号院7号楼1101

执行事务合伙人 梁春

成立日期 2012年02月09日

合伙期限 2012年02月09日至 长期

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



在线扫码获取详细信息

登记机关



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

2017 年 10 月 19 日



证书序号: NO. 019568

# 说明

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

## 会计师事务所 执业证书

名称: 大华会计师事务所(特殊普通合伙)

主任会计师: 梁春

办公场所: 北京市海淀区西四环中路16号院7号楼12层

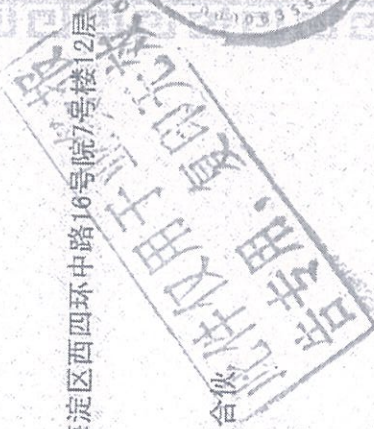
组织形式: 特殊普通合伙

会计师事务所编号: 11010148

注册资本(出资额): 1200万元

批准设立文号: 京财会许可[2011]0101号

批准设立日期: 2011-11-03



北京市财政局  
2011年 3月 26日

中华人民共和国财政部制





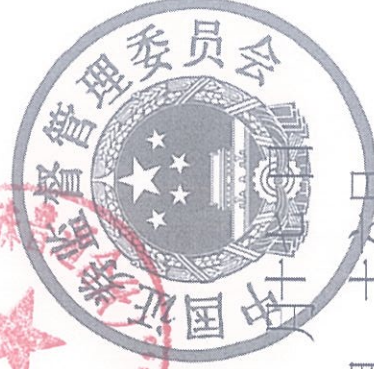
证书序号: 000191

# 会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

经财政部、中国证券监督管理委员会审查, 批准

大华会计师事务所(特殊普通合伙) 执行证券、期货相关业务。

首席合伙人: 梁春



证书号: 01

发证时间: 二〇〇八年九月十六日

证书有效期至: 二〇〇八年九月十六日



THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS  
中国注册会计师协会

姓名: 马宁

性别: 男

出生日期: 1973-09-14

工作单位: 立信大华会计师事务所有限公司

身份证号码: 0303730914091

**年度检验登记**  
Annual Renewal Registration

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

2011-3-31

2011 年 3 月 1 日

**注册会计师工作单位变更事项登记**  
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出  
Agree the holder to be transferred from

事务所: CPA

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

2012 年 12 月 25 日

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

事务所: CPA

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

2012 年 12 月 25 日



|                  |                    |
|------------------|--------------------|
| 姓 名              | 赵玮                 |
| Full name        |                    |
| 性 别              | 男                  |
| Sex              |                    |
| 出生日期             | 1979-8-30          |
| Date of birth    |                    |
| 工作单位             | 京都都                |
| Working unit     |                    |
| 身份证号码            | 110103197908309911 |
| Identity card No |                    |

九、注意——注意

一、注册会计师事务所注册会计师执业证书。  
二、注册会计师出具的审计报告。  
三、注册会计师出具的验资报告。  
四、注册会计师出具的资产评估报告。

NOTES

1. When practicing, the CPA shall show the client this certificate when necessary.

2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer of certificate shall be allowed.

3. The CPA shall retain the certificate to the competent Institute of CPA, when the CPA is not conducting statutory business.

4. In case of misuse, the CPA shall report to the competent Institute of CPA immediately and pay 2000 RMB as procedure of penalty after making an announcement on the press.

5

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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

2009年3月24日

五月

[illegible]

日  
月  
年

[illegible]

事務所  
CPAs

特入協会監査  
Stamp of the Institute of CPAs

2008年 9月 27日



| 项目                                   | 金额             | 说明 |
|--------------------------------------|----------------|----|
| 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                   | 54,727,312.76  |    |
| 其他符合非经常性损益定义的损益项目                    |                |    |
| 减：所得税影响额                             | -61,150,727.73 |    |
| 少数股东权益影响额（税后）                        | -31,274,246.94 |    |
| 合计                                   | 151,933,084.48 |    |

（二）净资产收益率及每股收益

| 报告期利润                   | 加权平均<br>净资产收益率（%） | 每股收益   |        |
|-------------------------|-------------------|--------|--------|
|                         |                   | 基本每股收益 | 稀释每股收益 |
| 归属于公司普通股股东的净利润          | 5.44              | 0.16   | 0.16   |
| 扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润 | 2.31              | 0.07   | 0.07   |

云南城投置业股份有限公司

（公章）

二〇一八年三月十六日